

# SIJOITUSASUNTO – M

TEKSTI: HANNA LEHTO-  
ISOKOSKI KUVAT: JAAKKO  
MARTIKAINEN KUVITUS:  
JARKKO SIRKIÄ

Nyt on oikea aika ostaa sijoitusasunto, sillä hinnat ovat alhaalla mutta vuokrat viime vuosina nousseet. Jos vuokrattavan asunnon ostaa harkiten ja pitkäksi ajaksi, se todennäköisesti tuottaa hyvin.

**O**man kodin itse kukin ostaa paitsi järjellä myös tunteella. Mutta kun lähdetään hankimaan muille vuokrattavaa sijoitusasuntoa, tunteet jätetään kotiin ja tilalle otetaan laskukone. Paras tuotto kun ei välttämättä pesi sen ihanan puiston reunalla, jossa itse asui lapsena.

”Tärkeää on laskea asunnon hinnan suhde siihen, minkälaista vuokratuloa siitä saa. Mukaan pitää lisäksi laskea remontit, joihin rahaa kuluu”, opastaa **Timo Metsola**. Hän on Suomen suurimman sijoitusasuntoja ja vuokralaisia välittävän yrityksen Vuokratuotun hallituksen puheenjohtaja sekä Suomen Vuokranantajien hallituksen jäsen.

Metsola neuvoo ostamaan sellaisen sijoitusasunnon, josta saa hyvän vuokratuoton ja joka myös säilyttää arvonsa. Mutta mistä saa parhaat vuokratuotot?

”Pikkupaikkakunnilta, joilla asunnot ovat halpoja. Tuotto voi olla oikein hyvä niin kauan kuin työtä ja väkeä riittää, mutta muuttotappio on myrkyä.”

## Älä luota arvonnousuun

Vuokranantajaksi havittelevan ensimmäisiä tehtäviä onkin selvittää sijaintipaikkakunnan asiat. Väheneekö väkiluku? Hengittääkö koko kunta yhden suuren työnantajan varassa? Jos vastaus on kyllä, riski on korkea. Kun ainoa tehdas lopettaa, kukaan ei vuokraa eikä osta asuntoa. Vuokratuottoonkaan perustuva sijoittaminen ei ole järkevää, jos asunnon arvo sulaa.

Kasvavalla paikkakunnalla kysyntää riittää ja sijoituksen arvo vähintään säilyy. Tuotto on todennäköisesti pikkupaikkaa pienempi, mutta niin on riskikin. Kasvukeskuksissakin voi silti olla kurjistuvia lähiöitä, joihin ei kannata sitoa rahojaan.

Timo Metsola korostaa, että asunto-

sijoittamisen keskeiset riskit sisältyvät asunnon arvon muutoksiin. Siksi arvonnousun varaan ei pidä laskea liikaa.

”Varsinkin silloin, jos on ostanut sijoitusasunnon kokonaan tai osaksi pankkilainalla, voi tulla vaikeuksia.”

Arvonnousua kannattaakin ajatella ylimääräisenä plussana, joka tulee jos on tullakseen mutta josta vuokranantaja ei ole riippuvainen.

Jos ostaa Helsingin keskustasta kalliin asunnon, vuosituotto jää vaatimattomaksi. Metsolan mukaan arvoasunnon vuokratuotto on ehkä kaksi prosenttia. Parhaimmillaan asunnon vuokraamisesta voi saada 5,5–6 prosentin tuoton. Keskiarvo on noin 4,5 prosenttia.

Sijoitusasunto kannattaa aina ostaa hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrelta. Juna ja metro ovat parhaat. Viisainta on hankkia yksiö tai kaksio; yli 50 neliön asunto on jo liian iso.

”Vuokra ei nouse samassa suhteessa kuin neliömäärä. Korjauskustannukset kuitenkin määräytyvät neliöiden mukaan”, Metsola huomauttaa.

## Tieto ja maltti valttia

Aloitteleva asuntosijoittaja voi sortua muihinkin virheisiin kuin tunnepitoiseen kaupantekoon. Yksi on karsimattomuus. Jaksetaan ehkä kolme viikkoa etsiä sopivaa asuntoa, ja jos sitä ei löydy, ostetaan vain jotakin. Metsolan mielestä silloin tehdään kardinaalimunaus.

”Sijoituskohdetta ostaessa on malteettava pitää kriteerit. Voi viedä useita kuukausia löytää sopiva.”

Monesti ostoksille säännätään vaikka ei oikeastaan edes tiedetä, minkälainen tuottavan asunnon pitäisi olla. Eikä koskaan pidä unohtaa sitä, että myyntivälittäjä on vastapuolen asialla ja hänen tehtävänsä on puhua näytöllä kävijä ostamaan asunto.

Ostajaehdokas kenties katsoo isännöitsijätodistusta ja kysyy välittäjältä, >



» Viisainta on hankkia yksiö tai kaksio. «

# STÄ JA MILLAINEN?



**Asuntosijoittajankin kannattaa** hajauttaa. "Samasta taloyhtiöstä ei kannata hankkia useampaa asuntoa, jollei tunne sitä tarkkaan", painottaa Vuokratuvalvontayhdistyksen puheenjohtaja Timo Metsola.

## Vuokranantaja on useimmiten nainen

### Suomessa toimii

noin 200 000 yksityishenkilöä vuokranantajina.

### Tyypillinen vuokranantaja

on yli 45-vuotias nainen. Naisia joukossa on vähän enemmän kuin miehiä.

**Yli puolet** yksityishenkilöiden vuokra-asunnoista on yli 60-vuotiaiden omistamia.

**Sijoitusmielessä** asuntopaikat hankkivat yhä useammat 30–40-vuotiaat.



## Asuntosijoittaja ja verottaja

**V**erotuksessa vuokratulosta voi vähentää sen hankkimisesta aiheutuneet kulut, kuten yhtiövastikkeet, asunnon kuntoa ylläpitävät korjaukset, kodinkoneiden korjaukset ja uusimiset sekä vuokralaisen hankkimiseen liittyvät kulut. Vuokratulosta voi myös vähentää esimerkiksi kaikkien asun-

tolainojen korot ja opintolainan korot.

**Huoneiston peruskorjaukset** voidaan joissakin tapauksissa vähentää vuokratulojen verotuksesta ja perusparannuksetkin joissakin tapauksissa tasapoistoina pääomatulosta.

**Vähennysten jälkeen** jääväs-

tä vuokratuotosta maksetaan 28 prosentin pääomatulovero.

**Jos vähennykset** ovat suuremmat kuin tuotto, verovelvollinen voi tehdä ansiotulojen veroista alijäämähyvityksen. Alijäämän osa, jota ei voida huomioida hyvityksenä, vahvistetaan pääomatulon tappioksi. Tappio voidaan vähentää pääomatulosta kym-

menen seuraavan verovuoden aikana sitä mukaa kuin pääomatuloa syntyy.

**Mahdolliset myyntitappiot** ovat vähennyskelpoisia myyntivoitoista. •

### LISÄTIETOJA:

www.vero.fi, hakusana vuokratulo  
www.vuokratuvalvonta.fi, hakusana vero  
www.vuokranantajat.fi



onko remonteja tulossa. Välittäjä vastaa, että mitään ei ole päätetty. Ostajalle tämä tieto ei riitä.

”Hyvin usein omistajat rupeavat myymään asuntoja siinä vaiheessa, kun remontin tarpeesta puhutaan mutta mitään ei ole paperilla”, Timo Metsola sanoo.

Todellisen tilanteen voi kysyä isännöitsijältä. Myös omaa järkeä on osattava käyttää. Jos 1950-luvun lopun sähkönousuja ei ole uusittu, ostajan pitää tajuta, että peruskorjauksen tarvetta on riippumatta siitä, lukeeko asiasta pöytäkirjoissa vai ei. Julkisivun kunnon näkee kun katsoo, sisäpihan puolen myös.

Putkiremontti on remonteista kallein, eikä sen tarvetta voi päätellä rakennusvuosikymmenestä.

”1950-luvulla laitettiin hyvää putkea, 60-luvulla vähän huonompaa ja 70-luvulla usein vielä huonompaa. Niitä kaikkia joudutaan uusimaan nyt”, Metsola luettelee.

80-luvun alussa tehtiin huonoja tasakattoisia taloja, joissa on kosteusongelmia. Sitten markkinat ylikuumentivat. Rakennettiin kaikin puolin huonosti, ja nyt maksetaan laskua.

Ei uudistalokaan sijoittajaa autuaaksi tee. Uusi asunto on kallis, jolloin siitä pitäisi saada enemmän vuokraa kuin vanhemmasta. Vaikeaa on.

”Vuokralainen etsii asuntoa ehkä kahdeksi vuodeksi. Hän ajattelee, että halvempi asunto 70-luvun talossa on ihan kiva, eikä ole valmis maksamaan uudesta.”

Nykyasunto ei välttämättä miellytä muutenkaan. Makuuhuoneet ovat pieniä ja invamitoituksella tehty wc lohkaisee monta neliötä.

#### Ei ravintolan naapurista

Helsingiläinen tekniikan lisensiaatti **Daniel Patosalmi** osti ensimmäisen sijoitusyksionsä vuonna 1997. Hän oli harkinnut sijoittavansa rahaa yksityiseen eläkevakuutukseen mutta jarrutteli. Sitten tuttavien kautta löytyi yksiö Espoon keskuksesta. Kaupat sovittiin puhelimesta ja Patosalmi maksoi käteisellä.

Asunnossa oli asuttu noin 25 vuotta eikä sitä ollut koskaan kunnostettu. Patosalmi teki itse remontin, ja vuokralainen löytyi heti ensimmäisellä lehti-ilmoituksella.

”Siitä se sitten lähti. Minusta asuntosijoittaminen tuntuu edelleen turvallisemmalta vaihtoehdolta kuin vaikkapa eläkevakuutus.”

Nyt Patosalmi omistaa useita vuokra-asuntoja, joista osa on Helsingissä. Hänestä ne on järkevintä hankkia mahdollisimman läheltä omaa kotia, sillä silloin asunnon ja vuokrasuhteen hoitaminen on helpointa. Patosalmen asunnoista kauimmaiset sijaitsevat tosin Kuusamossa saakka. Hän on sieltä kotoisin, ja sisäruukset ja tuttavat auttavat asioiden hoidossa.

Hyvät verkostot ja asuntoja hänellä on myös Salon seudulla. Sieltä tulevat parhaat tuotot, pääkaupunkiseudulta huonoimmat.

”Sijoitettu pääoma on täällä liian suuri. Taloihin joudutaan nyt tekemään myös paljon peruskorjauksia.”

Asunto-ostoksille lähtiessään Daniel Patosalmella on muutama perusperiaate. Alueen pitää olla hyvämaineinen eikä taloyhtiöön saa olla remonttia tulossa. Erityisen huolellisesti hän tarkistaa, että asunnon kosteat tilat ovat kunnossa. Ensimmäisen ja toisen kerroksen asunnot hän jättää ostamatta, sillä niitä on aikanaan vaikea myydä eteenpäin. Ravintoloiden naapurustot hän kiertää kaukaa.



”Asuntosijoittajan olisi hyvä tietää itse jotakin rakentamisesta ja osata tarkistaa asuntojen kunto”, helsinkiläinen Daniel Patosalmi sanoo.

Parveke on hyvä asia, samoin etelään tai länteen avautuvat ikkunat. Jos asunnon koko on vielä sopiva noin 35–40 neliötä, kaupat saattavat hyvinkin syntyä.

#### Elämä vuokraisäntänä sujuu

Daniel Patosalmi on pitänyt sijoitusasuntojaan 5–10 vuotta. Joskus vuokralainen lähtee eikä asuntoa saa vuokratuksi uudelleen. Hankalinta aikaa on kesä.

”Silloin hoksottimien pitää toimia, sillä asunnosta on kuitenkin koko ajan kuluja. Kolme kuukautta ilman vuokralaista on jo hälyttävä aika. Jos se venyy



► **Kolme kuukautta ilman vuokralaista on jo hälyttävä aika.** «

kuudeksi, myyn asunnon.”

Jokainen sijoitusasunto on tuottanut Patosalmelle vähintään saman kuin pankin määräaikaistalletus. Hän on laskenut, että parhaimmillaan vuokratuloista ja asunnon realisoinnista viiden vuoden välein on tullut noin kymmenen prosentin nettotuotto sijoitetulle pääomalle. Lainarahalla Patosalmi on ostanut vain harvoin, joten lainanhoitokulut ovat jääneet mataliksi.

Vuokralaista valitessaan Patosalmi tarkistaa aina tämän luottotiedot Suomen Vuokranantajien avulla. Pari kertaa vuokrat rahat ovat jääneet tulematta kar-

hukirjeistä huolimatta.

”Viimeistään kahden kuukauden kuluttua aloitan häätöprosessin. Tapaukset ovat ikäviä eikä rahoja yleensä saa perittyä.”

Suureksi osaksi elämä vuokraisäntänä on kuitenkin sujunut mainiosti. Asuntojen ja vuokrasuhteiden hoitoon kuluu aikaa noin tunti päivässä. Elämäntapa ei estä Patosalmia esimerkiksi matkustelemasta mielensä mukaan.

”Jos olen itse jossakin pidemmällä, minulla on aina sovittuna yhteyshenkilö, joka antaa ensiapua jos asunnossa sattuu jotakin.” ●