



Talous takkuaa ja myrsky mylvii pörssissä, mutta...

Asuntosijoitus tarjoaa tasaista tuottoa

OUTI AIRAKSINEN ■ KUVAT PIRJO MAILAMMI JA IStockPHOTO

Vaikka asuntokauppa hyytyy talouden jarruttaessa, sijoitusasunto voi takoa omistajalleen tasaista tuottoa. Asuntosijoittamiseen haetaan nyt aktiivisesti myös uusia sijoitustuotteita.

Helsinkiläinen nelilapsisen perheen äiti **Marja Kyllönen** törmäsi kaksi vuotta sitten lehti-ilmoitukseen, jossa tarjottiin välityspalveluja asuntosijoittajalle. Uteliaisuus voitti, ja nyt perheellä on jo kolme sijoitusasuntoa eri puolilla pääkaupunkiseutua.

Suomessa on noin 800 000 vuokra-asuntoa, joista noin joka kolmas on yksityisten omistuksessa. Osa vuokranantajista päätyy asuntosijoittajiksi vahingossa – mutta yhä useampi hakee myös tietoisesti asuntomarkkinoilta vaihtoehtoisia sijoituskohteita.

”Jos tällä hetkellä on jo valmiiksi ylimääräinen asunto, kannattaa harkita myynnin lykkäämistä ja hyödyntää luontaista imua vuokramarkkinoilta. Samalla saa mahdollisuuden odottaa rauhassa parempia aikoja asuntokaupassa.

Jäätelökin menee aurinkoisella kelillä paremmin kaupaksi”, hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola** Vuokraturvasta sanoo. ”Verrattuna pörssiin asunnoissa on se hyvä puoli, että niissä on jotain fyysistä ja konkreettista, joka ei voi tyystin kadota.”

Vuokra-asuntojen välittämisen lisäksi Vuokraturva tarjoaa nykyisin palvelua, jossa asiakkaille esitään optimaalista tuottoa tarjoavia sijoitusasuntoja. Asuntosijoittajan kannalta ammattilaisen käyttö voi olla perusteltua – etenkin silloin, kun kysymys on halutuimmista sijoituskohteista, jolloin kohteen arvioinnille ei tahdo jäädä riittävästi aikaa.

”Meidän kymmenen hengen ostajatiimimme on verkottunut välittäjien ja isännöitsijöiden kanssa, ja me pystymme nopeasti arvioimaan sijoituskohteen järke-

vyyden, koska meillä on valmiit tiedot pohjalla”, Metsola kuvaa.

Myös Kyllösten perhe käytti sijoitusasuntojensa hankinnassa ammattilaista, jolle annettiin toimeksianto etsiä mahdollisimman hyvää kassavirtaa tuottavia kohteita.

”Sijoitusasunnon löytäminen on iso työ ja vaatii paljon aikaa ja perehtymistä. Asuntosijoittamisen maailma oli meille ihan outo, sillä vuokra-asunto ostetaan niin erilaisin perustein kuin asunto itselle”, musiikkileikkikoulunopettajana työskentelevä Marja Kyllönen kuvaa.

Vuokratuottojen haitari on leveä

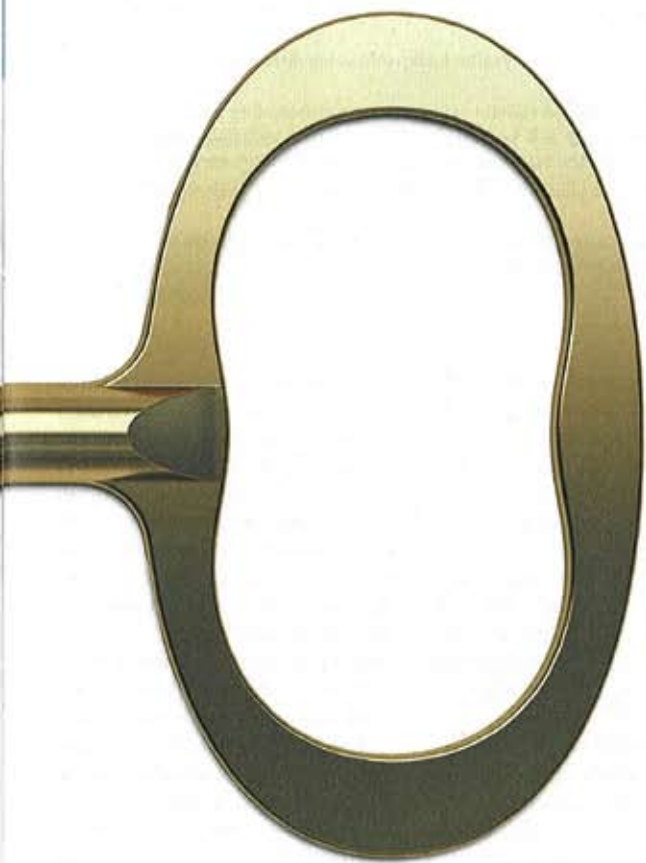
Kyllösten omistamat sijoitusasunnot ovat yksioita, jotka sijaitsevat Korsossa, Länsimäessä ja Kontulassa eli alueilla, joiden läheisyy-

destä löytyy joko junarata tai metro sekä satama. Asunnon kunto ja sijainti ratkaisevatkin hyvin pitkälti sijoituksen tuotot.

”Aluksi ajattelin, että meidän pitää ostaa sellainen asunto, josta itse tykkään – ehkä yksio helsinkiläisestä jugendtalosta. Se ei olisi kuitenkaan ollut kannattavaa. Asuntojemme hankinta on perustunut täysin sijoittamiseen, emmekä osta mitään tunteella. Sijoitusasuntoja pitää opetella katsomaan eri silmällä kuin asuntoja joihin itse muuttaisi”, Marja kuvaa.

Kyllösten sijoitusasunnoille on laskettu vuosituottoarviot, jotka vaihtelevat kuuden ja kahdeksan prosentin välillä. Kun vuokrat nousevat ja korot laskevat, luvassa voi olla lähiaikoina tätäkin parempia tuottoja.

Mikä tahansa vuokra-asunto ei kuitenkaan tarjoa sijoittajille yhtä



hyviä tuottoja. Vuokratuvan Metsolan mukaan tyypillisesti vuosituotto on noin viiden prosentin tuntumassa, joskin vuokra-asuntojen tuottohaitari on leveä.

Vaikka sijoitusasuntoa pidetään usein kymmeniäkin vuosia, myös osto- ja myyntiajankohdat vaikuttavat sijoituksen kokonaistuottoon. Etenkin viime laman aikaan sijoitusasuntoja hankkineet ovat päässeet komeisiin tuloihin myös asuntojen arvonnousun ansiosta.

Metsolan mukaan hyvän sijoitusasunnon kriteerit täyttäviä asuntoja on Suomen asuntokannasta kuitenkin korkeintaan kymmenen prosenttia.

"Kun ihmiset lähtevät omin päin ostamaan sijoitusasuntoja, he ostavat usein fiilis pohjalta sunnuntäilynäytön perusteella, jolloin asunto ei ole sijoitusmielessä välttämättä lainkaan optimaalinen ratkaisu.

Tyypillisesti sijoittaja menee viipaan, kun yhtiössä ei ole päätetty peruskorjauksista, eikä sijoittaja osaa arvioida rakennusteknisiä käyttöikiä", Metsola kuvaa.

Vaihtoehtoisia sijoitusstrategioita

Vuokramarkkinoilla riittää kysyntää monentyyppisille asunnoille. Niinpä asuntosijoittaja voi valita erilaisia sijoitusstrategioita. Esimerkiksi vaatimaton opiskelija-asunto tarjoaa erilaisen tuoton kuin EU:n kemikaaliviraston työntekijälle vuokrattu asunto.

Samoin kuin muunlaisia sijoitussalkkuja, myös vuokra-asuntosalkkua voi pyrkiä hajauttamaan ostamalla hieman erityyppisiä asuntoja eri puolilta kaupunkia. Usein myös asuntojen tuotot ja riskit kulkevat käsi kädessä.

Sijoitusasunnon verotus

Mitä vuokratuloista saa vähentää?

Sijoitusasunnon tuottoja verotetaan 28 prosentin pääomatuloveron mukaan. Sijoituksen kannattavuuteen vaikuttavat olennaisesti tuloista tehtävät vähennykset. Vähennyskelpoisia ovat yleensä esimerkiksi vuokrauskustannukset, asunnon koneet ja kalusteet, sijoitusasunnon korot sekä yleensä myös remonttikulut.

"Hetki hankinnan jälkeen tehdyistä remonteista aiheutuneet kustannukset lisätään osakkeen hankintahintaan eikä niitä saa vähentää vuokratulosta", Veronmaksajain Keskusliiton lakimies **Juha-Pekka Huovinen** muistuttaa.

Myös sillä on eroa, voidaanko sijoittajan itse tekemää tai ulkopuolisella teettämää remonttia pitää normaalina vuosikorjauksena vai tulkitaanko se asunnon arvoa kohentavaksi perusparannukseksi. Vuosikorjauksen kulut saa vähentää kerralla, kun puolestaan perusparannuksessa kulut poistetaan useamman vuoden kuluessa. Usein melko mittavatkin remontit voidaan katsoa vuosikorjaukseksi. Mikäli remontin teettää asunto-osa-KEYHTIÖ, remontin luonne ei ratkaise vähennystapaa.

"Vaikka taloyhtiössä olisi iso peruskorjaukselta vaikuttava putkiremontti, rahoitusvastikkeet saa vähentää vuokratuotosta, jollei taloyhtiössä ole tehty rahastointipäätöstä", Huovinen kuvaa.

Jos rahastointipäätös on tehty, yhtiövastikkeen sisältämä rahoitusvastiketta ei saa vähentää tuloista.

Jos omistaa vähintään kaksi sijoitusasuntoa, sijoittajalla on myös muistiinpanovelvoite. Viime vuonna saatiin myös ennakkotapaus, jonka perusteella etenkin loma-asunto-osakkeiden vuokraamispyrkimyksistä on syytä hankkia selvää näyttöä, ettei verottaja tulkitse tyhjiä jaksoja omistajan omaksi käytöksi.

Sijoitusasunnon verotuksesta enemmän Taloustaidon digilehdessä 7/2008. Veronmaksajain Keskusliiton jäsenet pääsevät jäsentunnuksillaan digilehden osoitteessa www.taloustaito.fi.

"Kaikkein suurimman vuokratuoton saa paikkakunnilta, joissa tulevaisuus on epävarmaa. Jos paikkakunta on riippuvainen vaikkapa yhdestä tehtaasta, asuntosijoittaja voi saada 13 prosentin vuosituoton. Itse neuvoisin kuitenkin ostamaan sijoitusasunnon muuttovoittoalueelta. Siellä tuotto on vaatimattomampaa, mutta riskit pienemmät", Metsola sanoo.

Parhaita sijoitusasuntoja ovat perinteisesti yksiöt ja kaksiot, mutta viime aikoina myös isomille vuokra-asunnoille on riittänyt kysyntää. Maksukykyisiä vuokralaisia houkutelakseen asunto ei saa olla liian pieni tai vaatimaton, mutta toisaalta myös liika remontointi voi olla vuokratuoton kannalta järjetöntä.

"Moni sijoittaja pihtailee ensin remonttikuluissa, vaikka pintaremontti auttaisi löytämään vuokra-



"Meille asuntohintojen lasku on vain plussaa", Marja Kyllönen sanoo. Kyllösen perhe hankki ensimmäisen sijoitusasuntonsa pari vuotta sitten.



"Sijoitusasuntoa ei pidä etsiä tunteen vaan laskimen kanssa", Vuokratuuran hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola painottaa.

laisen. Kun sijoittaja lopulta innostuu tekemään remontin, hän menee toiseen äärimmäisyyteen ja tekee ihan liian kalliin remontin", Metsola kuvaa.

Pääkaupunkiseudun lisäksi hyviä sijoitusasuntoja tarjoavat esimerkiksi Lahti, Turku, Tampere ja Oulu. "Pääkaupunkiseutu on Suomen markkinoiden ilmapuntari. Kun vuokra-asuntojen kysyntä lähti vuonna 2007 nopeaan nousuun Helsingin niemellä, se lähti vaiheittain leviämään muualle kasvukeskuksiin, joissa ilmiöt seuraavat laimeampina", Metsola sanoo.

Vuokramarkkinat kehittyvät

Asuntosijoittajan on kyettävä selviämään myös vuokranantajan tehtävistä, vaikkapa yllättävistä vesivahingoista tai vuokralaisten vaihtumisista.

Nykyisin sijoitusasuntojen hallinnointia voi tosin siirtää yhä enemmän myös ulkopuolisille palveluntarjoajille. Välityspalkkiota vastaan vuokravälittäjät tarkastavat muun muassa vuokralaisten taustoja ja ottavat usein vastatakseen

myös siitä, että vuokranantaja saa ensimmäisen vuoden vuokrat.

Suorien asuntosijoitusten rinnalle kehitellään kovaa vauhtia myös epäsuoria sijoitusinstrumentteja, jotka tarjoaisivat helpouden ja vaivattomuuden ohella sijoittajille riskien hajautusta. Jos sijoitusasuntoja omistaa vain muutamana, yllättävä vesivahinko voi saada parhaankin asuntosijoittajan tuotot kiepsautamaan pakkaselle.

Suursijoittajille markkinoilta löytyy jo suljettujen kommandiittiyhtiöiden hallinnoimia asuntosijoitusrahastoja, mutta piensijoittajille rahastoja ei vielä ole.

"Erikoissijoitusrahastoihin liittyvä lainsäädäntö on johtanut kaksinkertaiseen verotukseen. Kun lakia muutettiin 2007, meillä on ollut 1,5 viime vuotta vireillä hanke yhdessä Aktian kanssa perustaa asuntosijoitusrahasto. Pikkuhiljaa alkaa näkyä valoa tunnelin päässä. Tavoitteemme on tuoda rahasto markkinoille vuoden 2009 aikana", Vuokratuuran Metsola sanoo.

Suomalaisten vuokra-asuntojen arvo on noin 85 miljardia euroa, ja Metsola uskoo, että uusien rahastojen ansiosta myös kansainväliset

Asuntosijoittajan salkunhoitoa

- Remontoi asuntoa vain tarvittaessa – optimaalisen sijoitustuoton saavuttaaksesi.
- Tutustu Kiinteistönvälitysalan keskusliiton Hyvän vuokravälitystavan ohjeisiin.
- Selvitä vuokralaisen taustat tai käytä ammattitaitoista välittäjää. Vaadi vuokralaiselta 2-3 kuukauden takuuvuokra. Välittäjää käyttäessäsi voit edellyttää vuoden takauksen välityspalkkion vastineeksi.
- Varaa puskuria yllättäviin remonttikuluihin tai esim. jääkaapin hajoamiseen.
- Pidä kirjaa sijoitusasunnon hallinnointiin liittyvistä kuluista ja muista ilmoittaa vähennykset verotuksessa.

sijoittajat saattavat innostua Suomen vuokramarkkinoista. Mallia on haettu myös muun muassa Saksasta, jossa on käytössä niin kutsuttuja REIT-rahastoja. REIT-järjestelmään liittyvä lakiesitys on parhaillaan eduskunnan käsittelyssä. Tavoitteena on saada aikaiseksi malli, joka kohtelisi osakeyhtiön kautta tehtävää kiinteistösijoittamista suunnilleen samoin kuin suoriakin kiinteistösijoituksia.

"Jos lainsäädäntö menee läpi, toiveissa on saada satojen miljoonien, jopa miljardien eurojen verran pääomaa Suomen vuokramarkkinoille. Tehokas epäsuora sijoitusinstrumentti on välttämätön, koska isot kansainväliset tahot eivät halua perustaa tänne omia organisaatioita, mutta ne haluavat, että sijoitus on likvidi", Metsola sanoo.

Tavoitteena kymmenen asuntoa

Vaikka asuntokauppa näyttää tällä hetkellä varsin synkeältä, etenkin pääkaupunkiseudulla vuokra-asunnoille riittää kysyntää. Jo pari vuotta sitten nousuun lähtneiden vuokrien uskotaan nousevan vielä reippaastikin lähiaikoina, kun etenkin pienistä vuokra-asunnoista on lähes krooninen pula.

Eri asia kuitenkin on, kannattaa-ko nyt ostaa sijoitusasuntoa, mikäli sellaista ei vielä omista.

"Kannattaa tehdä rohkeita tarjouksia. Jos hankkii useampia asuntoja, ei kannata ostaa kaikkia yhtä aikaa, vaan jaksottaa sijoituksia. Erityisesti nyt ei pidä olla tunteen vaan laskimen kanssa liikkeellä", Metsola sanoo.

Kyllösten perheessä on kaksi viime vuotta opiskeltu ahkerasti asuntosijoittamisen salaisuuksia. "Olimme tehneet voittoa, jos olimme myyneet asunnot lähes heti ne ostettuumme, mutta se ei ole

tässä tarkoitus. Tarkoituksemme on saada jatkuvaa kassavirtaa", Marja kuvaa.

Varsinaista rahaa Kyllösillä ei ole uponnut sijoitusasuntoihin senttiäkään, sillä asunnot on ostettu lainarahalla. Lainan vakuutena toimii sijoitusasuntojen ohessa perheen omakotitalo. Lainanhennykset puolestaan hoituvat täysimääräisesti vuokratuotoilla.

"Emme ole ajatelleet myydä näitä asuntoja, sillä tämä on meidän eläketurvamme. Nyt olemme kokeilleet asuntosijoittamista ja havainneet sen hyväksi tavaksi. Meidän on tarkoitus jatkaa asuntosijoittamista ja opettaa tämä myös omille lapsillemme", Kyllönen kuvaa.

Marjan visioissa perheellä on kymmenen vuoden kuluttua käsissään jo kymmenen sijoitusasuntoa.

"Jos asuntojen hinnat laskevat, se olisi meille vain plussaa. Silloin asuntojen hankintahinta olisi halvempi. Meidän asuntojemme hinnat eivät ole laskeneet vielä edes sille tasolle, millä ne aikoinaan ostimme", Kyllönen sanoo. ■



Kun ostat sijoitusasuntoa...

- ...kiinnitä huomiota asunnon sijaintiin ja kuntoon.
- ...turvaudu ammattilaiseen, jolle sinulla ole aikaa tai halua perehtyä asunto- ja vuokramarkkinoihin.
- ...kysele isännöitsijältä taloyhtiön remonteista sekä mahdollisista rahastointipäätöksistä.
- ...hanki tietoa mm. vastaavanlaisten asuntojen vuokrista sekä remonteista.
- ...älä perusta päätöstä tunteeseen, vaan selvitä tuotto-odotus laskimen avulla.
- ...varmista rahoitus etukäteen. Parhaat vuokra-asunnot myydään usein nopeasti.