

ASUNTOSIJOITTAJA, ÄLÄ PETÄ ITSEÄSI

Asuntosijoittajilla on taipumusta langeta ylioptimistisiin tuottolaskelmiin.
Näin sijoittajat ruokkivat myös railakasta hintojen nousua.

SEPPÖ MÄÄTTÄNEN / KUVA JARMO TEINILÄ

Sijoitusasunnon tuoton laskeminen on helppoa, mutta kaikkea muuta kuin kiistatonta. Kohde, joka yksityissijoittajan mielestä näyttää hyvältä, saattaakin ammattilaisen mielestä olla pommi.

Ammattivuokraajien mielestä yhden tai muutaman sijoitusasunnon varallisuutta pyörittävillä on myös taipumus laskea tuotto ylitoiveikkaasti. Käytännössä tämä johtaa siihen, että yksityissijoittajat maksavat asunnoista tosiasialliseen tuottoon nähden ylihintoja.

Sijoitusasunnon tuottokaava on yksinkertainen: vuosittainen kassavirta jaettuna kokonaisinvestoinnilla $\times 100$. Kassavirta on vuokra – hoitovastike – muut kulut $\times 12$.

Näin laskettu tuotto prosentti on melko tarkka ja joka tapauksessa realistinen, kunhan kokonaisinvestointi sisältää kaikki sijoitukseen liittyvät erät, eikä sijoittaja petä itseään jättämällä kassavirrasta pois kuluja.

Arvopaperi on laskenut *Kuukauden kämpät* -artikkeleissa esiintyvien asuntojen tuoton yllä olevaa hiukan lyhyemmällä kaavalla. Kassavirta on yhtä kuin vuoden vuokratuotto miinus vuoden yhtiövästike. Kokonaisinvestointi puolestaan muodostuu velattomasta kauppahinnasta ja varainsiirtoverosta. Näin saadaan lyhyellä kaavalla laskennallinen vuokratuotto ennen veroja.

Tuotto prosentti antaa siten kuvan, kuinka paljon asunto tuottaa ensimmäisenä vuonna tai ensimmäisen vuokralaisen aikana. Siinä vaiheessa, kun vuokralainen vaihtuu tai huoneistoa pitää remontoida, tuottolaskelma menee uusiksi. Arvopape-

rin toimitus valitsee esimerkeiksi ensisijaisesti muuttovalmiita remontoituja asuntoja. Jo parin vuoden kuluttua sijoitusasunnon arvokin on voinut muuttua, mikä muuttaa kaavaan sijoitettavia lukuja.

Koska sijoitusasunnon tuottolaskelmaan sisältyy intohimoja, Arvopaperi pyysi asuntokaupan ja vuokrauksen ammattilaisia laskemaan "sijoitusasunnon oikean tuoton".

Remppa mukaan laskuihin

*Vuokraturv*an hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola** laskee asuntotuottoa oikeilta markkinoilta hankituilla sijoituskohteilla ja vuosien kokemuksella. Vuokraturva hallin-

REALISTINEN TUOTTOLASKELMA VÄHENTÄÄ AINAKIN YHDEN KUUKAUDEN VUOKRATUOTON TULEVIIN MENOIHIN.

noi tuhansia vuokra-asuntoja.

Metsola rokottaa vuosittaista kassavirtaa asunnon tason ylläpitokuluilla, esimerkiksi kodinkoneiden uusimisilla ja keskimääräisellä vuokratappiolla sekä tyhjillään olosta aiheutuvilla vuokranmenetyksillä. Kassavirtaa vähentävät myös mahdolliset vuokravälityspalvelut ja ilmoittelukulut.

Arvopaperin tuottolaskelman kassavirtaosaan ei kohdistu hoitovastikkeen lisäksi muita kuluja. Tällä perusteella tuottolaskelma antaa todellisuutta ruusuisemman tuottonäkymän. Kun vuokrattavia asuntoja on paljon, kassavirtaa syövien keskimääräisten erien sivuuttaminen aiheuttaisi kokonaisuudessa selvemmin havaittavan virheen kuin paria asuntoa sivutoimenaan

vuokraavalla sijoittajalla.

Timo Metsolan mielestä realistisessa kassavirtalaskelmassa on vähennettävä ainakin yhden kuukauden vuokratuotto, vaikka hoitovastike tikittää kaikki 12 kuukautta. Esimerkiksi kokonaisinvestointina sadan tonnin asunnon, jonka yhtiövästike on 150 euroa ja vuokra 600 euroa, vuosituotto kuituu Metsolan nyrkkisäännön perusteella 5 400 eurosta 4 800 euroon ja tuotto prosentti 5,4:stä 4,8:aan.

Niin ikään kokonaisinvestointia Vuokraturva kasvattaa lisäämällä kunkin asunnon hankintahinnan ja varainsiirtoveron päälle osuuden asunto-osakeyhtiön lainoista, huoneiston ensimmäistä vuokrausta varten tehtävän remontin ja arvion lähivuosina edessä olevien peruskorjausten kustannuksista. Tarkka tuottolaskelma lisää kokonaisinvestointiin myös transaktiokuluja, joita asuntokaupan tekemiseen voi sisältyä.

Arvopaperi käyttää tuottolaskelman kokonaisinvestointina velatonta hintaa, joka sisältää osuuden yhtiön lainoista lisätyn varainsiirtoverolla. Sen sijaan remonttikustannuksia Arvopaperin tuottolaskelmaan ei siis tavallisesti sisälly. Tämä yksinkertaistaa laskelmaa.

Jos edellä olevaan sadan tonnin esimerkkikämppeeseen mättää 10 000 euroa tulevaisuuden remonttikustannuksia, tuotto prosentti laskee 4,8 prosentista vajaaseen 4,4:ään.

"Peruskaavalla laskettuna hyvältä näyttävä kohde voi paljastua miinaksi, mutta samalla kaavalla laskettuna vaatimattomalta näyttävä kämppä voi osoittautua kova-



REALISTI. Vuokraturvan Timo Metsolan mielestä moni asuntosijoittaja pettää itseään ylioptimistisilla tuottolaskelmissa.

tuottoiseksi”, Metsola perustelee huolellista tuottolaskentaa.

Vältä tyhjiä kuukausia

Vuokranantajien keskusliitto keskustelee puheenjohtaja **Antti Arjanteen** mukaan sijoitusasunnon tuoton oikeasta laskentatavasta paljon, mutta liitto ei ole julkistanut ”viralista kaavaa”. Arjanteen mukaan yhtä kiistatonta kaavaa, puhumattakaan absoluuttisesta totuudesta, ei ole. Arjannekin ottaa kantaa tuottolaskelmaan mieluummin sijoittajana kuin liiton puheenjohtajana.

Arjanteen mielestä tuottolaskelman pitää olla sellainen, että asuntosijoittamista voi verrata muihin sijoitusmuotoihin, esimerkiksi valtion obligaatioihin ja osakesijoittamiseen. Tuotto-riski-ulottuvuudella sijoitusasunnon tuotto asettuu näiden välimaastoon – vajaasta kahdesta vajaaseen

kymmeneen prosenttiin.

”Pörssiosakkeeseen ei voi laittaa lapsenlapsia asumaan”, Arjanne muistuttaa asuntosijoittamiseen aina sisältyvästä mahdollisuudesta käyttää sijoitusasuntoa omaan tai perheen tarpeisiin. Vähäinen ei ole liioin tasaisen kasvavirran merkityskään.

Antti Arjanne peilaa omaa tuottolaskelmaansa vuokraustoimintaan koko ajan. Esimerkiksi hoitovastikkeet ovat nousussa, ja tämä pitää ottaa huomioon vuokrissa.

Niin ikään Arjanne minimoi tyhjätkuukaudet. ”Tämä onnistuu tinkimällä alueen huippuvuokrista noin seitsemän prosenttia – asiakas on tyytyväinen, eikä vaihda asuntoa lähimainkaan yhtä herkästi kuin huippuvuokraa maksava”, Arjanne tietää.

Inflaation sisällyttämistä tuottolaskelmaan Arjanne pitää myös hankalana. Sijoi-

Arvopaperi vähentää kuukauden tuoton

Sijoitusasunnon tuottolaskelmasta on virinnyt vilkas keskustelu. Arvopaperin Kuukauden kämpät -juttujen yhteydessä julkaistavat myynnissä olevien esimerkkiasuntojen tuottolaskelmat pyrkivät hahmottamaan kohteita sijoitusasuntoina. Kun esimerkiksi on valittu mahdollisimman hyväkuntoisia ja muuttovalmiita asuntoja, myös tuottolaskelman muuttujia on mahdollisimman vähän.

Piirtääkseen mahdollisimman realistisen kuvan esimerkkikohteiden tuottonäkymistä, Arvopaperi muuttaa tuottolaskelman kasvavirtaosaa vähentämällä yhden kuukauden vuokran. Summa vastaa ammattisijoittajien kokemuksen mukaan asunnon tason säilyttämisen kustannuksia. Esimerkiksi viiden vuoden kuluessa erilaisia kuluja kasautuu keskimäärin viiden kuukauden vuokran verran.

Laskentatavan muutos merkitsee käytännössä vajaan prosenttiyksikön alempia tuottoja. Mahdolliseen arvonnousuun laskelman muutos ei vaikuta millään tavalla.

tuksen arvonnousun kotiuttaminen on aina sidoksissa markkinatilanteeseen.

Arvonnousu vs. tuotto

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajalle, **Matti Inhalle**, riittää lyhyen kaavan tuottolaskelma. Se kertoo olennaisen asunnon hinnoittelusta.

Joka ikisen kasvavirtakomponentin laskemisen sijasta Inha painottaa asunnon käyvän arvon tiedostamista.

”Jos tuottoa laskee vain hankintahinnalle, vuokrataso jää jossakin vaiheessa liian alhaiseksi. Näin hankinnasta laskettu ”hyvä” tuotto johtaa harhaan”, Inha tähdentää.

Myös Vuokraturvan Timo Metsola muistuttaa arvonnousun merkityksestä. ”Se voi olla olennainen kysymys sijoittajan vakuuksille, jos asuntosijoittamisessa on mukana velkavipua. ■