

Sinustako asuntosijoittaja?

Aloittelevan asuntosijoittajan opas



Asuntosijoittajana sinä päätät oman tapasi

Suomessa on noin 220 000 yksityistä asuntosijoittajaa, jotka vastaavat 2/3-osasta vapailla vuokramarkkinoilla olevista asunnoista.

Asuntosijoittamiseen on monta polkua. Ensimmäinen vuokralle annettava asunto on voinut tulla perintönä tai elämän tilanteen muuttuessa asunto on ollut aiemmin omassa käytössä ja myymisen sijaan se on päätetty vuokrata tai asunto on päätetty ostaa suoraan sijoituskäyttöön. Tehtyjen tutkimusten mukaan asunto koetaan turvalliseksi sijoitusmuodoksi kasvattaa omaa varallisuuttaan. Sitä pidetään hyvänä sijoituksena tulevaisuuteen. Hyvin monet asuntosijoittajat tavoittelevat ensisijaisesti hyvää ja vakaata vuokratuottoa ja vasta pidemmällä aikavälillä asunnon arvonnousua.

Ei kannata unohtaa, että asuntosijoittamisessa kuten myös kaikessa muussakin sijoittamisessa on omat riskinsä, joihin kannattaa varautua.





Tämä opas on tarkoitettu asuntosijoittamisesta kiinnostuneille ja sitä harkitseville. Oppaasta saat vastauksia ja vinkkejä yleisimpiin asuntosijoittamista koskeviin kysymyksiin.

Millainen on hyvä sijoitusasunto?

Vuokranantajan kannalta hyvä sijoitusasunto on helposti vuokrattava asunto, josta saa tasaista vuokratuottoa ja ennakoitavissa olevaa arvonnousua.

Asunnon valintaan vaikuttaa moni tekijä:

- asunnon sijainti
- alueen vuokrataso
- hyvät kulkuyhteydet mm. kouluihin, töihin, lasten päivähoitoon ja harrastuksiin
- huoneiston kunto, viihtyisyys ja toimivuus
- parveke
- onko autopaikkaa
- onko taloyhtiössä saunaa, pesutupaa tai kuivaushuonetta isommille pyykeille.
- asuinalueen maine, viihtyisyys ja turvallisuus

Tyypillinen sijoitusasunto on kooltaan pieni yksiö tai kaksio. Se maksaa keskimäärin noin 100 000 - 200 000 euroa ja sijaitsee kasvukeskuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä.

Vinkki:

Liity Lapti +sijoitusasunnot -sijoittajalistalle Laptin sivuilla lapti.fi/asuntosijoittaminen ja saat ensimmäisten joukossa tietoa ennakkomarkkinointiin tulevista asunnoista. Autamme myös asuntoon tulevien materiaalien valinnassa.



Miksi kannattaa hankkia sijoitusasunto uudiskohteesta?

Sijoitusasunnon hankinnassa kannattaa pitää mielessä myös itse asunnon huolettomuus sekä helppo vuokrattavuus ja huollettavuus vuokralaisen vaihtuessa.

Muita etuja ovat:

- Pienempi tarvittava oma rahoitusosuus verrattuna vanhasta kiinteistöstä hankittavaan sijoitusasuntoon. Uudiskohteesta hankittavassa sijoitusasunnossa omarahoitisuus on tyypillisesti noin 30 % asunnon velattomasta myyntihinnasta. Loppuosa on pitkäaikaista yhtiölainaa, joka maksetaan rahoitusvastikkeen muodossa, ei esimerkiksi tavallisen pankkilainan lyhennyksinä.
- Yhtiölainasta maksettavan rahoitusosuuden voi vähentää pääomaatulojen verotuksessa.
- Sijoitusasuntoon voi itse valita haluamansa kulutusta kestävätkä materiaalit.
- Uudiskohteessa ei tarvitse miettiä tulevia suuria remonteja vuosiin, jotka vaikuttavat asunnon vuokrattavuuteen ja saatavaan vuokratuottoon remontin aikana.
- Uuteen asuntoon on helppo saada vuokralainen.

Yksiö, kaksio vai pieni kolmio?

| ASUNNON KOKO | ESIMERKKI-VUOKRALAINEN | EDUT | HAITAT |
|--------------|--|--|---|
| Yksiö | <ul style="list-style-type: none">• Yksin asuva• Opiskelija | <ul style="list-style-type: none">• Edullinen hankintahinta• Suurin vuokratuotto odotus | <ul style="list-style-type: none">• Vuokralaisten vaihtuvuus esim. elämäntilanteen muuttuessa |
| Kaksio | <ul style="list-style-type: none">• Yksin asuva• Usein pariskunta | <ul style="list-style-type: none">• Mukautuu vuokralaisen elämäntilanteen muutoksiin• Kohtuullinen vuokratuotto-odotus | <ul style="list-style-type: none">• Isompi hankintahinta verrattuna yksiöön |
| Kolmio | <ul style="list-style-type: none">• Pariskunta• Pieni perhe | <ul style="list-style-type: none">• Mukautuu vuokralaisen elämäntilanteen muutoksiin• Vuokralaisten vähäinen vaihtuvuus• Asunnon pitkän aikavälin arvonnousu | <ul style="list-style-type: none">• Isompi hankintahinta verrattuna yksiöön tai kaksioon |

Mistä luotettava vuokralainen?

Vuokralaisen valintaan kannattaa paneutua huolella. Tee aina kirjallinen vuokrasopimus ja kirjaa siihen kaikki vuokralaisen kanssa sopimanne asiat.

Vuokranantajan muistilista:

- Hanki vuokralaisen luottotiedot. Näin varmistut hänen vuokranmaksukyvystään.
- Päätä vuokrasuhteen muoto: määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus tai näiden yhdistelmä, jossa esimerkiksi ensimmäiselle vuodelle on sovittu molemminpuolinen sopimussakko, mikäli vuokrasuhde halutaan päättää ennen ensimmäisen vuoden päättymistä.
- Sovi vuokravakuudesta.
- Sovi mahdollisen autopaikan ehdoista ja vesimaksujen maksamisesta
- päätä, sallitko huoneistossa kotieläimiä tai tupakointia ja kirjaa nämä vuokrasopimukseen
- Päätä, vaaditko vuokralaiselta omaa kotivakuutusta.
- Vuokran ja vuokranmaksun lisäksi kirjaa vuokrankorotuksen edellytykset sopimukseen.
- Vuokrasopimuksen irtisanomisen ehdot.

Vinkki:

Laplin +sijoitusasunnot -avainasiakkaille tarjoamme yhteistyökumppanimme kanssa vaivatonta palvelua vuokralaisen löytämiseen. Niin halutessasi kumppanimme etsii vuokralaisen, tarkistaa vuokralaisen taustat ja esittelee vuokralaisen sinulle päätöstä varten sekä tekee vuokrasopimuksen puolestasi.





Mikä on käypä vuokrataso?

Sopivaa vuokratasoa miettiessä kannattaa seurata mm. oikotie.fi ja etuovi.fi -palveluita sekä lehti-ilmoituksia. Usein sopiva vuokrataso ei ole markkinoiden korkein, eikä alhaisin. Tällöin vältetään tilanne, että vuokralainen vaihtuu tiheään ja välissä on kuukausia, jolloin asunnossa ei ole maksavaa vuokralaista.

Vinkki:

Lapin +sijoitusasunnot -avainasiakkaillemme tarjoamme yhteistyökumppanimme kanssa huoneistoon oikean vuokra-arvion.

Sijoitusasunnon rahoitus?

Asuntojen myynti-ilmoituksissa ilmoitetaan myytävän asunnon myyntihinta ja asunnon velaton myyntihinta.

Asunnon myyntihinta on se minimimäärä, jolla asunnon voi ostaa itselleen. Näiden hintojen erotus on taloyhtiölle myönnettyä lainaa, jota taloyhtiö maksaa takaisin lainan myöntäjälle. Asunnon ostaja maksaa oman osuutensa lainan lyhennyksestä ja koroista kuukausittain maksettavalla rahoitusvastikkeella.

Taloyhtiölainat ovat yleensä pitkäaikaisia (yli 20 vuotta) lainoja. Lainakauden alussa on yleensä kaksi vuotta lyhennysvapaata, jolloin rahoitusvastikkeella maksetaan ainoastaan lainan korkoja.

Vinkki:

Lapti +sijoitusasuntoon pääset omistajaksi todella pienellä, jopa 15 %:n alkupääomalla. Olemme neuvotelleet valmiiksi joustavan yhtiölainan ja rahoituspaketin, johon ei tarvita erillisvakuuksia. Pyydä asuntomyyjältämme esimerkkilaskelma.





Voiko sijoitusasuntoa vakuuttaa vahinkojen varalle?

Vuokranantaja voi vakuuttaa sijoitusasunnostaan ne osat, jotka kuuluvat hänen kunnossapitovastuulleen. Kun astianpesukone vuotaa asunnossa tai alakerrassa on tulipalo savuvahinkoineen, sijoitusasunto on asumiskelvoton ja vuokranmaksu keskeytyy. Vakuutusyhtiöstä riippuen korvauksen piiriin voi kuulua myös vuokralaisen huolimattomuudesta vuokranantajan omaisuudelle aiheutuneet vahingot.

Verotus

Asuntosijoittamisesta syntyvät vuokratulot ja myytyjen asuntojen luovutusvoitot lasketaan henkilökohtaisessa verotuksessa pääomatuloksi. Pääomatuloista maksetaan veroa 30 % aina 30 000 euroon asti, ja sen yli menevistä tuloista 34 %.

Verotettavan vuokratulon laskeminen

Vuokratuloista tehdään tietyt vähennykset, kuten esimerkiksi sijoituslainan korot ja yhtiövastikkeet.

Kaava:

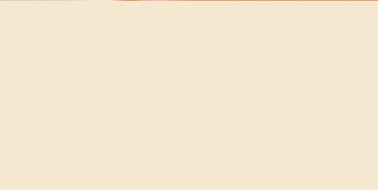
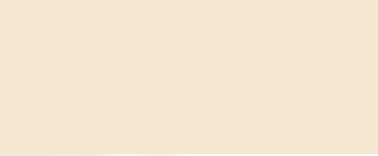
$$\begin{aligned} & \text{Vuokra} - \text{Hoitovastike} - (\text{Rahoitusvastike}) \\ & - \text{Sijoituslainan korot} - \text{Muut asuntosijoituskulut} \\ & = \text{Verotettava vuokratulo} \end{aligned}$$

Mahdollisten rahoitusvastikkeiden eli taloyhtiön lainaan kohdistuvien lyhennysosuuksien verovähennyskelpoisuus riippuu siitä, miten taloyhtiö käsittelee lyhennykset kirjanpidossaan.

Jos taloyhtiön tilinpäätöksessä rahoitusvastikkeet kirjataan yhtiölle tuloksi, eli "tuloutetaan", ne voidaan vähentää vuokratuloista kokonaan. Vähennyskelpoista ovat sekä lyhennysosuus että korot.

Vaihtoehto tuloutukselle on vastikesuoritusten rahastoiminen kirjanpidossa. Tällöin vastiketta ei voi vähentää verotuksessa vuokratuloista. Rahastoidut vastikkeet siirtyvät asunnon hankintamenuun eli aikanaan myytäessä asuntoa, maksetut rahoitusvastikkeet vähennetään myyntivoitosta.





Vuokratuoton ja kassavirran laskeminen

Mitä tarkoittaa vuokratuotto?

Vuokratuotto tarkoittaa asunnosta saatavaa säännöllistä kassavirtaa. Eri sijoitusvaihtoehtojen nopeaan vertailuun voi käyttää yksinkertaista vuokratuoton laskentakaavaa. Laskelma on suuntaa antava ja sillä voi helposti karsia pois huonoimmat vaihtoehdot.

Vuokratuoton laskemiseen tarvitaan asunnosta vuosittain saatava vuokran määrä sekä menot, jotka asunnon hankinnasta ja hoidosta aiheutuvat. Myös vuokra-asunnon tyhjänä olo vaikuttaa vuokratuottoon. Vuokratuotto vaihtelee usein kolmen ja kymmenen prosentin välillä, mutta yli 4,5 prosentin vuokratuottoa kannattaa tavoitella.

Vuokratuoton laskeminen

$(\text{Vuokra} - \text{Hoitovastike}) \times 12 / (\text{Velaton hinta}) \times 100 \% = \text{Vuokratuotto}$

Esimerkkilaskelma:

Kaksio Oulussa 36,5 m²

Velaton hinta 134 685 €

Myyntihinta 40 185 €

Yhtiölaina 94 500 €

Hoitovastike 160,60 €

Vuokra-arvio 650 €

$(650 - 160,60) \times 12 / 134 685 = 4,4 \%$

Kassavirtalaskelma

Ennen lopullista sijoituspäätöstä kannattaa tehdä kassavirtalaskelma, jossa on otettu huomioon myös sijoitusasunnon hankinnasta aiheutuvat lainakulut. Mikäli kassavirta (= brutto kassavirta) on lainamaksun jälkeen negatiivinen tarkoittaa se sitä, että saatava vuokra ei riitä kattamaan kuukausittaisia kuluja. Tämä on hyvä ottaa huomioon ennen sijoitusasunnon ostoa.

Kassavirtalaskelmissa ei ole otettu huomioon mahdollista vuokran tai hoitovastikkeen korotusta eikä myöskään sijoitusasunnon hankintaan otettua omaa pankkilainaa tai sen korkoja.

Kassavirtalaskelma ensimmäisen kahden vuoden aikana

| | |
|------------------------|--------------------|
| Vuokratulo | 680,00 € |
| Hoitovastike | -149,63 € |
| Rahoitusvastike | -97,53 € * |
| Bruttokassavirta | 432,84 €/kk |
| Pääomavero | -129,85 €/kk |
| Nettokassavirta | 302,99 €/kk |

* Rahoitusvastike, kahden ensimmäisen lyhennysvapaavuoden aikana, jolloin yhtiölainasta maksetaan vain korot.

Kassavirtalaskelma kolmannen vuoden alusta alkaen

| | |
|------------------------|-------------------|
| Vuokratulo | 680,00 € |
| Hoitovastike | -149,63 € |
| Rahoitusvastike | -484,88 € * |
| Bruttokassavirta | 45,49 €/kk |
| Pääomavero | -13,64 €/kk |
| Nettokassavirta | 31,84 €/kk |

* Rahoitusvastike, kahden ensimmäisen lyhennysvapaavuoden jälkeen. Vastikkeeseen sisältyy lainan lyhennys ja korko.





*Lue lisää ja liity
Laptin avainsijoittajaksi, saat
ensimmäisten joukossa tiedon
uusista sijoitusasunnoista.
www.lapti.fi/asuntosijoittaminen*

LAPTI

**Rakennamme
huolella.**

RAKENNUSLIIKE LAPTI OY
PUHELIN 020 785 5500 | ASIAKASPALVELU@LAPTI.FI