

UNNA LEHTIPUU
TELLERVO UOTILA

**8 TAPAA
MENESTYÄ
ASUNTO-
SIJOITAJANA**

ALMA TALENT 2022 HELSINKI

Tilaa kirja Alma Talent Shopista >>



© Copyright 2022 Alma Talent Oy ja tekijät

ISBN 978-952-14-4634-4

ISBN 978-952-14-4635-1 (ekirja)

ISBN 978-952-14-4636-8 (verkkokirja)

ISBN 978-952-14-4637-5 (äänikirja)

Kansi: Laura Noponen

Taitto: Notepad ay

Kannen kuvat: Jeppe Tuomainen/Jepulis

Otavan Kirjapaino oy, Keuruu 2022

Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almatalent.fi

SISÄLLYS

| | |
|--|-----------|
| ALKUTAHDIT | 9 |
| LUKU 1 | |
| 8 MAINIOTA SYYTÄ SIOJITTAASUNTOIHIN | 15 |
| LUKU 2 | |
| NÄIN RAHOITAT SIOJITUSASUNTOSI | 31 |
| Sinullakin on varaa! | 31 |
| Ota vakuudet kehiin | 32 |
| Velkavipu, sijoittajan supervoima | 39 |
| Pääomalle kasvuvauhtia | 41 |
| Etukeno lainaneuvotteluihin | 43 |
| Suojauduisinko korolta? | 47 |
| LUKU 3 | |
| MISTÄ JA MILLAINEN? _ | |
| Ne ohittamattomat kysymykset | 51 |
| Mistä? – Seuraa muuttovirtaa | 52 |
| Siellä missä on töitä, tarvitaan asuntoja | 53 |
| SMALL eli pienet paikkakunnat | 53 |
| MEDIUM eli keskikokoiset kunnat | 55 |
| LARGE eli isot kaupungit | 57 |
| Millainen? – Seuraa strategiaasi | 60 |
| Uutta vai vanhaa? | 62 |
| Tulouttaminen vai rahastointi? | 66 |
| Verkot vesille – mutta minne? | 68 |

LUKU 4

| | |
|--|------------|
| 8 TAPAA MENESTYÄ ASUNTOSIJOITTAJANA | 71 |
| 4.1 VUOKRATUOTTOSTRATEGIA – osta ja pidä | 72 |
| Velkavipu avuksi | 73 |
| Nyt laskemaan vuokratuottoa, mars! | 80 |
| Sijoittajan sovituskoppi | 84 |
| Vuokratuottostrategiaa voit tehdä monin eri tavoin | 90 |
| 4.2 BRRRR-STRATEGIA – nopealle salkunkasvattajalle | 95 |
| B – Buy eli osta alle markkinahinnan | 96 |
| R – Rehab eli remppaa fiksusti | 97 |
| R – Rent eli vuokraa | 101 |
| R – Refinance eli rahoita uudelleen | 102 |
| R – Repeat eli toista onnistuminen | 105 |
| 4.3 LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS – omasi lainaksi | 108 |
| Konseptoi kohteesi kiinnostavasti | 109 |
| Älä nirsoile tiedonannossa | 111 |
| Tähtää heti tähtisarjaan | 112 |
| Rakasta naapureitasi | 113 |
| Vakuutukset kuntoon | 114 |
| Hinnoittele fiksusti | 114 |
| Alustat joilla vuokraaminen sujuu helposti | 121 |
| 4.4 SIJOITUSASUNTO ULKOMAILTA – kosmopoliittista omistajuutta | 123 |
| Tunne maasi – KYC | 124 |
| Tunne sijaintisi | 125 |
| Kirjavat käytännöt | 127 |
| Järkeä ja laskuri käteen | 128 |
| Tuotot ulkomailta | 130 |
| Mistä rahat ulkomaan sijoitukseen? | 130 |
| Kaupanteon kulttuuriset mausteet | 131 |
| Etsi hyvä kumppani | 133 |
| Verotus | 135 |
| Esimerkkejä eri maista | 136 |
| Vältä nämä sudenkuopat | 142 |

| | |
|---|------------|
| 4.5 ARVONNOUSSTRATEGIA – näin Roope Anikka | |
| sijoittaisi | 146 |
| Kartta ja suurenuslasi | 147 |
| Vetovoimatekijät tarjottimelle | 151 |
| Neljä nokkelaa tapaa lisätä arvoa | 155 |
| Vuokratuotto vai arvonnousu? | 157 |
| | |
| 4.6 FLIPPAAMINEN – flippaa, älä floppaa | 165 |
| Neljä kriittistä askelta | 167 |
| Hiomaton timantti eli sopivan kohteen löytäminen | 167 |
| Voitto tehdään ostohetkellä | 171 |
| Etsiväntyötä mittanauhalla | 175 |
| Voittava remonttistrategia eli kuka tekee ja mitä | 178 |
| Stailaa myyntikuntoon | 181 |
| Ajoita oikein | 182 |
| | |
| 4.7 DIY – oman elämänsä rakentaja | 188 |
| Sattumalta vai tositaroituksella rakennuttajaksi | 188 |
| Lähde liikkeelle budjetista | 191 |
| Rakennushankkeen rahoittaminen | 193 |
| Kriittiset pisteet: tontti, talomalli ja materiaali | 198 |
| Onnistumisen X-faktorit | 204 |
| Kun myyt talon | 207 |
| Verollepanon aika | 209 |
| Milloin rakentajasta tulee grynderi? | 212 |
| | |
| 4.8 RAHASTOT, REITIT JA OSAKKEET – | |
| pikkurahalla kauppakeskuksen omistajaksi | 221 |
| Mikä ihmeen kiinteistörahasto? | 222 |
| Rahastosijoittaminen on vaivatonta | 223 |
| Näin poimit rahaston salkkuusi | 225 |
| Muutama esimerkki rahastoista | 227 |
| Kun on aika myydä | 230 |
| Kiinteistörahastojen riskit | 230 |
| Kiinteistöpohataksi pörssin kautta | 232 |
| Hyvyyden mitta | 235 |
| REITillä Amerikan omistajaksi | 236 |

LUKU 5

| | |
|---|------------|
| TURVATARKASTUS SIOJITUSKOHETELLE | 241 |
| Hintalappu remonteille | 242 |
| Pientä pintaremonttia | 245 |
| Talon tärkeimmät paperit | 247 |

LUKU 6

AVAIMET KÄTEEN – VUOKRAUKSEN TÄRKEIMMÄT

| | |
|-------------------------------|------------|
| STEPIT | 255 |
| Puskaradio auttaa etsinnässä | 256 |
| Panosta vuokrailmoitukseen | 256 |
| Osu oikein hinnoittelussa | 259 |
| Omin voimin tai ulkoistamalla | 261 |
| Näytön paikka | 262 |
| Luottotiedot punaisella | 265 |
| Laadi vuokrasopimus oikein | 267 |
| Avaimet käteen vuokralaiselle | 270 |
| Hyvät ja ikävät irtisanomiset | 270 |
| Tärpit verotukseen | 273 |

LUKU 7

| | |
|------------------------------------|------------|
| SUOJAUDU RISKEILTÄ FIKSUSTI | 275 |
| Sinä itse olet riskeistä suurin | 276 |
| Markkinariski | 277 |
| Korkoriski | 278 |
| Taloyhtiöriskit | 279 |
| Vuokralaisriski | 282 |
| Väärät yhteistyökumppanit | 283 |
| Lainsäädäntöriskit | 284 |
| Suojaudu fiksusti | 286 |

| | |
|-------------------|------------|
| LOPPUSANAT | 289 |
|-------------------|------------|

| | |
|------------------|------------|
| LUE LISÄÄ | 290 |
|------------------|------------|

| | |
|-----------------|------------|
| VIITTEET | 292 |
|-----------------|------------|

ALKUTAHDIT

Sinäkin voit olla asuntosijoittaja

”Olisiko minusta asuntosijoittajaksi?” Koska olet tarttunut tähän kirjaan, tiedämme tämän ajatuksen alkaneen kiertää mieltäsi kuin herhiläinen. Polttoainetta ajatukselle olet ehkä saanut lehtijutuista, joissa innokkaat asuntoflippaajat kertovat tuotoistaan, tai työkaverilta, joka kertoi hankkineensa sijoitusasunnon eläketurvaksi. Olet ehkä jo selaillut asuntoilmoitussivujakin sillä silmällä – kuin salarakasta. Tai sinulla voi jo olla sijoitusasunto, ja haluat kartuttaa tietoa erilaisista tavoista jatkaa harrastustasi. Hyvä!

Mieltäsi voi silti hiertää epäily siitä, onko sinusta tähän hommaan, koska aikasi ei riitä eikä säästöjä moiseen isoon hankintaan ole riittävästi kertynyt. Asuntojen kovia myyntihintoja selaamalla ei tosiaan ole ihme, jos epäily herää. Mutta meillä on sinulle hyvä uutinen: asuntoihin voi sijoittaa monella tavalla ja aikataululla, yksin ja yhdessä. Tässä kirjassa esittelemme kaikkiaan kahdeksan erilaista sijoitustapaa, joista löytyy vaihtoehtoja sekä pienelle että isolle kukkarolle. **Asuntosijoittamista voi myös tehdä joko**

matalaenergisesti vähällä vaivalla tai turbovaihteella korkeaenergisesti ja kaikkea siltä väliltä. Valinta on sinun – ja kukkarosi.

Olemme usein saaneet todistaa, miten pienestä syntynyt innostus asuntosijoittamiseen voi vuosien ja kokemuksen kertyessä nielaista jopa kokonaan, jolloin asuntojen vuokrauksen hallinnasta ja uusien sijoitusten metsästämisestä tulee osapäiväinen tai jopa kokopäiväinen ansiotyö ja tulolähde. Ei lainkaan hassumpi urakäänne sekään. Siinä hommassa ei ole edes eläköitymisikää.

Jos puolestaan haluat päästä vähällä, voit sijoittaa asuntoihin ostamalla pörssiosakkeita tai merkitä rahastoja. Tarjolla on iso määrä niin rakennusyhtiöitä, asuntorahastoja kuin rakentamisesta ja asuntosijoittamisesta muulla tavoin hyötyviä yhtiöitä niin Suomessa kuin ulkomailla. Tällöin riittää, että painat näppäimellä toimeksiannot verkkopankissasi. Tämä vaihtoehto on sisäsiisti homma, eikä vie juurikaan aikaa.

Kirjamme kannessa on luku kahdeksan. Kiinalaisessa ajattelussa se on onnen ja menestyksen luku, ja toivomme kirjan ideoiden tuovan sinullekin sijoitusonnea. Kirjan kahdeksasta erilaisesta strategiasta voit poimia itsellesi juuri nyt sopivimman. Suosittelemme, että aloitat yhdestä ja taitojen kasvaessa laajennat reviiriä. Kiinalainen tosin vie numeroajattelunsa hyvin pitkälle ja valitsee mielellään asuinpaikkansakin postinumeroalueelta, jossa esiintyy numero kahdeksan uskoen sen tuovan onnea. Me emme usko vippaskonsteihin sen oikean sijoituskohteen löytämisessä, vaan luotamme tietoon, laskuriin ja hyvään harkintaan. Viime kädessä päätöksiin vaaditaan toki myös hieman sydäntä.

Kirjassamme ääneen pääsevillä suomalaisilla asuntosijoittajilla on yhteensä huikea yli 1000 sijoitusasunnon kokemus. Heidän tarinoistaan opit, että tapoja ja strategioita menestyä asuntosijoit-

tajana on monia. Osa niistä on alusta asti ollut suunnitelmallista toimintaa, useimmat sattuman kantamia. Pienestä alusta kasvaa joskus iso tarina.

Unnalla oli ensimmäinen sijoitusasunto pienellä paikkakunnalla jo opiskeluaikana. Se oli iso apu satunnaisten muiden tulojen ohella lyhentäessä oman ensimmäisen kaupunkikodin lainaa, mutta meni myyntiin, kun vuokramarkkinat ja vuokratuotto muuttotappiokunnassa hyytyivät. Suurempi kiinnostus asutosijoittamiseen virisi uudelleen, kun perhe alkoi vuokrata oman kodin pihapiiriin rakennettua sivurakennusta Airbnb:n kautta. Seuraavat vuokra-asunnot syntyivät nekin itse rakentamalla, ja perhe on rakentanut yhteensä jo neljä taloa. Nyt salkusta löytyy myös useampi asunto uudiskohteista eri kaupungeissa.

Tellun tie asutosijoittajana alkoi vuonna 2011, kun Tellu eksyi monen mutkan kautta valmennukseen, jossa kerrottiin, miten asutosijoittaminen on mahdollista kenelle tahansa hallitun velkavivun ja asiaan perehtymisen avulla. Sen jälkeen Tellu on kasvattanut salkkuaan määrätietoisesti ja saavuttanut perheelleen taloudellisen vapauden. Tellu sijoittaa yhdessä miehensä kanssa ja keskittyy Tampereen ja pääkaupunkiseudun asuntomarkkinaan.

Tätä kirjaa kirjoittaessamme olemme saaneet jännityksellä seurata inflaation laukkaa ja ohjauskorkojen muutospaineita maailmalla. Näillä asioilla voi nopeasti olla merkittäviä vaikutuksia asutosijoittamisintoon ja velanottoon. Myös energian ja rakentamisen raaka-aineiden kallistuminen vaikuttaa niin asuntojen kuin remonttien hintalappuihin.

Joulukuussa 2021 Suomen hallitus julkaisi asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman, joka linjaa tavoitteita vuoteen 2028 asti. Sen perusteella valtio pitää tiukasti kiinni roolistaan asuntopoliittikan sääntelijänä. Vaikka ohjelma korostaa monipuolista asuntomark-

kinaa, yksityisten vuokranantajien merkittävä rooli on jäänyt siinä liian vähälle huomiolle. Tosiasiassa joka kolmas vuokra-asunto on yksityisen tarjoama.

Keinoina ottaa tiukempaa niskaotetta velkaantumisesta, ohjelma suuntaa katseen taloyhtiölainoihin. Jo hallitusohjelmaan on kirjattu, että ”hallitus selvittää mahdollisuutta uudistaa asuntosijoittamisen verotusta siten, että rajoitetaan oikeutta vähentää yhtiölainan osuus vuokratuotosta”. Myös asuntojen kokoon ja muunneltavuuteen kiinnitetään enemmän huomiota. Tämä tarkoittaa, että valtio sopii kaupunkien kanssa asuntojen minimikoosta ja pienten asuntojen sallitusta määrästä, mikä rajoittaa sijoittajien suosimien yksiöiden määrää uudisrakentamisessa.

Kirjan ensimmäisen painoksen mennessä painoon konkreettisia uusia päätöksiä verotuksesta myöskään vielä ei ollut tehty. Nämä esimerkit kertovat silti, että asuntosijoittaja ei elä umpiossa, vaan moni ilmiö ja poliittinen päätös vaikuttaa suoraan asuntosijoittajan arkeen ja kukkaraan. Pidä siis antennit ylhäällä ja seuraa muutoksia niin lainsäädännössä kuin taloudessa, kun teet omia päätöksiä sijoittajana. Asuntosijoittamiseen kannattaa lähteä maratoonarin mielenasenteella. Tällöin ennakointi ja omien voimavarojen ymmärtäminen on tärkeää.

Joka tapauksessa olet astumassa uuteen ja innostavaan maailmaan!

Unna Lehtipuu ja Tellu Uotila
@UnnaLehtipuu @TelluUotila

P.s. Laita meille palautetta ja kysymyksiä kirjasta: asiakaspalvelu@talousklubi.fi