

Joonas Orava, Olli Turunen

Osta, vuokraa, vaurastu

Alma Talent
2019 Helsinki

7. painos

Copyright © 2016 Talentum Media Oy ja tekijät

ISBN: 978-952-14-2972-9

ISBN: 978-952-14-2973-6 (sähkökirja)

ISBN: 978-952-14-2974-3 (verkkokirja)

Alkuperäinen kansi: Ea Söderberg

Uudistetun painoksen kansi: Pirta Mikkola

Kannen kuva: Timo Viitanen / Vastavalo

Kirjoittajakuvat: Atelier Nyblin

Taitto: NotePad

Paino: BALTO print 2019 Liettua

Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almatalent.fi

Tilaa Osta, vuokraa, vaurastu Alma Talent Shopista:
shop.almatalent.fi

Johdanto

Osta, vuokraa, vaurastu -kirjan neljän ensimmäisen painoksen tekstit on pitkälti kirjoitettu vuonna 2012–2013. Käsissäsi nyt olevan viidennen, uudistetun painoksen yhteydessä kirjaan on tehty merkittäviä päivityksiä. Näkyvimpiä uudistuksia ovat päivitetty graafit ja tilastot sekä kokonaan uudet tekstiosiot; vanhaa tekstiä on myös muokattu ja täydennetty relevanteilta osin.

Asuntomarkkinoilla on tapahtunut monenlaista näiden vuosien aikana. Moni on kysynyt meiltä, onko jokin muuttunut kirjan pääajatusten suhteen sitten vuoden 2013. Sen voimme ainakin sanoa, että kirjan teesit ovat entistäkin vahvemmat. Lisävuosien tuoman kokemuksen myötä olemme entistä vakuuttuneempia kirjan strategian toimivuudesta; pienet, hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevat asunnot ovat parempia sijoituskohteita kuin muu asuntotarjonta.

Osta, vuokraa, vaurastu sopii sekä turvallisuushakuiselle että hyvää tuottoa etsivälle asuntosijoittajalle tai asiaa vasta harkitsevalle, sillä vuokratulo on helposti ennustettavaa ja vakaata kassavirtaa. Käymme kirjassa perinpohjaisesti läpi tämän vuokratuloon pohjaavan säästämis- ja sijoittamismuodon keskittyen kerrostalo-asuntoihin ja niissäkin pääosin pieniin yksiöihin – lähtökohtaisesti pienistä asunnoista kun saa parhaimmat tuotot. Perustelut löytyvät kirjan sivuilta.

Kerromme prosessin pienimpiäkin yksityiskohtia myöten, kuinka vuokra-asunto ostetaan ja vuokrataan. Mukana on mahdollisimman paljon konkreettisia esimerkkejä, jotta lukija ymmärtää,

kuinka asiat käytännössä tapahtuvat. Korkeisiin tuottoihin tähtääville esittelemme myös velkavivun hallittua käyttöä ja sen hyödyt. Vaurastumista hakeville annamme keinoja vauhdittaa salkun kasvattamista.

Toivomme kirjan innostavan asuntosijoittamisesta kiinnostuneita ryhtymään tuumasta toimeen. Asuntoja jo omistaville uskomme kirjan antavan vahvan teorian tiedon ja käytännön kokemuksen kautta uusia näkökulmia ja vinkkejä siitä, kuinka asuntosijoitusten kannattavuutta voi parantaa entisestään ja kasvattaa salkkua nopeammin.

Antoisia lukuhetkiä kirjan parissa!

Helsingissä 23.9.2016

Joonas Orava Olli Turunen

Kirjan kirjoittajat

Joonas Orava

Joonas Orava (s. 1984) on kotoisin Jyväskylästä ja valmistunut Jyväskylän ammattikorkeakoulusta. Työuraa Joonas on tehnyt pankki- ja vakuutusallalla rahoituksen, sijoittamisen ja kiinteistövarainhoidon asiantuntijatehtävissä.

Järjestötoiminnassa Joonas on ollut aktiivisesti mukana opiskeluaikoista lähtien. Sijoitusharrastuksensa myötä Joonas on ollut vuosia Keski-Suomen Osakesäästäjien hallituksessa ja hallituksen puheenjohtajana aina vuoden 2014 loppuun saakka. Valtakunnallisella tasolla Joonas on Osakesäästäjien Keskusliiton liittovaltuuston puheenjohtaja.

Joonaksen sijoitusharrastus alkoi osakesijoituksilla vuonna 2003. Asuntosijoittaminen alkoi kiinnostaa pian tämän jälkeen. Asuntosijoittamiseen Joonas pääsi tutustumaan ensimmäisen kerran konkreettisesti vuonna 2008: toiminta alkoi kasvaa nopeasti vuonna 2011, kun hän aloitti yhteistyön Ollin kanssa.

Olli Turunen

Olli Turunen (s. 1984) on niin ikään kotoisin Jyväskylästä. Olli on valmistunut kauppatieteiden maisteriksi Jyväskylän yliopistosta pääaineenaan kansantaloustiede. Työkokemusta Ollille on karttunut sijoittamisen parissa pankissa, omaisuudenhoidossa ja sijoit-

tajasuhdetehtävissä pörssiyhtiöissä. Kansainvälistä kokemusta hän on kerryttänyt kolmivuotisella Saksan-pestillään. Järjestötehtävät ovat kiinnostaneet myös Ollia – päätyönsä ohella hän istuu Suomen Vuokranantajat ry:n hallituksessa.

Ollin asuntosijoitustoiminta sai alkunsa osakesijoittamisen rinnalla vuonna 2004 ja ensimmäisellä konkreettisella ostoksella vuonna 2006. Olli on tehnyt viime vuosina asuntosijoituksia pääasiassa Joonaksen kanssa.

Kesällä 2016 kaksikko omistaa reilut kolmekymmentä asuntoa Hyvinkäällä, Jyväskylässä, Keravalla ja Porvoossa. Osa asunnoista on osakeyhtiön nimissä ja osa henkilökohtaisissa nimissä.

Sisällys

Johdanto	5
Kirjan kirjoittajat	7
1 Miksi sijoittaa asuntoihin?	15
Kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin	17
Kassavirta ennen kaikkea	22
Kassavirran riittävyys	26
Asuntojen hintojen kehitys	30
Vuokrakehitys tasaisen positiivista	40
Asuntosijoittaminen vs osakesijoittaminen	44
Velkavipu	44
Erotautumismahdollisuus	46
Vaikutusmahdollisuudet	47
Vuokranantajan vaiva	48
Osakesijoittaminen on hyvä hajautusmuoto	48
Millaista tuottoa asuntosijoituksilla saa?	50
Vinkit aloittelijalle	55
2 Sijoitusasunnon ostaminen	61
Asuntosijoittaminen on ostobisnes	63
Milloin on hyvä aika ostaa sijoitusasuntoja?	65
Asuntomarkkinalla syntyy hinnoitteluvirheitä	67
Laske vuokratuotto oikein	71

Kaupungin valitseminen.....	76
Kaupunginosan valinta.....	90
Asuntosijoittaminen pieneen kaupunkiin.....	94
Lähiöön sijoittavan muistilista.....	96
Mitä pienempi, sitä parempi.....	100
Pohjatyö ja kohteeseen perehtyminen.....	106
Huolellisen perehtymisen tärkeys ja käynti kohteessa.....	125
Voiko sijoitusasunnon ostaa näkemättä?.....	129
Neuvottelut ja kaupanteko.....	132
Uudiskohteet.....	135
Asuntorahastot.....	138
Rahastojen edut.....	141
Kymmenen vinkkiä sijoitusasunnon ostamiseen.....	142
3 Kunnostus ja remontointi.....	145
Katso remontteja suurennuslasilla.....	147
Taloyhtiön remonttien hinnat.....	150
Asuntosijoittajan kokemus.....	151
Linjasaneeraus eli LVIS-saneeraus.....	154
Vesikattoremontti.....	158
Julkisivuremontti.....	159
Parvekeremontti.....	161
Ikkunaremontti.....	161
Hissien modernisointi ja rakentaminen.....	162
Taloyhtiön remontit, yhteenveto.....	164
Kannattaako odottaa putkiremontin yli?.....	167
Asuntosijoittajan ilmaiset lounaat.....	170
Huolellinen voittaa hätähousun.....	173
Huoneiston remontointi.....	176
Kontaktit remonttimiehiin.....	180
Kymmenen vinkkiä sijoitusasunnon remontointiin.....	184

4 Vuokraus.....	187
Vuokralaisstereotyypit	189
Kannattaako käyttää vuokravälittäjää?.....	193
Vuokrataso kohdilleen.....	196
Hyvä ja ytimekäs ilmoitus.....	201
Sopivan vuokralaisen kartoittaminen.....	206
Google Forms – oiva työkalu vuokrauksen apuvälineeksi.....	209
Määräaikaisella sopimuksella lisäetua.....	211
Dokumentoi asiat sopimukseen.....	214
Muuttopäivä ja asunnon luovutus.....	218
Vuokralaisten saamat etuudet ja sosiaalitoimiston maksusitoumus.....	220
Maksumuistutus ja vuokralaisen häätö.....	222
Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen.....	226
Esimerkkitapaus.....	228
Kymmenen vinkkiä asunnon vuokraukseen.....	230
 5 Hallinnointi.....	 233
Vuokralainen on asiakas.....	235
Sijoitusten seuranta.....	239
Asuntosijoittamisen riskit.....	245
Hintariski.....	247
Korkoriski.....	249
Tyhjien kuukausien riski.....	252
Vuokralaisriski.....	253
Vuokratasoriski.....	255
Vastikeriski.....	256
Remonttiriski.....	258
Pankkiriski.....	258
Poliittiset riskit.....	259
Luonnonilmiöriski.....	259
Oletko varautunut pahimman varalle?.....	261
Omistukset henkilökohtaisesti vai osakeyhtiön kautta?.....	264

Osakeyhtiön verotuksesta.....	266
Mitkä asunnot osakeyhtiölle ja mitkä henkilökohtaisiin nimiin?.....	271
Kysytyimpiä kysymyksiä: osakeyhtiö vs henkilökohtainen omistaminen.....	272
Vaikuta yhtiökokouksessa.....	274
Milloin vastikkeet voi vähentää verotuksessa?.....	277
Panosta pankkisuhteeseen.....	280
Kymmenen vinkkiä asuntojen hallintaan.....	282
6 Vaurastuminen.....	285
Yksi asunto on riski – hanki itsellesi luottokumppani.....	287
Edullisia kohteita ei-julkiselta markkinalta.....	290
Kuinka rahoittaa useamman asunnon osto kerralla?.....	293
Käteistä myymällä asunto vai lainaa ottamalla?.....	295
Tuotot nousuun.....	296
Velkavivun maksimointi.....	301
Sadan prosentin velkavipu?.....	305
Oma setelipaino.....	308
Hyödynnä verovähennykset.....	311
Muuta osaamisesi rahaksi.....	314
Menestymistä edesauttavia tekijöitä.....	316
Sijoitusasunnon myyminen.....	318
Mitä vaurastuminen asuntosijoittamisella vaatii?.....	323
Kymmenen vinkkiä asunnoilla vaurastumiseen.....	328
7 Asuntomarkkinan trendit ja taloustilanteen heijastelut.....	331
Asuntomarkkinan trendit.....	333
Muutoksia asuntosijoittajan arjessa.....	334
Tulevaisuuden trendit.....	336
Taloustilanteen heijastelut.....	342

Liitteet	347
Energiatodistus	348
Isännöitsijätodistus	349
Kauppakirja	351
Kunnossapitotarveselvitys	355
Maksumuistutus	356
PTS – Pitkän tähtäimen suunnitelma	357
Tilastokeskuksen aluejako	359
Taloyhtiön vastuunjakotaulukko	361
Vuokrasopimus	367
Vuokrasopimuksen liitteenä oleva kuntotarkastuslomake	368
Yhtiöjärjestys	369
Sanasto	374
Lähdeluettelo	381