

Asuntosijoittaminen ei ole vain ammattilaisille

Opas asunto- sijoittamiseen Keuruulla

Asuntosijoittaminen ei ole vain ammattilaisille

- opas asunto- sijoittamiseen Keuruulla!



*Tämä opas on sinulle, joka olet kiinnostunut
asuntosijoittamisen monista mahdollisuuksista.*

Luettuasi oppaan tiedät, millaisia asioita asuntosijoittajan on tärkeä ottaa huomioon ennen kaupantekoa ja miksi Keuruu on hyvää tuottoa etsivälle asuntosijoittajalle loistava paikka. Oppaassa haastatellaan kahta kokenutta asuntosijoittamisen ammattilaista: Keuruun Kiinteistönvälitys LKV:n kiinteistönvälittäjä Niko Kelloniemeä ja Rakennusliike M. Mäkisen toimitusjohtaja Mika Mäkistä. Oppaan on tuottanut Rakennusliike M. Mäkinen.

Moni on asuntosijoittaja tietämättään

Sana asuntosijoittaminen kuulostaa hienolta ja ammattimaiselta termiltä. Todellisuudessa asuntosijoittaminen ei ole pelkästään ammattilaisten juttu – se on itse asiassa kaikkea muuta. Jokainen, joka ostaa asunnon, laittaa sen kuntoon ja vuokraa asunnon vuokralaiselle, on asuntosijoittaja. Tosin kunnostaminenkaan ei aina ole tarpeellista.

- On totta, että moni suomalainen perhe tai yksittäinen ihminen on huomaamattaan asuntosijoittaja. Kaikki eivät tiedosta olevansa sijoittajia, kun ostavat asunnon ja laittavat sen vuokralle. Jokainen tällainen

henkilö tai perhe on kuitenkin yhtä oikea sijoittaja kuin niin sanottu ammattilainen. Asuntosijoittaminen kuulostaa sanana ehkä turhan ammattimaiselta, kun todellisuudessa on kysymys niin yksinkertaisesta asiasta, että vuokraa omistamaansa osaketta, toteaa Rakennusliike Mäkisen toimitusjohtaja Mika Mäkinen.

Asuntosijoittaminen ei myöskään ole kiinni iästä tai sukupolvesta.

- No ei tosiaan. Ikähaitari kulkee senioreista parikymppisiin, naurahtaa kiinteistönvälittäjä Niko Kelloniemi.



Tiesitkö tämän asuntosijoittamisesta?

Vaikka asuntosijoittajan ei tarvitsekaan olla asuntolan ammattilainen, liittyy asuntosijoittamiseen paljon asioita, joita kannattaa ottaa huomioon ennen asunnon hankkimista sekä sen vuokraamista. Tyypillisimmät kysymykset asuntosijoittamisessa liittyvät asunnon hankintaprosessiin ja rahoitukseen. Mitä asunnonhankinnassa ja sijoitusprosessissa pitäisi ottaa huomioon? Mikä on myyntihinta? Mikä on velaton hinta? Mikä on rahoitusosuus? Milloin rahoitus pitää maksaa?

Sijoitusasunnon hankinta on aina ostajakohtainen prosessi mutta asunnonhankinnassa kannattaa kiinnittää huomiota ainakin siihen, millaisen asunnon on hankkimassa ja mikä on asunnon sijainti. Kaksiot ja yksiöt ovat useimmiten parempia ja tuottoisampia vuokra-asuntoja kuin vaikkapa neliöt. Asuntosijoittajaksi ryhtyvän tulisi myös pohtia, mistä vuokralainen löytyy, mihin hintaan asunnon pystyy vuokraamaan ja mikä on vastikkeiden suuruus.

Asunnon myyntihinta tarkoittaa summaa, jonka ostaja maksaa myyjälle kaupan kohteena olevista osakkeista. Mikäli osakkeisiin kohdistuu yhtiölainaa, siirtyy tämä lainaosuus ostajalle, kun hänestä tulee osakkeenomistaja. Velaton myyntihinta tarkoittaa

hintaa, johon sisältyy myyntihinnan lisäksi osakkeisiin kohdistuva lainaosuus. Velattoman myyntihinnan maksamalla myös osakkeisiin kohdistuva lainaosuus on siis maksettu pois.

Vastikkeiden osalta on tärkeä ymmärtää, mitä yhtiövastike, hoitovastike, rahoitusvastike ja rahoitusosuus tarkoittavat. Käytännössä yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta sekä mahdollisesta rahoitusvastikkeesta. Rahoitusosuutta maksetaan kuukausittain rahoitusvastikkeena hoitovastikkeen lisäksi mutta sen voi myös maksaa kerralla pois. Rahoitusvastike kuuluu talonyhtiön ottamien lainojen korkokuluihin ja lainan lyhennyksiin. Hoitovastike vastaavasti kattaa yhtiön rakennuksen ylläpitoon menevät kustannukset.

Saattaa kuulostaa monimutkaiselta, mutta onneksi näitä asioita ei tarvitse pompotella yksin. Ammatilliset auttavat mielellään jokaista asunnonostoa pohtivaa. Hieno puoli asuntosijoittamisessa on juuri se, että yksittäisen sijoittajan ei tarvitse olla ammattilainen – ainoa, mitä tarvitsee osata, on avun kysyminen ammattilaiselta.



Miten varmistan, että sijoitukseni tuottaa?

Yksi asuntosijoittamisen perusajatuksista on, että sijoitettu pääoma tuottaa. Ikävä kyllä tuotto-odotuksiin on kuitenkin mahdoton antaa yleisiä vastauksia, koska jokainen sijoituskohde on aina yksilöllinen. Tyhjen kuukausien välttäminen vuokrattavassa asunnossa ja hyvät vuokralaiset ovat toki perusrunko, johon jokaisen sijoittajan tulee nojata, mutta jotta löydät omiin tarkoituksiisi optimin ratkaisun, kannattaa tuotonkin osalta kääntyä ammattilaisen puoleen.

- Asuntosijoittamisen tuottoa tulisi miettiä ainakin 5 - 10 vuoden aikavälillä. Toki sijoittamisella on jatkuvia hyötyjä alusta asti: asunto itsessään toimii vakuutena, ja joka kuukausi saa vuokratuottoa, jolla pystyy lyhentämään lainaa. Nämä hyödyt unohtuvat joskus, pohtii Niko Kelloniemi.

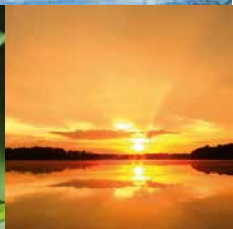
Keuruu on hyvää tuottoa etsivän asunto- sijoittajan paikka

Jos tavoittelet sijoitulle pääomalle hyvää tuottoa, Keuruu tarjoaa sinulle monia mahdollisuuksia, joihin tarttua. Asuntojen arvo ei tulevaisuudessa välttämättä nouse kuten pääkaupunkiseudulla, mutta vastapainona asunnon omistajaksi pääsee merkittävästi pienemmällä summalla ja vuokraamalla asunnolleen voi saada erinomaisen tuoton.

- Minulla on asiakkaita ympäri Suomen, jotka ovat hankkineet Keuruulta asunnon. Asunto on ennen kaikkea turvallinen sijoitus, jolla saa joka kuukausi tuottoa rahoilleen. Asuntosijoittami-

nen kannattaa, kun korotkin ovat niin alhaalla, kertoo Niko Kelloniemi.

Sijoitusasunnon tuottamiseen on hankala antaa yleisesti päteviä vastauksia myös siksi, että paikkakuntakohtaiset erot Suomessa ovat merkittäviä. Keuruun valttikortti on se, että asuntojen hinnat ovat kohtuullisen edullisia, mutta vuokrataso on sijoittajan kannalta silti hyvää luokkaa. Alhaisempien hintojen ansiosta kynnys asuntosijoittamiseen on huomattavasti matalampi kuin monessa muussa kaupungissa. Keuruulla sijoittaja ei tarvitse yli-inhimillistä pääomaa asunnon ostamiseen.



HOTELLI
Runo

Huoneistohotelli Runo
tuo lisää mahdollisuuksia
asuntosijoittamiseen Keuruulla



Keuruulla käy vuosittain paljon päivämatkailijoita, jotka eivät kuitenkaan jää yöksi koska tarjolla ei ole riittävästi laadukkaita majoitusvaihtoehtoja. Alueen tulevaisuuden kannalta on erittäin tärkeää, että matkailijoille pystytään tarjoamaan yöpymismahdollisuuksia ja näin ollen yöpymismääriä saadaan kasvatettua. Yöpyvät matkailijat ovat käyttävät luonnollisesti enemmän seudun palveluja kuin päivämatkailijat. Tästä syystä Keurusselän rantaan, Vanhan Pappilaan viereen, rakennetaan uusi huoneistohotelli Runo.

- Runo on tärkeä juttu koko Keuruun tulevaisuudelle. Keuruun matkailu ja elinkeinoelämä tarvitsevat ulkopuolista ostovoimaa, rahoittajia sekä kulttuurimatkailijoita. Ei me täällä keskenämme pärjätä, ja siksi majoituskapasiteetin lisäämisellä on ehdottoman iso merkitys. Seudun hyvinvoinnin takaamiseksi tarvitsemme keskustahotellin, sanoo Mika Mäkinen.

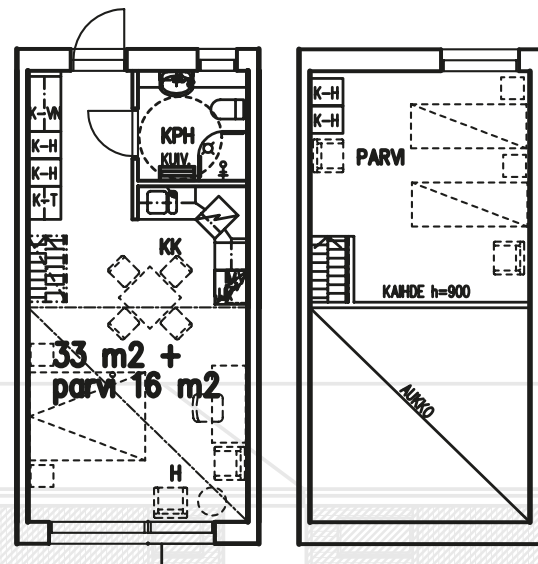
Runo tulee sisältämään kaikkiaan 24 huoneistoa, jotka sisustetaan sisustussuunnittelijan suunnitelmien mukaan. Hotellin toimintakonsepti on selkeä. Runo toimii osakeyhtiölain mukaisesti ja sitä hallinnoi kiinteistöosakeyhtiö. Huoneistot luovutetaan hotellioperaattorin vuokrattaviksi majoituskäyttöön ja kertynyt tuotto jaetaan tasan osakkaiden kesken. Tämän lisäksi osakkeenomistajilla on mahdollisuus yöpyä omassa huoneistossaan 14 vuorokautta vuodessa pientä käyttömaksua vastaan, jolla katetaan siivouskulut ja petivaatteet. Yrittäjät ja yritykset voivat luonnollisesti hyödyntää näitä ilmaisia majoitusvuorokausia majoittamalla hotelliin omia edustajiaan tai yhteistyökumppaneita. Hotellioperaattorisopimus on tehty Pappilan Pidot –yrittäjä **Nanna Rantasen** kanssa.

Runoon liittyvä päätäntävalta on osakkeenomistajilla, mutta hoitovastuu, kunnossapito ja huoneistojen

vuokraus kuuluvat hotellioperaattorille. Toisin sanoen osakkeenomistajan ei tarvitse nähdä samaa vaivaa kuin perinteisessä asutossijoittamisessa.

- Omistajalla on hänen niin halutessaan hyvinkin helppoa. Toiminnassa ei tarvitse olla mukana sen kummemmin, jos ei halua. Jos haluaa olla mukana vaikuttamassa, niin se onnistuu lähtemällä hallitukseen. Se ei kuitenkaan ole pakollista. Asutossijoittamisessa täytyy normaalisti järjestellä monia asioita, kuten siivoilla ja hommata vuokralaisia, mutta nyt näitäkään ei tarvitse tehdä itse, Niko Kelloniemi kertoo.

Runon rakentaminen aloitetaan maaliskuussa 2014 ja hotelli on alustavan aikataulun mukaan valmis hiihtoloman koittaessa vuonna 2015. Rakentamisessa sekä oheistoiminnoissa käytetään mahdollisimman paljon lähiratkaisuja ja hyödynnetään Keuruun alueen omaa osaamista. Rakentamisesta vastaa kokonaisuudessaan Rakennusliike M. Mäkinen.



Runolla on mainiot tuotto-odotukset

Runo on kiinnostava vaihtoehto kaikille asuntosi-
joittamista pohtiville. Osakkeiden myynti on alkanut
äskettäin ja osakkaaksi voi lähteä mistä tahansa –
Suomesta tai ulkomailta. Huoneistohotelli myös
poikkeaa muusta asuntosijoittamisesta siinä
mielessä, että tulevasta tuotosta on mahdollista
antaa ennusteeseen pohjautuvia arvioita.

Mikä parasta, tuotto-odotus on huomattavasti
parempi kuin tavallisessa asuntosijoittamisessa.
Lopullisen tuoton sanelee hotellin käyttöaste eli
kävijämäärä. Realistisen tavoitteen mukaan Runon
käyttöaste on parin vuoden jälkeen 50 – 60 % ja
tällä käyttöasteella tuotto olisi 7 – 8 %. 80 %:n
käyttöasteella tuotto olisi jo hulppeat 14,9 %.
Korkojen ollessa niin alhaalla kuin ne nyt ovat, on
Runo siis mainio vaihtoehto turvallista mutta
tuottoisaa kohdetta etsivälle sijoittajalle.

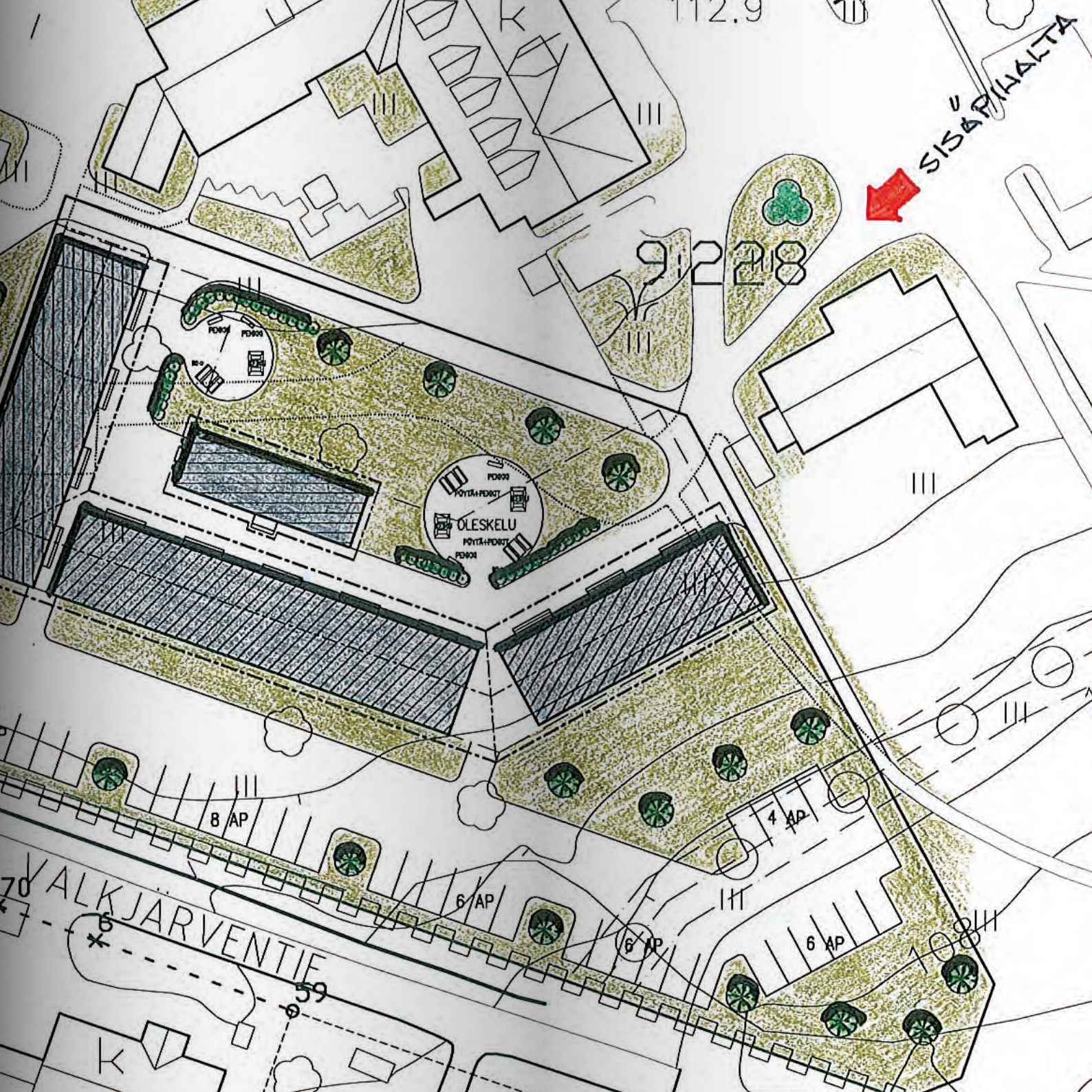
Realistiset laskelmat tulevasta käyttöasteesta
perustuvat Keulinkin tutkimukseen, jonka mukaan

matkailijat viettävät Keuruulla kesä-elokuussa 74
000 yöpymisvuorokautta. Uudella laadukkaalla
majoitusvaihtoehdolla niin vietettyjen öiden kuin
matkailijoidenkin määrä todennäköisesti kasvavat,
joten laskelmat ovat lähtökohtaisesti hyvin maltilli-
set. Matkailijoiden lisäksi paikalliset yritykset
pystyvät majoittamaan yhteistyökumppaneita ja
edustajiaan Runossa.

Hyvien tuotto-odotusten lisäksi Runo on loistava
mahdollisuus asuntosijoittajalle siksi, että tarjolla on
erilaisia rahoitusvaihtoehtoja. Runo tehdään
RS-kohteena ja tässä tapauksessa RS-pankki
myöntää kiinteistöä vastaan kiinteistölainaa jopa 50
%. Käytännössä se tarkoittaa, että asiakkaan oma
osuus eli myyntihinta on vain puolet velattomasta
hinnasta. RS-kohde on aina turvallinen valinta
asuntokaupoissa, ja nyt kynnyks lähteä osakkaaksi on
ainoastaan puolet velattomasta hinnasta. Lisätietoja
hankintaan ja osakkuuteen liittyvissä vaihtoehdois-
sa saa Rakennusliike M. Mäkiseltä.

HOTELLI

Runo



112.9

SISÄPILHALTA

9228

8 AP

4 AP

VALKJARVENTIE

6 AP

6 AP

6 AP

59

K

MRAKENNUSLIIKE M. Mäkinen Oy

Ota yhteyttä!

Mika Mäkinen

050 572 3773

mika.makinen@rklmm.fi.

Harmaakorventie 230, 42700 Keuruu