



SUJOITA ASUNTOIHIN!

ALOITA - KEHITY - VAURASTU

Olen sijoittaja
& kiinnostunut
kohteesta.

Millä hin-
nalla saa?



[Markokaarto.fi](https://www.markokaarto.fi)

SIJOITA ASUNTOIHIN!

Aloita - Kehity - Vaurastu

KIITOKSET

Paras mahdollinen kirja ei synny yksin puurtamalla. Olen kiitoksen velkaa monille, jotka ovat tukeneet työtäni tämän mielenkiintoisen matkan varrella.

Haluan kiittää erityisesti puolisoani Lilli Lanéria, joka on auttanut suuresti kirjan työstämisessä ja saattanut tekstin ymmärrettävään ja kielellisesti oikeaan muotoon. Tämän prosessin aikana hän on myös jalostanut minua kirjoittajana. Kiitos sinulle myös kaikesta tuesta ja ymmärryksestä aikoina, joina mies on kotona olemisen sijaan tehnyt ympäriryöreitä toimistolla tai sinkoillut maailmalla paiskimassa töitä.

Lämmin kiitos myös Matias Savolaiselle: olet ollut mainio mentori, tiennäyttävä ja innostaja. Luotit minuun ja näit mahdollisuudet, vaikka alkuun ei ollut muuta kuin kova usko, innostus ja suunnitelma.

Kunnianosoituksena Matiakselle ja hänen veljelleen Jaakko Savolaiselle olen sisällyttänyt tähän kirjaan myös Savolaisten veljesten Onnistu asentosijoittajana -e-kirjan oleellisen sisällön.

Kiitän myös kaikkia kirjan etukäteen lukeneita kommentoijia: Matias Savolaista, Olli Turusta, Marko Nousiaista, Petri Rastasta, Jirka Paanalaan, Kiinteistömaailma Ratinan yrittäjä Tommi Luosmalaa, Valmennusyhtiö Varapuun Mikko Sjögreniä, veljeäni ja Kaarron Rakennus Oy:n toimitusjohtajaa Mikko Kaarta sekä Suomen Vuokranantajat ry:n toiminnanjohtajaa Mia Koro-Kanervaa. Teidän ajatuksenne ja palautteenne on ollut suuri apu kirjan eteenpäin viemisessä. Arvostan teitä sekä ihmisinä, ystävinä että asuntosisoitusalan ammattilaisina. On ollut kerrassaan mahtava tutustua teihin kaikkiin ja viettää hymyileviä hetkiä yhdessä, yhteisen kiinnostuksen ympärillä.

Seläntaputtelut haluan antaa myös sekä editori Raimo Yliselle että Matilda Airalle, joka vastasi kirjan taitosta ja kansien tekemisestä. Suuret kumarrukset ansaitsee myös Universales Oy:n Toni Häkämies. Sinulla on ollut aina aikaa minulle, oli kyse sitten markkinointiin tai sisältöön liittyvistä asioista. Olet raudankova ammattilainen ja arvostan osaamistasi. Nyrkin iskut rintaan myös läheisille ystäväilleni Antti Mäkelälle ja Arttu Nymanille. Olette seisseet takanani ja tukenneet, kun on ollut kaikista vaikeinta.

Kiitos myös kaikille asiakkailleni, joiden kanssa olemme saaneet yhdessä oppia paremmiksi sijoittajiksi.

- Marko Kaarto -

SISÄLTÖ



EI OLLENKAAN HULLUMPI AJATUS! OMA TARINANI	13
PERUSIDEA: OSTA ASUNTO JA VUOKRAA SE	22
HYVIÄ SYITÄ VALITA ASUNTOSIJOITTAMINEN	24
1. Kohtuullisen vakaa hintakehitys	
2. Velkavivun käyttäminen	
3. Mahdollisuus edullisiin ostoihin	
4. Aktiivinen arvon nostaminen	
5. Arvonnousua ilman myyntiäkin	
6. Lainaa helpompi saada asuntosijoituksiin	
7. Kassavirta pitää pelissä mukana	
8. Verohyödyt tukena	
NÄILLÄ KEINOILLA TUULTA PURJEISIIN	32
PERUSESIMERKKI VAKUUSARVOSTA	34
ESIMERKKI ASUNTOSIJOITUKSEN TUOTOSTA	35
MONIEN MAHDOLLISUUKSIEN VELKAVIPU	36
• Kuinka velkavipu vaikuttaa?	
• Vaikutus erityyillisessä sijoittamisessa	
VUOKRATUOTON LASKEMINEN	46
• Huomioi asuntoosi liittyvät kulut	

NELJÄ TAPAA SIJOITTAAS ASUNTOIHIN	53
1. Hoidat itse kaiken ja toimit vuokranantajana	
2. Ulkoistat osan kokonaisuudesta	
• ostotoimeksianto	
• vuokravälitysyrietykset	
• asunnon hallinnointiyrietykset	
3. Asuntorahastot	
4. Pörssinoteeratut REIT ETF:t	
LISÄÄ ESIMERKKEJÄ ASUNTOSIJOITTAMISESTA	62
ARVONNOUSUA VAI KASSAVIRTAAT?	67
• Arvonnousu	
• Vahva kassavirta tärkein tavoite	
10 RESEPTIÄ MENESTYKSEN MAKUUN	73
1. Omat numerot ja ylijäämäinen talous	
1.1. Korkoa korolle -periaate	
1.2. 72-sääntö	
2. Rahoituspuskuri eli joustovara	
3. Älä puuhastele - tee kunnan sijoitussuunnitelma	
4. Rahoitus on kulmakivi	
5. Analysoi asunto tarkasti	
5.1. Sijainti?	
5.2. Mikä on todellinen markkinahinta?	
5.3. Paljonko rahaa perusparannusremontteihin?	
5.4. Mikä on vuokratuotto kaikki kulut huomioiden?	
5.5. Miten rahoitan asunnon?	
5.6. Onko remontoitava heti?	
5.7. Onko hoitovastike oikealla tasolla?	
5.8. Miten huomioida taloyhtiö?	
5.9. Onko asunto-osakeyhtiö vasta perustettu?	
5.10. Välttämättömät asiakirjat?	
5.11. Omistaako jokin taho tai henkilö enemmistön osakkeista?	
5.12. Entä jos et tunne aluetta?	
5.13. Mikä on alueen markkina- ja vuokramarkkinatilanne?	
5.14. Sopiiko asunto sijoitussuunnitelmaani?	
6. Asunnolla käynti ja ostotarjouksen tekeminen	
• Tarina kovan sutinan bussimatkasta	
• Menestyjät tekevät paljon tarjouksia	
7. Vuokralaisen valinta ja ohjeita vuokranantajalle	

<ul style="list-style-type: none"> • Tee dokumentit aina kirjallisesti • Ole hyvä vuokranantaja • Valitse paras vuokralainen, älä mukavinta ihmistä • Seuraa vuokranmaksua • Puutu ongelmiin nopeasti • Kuinka toimia, jos vuokralainen ei maksa vuokraa? • Käy asunnolla vähintään kerran vuodessa • Liity Suomen Vuokranantajat ry:n jäseneksi • Tarina vähän erikoisemmasta ruokahetkestä 	
8. Systemaattinen seuranta ja hallinnointi	
9. Valmentautuminen ja kehittyminen	
10. Verkostoituminen	
PÄÄMÄÄRÄ RATKAISEE STRATEGIAN	134
<ul style="list-style-type: none"> • Strategiana asunnon myynti ongelmien ilmettyä • Rahoitetaan asunto uudelleen myynnin sijaan • Strategiana myydä osa asunnoista ja maksaa osa velattomaksi • Strategiana rahoittaa asunto uudelleen ja nauttia nousevasta kassavirrasta 	
STRATEGIOISSA PALJON VAIHTOEHTOJA	141
1. Pieniä yksioita tai kaksioita kasvukeskusten ydinpaikoilta	
2. Pieniä yksioita ja kaksioita laitakaupungilta	
3. Pienehköjä asuntoja pieniltä paikkakunnilta	
4. Arvoasuntoja parhailta paikoilta	
5. Myyjän tai kiinteistönvälittäjän hinnoitteluvirheet	
6. Suurempien asuntojen soluttaminen	
7. "Happamien" eli pitkään myynnissä olleiden kohteiden ostaminen	
8. Myy oma asunto, sijoita vapautuneet pääomat asuntoihin ja muuta vuokralle	
9. Perustajaurakointi	
10. Tee itse omakotitalo	
11. Loma-asuntojen ja kesämökkien arvonnousukauppa	
12. Nipussa ostaminen porukalla	
13. Flippaaminen (osta, remontoi ja myy)	
14. Asuntosalkun tankkaus seuraavassa markkinaromahduksessa	
15. Uudiskohteet	
MISTÄ LÖYDÄN SUUNNITELMANI MUKAISET ASUNNOT?	153
<ul style="list-style-type: none"> • Reuna-alueilta vai kaupungista? 	
FLIPPAAMINEN (osta, remontoi ja myy)	158
<ul style="list-style-type: none"> • Toimiva strategia flippaamiseen 	

- Esimerkkilaskelma pienestä yksiöstä
- Esimerkkikohteen remontti ja budjetti
- Vinkkejä flippaamiseen

JÄRKEVÄ REMONTOINTI TUO LISÄARVOA 166

- Helppo pintaremontti
- Panosta yksityiskohtiin
- Remontin hinta ja aikataulu
- Peruspintaremontti
- Kylpyhuoneremontti
- Täydellinen keittiöremontti
- Tapettien uusiminen tai seinien maalaus
- Laminaattityöt ja listoitus
- Keittiökaapistojen purku ja uusien asennus
- Näillä ohjeilla remontti onnistuu
- Perk...n vesivahinko - tarina kosteasta yllätyksestä
- Miten toimit, jos epäilet kosteusvauriota?

TALOYHTIÖN REMONTTIEN ARVIOINTI HAASTAVAA 184

- Kuinka laskea omaa asuntoa koskevat remonttimenot?
- Putkiremontti
- Sähköremontti erikseen tehtynä
- Julkisivuremontti
- Parvekeremontti erikseen tehtynä
- Ikkunaremontti
- Kattoremontti
- Hissin modernisointi / rakentaminen

NÄKÖKULMIA ASUNTOJEN HINTOIHIN 197

1. Asuntojen hinnat suhteessa vuokratasoon
2. Asuntojen hinnat käytettävissä oleviin tuloihin nähden
3. Asuntojen nimellishinta
4. Asuntojen reaalihintaa
5. Kysyntä ja tarjonta
6. Rahoitusolosuhteet
7. Muut tekijät

KUINKA TOIMIA TARJOUSKAUPPAKOHTEISSA? 214

KUINKA TOIMIA HUUTOKAUPPAKOHTEISSA? 216

UUDISKOHDE SJOITUSASUNTONA	218
YKSITYISENÄ HENKILÖNÄ VAI OSAKEYHTIÖN KAUTTA?.....	222
SJOITUSPÄIVÄKIRJA MAINIO APUVÄLINE	232
ASUNNON OSTAJAN PAINAJAISIA	234
LOPPUSANAT	237
LÄHTEET	240
SUOSITUKSET	241
• Suositeltavia verkkosivustoja	
• Suositeltavaa kirjallisuutta	

SIJOITA ASUNTOIHIN!

Aloita - Kehity - Vaurastu

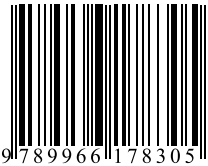
Marko Kaarto on liikuntatieteiden maisteri, joka on rakentanut asunto-varallisuuttaan päivätyönsä ohella. Kokemusta riittää, sillä hän on ollut mukana yli sadassa sijoitusasuntohankkeessa.

Tässä kirjassa Marko jakaa mielenkiintoisia tarinoita ja kokemuksiin. Lähtöajatuksena on asuntosijoittamisen yksinkertainen idea: osta asunto ja vuokraa se. Toiminnan jalostaminen kassavirraksi ja vaurudeksi vaatii kuitenkin tietoa, taitoa, sitkeyttä, suunnitelmallisuutta ja verkostoitumista.

Kirja on monipuolinen ja helppotajuinen käytännön opas kaikille, joita asuntosijoittaminen kiinnostaa. Vasta-alkaja saa hyvät eväät lähteä liikkeelle, ja kokeneellekin sijoittajalle on tarjolla uusia oivalluksia. Oppaassa on runsaasti käytännön esimerkkejä ja laskelmia sekä ohjeita, kuinka välttää pahimmat sudenkuopat tai nostaa tasoa ja tulla entistä taitavammaksi sijoittajaksi.

"Useimmilla ihmisillä on tarvittava potentiaali aloittaa asuntosijoittaminen, mutta jostain kumman syystä vain harvat sen tekevät ja vaurastuvat".

- Marko Kaarto -



LISÄÄ VAUHTIA
ASUNTOSIJOITTAMISEEN

www.markokaarto.fi
www.kaartolkv.fi