

● Susanna ja Tuomo Hyyppä ostivat ensimmäisen sijoitusasuntonsa joulukuussa Jyväskylän Kuokkalasta. 29-neliöisestä puukerrostaloyksióstä saattaa jonain päivänä tulla opiskelija-asunto Leeville (vas.) tai Taaville.



# Ei vain herrojen huvia

Tavalliset, keskituloiset ihmiset innostuivat asuntosijoittamisesta.

TEKSTI HELI KIUKKONEN  
KUVA MIKKO VÄHÄNIITTY

maa rahaa kuluu noin 10 euroa kuukaudessa, ja varallisuus karttuu. Tällaisella matematiikalla jyväskyläläisistä **Susanna**, 30, ja **Tuomo Hyyppästä**, 33, tuli asuntosijoittajia joulukuun alussa. He ovat 3- ja 1-vuotiaiden poikiensa kanssa tavallinen lapsiperhe, jonka insinööri-isä työskentelee vastaavana työjohtajana. Terveystoimittajaksi on ollut nelisen vuotta lasten kanssa kotona.

– Aika pienellä summalla pääsimme mukaan. Vuokralainenkin löytyi helposti ilmaisen verkkosivuston kautta, Hyyppät kertovat.

**Monissa uudiskohteissa** iso osa asuntojen hinnoista katetaan nykyään taloyhtiön ottamalla lainalla. Näin oli Hyyppienkin tapauksessa. Sijoitusasunnon pääasiallinen rahoitus järjestyi rakennuttajayhtiö Lakean kautta valtion takaamalla yhtiölainalla.

Alkupääomaa tarvittiin vain vajaat 9000 euroa, eli seitsemän prosenttia asunnon arvosta. Sen pankki myönsi yhdellä puhelinsoitolla, vaikka perheellä oli jo 146000 euroa lainaa omasta kodistaan.

Lakea-lainaan liittyvä kuukausittainen rahavirta pyörii lähes omillaan. Hyyppile kertyy vuokratuloa 585 euroa kuukaudessa. Se riittää kattamaan vesimaksun 15 euroa, hoitovastikkeen 146 euroa, pääomavastikkeen 247 euroa sekä lainanhoitokulut 143 euroa, ja vähän jää vielä joka kuukausi ylikin. Ylijäämä lyhentää omaa, 9000 euron pankkilainaa, jossa on pitkä laina-aika. Sen lyhennyksiin menee vain kymppi kuussa.

Lakean mallissa pääomavastike ja lainanhoitokulut lasketaan vähennyskelpoisiksi tulonhankkimiskuluiksi, joten verotettavaa pääomatuloa kertyy vuoden aikana vain kolmisensataa euroa.

**Hyyppän perheen** esimerkki osoittaa, ettei asuntosijoittaminen ole enää vain rikkaiden bisnestä. Erityisesti nuoret ovat innostuneet asuntosijoittamisesta.

Danske Bankin loppuvuodesta tekemän tutkimuksen mukaan alle 30-vuotiaista suomalaisista peräti 69 prosenttia on harkinnut sijoitusasunnon ostamista, kun kaikista suomalaisista sitä on harkinnut 45 prosenttia. Korkeat lukemat ylittivät jopa Danske Bankin pääekonomistien.

– Tiesin kyllä suosiota, mutta hämmästyin, että luvut ovat näin suuria, **Pasi Kuoppamäki** sanoo.

**Vuonna 2016** vuokratuloja sai 309 000 suomalaista, yhteensä 1,6 miljardia euroa. Kasvua oli viisi prosenttia edellisvuoteen verrattuna.

– Tällä hetkellä trendi on se, että raha virtaa sijoitusasuntoihin ja mielenkiinto asun-

toja kohtaan nousee koko ajan. Uudiskohteista melkein puolet menee jo vuokratuotot, aiheesta kirjan kirjoittanut espoolais-sijoittaja **Marko Kaarto** sanoo.

**Taustalla vaikuttaa** pitkään matalalla pysynyt korkotaso, jonka ansiosta lainaraha on halpaa.

– Kuukausittaiset lainanhoitokulut pysyvät maltillisina, ja vuokratuotot voivat riittää niiden sekä hoitovastikkeiden kattamiseen, Kuoppamäki selittää.

Matalan korkotason aikaan myös sijoitusten korkotuotot ovat pieniä. Siksi sijoittajat hakevat uusia kohteita rahoilleen, ja asuntobisnes kukoistaa.

– Samalla yleinen tietoisuus on lisääntynyt. Kun itse aloitin vuonna 2009, ei aiheesta ollut esimerkiksi blogeja. Nykyään asuntosijoittaminen koetaan konkreettiseksi ja helposti ymmärrettäväksi, Kaarto arvioi.

Hänellä itsellään on kaksinumeroinen luku sijoitusasuntoja.

**Asuntosijoittaminen** ei voi loputtomiin olla tuottoisaa bisnestä. Ammattimaisesti asuntosijoittamista kohta kaksi vuotta tehnyt Kaarto sanoo olevansa jo tuntu-sarvet pystyssä.

– Sijoittajan nyrkkisääntö on, että kun suuri massa kiinnostuu jostain omaisuuslajista, suosio alkaa olla jo arveluttavan suurta.

Omat haasteensa aiheuttaa myös enemmän tai myöhemmin nouseva korkotaso.

– Ei asuntokaan riskitön sijoitus ole. Nuoret ikäpolvet eivät ole nähneet, kuinka ruma jälki voi olla, kun asuntomarkkinat romahtavat, Pasi Kuoppamäki huomauttaa.

**Asiantuntijat** muistuttavat, että velkavi-pu on tärkeää mitoitaa oikein – velkaa ei

saa olla liikaa. Danske Bank vaatii yleensä vähintään noin 20 prosenttia omaa rahaa sijoitusasuntolainaa varten, mutta tilanteet harkitaan aina tapauskohtaisesti.

Hyyppät suhtautuvat omaan talouteensa luottavaisesti. Perheellä on yhteensä 155000 euroa lainaa, jolla lyhennetään omaa kotia, sijoitusasuntoa ja autoa. Pieni puskuritili suojaa yllätyksiltä.

– Ei tässä elämässä mitään saa, jos ei ikinä ota riskejä, Susanna Hyyppä sanoo. ●

## Vinkkejä asunto-sijoittajalle

● **Perehdy aiheeseen ja omaan talouteesi kunnolla. Tee sijoitussuunnitelma.**

● **Perusta laskelmasi vuokratuoton varaan, koska se on ennustettavissa. Asunnon mahdollinen arvonousu kannattaa ajatella ylimääräisenä bonuksena.**

● **Tee laskelmat koron nousun varalle. Miten tilanteesi muuttuu, jos korkotaso on kolme, viisi tai kahdeksan prosenttia?**

● **Säästä puskurirahasto yllättävien menojen, kuten tyhjiin kuukausien tai vuokratuottojen varalle.**

● **Pohdi vaihtoehtoisia sijoitusstrategioita: kasvukeskusten yksöiden perässä on moni muukin, ja hintataso on sen vuoksi korkea.**

Lähde: Marko Kaarto