



"Jos korkojen nousun mahdollisuus hermostuttaa, kannattaa ostaa korkosuojaus. Pitää vain hyväksyä, että se pienentää tuottoa", Miika Vuorensola tuumii. Suojausvaihtoehdoista parhaina hän pitää kiinteäkorkoista lainaa tai korkoputkea. Lainaturvavakuutuksista hän ei innostu.



Käytä viisaasti velkavipua

Sijoitusasunnon hankinta onnistuu harvalta ilman lainarahaa, mutta paljonko lainaa uskaltaisi ottaa? Paljonko sitä edes saa? Tamperelainen Miika Vuorensola tähtää reippaaseen velkavivun käyttöön, mutta hän kuuluukin asuntosijoittajana jo ryhmään ”pidemmälle ehtineet”.

TEKSTI: ULLA SIMOLA // KUVAT: JYRKI LUUKKONEN

MONI TARVITSEE lainaa sijoitusasunnon ostamiseen, mutta velkavivun käyttö on usein myös taloudellisesti järkevää. Sijoitusasunnon tuotto voi olla huomattavasti parempi kuin lainarahasta maksettava korko. Pitkään matalana pysynyt korkotaso on tehnyt lainanotosta houkuttelevaa. Lainan avulla voi kasvattaa asuntoon sijoitetun oman pääoman tuottoa.

”Hyvä lähtökohta on, että lainaa

on puolet eli noin 50 prosenttia suhteessa vakuuksien arvoon”, sanoo **Tuomas Viljamaa**, Suomen Vuokranantajat ry:n yhteiskuntasuhdejohtaja. ”Silloin sijoittajalla on pelivaraa, jos sattuu jotain yllättävää.”

Asuntosijoittaja Miika Vuorensola tähtää 70 prosentin velkasuhteeseen, mutta hän ostaakin nykyään lähinnä uudisasuntoja, ja niissä yhtiölainan osuus on yleensä 70 prosenttia asunnon hinnasta. ►

Miika Vuorensolalla on pitkä kokemus asuntosijoittamisesta ja 32 sijoitusasuntoa. Tällä hetkellä hänellä on velkaa noin 60 prosenttia asunto-omaisuutensa arvosta. ”Velkasuhde on hiukan laskenut tavoitellusta, kun lainat ovat lyhentyneet eikä viime aikoina ole ollut tarjolla sopivia asuntoja ostettavaksi.”

Suomen Vuokranantajien jäsenillä velkasuhde on keskimäärin noin 40 prosenttia. Moni jäsen on jo ehtinyt maksaa sijoitusasuntonsa. ”Vajaalla kolmanneksella ei ole velkaa lainkaan”, Tuomas Viljamaa kertoo. ”Valtaosa jäsenistä omistaa 1–2 sijoitusasuntoa. He minimoivat riskejä ja sijoitusasunto on heille tapa säästää pitkäjänteisesti.”

Näin mitoitat velkavipusi oikein

Riskien pienentämiseksi on hyvä pitää mielessä 50 prosentin nyrkkisääntö, mutta yksiselitteistä, kaikille sopivaa rajaa ei velkasuhteelle ole. Tässä Tuomas Viljamaan ja Miika Vuorensolan neuvot siihen, millaisia asioita asuntosijoittajan tulisi ottaa huomioon oman velkavipunsa mitoituksessa:

■ Oma ja perheesi talous kokonaisuutena. Onko sinulla säännölliset tulot? Jos asut omistuskodissa, paljonko velkaa siitä on vielä maksettavana? Onko sinulla muuta varallisuutta tai sijoituksia? Puntaroi kaikkien velkojesi määrää suhteessa kokonaisvarallisuuteesi. Toisaalta kaikkia säästöjä tai esim. perintöä

ei myöskään kannata panna kiinni yhteen sijoitusasuntoon, vaikka voisit siten vältellä velanottoa.

■ Riskinsieto. Mieti, paljonko olet valmis ottamaan riskiä. Asuntosijoittaminen ei ole riskitöntä, ja lainarahan käytössä on aina myös korkoriski. Kestäisikö taloutesi lainakoron reippaan nousun?

■ Asunnon sijainti, vuokrattavuus ja kassavirta. Ne liittyvät toisiinsa. Hyvään asuntoon hyvällä paikalla saa todennäköisesti hyvin vuokralaisia, ja se on positiivisen kassavirran edellytys. Riittävä kassavirta takaa, että saat maksettua asunnon kulut ja lainan kustannukset ja verojen jälkeen käteesikin jää jotain. Jos vielä taloyhtiö on huolella pidetty, ikävien yllätysten todennäköisyys pienenee. Silloin myös lainariskiä uskaltaa ehkä ottaa enemmän.

■ Puskuri. Asunnon tyhjiä kuukausien ja yllättävien menojen varalle vuokratuloista olisi saatava kerättyä summa, joka vastaa vähintään 2–3 kuukauden kuluja. Mitä vähemmän asuntoja, sitä suurempi puskurin olisi suhteellisesti oltava. Jos asuntoja on useampi, yhden asunnon kallis korjaus ei heti kuivata kassaa.

■ Muut sijoitusasunnot. Jos sinulla on useampi sijoitusasunto, joista jokin tai jotkin ovat velattomia, voit harkita käytäväsi seuraavan asunnon hankinnassa ehkä raskaastikin velkaa. Velkavipusi suh-

teessa koko asunto-omaisuutesi saattaa silti pysyä kohtuullisena.

Velka ja riskit

ASUNTOJEN HINTAKEHITYS

Erityisesti velkavipua käyttävän kannattaa ottaa asuntosijoittamisen riskit vakavasti. ”Asuntojen hinnat voivat laskea ja korot voivat nousta. Ne ovat pahimmat riskit – muihin asuntosijoittaja voi itse vaikuttaa”, Miika Vuorensola sanoo.

Noita ”muuta riskejä” voi hänen mukaansa pienentää, jos sijoittaja osaa valita sijainniltaan ja vuokratavuudeltaan hyviä asuntoja sekä onnistuu vuokralaisten valinnassa. ”Silloin asunto-kin pysyy kunnossa.”

Asuntosijoittajana sinun on tärkeää päättää, millaista sijoitusstrategiaa noudatat – miten paljon painotat vuokratuottoa ja miten paljon asunnon arvonnousua. Oletko valmis siihen, että asuntosi hinta laskee jopa alle ostohintasi? Vuokratuotto voi olla hyvä, kun asunto on halpa esimerkiksi sijaintinsa vuoksi. Silti isolla velalla kasvukeskuksesta ostettu kallis asunto saattaa olla pienemmän riskin sijoitus, jos asunnon arvo nousee.

”Arvonnousun on kuitenkin spekulatiivinen tekijä, joten kassavirta on tärkeä myös arvonnousun varaan laskevalle sijoittajalle.”

Arvonnousun on kuitenkin spekulatiivinen tekijä, joten kassavirta on tärkeä myös arvonnousun varaan laskevalle sijoittajalle.

MONILLA PAIKKAKUNNILLA ASUNTOJEN HINNAT OVAT JO ALAMÄESSÄ.

Yhdestä huoneesta se alkoi

NUOREN MIEHEN ero tyttöystävästä saat-
taa johtaa kauaskantoisiin seurauksiin.

Miika Vuorensolan tapauksessa siitä
tuli alku asuntosijoittajan uralle.

Eron jälkeen Miika Vuorensola nimitti totesi, että oma kolmio oli turhankin tilava yksin asuvalle, joten siitä joutaisi hyvin huone vuokrattavaksi. ”Huomasin, että sehän toimi.”

Ensimmäisen sijoitusyksionsä hän osti 26-vuotiaana vuonna 2006. Sen jälkeen asuntosalkku on vuosien varrella kasvanut 32 asuntoon sekä lainarahan ja vuokratulojen turvin että palkasta säästämällä. ”Nyt on kaikki kiinni seinissä”, Miika Vuorensola toteaa iloisesti eikä haikaile sijoitusten

hajauttamisen perään.

Kaiken lisäksi asuntoalasta on äskettäin tullut hänelle myös vakituinen työ.

Hän on diplomi-insinööri ja työskenteli vuosia ostopäällikkönä teollisuusyrityksissä, kuten Perloksella, UPM:llä, Cargotecillä ja Saarioisilla. Vuonna 2017 hän jäi vau-
dekse lasten kanssa kotiin, ja sinä aikana kypsyi ajatus omasta yrityksestä. Nyt hänellä on vuokra- ja kiinteistönvälitysyritys Asuntopehtoori LKV Tampereella.

Kaikki Miika Vuorensolan sijoitusasunnot ovat Tampereen seudulla. Hän uskoo vahvasti Tampereen tulevaisuuteen.

”En mieti asunto-omaisuuden hajautamista alueellisesti, vaan sen sijaan val-

mistumisvuoden mukaan. Olen ostanut asuntoja eri aikoina rakennetuista taloista. Eivät ainakaan isot peruskorjaukset osu kaikissa samaan aikaan.”



KUVA LEENA LOUHIVAARA



"Vaikka asuntosijoittajan kassavirta joskus painuisi miinukselle, sijoittajalla täytyy olla suunnitelma siitä, miten hän saa kassavirran positiiviseksi", painottaa Tuomas Viljamaa Vuokranantajista.

joittajalle. Asuntohintojen laskun mahdollisuus on aina otettava huomioon", Tuomas Viljamaa tähdentää.

Monilla paikkakunnilla hintojen alamäki onkin jo täyttä totta, mutta kasvukeskuksissa hinnat ovat hiljalleen nousseet. Hint erot alueittain ja alueiden sisälläkin ovat revenneet suuremmiksi kuin koskaan.

Miika Vuorensola uskoo, että kasvukeskuksissa sijoittaja pärjää: "Vaikka velkaa olisi otettu 70 prosenttia asunnon hinnasta, siinä on 30 prosenttia puskuria hinnan laskun varalta. Sijoittaja kestäisi sen, kunhan asunto pysyy vuokrattuna."

"Rahoittajan riski on yleisesti ottaen aika pieni ainakin Helsingissä, Tampereella ja Turussa, joissa hinnat tuntuivat pitävän. Edes finanssikriisin aikaan vuonna 2009 yksiöiden hinnat eivät niissä laskeneet", Miika Vuorensola sanoo.

KORKOJEN NOUSU

Korkojen merkittävä nousu vaikuttaa juuri nyt epätodennäköiseltä, mutta mitä

ehtii tapahtua pitkän laina-ajan kuluessa? Muutaman prosenttiyksikön nousu vie kassavirran helposti miinukselle raskaasti velkaisessa sijoitusasunnossa. Silloin sijoittaja joutuu maksamaan sijoitusasunnon menoja muista tuloistaan.

Entä jos ostaisi lainalle korkosuojan, joka rajoittaisi lainakoron nousua?

Miika Vuorensola tuumii, että "jos sijoittaja nukkuu paremmin sen ansiosta, että hän maksaa suojauksesta parikymppiä kuussa, se on ok. Pitää vain hyväksyä sijoitukselle suojauksen hinnan verran pienempi tuotto."

Tuomas Viljamaa puolestaan ei innostu korkosuojauksesta. Hänen mielestään kannattaisi ennemmin varautua koron nousuun säästämällä kuukausittain kymppiä tilille kuin maksaa niillä pankille suojauksesta. "Pääasia, että varautuu."

Sijoitusasuntojen tuotto vaihtelee todella paljon, mutta Tuomas Viljamaa kertoo, että asuntosijoittamisen keskimääräinen tuotto on viime vuosina hieman pienentynyt. "Se on noin 3,5

prosenttia, mutta toisaalta yleinen korkotaso on nollan tuntumassa. Jos korot nousevat, tuotto prosenttikin olisi saatava kasvamaan. Vuonna 2005 sijoitusasuntojen keskituotto oli 6–7 prosenttia, mutta korot jopa yli 5 prosenttia."

YHTIÖLAINAT JA NIIDEN VEROKOHTELU

Uusien ja uudehkojen asuntojen suuret yhtiölainat ovat sijoittajalle edullisia.

Uudisasunnossa yhtiölainan osuus asunnon hinnasta on tyypillisesti 70 prosenttia tai jopa enemmän.

Tällä hetkellä sijoittaja voi verotuksessa vähentää verotuksessa yhtiön tulouttaman rahoitusvastikkeen, jolla hän maksaa yhtiölainaa taloyhtiölle. Rahoitusvastike sisältää sekä koron että lainan lyhennyksen.

Omaa pankkilainaa otta- ▶

**SIJOITTAJA
KESTÄÄ HINTOJEN
LASKUA, JOS
ASUNTO PYSYY
VUOKRATTUNA.**

ASUNNON VEROT

Merja-Liisa Huolman-Lakari
Asunnon verot

Uudistettu 3.painos

Jäsenhinta
27€
(norm. 32€)

Asunnon ostamiseen, käyttöön ja myymiseen liittyy useita eri veroja, joiden tunteminen helpottaa arkielämää ja oman talouden suunnittelua. Oma asunto ostetaan valmiina tai rakennetaan itse. Kirjassa käydään läpi asuntokauppaan liittyvä varainsiirtovero sekä kotitalouden rooli rakentajana ja rakennuttajana. Koska moni rahoittaa asuntonsa velalla, oppaassa perehdytään myös asuntolainaan ja sen korkoihin.

Suomalaiset hyödyntävät kotitalousvähennystä ahkerasti, ja sille on varattu kirjassa oma lukunsa. Lisäksi oppaassa käsitellään kiinteistöveroja ja asuntoa tulonhankinnan välineenä sekä esittelen asunnon myyntiä koskevia verokysymyksiä.

Oppaan on kirjoittanut Veronmaksajat Keskusliiton lakimies Merja-Liisa Huolman-Lakari.

Tilaa **soittamalla 03010 5511**, lähetä sähköpostia osoitteeseen **jasenrek@veronmaksajat.fi** tai tilaa osoitteesta **www.veronmaksajat.fi/verkkokauppa**. Hinnat voimassa toistaiseksi. Hintoihin lisätään lähetyskulut 5 euroa / lähetys. Toimitukset vain kotimaahan. Pidätämme oikeudet muutoksiin.

VERONMAKSAJAT
Puolenpitoa.

LAINAKORON NOUSUN VAIKUTUS ASUNTOSIJOITTAJAN KASSAVIRTAAN:

Sijoitusasuntoa varten
otettu laina 100 000 e
Laina-aika 20 vuotta

ESIMERKKI 1)

Lainan korko 1,25 %

KUUKAUSITULOT

Vuokra **750 e**

KUUKAUSIMENOT

Hoitovastike 100 e

Lainan lyhennys

+ korko 520 e

Muut kulut 50 e

Yhteensä 670 e

Tulo kuukaudessa
750 – 670 = **80 e**,
vuositulo 12 x 80 = **960 e**

ESIMERKKI 2)

Lainan korko 3,25 %

KUUKAUSITULOT

Vuokra **750 e**

KUUKAUSIMENOT

Hoitovastike 100 e

Lainan lyhennys

+ korko 690 e

Muut kulut 50 e

Yhteensä 840 e

Tulo kuukaudessa 750 – 840 = **–90e**. Vuokranantaja jää siis joka kuukausi vajaan satasten miinukselle ja joutuu sen verran maksamaan asunnon menoja muista tuloistaan. Vuodessa menoja kertyisi 12 x 90 = **–1 080 e** enemmän kuin vuokratuloja.

ASUNNON TYHJIEN KUUKAUSIEN VAIKUTUS ASUNTOSIJOITTAJAN KASSAVIRTAAN:

ESIMERKKI A)

Asunnon vuokra/kk 750 e
Laina 100 000 e, **korko 1,25 %**
Asunnon vuositulo
(ks. edellinen esimerkki) 8 040 e

-Asunto vuokrattuna **12 kk/v**
Vuokratulot vuodessa 9 000 e,
menojen jälkeen **960 e**

-Asunto vuokrattuna **10 kk/v**
Vuokratulot vuodessa 7 500 e,
menojen jälkeen **–540 e**,
joka vuokranantajan on
maksettava muilla tuloillaan

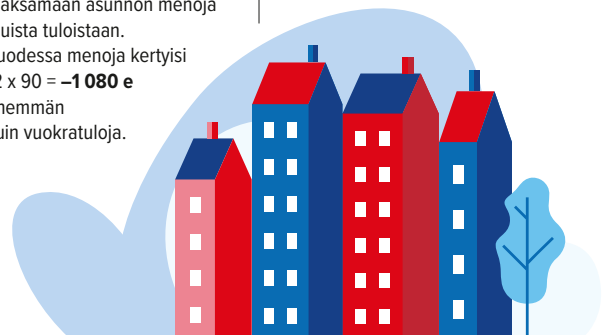
ESIMERKKI B)

Asunnon vuokra/kk 750 e
Laina 100 000 e, **korko 3,25 %**
Asunnon vuositulo
(ks. edellinen esimerkki) 10 080 e

-Asunto vuokrattuna **12 kk/v**
Vuokratulot vuodessa 9 000 e,
menojen jälkeen **–1 080 e**,
joka vuokranantajan on
maksettava muilla tuloillaan

-Asunto vuokrattuna **10 kk/v**
Vuokratulot vuodessa 7 500 e,
menojen jälkeen **–2 580 e**,
joka vuokranantajan on
maksettava muilla tuloillaan

Yksinkertaistetuissa esimerkeissä ei ole otettu huomioon veroja.



nut asuntosijoittaja saa vähentää verotuksessa vain lainansa koron. Hän ei siis pääse vähentämään asunnon ostohintaa ennen kuin myy asunnon – toisin sijoittaja, joka maksaa osan asunnon hinnasta yhtiölainana.

Tuomas Viljamaa sanoo, että yhtiöläinen korkotaso ei yleensä paljonkaan poikkea henkilökohtaisten pankkilainojen koroista. Ehdot sen sijaan poikkeavat, joten niihin täytyy perehtyä tarkasti. Kannattaa selvittää, missä tahdissa yhtiölainaa voi lyhentää. Uudisasuntojen yhtiölainoissa on usein esimerkiksi laina-ajan alussa pakollisia vapaavuosia.

Iso, 70–80 prosentin yhtiölaina voi heilauttaa sijoittajan velkasuhteen suuremmaksi kuin hän haluaisi. ”Silloin sijoittajan kannattaa hyödyntää yhtiölainan vapaavuodet lyhentämällä muita lainoja, jos hänellä sellaisia on”, Tuomas Viljamaa sanoo.

Sijoittajan on aina varauduttava siihen, että verotus voi muuttua. Tulevina vuosina muutoksia on ehkä luvassa yhtiöläinen verokohteluun. Hallitusohjelman mukaan **Antti Rinteen** (sd.) hallitus aikoo selvittää, olisiko mahdollista rajoittaa oikeutta vähentää yhtiölainan lyhennyksiä vuokratuotosta.

Rajoitus voisi koskea myös vanhoja taloyhtiöitä. Niissäkin yhtiölainat ovat yleistyneet, kun merkittävä osa rakennuskannasta on tullut peruskorjausikään. Tyypilliset yhtiöiden remonttilainat ovat kuitenkin aika pieniä verrattuna uudistalojen yhtiölainoihin. ”Remonttilainojen osuus saattaa olla esimerkiksi 10–20 prosenttia suhteessa asunnon arvoon”, Miika Vuorensola kertoo.

Nykyään sijoittaja voi vähentää verotuksessa rahoitusvastikkeen, jolla hän maksaa taloyhtiön ottamaa remonttilainaa, jos yhtiö on tulouttanut vastikkeet kirjanpidossaan. ”Usein tuloutus on mahdollista, mutta ei aina. Suurista lainaosuussuorituksista saatetaan osa rahastoida ja osa tulouttaa”, Tuomas Viljamaa sanoo.

Miika Vuorensola sanoo sijoittajana kiinnostavansa enemmän huomiota talon kuntoon kuin rahoitusvastikkeen vähentämismahdollisuuteen. ”Jos rahoitusvastikkeet tuloutetaan, ok, mutta hyvän kohteen ostan, vaikka vastikkeet rahastoitaisiin.”

HALLITUS SELVITTÄÄ, VOISIKO YHTIÖLAINOJEN VÄHENNYSOIKEUTTA RAJOITTAA.

ASUNTOSIJOITTAJAN VEROT

YHTIÖLAINA JA ASUNNON MYYNTI

Yhtiölainat voivat vaikuttaa asuntosijoittajan verotukseen vielä hänen myydessään asuntonsa. Vaikutusmekanismi on sama, olipa kysymys uudisasunnon yhtiölainasta tai vanhan taloyhtiön remonttilainasta.

Myyntivaiheessa sijoittajan kannalta olennaisimmat asiat ovat:

■ Onko yhtiölainan maksamiseen kerätyt rahoitusvastikkeet (tai yhtiölainan lyhentämiseksi tehdyt kertasuoritukset) **rahastoitu vai tuloutettu** yhtiön kirjanpidossa.

■ Käyttääkö asuntonsa myynyt sijoittaja verotettavan luovutusvoiton laskemisessa **asunnon todellista hankintamenoa vai ns. hankintameno-olettamaa**.

RAHOITUSVASTIKKEET ON RAHASTOITU*:

– Sijoittaja **ei ole saanut vähentää** rahoitusvastikkeita verotuksessaan. Silloin vastikkeet lisätään asunnon hankintahintaan. Se **pienentää sijoittajan verotettavaa luovutusvoittoa**, jos hän käyttää voiton laskemisessa asunnon todellista hankintahintaa. Voitosta euromääräisesti menevä vero pienenee.

– Jos sijoittaja käyttää verotettavan voiton laskemisessa **ns. hankintameno-olettamaa, rahastoidut rahoitusvastikkeet eivät vaikuta luovutusvoiton suuruuteen**. Koska niitä ei ole saanut vähentää myöskään esim. vuokratulosta, ne jäävät lopullisesti vähentämättä. Siitä huolimatta hankintameno-olettaman käyttö voi olla sijoittajalle edullisin tapa laskea luovutusvoitto.

RAHOITUSVASTIKKEET ON TULOUTETTU*:

– Sijoittaja **on saanut vähentää** rahoitusvastikkeet verotuksessaan. Niitä ei enää oteta huomioon asuntoa myydessä. Silloin **asunnon verotettava luovutusvoitto on suurempi kuin rahastointitapauksessa**, jos asunnon voitto lasketaan käyttämällä asunnon todellista hankintahintaa. Voitosta menee euromääräisesti enemmän veroa kuin jos vastikkeet olisi rahastoitu.

– Jos sijoittaja käyttää verotettavan voiton laskemisessa **ns. hankintameno-olettamaa, tuloutetut rahoitusvastikkeet eivät vaikuta luovutusvoiton suuruuteen**. Sijoittaja on kuitenkin jo saanut veroetua, kun hän on voinut vähentää vastikkeet verotuksessaan, esim. vuokratulostaan.

**Koskee myös yhtiölainan lyhentämiseksi tehtyjä kertasuorituksia – ainakin, jos kertalyhennys tehdään myöhemmin kuin heti asuntokaupan yhteydessä.*

Mitä sanoo pankki?

Pankit käyvät kovaa kilpailua omaa kotia ostavista asuntolaina-asiakkaista. Kisa tuntuu olevan tiukka myös asuntosijoittajien lainoittamisessa, mutta eroavatko sijoituslainojen ehdot tavallisista asuntolainoista?

Taloustaito kysyi OP Ryhmältä ja Danske Bankilta, millaisin periaattein asuntosijoittajia lainoitetaan. Molemmista pankeista kerrottiin, että sijoitusasuntolainojen ehdot noudattelevat aika pitkälle oman kodin ostoon otettavien lainojen ehtoja. Vakuusvaatimukset on täytettävä ja lainamäärästä sekä laina-ajasta päätettäessä keskeistä on asiakkaan maksukyky.

Sijoituslainat ovat kuitenkin vähän kalliimpia eli niiden marginaali on suurempi kuin asuntolainoissa. ”Sijoitusasunnot ovat pankille hieman riskisempiä”, perustelee OP:n asuntorahoituksesta vastaava johtaja **Kaisu Christie**. ”Saako sijoittaja pidettyä asunnon koko ajan vuokrattuna ja toteutuuko suunniteltu kassavirta? Jos ei, pystyykö sijoittaja maksamaan lainakuluja muista tuloistaan?”

”Kun asiakkaan maksukykyä laskeaan, arvioidaan hänen taloudellinen tilanteensa kokonaisuutena ja otetaan huomioon myös sijoitusasunnon vuokratuotto sekä tyhjen kuukausien riski. Siksi on tärkeää käydä yhdessä asiakkaan kanssa läpi, mistä hän on asuntoa ostamassa, minkä suuruisia vuokria sillä alueella maksetaan ja millainen hänen asuntonsa olisi vuokrattavuudeltaan”, sanoo henkilöasiakkaiden rahoituksesta vastaava johtaja **Sari Takala** Danske Bankista.

Suomen Pankin tilastojen mukaan uu-

sien asuntolainojen laskennallinen korkomarginaali oli kesällä keskimäärin 0,75 prosenttiyksikköä. Sekä Kaisu Christie että Sari Takala arvioivat, että sijoitusasuntolainojen marginaali pyörii ”lähellä ykköstä tai vähän sen yläpuolella”.

Lainojen marginaali on asiakaskohdainen, joten vaihtelua voi olla paljonkin. ”Myös ostettavan sijoitusasunnon sijainti, taloyhtiön kunto, asunnon arvioitu jälleenmyyntiarvo ja monet muut tekijät otetaan huomioon marginaalissa”, Kaisu Christie sanoo.

Sijoittajille tehdään pankeissa sama ”stressitesti” kuin asuntolainan hakijoille eli testataan, kestäisikö sijoittajan talous lainakoron nousun kuuteen prosenttiin.

Laina-aika on hieman tavallisia asuntolainoja lyhyempi, usein 15–20 vuotta.

Tarkkana vakuuksissa

Jos kysymys ei ole omasta ensiasunnosta, lain mukaan asunnonostoon voidaan myöntää lainaa enintään 85 prosenttia lainan vakuutena olevan asunnon hinnasta. Useimmiten pankit hyväksyvät asunnon vakuusarvoksi vain 70–75 prosenttia hinnasta. Jos lainaa tarvitsee tai haluaa enemmän, on annettava pankille ostettavan asunnon lisäksi muita vakuuksia.

”Sijoitusasunnon vakuusarvo riippuu muun muassa asunnon sijainnista sekä tulossa olevista isoista remonteista tai muista menoeristä”, Sari Takala sanoo.

Pankeista vakuutetaan, että suuret yhtiölainat eivät jää huomiotta, kun lainapäätöksiä ja vakuuslaskelmia tehdään. ”Sijoittajahan on joka tapauksessa yhtiön osakkaana vastuussa lainasta”, Sari Takala muistuttaa. ”Yhtiölainaisuus on laina muiden joukossa”, Kaisu Christiekin sanoo.

Ammattilainen vai ei?

Jos sijoittajalle kertyy useita sijoitusasuntoja, hänen asemansa lainanhakijana muuttuu. Pankki joutuu arvioimaan riskejään uudella tavalla etenkin, jos velkaa on runsaasti. Tai jos sijoittaja esimerkiksi luopuu muista töistään ja tuloistaan ja asuntosijoittamisesta alkaa tulla ammattimaista.

Asuntojen kappalemäärä ei välttämättä ratkaise, mutta usein raja näyttää liikuvan jossain viiden asunnon tietämillä. Sen jälkeen uusien lainojen ehdot voivat tiukentua.

Jos asuntosijoittaja lisäksi toimii yhtiömuodossa, lainoitus ja sen ehdot voivat siirtyä pankissa käsiteltäväksi yritysrahoituksen puolella. ◀

TERVETULOA KOTIIN.



ASTU SISÄÄN. JA HÄMMÄSTY.

Monipuolinen mallistomme laajenee uudella kompaktilla pohjaratkaisulla. Sekä integroituna että puoli-integroituna valmistettava erillisvuoteinen 338 on tyylikäs alle 7 m matkailuauto 4 matkustajalle henkilöautokortilla ajettavaksi. Ensiesittely Lahden Caravan-messuilla – Tervetuloa tutustumaan!

www.carado.de/fi

