

Petri Roininen

# ASUNTO – ELÄMÄSI TÄRKEIN SIJOITUS

ALMA TALENT  
Helsinki 2018

Tilaa Asunto – Elämäsi tärkein sijoitus Alma Talent Shopista:  
[shop.almatalent.fi](http://shop.almatalent.fi)

Copyright © 2018 Alma Talent Oy ja Petri Roininen

ISBN 978-952-14-3366-5

ISBN 978-952-14-3367-2 (sähkökirja)

ISBN 978-952-14-3368-9 (verkkokirja)

Kansi: Janne Harju

Taitto: NotePad, [www.notepad.fi](http://www.notepad.fi)

BALTO print, Liettua 2018

Anna palautetta: [protoimitus@almamedia.fi](mailto:protoimitus@almamedia.fi)

# Sisällys

	<b>Esipuhe</b> .....	11
<b>1</b>	<b>Suomalaisten varallisuus on asunnoissa</b> .....	16
	Asuntovarallisuuden määrä ylittää koko eläkejärjestelmän varat .....	17
	Asuntovarallisuuden tuotto ja arvonkehitys ovat heikosti tunnettuja .....	19
	Vuokra-asuntokannan arvo vastaa pörssivarallisuutta .....	20
	Helsingin kaupunki on maan suurin kiinteistösijoittaja .....	20
	Korjausvelka – optimointikysymys .....	22
	Asuntomarkkinan velkaantuneisuustilanne .....	23
	Asuntovarallisuuden tutkimuksessa on parannettavaa .....	25
<b>2</b>	<b>Lähes kaikkien pitäisi asua vuokralla</b> .....	27
<b>3</b>	<b>Mihin omistusasumisen suosio perustuu?</b> .....	31
	Onko omistusasumisessa tosiasiallisesti riskiä? .....	33
<b>4</b>	<b>Vuokra-asuminen valtaa alaa</b> .....	35
	Vuokra-asumisen yleistymisen on hyödyllinen trendi .....	37
<b>5</b>	<b>Asuntomarkkinan mystiset ajurit</b> .....	38
	Asuntopolitiikka nukkui onnensa ohi .....	39
	Demografiset muutokset ovat ennakoimattomia .....	40
	Ikääntyminen .....	41
	Kaupungistuminen .....	42
	Maahanmuuttajat hakeutuvat suurimpiin kaupunkeihin .....	45
	Millaiseen tilanteeseen kehitys johtaa asuntomarkkinoilla? .....	46

<b>6</b>	<b>Asuntosektori on politiikkaa – missä viiptyy markkinataloutta kannattava vaihtoehto?</b> . . . . .	47
	Ennakoitavuuden vaikeudesta . . . . .	48
<b>7</b>	<b>Asuntovarallisuuden tuotto on komposiittinen.</b> . . . .	50
	460 miljardin euron asuntokannan kokonaistuotto vuositasolla 36 miljardia . . . . .	51
	Finanssi-insinööri näkee asunnon komponentteina ja määrittää niille arvot . . . . .	52
	Asunto-osakeyhtiö ja kiinteistöosakeyhtiö – nerokkaita keksintöjä . . . . .	58
	Velkavivun merkitys. . . . .	58
	Kannattavuus ja kassavirta ovat eri asioita . . . . .	60
	Suojaako asuntosijoitus inflaatiolta? . . . . .	61
	Piilossa oleva komponentti – tuottoa, menoa vai peräti lisäsijoituksia? . . . . .	63
<b>8</b>	<b>Vuokraus on asuntosijoittamisen aliarvostettua ydintä</b> . . . . .	65
	Myös vuokra on komposiittinen – korvaus pääomasta, ylläpidosta ja korjauksista . . . . .	66
	Vuokralaiset – 40-vuotias yksinhuoltaja versus huipputuloinen nuori . . . . .	67
	Keinoja nostaa tuottoa . . . . .	69
	Vuokraustoiminto on asuntosijoittajalle kuin luotonanto pankille . . . . .	70
<b>9</b>	<b>Asuntokaupan anatomia</b> . . . . .	71
	Oma asunto arvostuksen mittarina . . . . .	71
	Välittäjän sielunelämää . . . . .	72
	Hinnoitteluvirheet ja rusinoiden poiminta . . . . .	74
	Jobbarin strategia on myydä ennen kuin ostaa. . . . .	74
	Ostokrapula – mikä ostamisessa ja myymisessä on vaikeaa? . . . . .	75
	Rahan saatavuuden merkitys – ostetaan asunto, johon on juuri ja juuri varaa . . . . .	76
	Asuntojen hintakehitys . . . . .	78
	Varainsiirtovero heikentää asuntomarkkinan tehokkuutta. . . . .	79

<b>10</b>	<b>Isännöintiä vai asuntovarallisuuden- hoitoa?</b> .....	81
<b>11</b>	<b>Asuntosijoittaminen ei ole finanssisijoittamista</b> ..	83
	”Osta ja unohda” ei toimi asunnoissa. ....	83
	Verkostossa kumuloituvat sekä tuotot että riskit – asuntosijoittajalla on hyvä olla investointipankkiirin sielu. ....	85
	Suurin arvonlisä syntyy tontinhankinta- ja hankekehitysvaiheessa .....	86
	Rakennuttajan ja vastaavan mestarin osaaminen ratkaiseva rakennuttamisvaiheessa. ....	87
	Vuokrausvaiheessa voidaan vaikuttaa molempiin tuotokomponentteihin .....	88
	Tuotteistaminen sijoituksiksi – finanssiala astuu kuvaan mukaan .....	88
	Hallinnoinnin tulee olla tehokasta, koska lisäarvo on vähäinen .....	89
<b>12</b>	<b>Mikä on strategiasi – core, value added vai opportunistic?</b> .....	91
	Core-sijoittaja hakee turvallista tuottoa. ....	91
	Opportunistic on riskin ottajan vaihtoehto. ....	92
	Value added -strategia tasapainoilee .....	93
<b>13</b>	<b>Miten asuntorahastot sijoittavat?</b> .....	95
<b>14</b>	<b>Miten asuntosijoittamisen konkarit sijoittavat?</b> ...	97
	Asuntorahastot ja asuntosijoittamisen konkarit painottavat eri seikkoja – vai painottavatko? .....	98
<b>15</b>	<b>Talonomistajan paluu</b> .....	100
	Päätoiminen talonomistaja .....	101
	Sivutoiminen talonomistaminen on mahdollista lähes kaikille .....	102
	Talonomistajasta kiinteistömoguliksi. ....	103
<b>16</b>	<b>Kiinteän omaisuuden arvopaperistaminen on vasta alussa</b> .....	106
	Toimialaosaaminen alkaa näkyä tuloksissa. ....	106
	Miten valita rahasto? .....	107
	Asuntorahastot ja tehokkuuden dilemma .....	107

Onko 10 % turvallinen tuotto lupauksena perusteltu? . . . . .	108
Voiko sijoitusten arvo moninkertaistua kolmessa vuodessa? . . . . .	110
Toimijoiden symmetriset ja epäsymmetriset asemat . . . . .	113
Kokemuksia yrityskaupoista . . . . .	114
Kiinteän omaisuuden arvopaperistaminen laajenee . . . . .	115
<b>17 Asuntojen uudistuotanto – priimaa vai ylihintaista suttu?</b> . . . . .	117
Helsingin suuret virheet – yhdessä tehtyjä . . . . .	118
Kilpailun puute vaivaa . . . . .	119
Luoko asuntorakentaminen uutta asuntovarallisuutta? . . . . .	120
Kasvukeskukset ja taantuvat paikkakunnat . . . . .	121
Uudisrakentaminen keskittyy Uudellemaalle . . . . .	122
Asuntorakentamisen vuoristorata . . . . .	123
Rakennusliikkeen taito tasapainotella gryndin ja urakoinnin välillä . . .	124
Ensiasunnon merkitys . . . . .	125
<b>18 Asuntorahoitus muuttaa muotoaan</b> . . . . .	129
Rahoittajasuhteet keskiössä – kyse on luottamuksesta . . . . .	129
Yhtiölainojen mysteeri . . . . .	130
Lainamuoto voi vaikuttaa kassavirtaan . . . . .	132
Näkymätön kynnys . . . . .	132
Rahat asunnossa, mistä käteistä? . . . . .	134
Onko pankkikeskeisyydelle asuntorahoituksessa vaihtoehtoja? . . . . .	135
<b>19 Asuntojen hintataso on poliittinen päätös</b> . . . . .	136
Kuka vastaa asumisen kustannuksista? . . . . .	138
Onko kaavoitus ohjausta vai palvelua? . . . . .	139
Käyttötarkoituksuutokset . . . . .	141
Vuokrat nousevat . . . . .	142
Vuokrat nousevat – neljä lääketta vuokratipuulun hoitoon . . . . .	143
Vuokra-asuntojen laadun merkitys . . . . .	145

<b>20</b>	<b>Kohtuuhintainen asuminen on ylimitoitettu tulonsiirto</b> .....	146
	Asunto- ja tukipolitiikan tavoitteiden käänteiset vaikutukset .....	148
	Tuet ja maassamuutto .....	149
	Sijoitusasunto versus työntekijän palkkaus .....	150
	Suorat tuet miljardeja vuosittain .....	151
	Asumisen tukemisen ketjussa on yli kymmenen lenkkiä .....	151
	Valtion yrittäjäriski ns. kohtuuhintaisessa asumisessa .....	154
	Media hereillä – poliittinen keskustelu ei .....	155
	Mitä järjestelmän kehittämiseksi voi tehdä? .....	157
	Ylimitoitetusta tukipolitiikasta kohti kilpailukykyistä toimintaympäristöä .....	159
<b>21</b>	<b>Voiko Suomessa syntyä asuntokriisi?</b> .....	161
	Onko asuntomarkkina Suomessa ylikuumentunut? .....	162
	Pankkien lisäsääntely olisi vaarallista .....	165
	Mitkä tekijät voisivat laukaista suomalaisen asuntokriisin? .....	166
<b>22</b>	<b>Megatrendejä vastaan ei kannata taistella</b> .....	168
	Sitran megatrendit .....	169
	Uusien markkinoiden synty – kuka voi luoda? .....	173
	Digitalisaatio .....	175
	Tapaamisia Slushissa .....	176
	Vahvistuvat kaupunkialueet .....	177
	Sääntelyn lisääntyminen .....	180
<b>23</b>	<b>Vuokramarkkina tienhaarassa</b> .....	183
	Julkisen sektorin haasteet huomattavat .....	184
	Julkisen sektorin laajeneminen epätodennäköistä .....	186
	Status quo säilyy .....	187
	Vastuun siirto yksityiselle pääomalle – olisiko mahdollista? .....	188
<b>24</b>	<b>Asuntosektorilla yrittäjäyys on valtava voima</b> .....	190
	Infra-ala yksityistyi ja löysi yrittäjäyden .....	191
	Kiinteistösijoittaminen siirtyy julkisesta yksityiseen – pääomavaateet jarruna .....	192

<b>25 Orava syksyllä 2017 – mitä todella tapahtui?.....</b>	<b>194</b>
REIT-lainsäädäntö syntyy .....	196
Investors House ja REIT.....	197
Oravan kasvu .....	198
Ajatus vaihtotarjouksesta syntyy .....	199
Vaihtotarjous julkaistaan.....	199
Kiertueella Oravan osakkeenomistajia tapaamassa .....	200
Mikä REIT-laissa meni pieleen – vai menikö? .....	200
Vaihtotarjouksen lopputulos – monta asiaa .....	201
Yhtiökokous 18.12.2017 vaihtoi hallituksen – kommentteja ilmassa ...	203
<b>Loppukirjoitus.....</b>	<b>208</b>
Kuusi teesiä asumisesta 13.2.2018 .....	208
Alalle aikovalle – mikä kiinteistöalassa kiehtoo.....	211