

Asuntosijoittaja taloyhtiössä

Toiminnanjohtaja Sanna Hughes

Valtakunnallinen vuokranantajien järjestö

- Suomen Vuokranantajat on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien valtakunnallinen järjestö, joka tekee vuokraustoiminnasta palkitsevampaa, turvallisempaa ja helpompaa.
- Perustettu vuonna 1999.
- Jäseniä yli 19 000.

”

Toimivat asuntomarkkinat tarvitsevat yksityisiä vuokranantajia, joilla on tietoa, taitoa ja asiakaspalveluasennetta

97 %

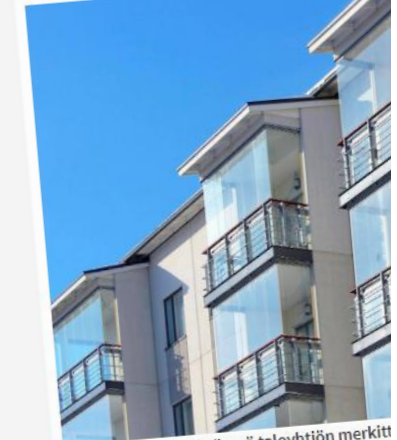
jäsenistämme suosittelisi meitä!



TALOUSSANOMAT

ETUSIVU UUTISET

Sijoittajien suosima kalliiksi – tässä mer



Asuntokauppaa tehtaässä taloyhtiön merkittävistä muistakin taloyhtiötiedoista. Kuvituskuva. (P) Julkaistu: 28.5.2018 7:23

Jaa 34

Jos taloyhtiöstä isoin osa on asukkaana yhtiölaina on selv

Huoli taloyhtiöiden isoista veloista Finanssivalvonta kuin Suomen Par **asuntosijoittajien riskistä**. Fiva p merkittävästi sijoittajaomistajia, ri tiukennettava lainaehtoja.

Sijoittajat ovat riski taloyhtiöissä useista syistä, Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti **Juhana Brotherus** huomauttaa. Hypo varoitteli alkuvuonna, että taloyhtiöstä voi tulla **tahtomattaan pikavippaaja** asuntosijoittajalle tai -rahastolle.

ASUNNOT JA KIINTEISTÖT

Ovatko asuntosijo riskitekijä?



Kirjoittaja **Jorma Erkkilä** Julkaistu 19.5.2018

JAA TWIITTAJA

Suomen Hypoteekkiyhdistys näk tavallisen taloyhtiön osakkaan ka

Suomen Hypoteekkiyhdistys varoitti tällä omistusrakenteiden muutoksista. Hypon i sijoittajien omistamien asuntojen määrä l

Hypon arvion mukaan ammattimaisilla siji 300 000 vuokra-asuntoa. Omistusasuntoje 4 prosenttia ja sijoitusasuntojen liki 40 pro

“Onkin selvää, että entistä useampi taloyht sijoittajien talo. Hyvinä aikoina erot talojen huonoina aikoina erot repeävät herkästi.”

Asuntosijoittajat tuovat taloyhtiöön

Hypo näkee asuntosijoittajien lisääntyneen asunto-osakeyhtiön osakkaalle.

“Jos taloyhtiön muut omistajat ovat lähinnä sijoittajia, etenkin rahastoja, ovat riskit ja esimerkiksi taloyhtiön tulevat remonttilainat kalliimpia”, Hypo varoittaa.

Sijoittajat ovat riski taloyhtiöissä useista syistä, Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti **Juhana Brotherus** huomauttaa. Hypo varoitteli alkuvuonna, että taloyhtiöstä voi tulla **tahtomattaan pikavippaaja** asuntosijoittajalle tai -rahastolle.

Sijoittajain lainamarg Hypon m taloyhtiö

Sijoitusasuntojen mää

Mikko Kortelainen

Asuntomarkkinoiden altistuksen vaarallise

Kotitalousasuntosijoittajien Kotitalousasuntosijoittajilla osa on otettu taloyh sijoittajavetoisemm

Asuntosijoittajien c asunnolla eli lähes ostajien ohi sijoitt

Nyt yhä useamm taloyhtiön talout seuraavassa isos

Sijoittajayhtiöid omistusasunto



(KUVA: MATTI PIKKUJÄMSÄ)

Tuomas Niskakangas HS, Matti Pikkujämsä, kuvitus

Julkaistu: 23.9. 2:00 , Päivitetty: 23.9. 7:10

Uusien asuntojen omistajat saattav taloyhtiölainojen takia. Jos muut os

Esimerkiksi Espoon Vesipirtintieellä myydään 43 neliön asuntoa, jonka 211 000 euron velaton hinta kattaa myyntihinnan ja osuuden yhtiölainasta, mutta ei vuokratontin lunastusosuutta. Tässä jutussa käydään tarkemmin läpi, mihin asioihin tässä ja muissa ilmoituksissa on syytä kiinnittää huomiota.

Tuomas Niskakangas HS Julkaistu: 24.9. 2:00 , Päivitetty: 24.9. 6:23

Uusi koti voi myynti-ilmoituksessa näyttää petollisen halvalta: käy läpi ainakin nämä ennen kauppoja

HS kävi läpi uusien asuntojen myynti-ilmoituksia. Myyjien käytännöt osoittautuivat kirjaviksi ja toisinaan su harhaanjohtaviksi.

Tilaa jille



Esimerkiksi Espoon Vesipirtintieellä myydään 43 neliön asuntoa, jonka 211 000 euron velaton hinta kattaa myyntihinnan ja osuuden yhtiölainasta, mutta ei vuokratontin lunastusosuutta. Tässä jutussa käydään tarkemmin läpi, mihin asioihin tässä ja muissa ilmoituksissa on syytä kiinnittää huomiota.

Tuomas Niskakangas HS Julkaistu: 24.9. 2:00 , Päivitetty: 24.9. 6:23



Luetuimmat

JUURI NYT PÄIVÄ

1. Tällainen on taloustieteen supertäh uusi teoria: Kovatuloisimmille 90 prosentin marginaalivero ja 120 000 euroa jokaiselle nuorelle Tilaa jille

2. Valokuvaaja Emilia Kangasluoma vietti kolme viikkoa tuntuureilla ja kuvasi yksin vaeltavia naisia Tilaa jille

3. Viiva kalliissa muistuttaa järkyttävästä hävityksestä – Tällainen oli Suomen historian pahin tulva, joka pyyhki kaiken tieltään Tilaa jille

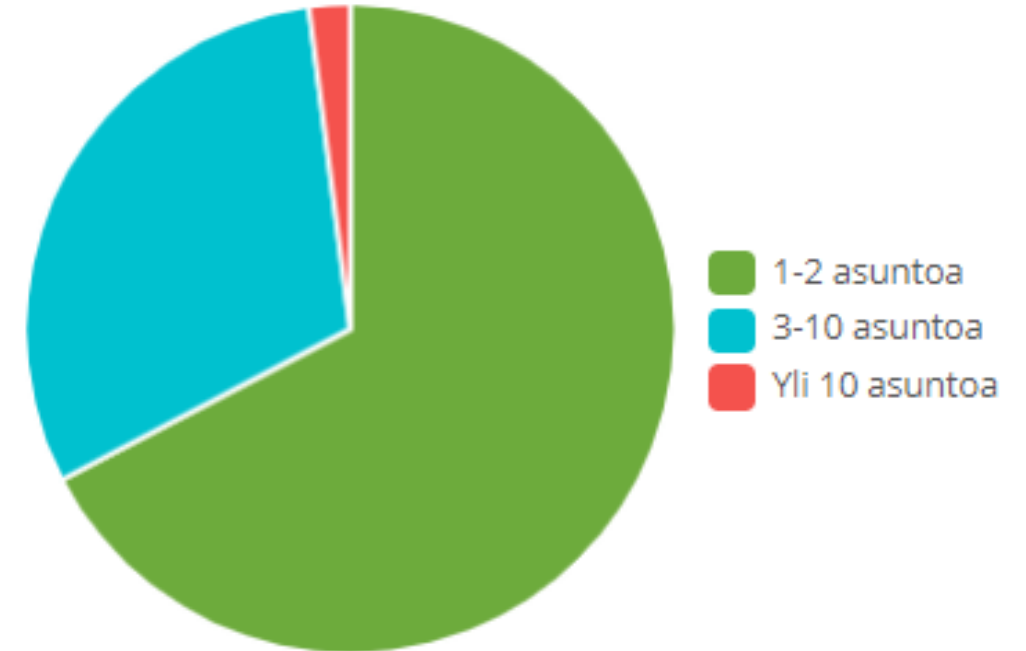
4. Ruotsissa varastetaan niin paljon autoja ja arvotavaraa, että poliisikin on ollut neuvoton – Sitten vakuutusyhtiöt keksivät keinon vaikeuttaa varkaiden työtä Tilaa jille

5. Essee: Natsin ja jihadistin päässä jyllää

Yksityisen vuokranantajan profiili

- Valtaosa yksityisistä vuokranantajista on asuntosijoittajina pieniä
- Vuokranantajat ovat keskituloisia ja kaiken ikäisiä
- Asuntosijoittaminen on sijoitusmuotona tasa-arvoinen

Vuokralla olevien asuntojen määrä



Lähde: Vuokranantajakysely 2019

Hyvä vuokranantaja toimii reiluilla pelisäännöillä

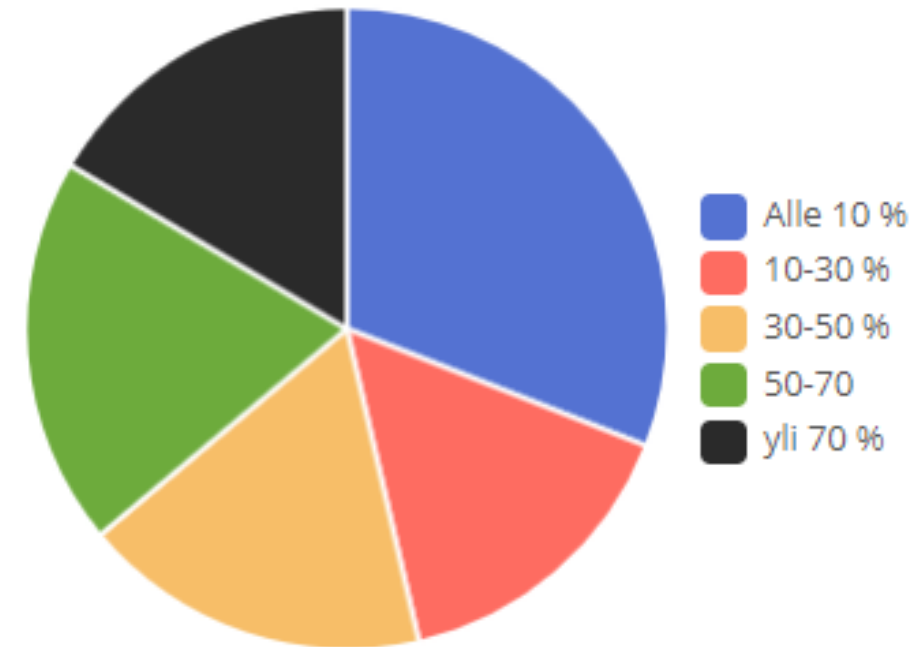
- Noudattaa lakia ja hyvää vuokratapaa
- Valitsee vuokralaisen huolellisesti
- Kohtelee vuokralaista asiakkaana ja panostaa vuokrasuhteen pitkäaikaisuuteen
- Pitää huolta asunnosta
- Puuttuu häiriöihin ja sopimusrikkomuksiin



Hyvä vuokranantaja on vastuullinen toimija

- Tuntee oman vuokraustoimintansa ja taloyhtiön talouden
- Käyttää velkavipua maltillisesti ja vastuullisesti
- On varautunut riskeihin

Kuinka monta prosenttia lainaa suhteessa asuntojen markkina-arvoon



Lähde: Vuokranantajakysely 2019

Hyvä vuokranantaja on aktiivinen toimija

- Osallistuu yhtiökokouksiin
- Haluaa pitää omaisuudestaan hyvää huolta
- Kantaa huolta hoitokulujen noususta, rohkaisee kilpailuttamaan palveluja
- Omaa usein kokemusta useammasta taloyhtiöstä, pystyy vertailemaan talouslukuja
- Tuo arvokasta kokemusta taloyhtiön hallitukseen



Ei vastakkainasettelua, panostus tiedonkulkuun

- Muistetaan yhdenvertaisuus, kunnioitus ja luottamus
- Taloyhtiön ulkopuolella asuvan osakkaan on tärkeää saada tieto yhtiön tapahtumista
 - Digitalisaatio ja asiakirjojen lähettäminen sähköisesti
 - Häiriötilanteiden hoitaminen



Taloyhtiön remonttien taloudellinen suunnittelu

- Taloyhtiön isoissa remonteissa olisi hyvä suunnitella myös remonttien käsittely yhtiön kirjanpidossa ja arvioida mahdollisuudet vastikkeiden tulouttamiseen
- Osakkaiden maksamien vastikkeiden käsittely taloyhtiön kirjanpidossa on sijoittajaosakkaalle olennaista
 - Vuokranantajana toimiva osakas voi vähentää tuloutetut vastikkeet verotuksessa vuokratuloista.
 - Rahastoidut vastikkeet lisätään asunnon hankintahintaan ja otetaan huomioon vasta asuntoa myydessä

