



LUT School of Business and Management

Kauppätieteiden kandidaatintutkielma

Talousjohtaminen

Riskien minimointi ja hallinta asuntosijoittamisessa
Minimizing and managing risks of investment in housing

12.5.2019

Tekijä: Pyry Järvinen

Ohjaaja: Timo Leivo

TIIVISTELMÄ

Tekijä:	Pyry Järvinen
Tutkielman nimi:	Riskien minimointi ja hallinta asuntosijoittamisessa
Akateeminen yksikkö:	School of Business and Management
Koulutusohjelma:	Kauppatiede / Talousjohtaminen
Ohjaaja:	Timo Leivo
Hakusanat:	Asuntosijoittaminen, riskit, riskien minimointi, riskien hallinta, tuotto-odotus

Tässä tutkimuksessa tarkastellaan asuntosijoitusmarkkinoilla ilmeneviä riskejä ja niiden hallintaa. Tutkimuksen päämääräksi määriteltiin, että tutkimuksen avulla selvitetään asuntosijoitusmarkkinoilla vaikuttavat merkittävimmät riskitekijät, ja löydetään keinoja niiltä suojautumiseen. Tutkielman alussa tarkastellaan yleisesti kiinteistö- ja asuntomarkkinoita, asuntosijoittamista sekä asuntosijoittamisen tuotto-odotusta. Tämän jälkeen tarkastelun kohteeksi otetaan tarkemmin asuntosijoittamiseen liittyvät riskit ja niiden hallinta.

Työ toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Tutkielman empiirinen osuus toteutettiin haastattelemalla kolmea asuntosijoittamisen ammattilaista. Haastattelut toteutettiin helmi-, maalisi- ja huhtikuussa 2019. Haastatteluiden avulla kerättiin tietoa siitä, minkälaisia riskitekijöitä haastateltavat pitävät merkittävänä asuntosijoitusmarkkinoilla ja miten he itse suojautuvat näiltä riskeiltä.

Tutkielman lopputuloksena voidaan todeta, että sijoittajat tunnistavat asuntosijoitusmarkkinoilla ilmenevät riskit, mutta keinot niiden hallintaan vaihtelevat riippuen sijoittajan omasta sijoitusstrategiasta ja arvoista. Riskeistä korostui sijoittajasta itsestään johtuva riski eli sijoittajariski. Lisäksi tuloksista voidaan todeta käteispuskurin, järkevän velkavivun sekä maantieteellisen sijainnin huomioon ottamisen olevan merkityksellisiä tekijöitä riskien hallinnan näkökulmasta. Tutkimuksen perusteella voidaan myös sanoa, että riskit liittyvät vahvasti toisiinsa ja niitä pitää pystyä tulkitsemaan sekä hallitsemaan yhtenäisinä kokonaisuuksina.

ABSTRACT

Author: Pyry Järvinen
Title: Minimizing and managing risks of investment in housing
School: School of Business and Management
Degree programme: Business Administration / Financial Management
Supervisor: Timo Leivo
Keywords: Investment in housing, risks, risk minimization, risk management, expected profitability

This thesis examines the risk and management of the housing market. The purpose of the thesis is to find the most significant risks affecting the housing market. In addition, the goal is to find ways to manage those risks. First, the thesis examines the real estate and housing markets, housing investment and return on investment in housing. After that, the risks associated with housing investment and their management will be further explored.

The research method of the thesis was qualitative. The empirical material of the thesis was collected by interviewing three property investors. The interviews were conducted in February, March and April in 2019. Interviews gathered information on the significance of risks and their management.

As a result of the thesis, investors recognize the risks that arise in the housing investment market, but the means to manage them depends on the investor's own investment strategy and other values. According the result, investor risk was felt to be the most important. In addition, cash buffet, reasonable debt leverage and geographic location are important factors in risk management. It can also be said, based on the thesis, that the risks are strongly interrelated and must be interpreted and managed as a whole.

Sisällysluettelo

1. Johdanto	1
1.1 Tutkimuksen taustaa.....	1
1.2 Tutkimusongelmat ja tutkimuksen tavoitteet	3
1.3 Tutkimuksen teoreettinen viitekehys ja rajaukset	3
1.4 Tutkimusmenetelmä ja työn rakenne	5
1. Kiinteistömarkkinat ja asuntosijoittaminen.....	5
2.1 Suomalaiset kiinteistö- ja asuntomarkkinat.....	6
2.2 Asuntosijoittaminen Suomessa	6
2.3 Asuntosijoittamisen tuotto-odotus.....	7
2. Asuntosijoittamiseen liittyvät riskit ja niiden hallinta.....	7
3.1 Taloudelliset riskit.....	8
3.1.1 Hintariski.....	9
3.1.2 Korkoriski.....	10
3.2 Asunnon ostamiseen liittyvät riskit	12
3.3 Asunnon vuokraamiseen liittyvät riskit.....	13
3.4 Muut riskit	15
3.4.1 Poliittiset riskit	15
3.4.2 Remonttiriski	15
3.4.3 Maantieteellinen- ja alueellinen riski	17
3.4.4 Luonnonilmiö- ja ympäristöriski.....	18
3.4.5 Pankkeihin liittyvät riskit	18
3.5 Aikaisemmat tutkimukset.....	18
4. Tutkimusmetodologia.....	19
4.1 Tutkimusmenetelmä ja aineistonkeruumenetelmä	20
4.2 Tutkimuksen luotettavuus	21
5. Asuntosijoittamisen riskien hallinta suomessa.....	22
5.1 Asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallinta.....	23
5.2 Tutkimustulosten analysointi	40
6. Yhteenveto ja johtopäätökset	43
Lähdeluettelo.....	45

1. Johdanto

Tämä työ käsittelee asuntosijoittamisen riskejä ja niiden hallintaa. Asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiotaan 2000-luvulla asuntojen hintojen noustessa sekä korkotasojen pysyessä matalalla (Kaarto, 2015, 35). Lisäksi vuokrien taso on noussut Suomen vuokramarkkinoilla, joka on tehnyt asuntosijoittamisesta entistä tuottavampaa. (Tilastokeskus 2018a). Asuntosijoittaminen tarjoaa oikein ja huolellisesti toteutettuna mahdollisuuden tasaiseen ja kasvavaan kassavirtaan sekä vakaaseen asunnon arvonnousuun (Orava & Turunen, 2013, 17). Muun muassa näistä syistä asuntosijoittaminen on nykyään hyvin suosittu varallisuuden hankintamuoto.

Asuntosijoittaminen, kuten kaikki sijoitustoiminta altistuu kuitenkin erilaisille riskitekijöille. Nämä riskit voidaan jakaa Oravan ja Turusen (2013, 245) mukaan sijoittajasta riippuviin sekä riippumattomiin riskeihin. Tässä tutkimuksessa keskitytään pääosin tiedostettaviin riskeihin ja asuntosijoittajan vaikutusmahdollisuuksiin riskien hallinnassa. Tutkimuksessa pyritään löytämään asuntosijoitusmarkkinoilla ilmenevät riskit ja keinot niiden hallintaan. Tutkimuksen ajankohtaisuuden osoittaa se, että Suomen asuntomarkkinoista, asuntosijoittamisesta ja siihen liittyvistä riskeistä ei ole vielä tehty paljoakaan tutkimuksia tai julkaistu kirjallisuutta, vaikka kyseinen sijoitusmuoto on yleistynyt viime vuosina.

1.1 Tutkimuksen taustaa

Asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiotaan vuokra-asuntojen kysynnän kasvaessa. Muun muassa työllisyysasteen nousu sekä kaupungistuminen ovat houkutelleet ihmisiä kerrostalo-alueille kasvukeskusten palveluiden läheisyyteen. Asumismuodoksi valitaan nykyään yhä useammin vuokra-asuminen. (Pellervo 2019a; Tilastokeskus 2018b)

Vuokralla asuvien osuus on kasvanut tasaisesti 1990-luvulta lähtien. Tilastokeskuksen 2017 teettämän tutkimuksen mukaan noin kolmasosa Suomen asuntokunnista asui vuokralla. Vuokralla asuminen on kasvattanut suosiotaan varsinkin yliopistokaupungeissa ja muissa väkiluvultaan suurissa kunnissa. Vuokra-asumisen kasvaneeseen suosioon ovat syynä mm. arvo-
maailmojen muutos, riippumattomuuden ja helppouden arvostus sekä työpaikan ja opiskelun perässä muuttaminen. (Pellervo 2019b; Tilastokeskus 2018b) Suurin osa vuokralaisista asuu

pienissä n. 20-29 neliön kerrostaloasunnoissa. Iältään vuokralla asuvat ovat suurimmaksi osaksi 20-30 vuotiaita. (Tilastokeskus 2018b)

Asuntosijoittaminen mahdollistaa hyvän ja vakaan tuoton, kun sitä verrataan muihin sijoitusmuotoihin. Tutkimusten mukaan asuntosijoittamisen kokonaistuotto-odotus aikavälillä 2018-2022 on hieman yli 6,0% (Vuokranantajat 2018a). Kun taas tarkastellaan esimerkiksi suomalaisten osakkeiden tuotto-odotus seuraavan kymmenen vuoden aikana, joka on 5,7% niin voidaan todeta, että asuntosijoittamisen tarjoama tuotto on korkeampi (Heikkilä, 2018).

Yksi suurimmista asuntosijoittamisen eduista esimerkiksi pörssiosakkeisiin verrattuna on, että asuntosijoittaminen on helpommin toteutettavissa velkarahoituksella. (Orava & Turunen, 2013, 44). Velkarahoituksen eli velkavivun hyödyntäminen tarkoittaa käytännössä sitä, että asuntosijoittaja voi rahoittaa asunnon hankinnan lähes kokonaan vieraalla pääomalla. Vuokraamisesta saaduilla vuokratuotoilla maksetaan asuntolainan lyhennys sekä korkokulut. Pitkällä aikavälillä lainarahoituksella hankittu asunto muuttuu velattomaksi. (Kaarto, 2015, 22) Suomessa asuntosijoittajat nauttivat matalasta korkotasosta sekä asuntojen hintojen pitkän aikavälin positiivisesta kehityksestä (Suomen pankki 2019a; Tilastokeskus 2019a). Tämä tekee asuntosijoittamisesta hyvin houkuttelevaa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Ari Pauna kuitenkin kommentoi, ”Kun puheet alkavat olla sitä tasoa, että asuntosijoittaminen on riskitön tapa kartuttaa eläkevaroja, ilmassa ovat vaaran merkit” (Kauppalehti 2017). Asuntolainojen kasvanut määrä, asumisen lisääntynyt tukeminen sekä korkomarginaalien mahdollinen nousu ovat Paunan mielestä hälyttäviä merkkejä niille, jotka ovat rahoittaneet asuntosijoittamisensa pääosin velkarahalla (Suomen pankki 2018a; Kauppalehti 2017).

Tämän vuoksi asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallinta ovat asioita, joita kannattaa tutkia lisää tällaisessa lisääntyvän asuntosijoittamisen ja lisääntyvien hälytysmerkkien ilmaantumisen tilanteessa. Tämän lisäksi kyseistä aihetta on hyvä tutkia lisää, sillä asuntosijoittamisen riskeistä Suomen kiinteistömarkkinoilla ei ole juurikaan kunnollisia tutkimuksia. Tehdyt tutkimukset ovat suurimmaksi osaksi kandidaatintutkielmia tai opinnäytetöitä, jotka eivät vielä tarjoa riittävän paljon luotettavaa tietoa. Tämän tutkimuksen tuloksille ei siis ole varsinaisesti vahvaa odotusarvoa. Kirjallisuus Suomen asuntomarkkinoista ja sen riskeistä on myös vähäistä, mutta kuitenkin luotettavaa.

1.2 Tutkimusongelmat ja tutkimuksen tavoitteet

Tutkimuksen päätavoitteena on selvittää, mitä riskejä asuntosijoitusmarkkinoilla ilmenee ja miten niiltä voidaan suojautua mahdollisimman tehokkaasti. Tutkimuksessa pyritään myös tunnistamaan merkittävimmät riskitekijät, jotka vaikuttavat asuntosijoittamiseen. Tutkielmasa perehdytään asuntosijoittamiseen, asuntosijoittamisen riskeihin ja niiden hallintaan. Tarkoituksena on siis löytää konkreettisia keinoja riskeiltä suojautumiseen. Tutkimuksen tuloksista on hyötyä aloitteleville asuntosijoittajille, mutta myös kokeneemmat asuntosijoittajat saattavat löytää tutkimuksesta uusia näkökulmia sijoitustoimintaansa. Tulokset auttavat havainnoimaan asuntosijoitusmarkkinoilla vallitsevia riskejä, jotka välttämällä on mahdollista kasvattaa asuntosijoitusportfolion varallisuutta. Tutkielma rakentuu varsinaisen tutkimuskysymyksen ympärille, jota tuetaan alakysymyksillä. Alakysymysten avulla pyritään muodostamaan kattavampi käsitys tutkittavasta aiheesta.

Tutkimusongelmat esitetään tutkimuksessa tutkimuskysymysten muodossa.

Päätutkimuskysymys: Millaisia riskejä asuntosijoitusmarkkinoilla ilmenee?

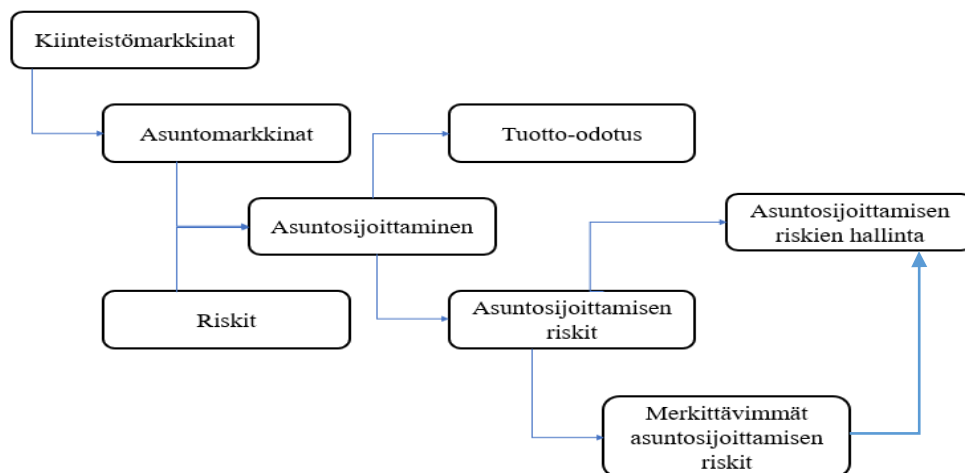
Alakysymykset: Miten asuntosijoitusmarkkinoilla ilmeneviä riskejä hallitaan tehokkaasti?
Mitkä riskit koetaan merkittävimmiksi asuntosijoitusmarkkinoilla?

1.3 Tutkimuksen teoreettinen viitekehys ja rajaukset

Tutkimuksen viitekehysten on tarkoitus kuvata ja käsitellä tutkimuksen keskeisiä käsitteitä sekä niiden välisiä suhteita. Viitekehys ei kuitenkaan ole vain pelkkä kuvaus erilaisten asioiden merkityksestä jossain tietyssä järjestyksessä ilman käsitteellistä tarkennusta. Toisin sanoen tutkimuksen kirjallisuuskatsauksen luomat käsitteiden väliset merkityssuhteet luovat raamit viitekehykselle. (Sarajärvi & Tuomi, 2009, 18)

Tässä tutkimuksessa viitekehysten keskiössä on asuntosijoittaminen. Asuntosijoittamiseen päästään tarkastelemalla ensin kiinteistömarkkinoita, josta edetään asuntomarkkinoiden kautta asuntosijoittamiseen. Asuntosijoittamista lähestytään määrittelemällä ensin yleisesti riskit ja niiden hallinta, jonka jälkeen tarkastelu kohdistetaan asuntosijoittamisen riskeihin ja niiden

hallintaan. Tarkastelun kohteeksi otetaan erityisesti merkittävimmät asuntosijoittamisen riskit. Lisäksi tutkielmassa tarkastellaan tuotto-odotuksen muodostumista. Alla olevan kuvion 1. avulla luodaan käsitys tutkimuksen teoreettisesta viitekehystä eli tutkimuksen näkökulmasta, josta tutkimuksen aihetta tarkastellaan.



Kuvio 1.

Tutkimuksen maantieteellinen rajaus on määritelty siten, että tutkimuksessa keskitytään Suomen asuntosijoitusmarkkinoille. Lisäksi tutkimuksessa on erikseen kiinnitetty huomiota muuttovirrastaan positiivisiin sekä negatiivisiin kaupunkeihin. Juuri muuttovirta on asuntosijoittajan näkökulmasta merkittävä tekijä (Sijoitusovi 2019b). Tutkimuksessa keskitytään myös ensisijaisesti yksittäisiin asuntoihin sijoittavien näkökulmaan, jolloin vähemmälle tarkastelulle jäävät mm. institutionaaliset sijoittajat sekä kokonaisuksi kiinteistöihin sijoittavat.

Ajallisesti keskitytään pääosin nykyhetkeen käyttäen 2000-luvun kirjallisuutta sekä asunto- ja kiinteistöalan lähdemateriaalia. Tutkimuksessa otetaan kuitenkin huomioon tulevaisuuden korko-, indeksi- ja hintakehitykset, koska ne ovat merkittäviä muuttujia asuntosijoitusmarkkinoiden riskejä sekä tuotto-odotusta tarkasteltaessa.

1.4 Tutkimusmenetelmä ja työn rakenne

Tämä tutkielma suoritetaan käyttämällä kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Laadullisen tutkimuksen otanta on yleisesti pienempi, mutta sitä pyritään tarkastelemaan mahdollisimman tarkasti (Tuomi & Sarajarvi, 2013, 67). Tutkielman teoreettinen osuus on muodostettu kiinteistöalan kirjallisuuden sekä tieteellisten ja kiinteistöalan ammatillisten artikkeleiden pohjalta. Teoriaosuudessa käsitellään tutkimuksen näkökulmasta kaikki keskeisimmät käsitteet. Teoriaosuuden tarkoitus on muodostaa kattava käsitys kiinteistö- ja asuntomarkkinoista, asuntosijoittamisesta ja siihen liittyvistä riskeistä. Teoriaosuus käsittelee myös asuntosijoittamisen riskien hallintaa sekä tuotto-odotuksen muodostamista. Teoriaosuus on muodostettu loogisesti siten, että ensin keskitytään kiinteistö- ja asuntomarkkinoihin. Tämän jälkeen tarkastellaan asuntosijoittamista ja sen tuotto-odotusta, josta siirrytään asuntosijoittamisen riskeihin ja lopulta niiden hallintaan.

Tutkielma koostuu kuudesta eri luvusta. Ensimmäisessä luvussa tutustutaan tutkielman aihepiiriin, esitellään tutkimusongelma ja -tavoitteet, rajaukset sekä tutkimusmenetelmä. Tutkielman toisessa ja kolmannessa luvussa käydään läpi tutkielman teoreettinen osuus. Tutkielman neljäs ja viides luku muodostavat tutkielman empiirisen osion. Tutkimuksen kuudennessa luvussa käydään läpi tutkielman yhteenveto ja johtopäätökset.

1. Kiinteistömarkkinat ja asuntosijoittaminen

Suomalaisen rakennuskannan arvo tontit mukaan laskettuna on noin 500 miljardia euroa, joka kattaa Suomen kansallisvarallisuudesta yli 60 prosenttia. Kun mukaan lasketaan rakennettu ympäristö, niin osuus kansallisvarallisuudesta nousee yli 70 prosenttiin. Kiinteistömarkkinoiden toiminta ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat siis hyvin vahvasti Suomen kansantalouteen. (Kaleva, Oikarinen & Soutamo, 2017, 21; Kasso, 2014, 6; Rakli 2014) Tässä luvussa tarkastellaan suomalaisia kiinteistö- ja asuntomarkkinoita, minkä jälkeen tarkastelu siirtyy asuntosijoittamiseen Suomessa sekä asuntosijoittamisen tuotto-odotuksen muodostumiseen. Tämän jälkeen tarkastellaan asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä sekä niiden hallintaa.

2.1 Suomalaiset kiinteistö- ja asuntomarkkinat

Kiinteistömarkkinoilla ostajien ja myyjien sekä vuokraajien ja vuokranantajien kysynät ja tarjonnat kohtaavat kaupanteko-, vaihdanta- tai vuokraustarkoituksessa. Kiinteistömarkkinoilla vaihdannan kohteena ovat esimerkiksi kiinteistöt, rakennukset, huoneistot tai niihin liittyvät palvelut. Kiinteistömarkkinat jakautuvat vielä pienempiin alamarkkinoihin kuten toimitila- ja asuntomarkkinoihin. (KTI 2019, 14)

Kiinteistöksi lasketaan kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkitty maa- tai vesialueen omistuksen yksikkö. Kiinteistöön lasketaan kuuluvaksi sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet. (KTI 2019,7) Sijoittajan näkökulmasta kiinteistöille tyypillisiä piirteitä ovat muun muassa heterogeenisuus, vakaa nettotuotto, arvonnousupotentiaali, hajautushyöty sekä epälikvidisyys (Kaleva, Oikarinen & Soutamo, 2017, 11). Suomessa merkittävimmät kiinteistömuodot ovat asuinrakennukset, asuinrakennusten tontit sekä toimitila- ja palvelurakennukset (Kaleva, Oikarinen & Soutamo, 2017, 21).

Asuntomarkkinoilla viitataan markkinoihin, joilla asuntojen tarjonta ja kysyntä kohtaavat tietyssä maassa tai tietyllä alueella. Asuntomarkkinoiden keskeisimpiä tekijöitä ovat asuntojen keskihinnat sekä niiden kehitys (Economicshelp 2017). Asuntomarkkinoilla toimivat muun muassa asuntojen myyjät sekä ostajat, vuokranantajat, vuokran- sekä kiinteistövälittäjät, urakoitsijat, kunnostajat sekä asuntosijoittajat. (What is the Housing market 2019)

2.2 Asuntosijoittaminen Suomessa

Asuntosijoittamisen perusideana toimii asunnon ostaminen ja sen vuokraaminen. Vuokraamisesta saadaan vuokratuloja, joilla pystyy lyhentämään asuntolainaa ja lainan korkoja. Lisäksi sijoittajalla on mahdollisuus hyötyä asunnon arvonnoususta. Asuntosijoittamisessa mahdollisuus varallisuuden kasvuun jakautuu siis nettotuottoon eli tasaiseen kassavirtaan sekä arvonnousuun. (Kaarto, 2015, 22; Roininen, 2018, 83) Joonas Orava sekä Olli Turunen (2013, 17) toteavat kirjassaan, että näistä strategioista ensimmäinen eli tasainen kassavirta on asuntosijoittamisessa turvallisempi ja vakaampi vaihtoehto.

2.3 Asuntosijoittamisen tuotto-odotus

Tuotto-odotus mittaa, kuinka paljon sijoitusasunto tuottaa voittoa suhteessa investoinnin kustannuksiin. Yleisesti hyvänä vuokratuottona pidetään noin 6% tuottoa. Normaalisti sijoitusasuntojen vuokratuotot asettuvat noin 4-8% prosenttien tasolle. (Salkunrakentaja 2017a) Vuokratuottojen liian optimistinen arviointi on yksi asuntosijoittajien yleisimmistä sudenkuopista. Onkin siis tärkeää arvioida kaikki tulevaisuudessa syntyvät kustannukset ja pitäytyä laskelmissa jopa hieman pessimistisenä. (Sijoitusasunnot 2019; Marko kaartto, 2015, 47)

Asunnon vuokratuoton laskeminen eroaa hieman eri laskentatapojen välillä, koska tietyt muuttujat jätetään joissakin laskentatavoissa huomioimatta (Investopedia 2019). Yksinkertaisen vuokratuoton laskemiseen tarvitaan kolme muuttujaa, jotka ovat a) asunnosta saatava realistinen vuokra b) asunnon hoitovastike ja c) asunnon velaton hinta (Salkunrakentaja 2017a). Yksinkertainen malli kuitenkin jättää huomioimatta merkittäviä kustannuksia, joten jatkossa tarkastelemme hieman yksityiskohtaisempaa laskentakaavaa. Tärkeimpinä muuttujina, jotka yksinkertainen laskentakaava jättää huomioimatta ovat tyhjät kuukaudet, remonttivara sekä muut kulut. Tyhjät kuukaudet tarkoittavat sitä, että asunto on tyhjillään, eikä siitä saada vuokratuloja. Remonttivaraan lasketaan kaikki asuinkiinteistöön kohdistuvat remontoinnista aiheutuvat kustannukset. Muihin kuluihin lasketaan esimerkiksi asunnon uudelleen vuokraamisesta aiheutuvat kulut. (Kaarto, 2015, 48; Salkunrakentaja 2017a). Remonttivaraan ja tyhjiin kuukausiin tutustutaan vielä tarkemmin asuntosijoittamisen riskejä käsittelevässä kappaleessa.

(1)

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{Hoitovastike}) \times 12 - \text{Muut kulut}}{\text{Velaton hinta} + \text{Remonttikulut} + \text{Varainsiirtovero}} \times 100\% = \text{Vuokratuotto}$$

Vuokratuoton laskentakaava (Orava & Turunen, 2013, 71; Kaarto 2015, 47).

2. Asuntosijoittamiseen liittyvät riskit ja niiden hallinta

Riski tarkoittaa epävarmuutta ja epäonnistumisen mahdollisuutta tarkasteltaessa toiminnan seurauksia (Baumol, 1968, 64-71; Carland J.W, Hoy, Boulton & Carland J.A.C, 1984, 354-359; Hebert & Link, 1989, 39-49; Shaver & Scott, 1991, 23-45). Riski liitetään yleisesti ta-

loudelliseen yritystoimintaan liitettyyn sijoitettuun pääomaan (Ristimäki, 2004) ja taloudelliseen turvallisuuteen (Robertson, Collins, Medeira & Slater, 2003, 308-316). Koettua riskiä voidaan hallita ja vähentää tietojen ja taitojen avulla, joita voidaan kokemuksen kautta kehittää. Opittujen tietojen ja taitojen avulla yksilöt voivat nähdä ja käsittää riskin eri tavalla, jopa joissain tapauksissa mahdollisuutena. (Cassons & Giusta, 2007, 220-244) Riskillä on usein negatiivinen mielikuva, mutta riskiä voidaan kuitenkin hallita ja sitä voidaan hajauttaa esimerkiksi yhteisen työskentelyn kautta (De Carolis, Litzky & Eddleston, 2009, 527-545; Goss, 2005, 205-218).

Kuten kaikkeen sijoittamiseen niin myös asuntosijoittamiseen liittyy erilaisia riskejä. Riskien merkittävyys kuitenkin vaihtelee asuntosijoittajien välillä riippuen heidän kokemuksestaan, osaamisestaan sekä tehdyistä valinnoista. (Orava & Turunen, 2013, 245) Sijoitusoven (2019b) artikkeli lisää, että sijoittajan valitsemalla strategialla sekä sijoitusasuntojen maantieteellisellä sijainnilla on suuri vaikutus riskien merkittävydessä ja niiden hallinnassa. Tässä tutkielmassa keskitytään yleisimpiin asuntosijoittajien kohtaamiin riskeihin ja pohditaan, miten kyseisiin riskeihin voidaan varautua ja miten niitä voidaan hallita.

Kiinteistömaailma Ratinan Tommi Luosmala toteaa, että riskien hallintaan on monia keinoja, joista yksi on selkeän suunnitelman ja tavoitteen luominen. Hänen mielestään selkeä suunnitelma ja tavoite ohjaa sijoitustoimintaa, jolloin myös riskeihin varautuminen on helpompaa. Riski pienenee tietenkin myös kokemuksen myötä. Muita tapoja, joilla riskejä voi hallita ovat muun muassa sijoituskumppanin hyödyntäminen, perehtyminen asuntomarkkinoihin sekä hajautus (Sijoitusovi 2019b).

3.1 Taloudelliset riskit

Riskejä voidaan luokitella monella tapaa. Gahinin riskimallin mukaan liikeriskit voidaan jakaa taloudellisiin, sosiaalisiin sekä poliittisiin riskeihin (Suominen, 2003, 13). Taloudellisiin riskeihin asuntosijoittamisessa luetaan kuuluvan hinta- sekä korkoriski.

3.1.1 Hintariski

Asuntosijoitusmarkkinoilla hintariskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa asuntojen yleinen hintataso laskee merkittävästi (Orava & Turunen, 2013, 245). Hintariski ei kuitenkaan ole vaaraksi sijoitustoiminnalle, mikäli sijoitusstrategia perustuu tasaiseen kassavirtaan. Huonossa markkinatilanteessa on jopa mahdollista hyötyä asuntojen arvon laskusta, joka mahdollistaa asuntojen ostamisen entistä alemmaan hintaan. (Sijoitusasunnot 2019) Hintariski muuttuu merkittäväksi, jos ollaan myymässä asuntoa, käytetään nykyisiä asuntoja lisävakuutena lainaa haikiessa tai velkaa on yli 70 prosenttia suhteessa asuntojen markkina-arvoon. Velan osuuden ollessa liian suuri ja sijoittajan oman talouden romahtaessa on olemassa riski, että pankki joutuu suorittamaan asunnon pakkorealisoinnin, jolloin voidaan joutua myymään ostohintaa alemmalla hinnalla. (Orava & Turunen, 2013, 245-247) Hintariskin merkittävyys riippuu siis käytetystä strategiasta. Keskittymällä tasaiseen kassavirtaan ei hetkellinen hintojen notkahdus vaikuta sijoittajan taloudelliseen tilanteeseen, mutta jos strategiana on asuntojen flippaaminen eli asunnon ostaminen, remontointi ja myynti lyhyessä ajassa niin pienikin hintojen lasku saattaa aiheuttaa huomattavia tappioita sijoittajan taloudelliselle toiminnalle (Osta, vuokraa, vaurastu 2014; Kaarto, 2015, 158-159). Mikäli sijoitusstrategia perustuu kassavirran sijasta arvonnousuun, hintojen lasku saattaa aiheuttaa suuria taloudellisia tappioita (Sijoitusasunnot 2019).

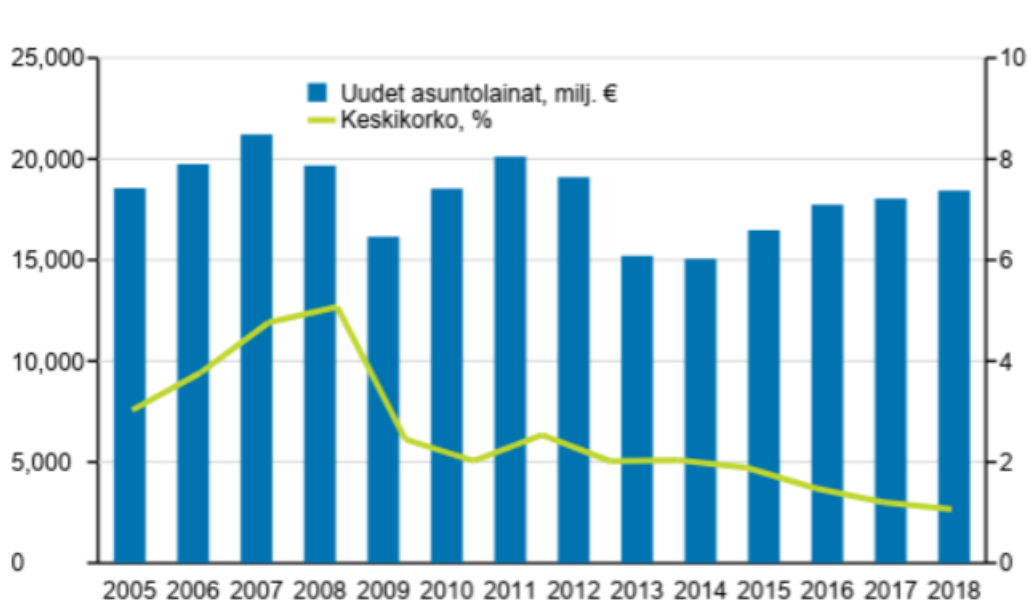
Asuntoihin kohdistuva likviditeettiriski on muihin sijoitusmuotoihin verrattuna suurempi. Eli sijoitusasunnon muuttaminen käteiseksi rahaksi ei onnistu useinkaan nopeasti. Usein asunnon ostamiseen vaadittavan suuren pääoman vuoksi asuntoja pidetään hallussa keskimäärin muita sijoitusmuotoja kauemmin. Likviditeettiriskikään ei siis realisoidu, mikäli sijoitusasuntoa ei ole tarkoitus myydä. (Seiler, Webb & Myer, 1999, 171-172; Orava & Turunen, 2013, 199) Hinta- ja likviditeettiriskiä voi hallita ostamalla kasvavalta alueelta pieniä asuntoja, joiden arvon odotetaan nousevan tulevaisuudessa (Ultrakiinteistöt 2017). Hintariski saattaa realisoitua myös asunnon ostohetkellä, mikäli asunnosta maksetaan yli markkinahinnan. Tällöin se vaikuttaa sijoitusasunnon tuottoon sekä aiheuttaa mahdollisesti tappiota asunnon myyntihetkellä (Investori, 2019).

3.1.2 Korkoriski

Korkoriski määritellään epävarmuudeksi, joka aiheutuu koron muutoksista. Portfolioteorian mukaan riski koetaan tuoton epävarmuutena ja vaihteluna, eli toteutuva tuotto poikkeaa tuoton odotusarvosta. (Tuhkanen, 2006, 312) Korkoriski vaikuttaa asuntosijoittamisessa aiheutuneisiin kustannuksiin ja sitä kautta toteutuneisiin tuottoihin (Brueggeman & Fisher, 2011, 420-421). Mikäli kuitenkin sijoittaa ilman lainarahaa, ei luonnollisesti altistu myöskään korkoriskille.

Velkavipu tarkoittaa, että sijoittaja käyttää vierasta pääomaa rahoittaakseen omia sijoituksiaan (Havia, Lappalainen & Niemelä, 2014). OP-kiinteistökeskuksen myyntijohtaja Sirpa Lehmus toteaaakin Osuuspankin haastattelussa, että velkavipu on tehokas keino saada parempaa tuottoa omalle pääomalle, mutta samalla myös riskit luonnollisesti kasvavat (Osuuspankki 2017a). Marko Kaarto (2015, 40) toteaa kirjassaan, että velkavivun käyttäminen on taloudellisesti järkevää niin kauan, kuin vuokratuotto ylittää lainasta maksettavan korkotason vähintään muutamalla prosentilla. Maltillisesta velkavivusta puhutaan silloin, kun lainarahoituksen osuus asuntojen markkina-arvosta on alle 50 prosenttia (Orava & Turunen, 2013, 250).

Suomessa asuntolainojen korkotaso on pitkään ollut historiallisen matala. Joonas Orava sekä Olli Turunen (2013, 249) toteavat kirjassaan, että matalan korkotason aikana velan ottaminen tuntuu houkuttelevalta. Tätä tukee myös suurimmaksi osaksi Suomen pankin esittämä korkotasojen ja asuntolainojen viimeaikainen kehitys. Vuodesta 2008 lähtien korkotason laskiessa uusien asuntolainojen määrä on kasvanut.



Kuvio 3. (Tilastokeskus 2019d)

Taulukon mukaan voidaan todeta, että viimeisen kymmenen vuoden aikana korkotasojen las-
kiessa asuntolainojen määrä on kasvanut. Korkoriskin uhka kasvaa sitä suuremmaksi, mitä
enemmän sijoittajalla on lainarahoitusta. Yleisesti lainarahan kriittisenä rajana on pidetty noin
50-70% osuutta asuntojen markkina-arvoon nähden. (Orava & Turunen, 2013, 250).

LähiTapiolan yksityistalouden ekonomisti Hannu Nummiaro toteaa, että suomalaisten kannat-
taa varautua lähivuosina noin kahden prosentin nousuun korkotasossa. Hän mainitsee Euroo-
pan talouden seuraavan Yhdysvaltain taloustilannetta pienellä viiveellä. (Salkunrakentaja
2018b) Yhdysvaltojen korkotasoa tarkasteltaessa, voidaan todeta korkotason olevan nousussa
(Global-rates 2019). Mikäli Hannu Nummiaron väite pitää paikkaansa, voidaan siis odottaa
Suomen korkotason nousevan seuraavina vuosina.

Korkoriskiä on kuitenkin mahdollista hallita erilaisilla keinoilla. Orava ja Turunen (2013,
251-252) mainitsevat kirjassaan kiinteän koron, korkokaton, maltillisen velkavivun sekä vara-
rahaston eli puskurin. Lisäksi korkoriskiä voi vaikuttaa etukäteen kilpailuttamalla lainansa.
(Kaarto, 2015, 86)

Kiinteällä korolla tarkoitetaan sitä, että asuntolainan viitekorko pysyy samana koko sovitun
ajan. Maailman taloustilanteen parantuessa korot yleensä nousevat. Tällöin kiinteä korko on
turvallinen valinta korkotason noustessa. (POP-pankki 2019) Osuuspankki tarjoaa kiinteää

korkea jopa 25 vuoden takaisinmaksuajalla (Osuuspankki 2019a). Orava ja Turunen (2015, 250) kuitenkin muistuttavat, että sitä suurempi maksetun koron kokonaismäärä on, mitä pidemmän korkojakson valitsee.

Korkokatto turvaa lainan siten, että lainan viitekorko ei nouse lainaehtoihin kirjatun rajan yli, vaikka yleinen korkotaso nousisi. Korkokatosta huolimatta on kuitenkin mahdollista hyötyä viitekoron laskusta. (Nordea 2019) Korkokattotuotteet ovat yleensä hyvin kalliita. Pankki veloittaa korkokattosopimuksesta kiinteän summan, jonka maksuajasta on mahdollisuus neuvotella. (Minilex 2019) Oravan ja Turusen (2013, 251) mukaan korkokaton hinta kannattaakin suhteuttaa siihen, kuinka paljon korkojen tulisi nousta, jotta korkokatolla saavuttaisi taloudellista hyötyä.

Puskurirahastolla tarkoitetaan kerättyä rahamäärää, jolla voi esimerkiksi korkojen noustessa lyhentää asuntolainaa. Joonas Orava ja Olli Turunen (2013, 251) toteavat, että puskurirahastoa ei kannata kuitenkaan pitää korottomalla tilillä, vaan se kannattaa sijoittaa varmoihin ja likvideihin rahastoihin ja osakesijoituksiin. Yhtä ja oikeaa määrää puskurirahaston suuruuteen ei ole, mutta Joonas Orava kertoo, että hän pyrkii pitämään 1000-2000 euroa puskurirahastoa yhtä asuntoa kohti (Salkunrakentaja 2019). Marko Kaarto (2015, 80) taas neuvoo säästämään noin 2-6 kuukauden kaikkia kuluja vastaavan rahoituspuskurin.

3.2 Asunnon ostamiseen liittyvät riskit

Sijoitusasunnon ostamiseen liittyy paljon huomioitavia asioita. Ostopäätöksen tulisi perustua enemmän taloudellisiin laskelmiin ja faktoihin kuin tunteeseen. Tunteella ostaessa saattaa asunnosta maksaa ylihintaa asunnon kuntoon, kokoon tai sijaintiin nähden. (Asuntosijoitusopas 2013; Sijoitusovi 2019b) Asuntoa ostaessa on kannattavaa myös kilpailuttaa asuntolainaa, koska eri pankkien välillä on huomattavia eroja lainaehtoissa. Parhaimmillaan onnistunut asuntolainan kilpailutus mahdollistaa huomattavan säästön lainan kokonaiskustannuksissa. (Oikotie 2017a)

Viime aikoina asuntojen hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla ja muutamassa kasvukeskuksessa, kun taas muualla hinnat ovat laskeneet. Asuntoa ostaessa on siis kiinnitettävä huo-

miota maantieteelliseen sijaintiin. (Sijoitusovi 2019a; Tilastokeskus 2019a) Maantieteellistä riskiä käsitellään tarkemmin kappaleessa 3.4.3.

Asuntoa ostaessa on syytä tutustua taloyhtiön remonttihistoriaan ja mahdolliseen pitkän tähtäimen suunnitelmaan, josta selviää rakennuksen kunto ja tulevat korjaustarpeet (Kodit 2018). Taloyhtiön remonttiriskiä tarkastellaan myöhemmin kappaleessa 3.4.2.

Vastikeriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa hoitovastike nousee merkittävästi (Orava & Turunen, 2013, 257). Vastikkeiden suuruus ja niiden kehitys kertoo, kuinka hyvin taloyhtiössä hoidetaan ennaltaehkäisevät toimenpiteet rakennuksen kunnon ylläpitämiseksi. (Kodit 2018) Orava ja Turunen (2013, 259) neuvovat, että välttääkseen vastikeriskin kannattaa kiinnittää huomiota mm. taloyhtiön omistamiin asuin- ja liikehuoneistoihin, taloyhtiön energiatehokkuuteen sekä taloyhtiön kokoon. Yleisesti ottaen suurta taloyhtiötä on suhteellisesti halvempaa pyörittää kuin pientä taloyhtiötä.

3.3 Asunnon vuokraamiseen liittyvät riskit

Vuokrariskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa vuokratulot keskeytyvät, kun asunto on tyhjillään ilman vuokralaista tai nykyinen vuokralainen jättää vuokransa maksamatta. Kun asuntoon ei löydy vuokralaista ja asunnosta ei saada vuokratuloja, niin puhutaan tyhjien kuukausien riskistä (Orava & Turunen, 2013, 252). Vuokrariskillä tarkoitetaan myös tilannetta, jossa vuokralainen ei täytä muita sopimukseen merkittyjä velvoitteita tai aiheuttaa muuten asunnolle taloudellista vahinkoa. (Ultrakiinteistöt 2017) Vuokrariskin hallintakeinoja ovat muun muassa vuokralaisen huolellinen valinta, vakuusmaksut, asunnon maantieteellinen sijainti, asunnon koko, sopivan vuokratason asettaminen sekä asunnon viihtyvyyden ja kunnon ylläpito (Sijoitusovi 2019c; Orava & Turunen, 2013, 252).

Vuokranantajalla itsellään on suuri merkitys toteutuvan sijoituksen tuottoon. Yksi tärkeimmistä seikoista on vuokralaisen valinta (Orava & Turunen, 2013, 253). Vuokralaisen valintaan olisi siis Oravan ja Turusen (2013, 204-205) mukaan tärkeää perehtyä hyvin ja tehdä valinta huolellisesti.

Vuokralaisen maksukyvyyn tarkistus on yksi tärkeimmistä asioista, joka vuokranantajan kannattaa tehdä asuntoa vuokrattaessa (Suomen Perintötoimisto 2018). Vuokralaisen luottotieto-

jen selvityksestä selviävät henkilön maksuhalukkuus ja maksukyky. Vuokranantajan kannattaa myös selvittää mahdolliset maksuhäiriömerkinnät. Maksuhäiriömerkinnöistä kirjaa pitävät Suomessa luottotietorekisterit Suomen Asiakastieto Oy sekä Bisnode. Näistä rekistereistä selviää vuokralaisen maksuhäiriöt, käräjäoikeuksien tuomiot sekä ulosottomenettelyssä todetut varattomuudet. (Sijoitusovi 2019d) Kaarto (2015, 116-117) neuvoo kirjassaan valitsemaan vuokralaisen, jonka luottotiedot ovat kunnossa.

Orava ja Turunen (2015, 254) neuvovat kirjassaan, että vuokralaisen haastattelulla saa hyvän käsityksen siitä, millainen mahdollinen vuokralainen on. Sijoitusoven artikkeli neuvoo kysymään mahdolliselta vuokralaiselta muuton syytä ja nykyistä elämäntilannetta (Sijoitusovi 2019). Kaarto (2015, 254) lisää kirjassaan, että on myös hyvä kysyä mahdollisia suosituksia edellisiltä vuokranantajilta.

Vuokralaisen vuokrasuhteen alussa maksaman mahdollisen vuokravakuuden tarkoituksena on turvata vuokranmaksua, huoneiston kuntoa sekä muita vuokrasuhteeseen liittyviä velvoitteita. Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokravakuus, mikäli edellä mainittuja kohtia laiminlyödään. (Vuokraturva 2019c; Takuuvuokra 2019) Asuinhuoneistovuokralakiin (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1 luku 8 §) on kirjattu, että vuokravakuutta voidaan pyytää enimmillään kolmelta kuukaudelta, mutta tällöin vuokranantajan tulee esittää perusteet vaaditulle vuokravakuudelle (Finlex 2019; Kela 2019). Suomen vuokranantajien teettämässä tutkimuksessa käy ilmi, että 63% vuokranantajista käyttää vakuutena kahden kuukauden vuokravakuutta. Samaisesta tutkimuksesta käy ilmi myös, että vuokranantajat suosivat pitkäaikaisia vuokrasuhteita. Vuokranantajista 51% käyttää sopimuksia, joissa vuokralainen on sitoutunut vuokrasuhteeseen vähintään vuodeksi. (Vuokranantajat 2019b)

Vuokrariskiä voi pienentää myös ulkoistamalla asunnon vuokrauksen käyttämällä vuokravälitysyrityksiä. Kaarto mainitsee kirjassaan (2015, 55), että vuokravälitysyrityksistä on suuri apu, koska yritykset omaavat laajat suhdeverkot, jolloin vuokralainen löytyy usein nopeasti, eikä vuokratuotto katkea tyhjien kuukausien takia. Lisäksi vuokravälitysyritykset saattavat taata vuokratulosi, esimerkiksi Vuokraturvan kautta hoidettu toimeksianto takaa vuokranantajalle ensimmäisen vuoden vuokramaksut, joka pienentää taloudellista riskiä huomattavasti. (Vuokraturva 2019a) Vuokravälitysyritykset ovat siitä myös taloudellisesti hyviä vaihtoehtoja, koska maksettu välityspalkkio on kokonaan vähennyskelpoinen vuokratulojen verotuksessa (Klikasuntovuokaus 2019).

3.4 Muut riskit

Tässä kappaleessa käydään läpi muita merkittäviä asuntosijoittamisen riskejä, jotka eivät liity taloudellisiin riskeihin, asunnon ostamiseen tai vuokraamiseen. Näihin riskeihin lukeutuu muun muassa poliittiset riskit ja remontti-, luonnonilmiö- sekä rahoitusriski.

3.4.1 Poliittiset riskit

Poliittinen riski tarkoittaa tilannetta, jossa lainsäätävä tai viranomainen muuttaa voimassa olevia asetuksia tai määräyksiä niin, että niistä aiheutuu sijoittajalle taloudellisia ongelmia tai muuta haittaa. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi kaavoitukseen liittyvät asiat, maankäytön ohjailukeinot sekä vuokrasääntely. (Leväinen, 2013, 209-210) Roininen (2018, 40) toteaa kirjassaan, että poliitikkojen ja virkamiesten puuttuminen ihmisten muuttuviin asuintarpeisiin vaikuttaa luovan uusia ongelmia, kun asuntomarkkinat eivät pysty kasvavan sääntelyn takia vastaamaan odotuksiin. Julkinen hallinto määrää myös kiinteistöveroista, jotka ovat kiinteistösijoittajalle keskeinen tuottoihin ja kustannuksiin vaikuttava tekijä (Kaleva, Oikarinen & Soutamo, 2017, 30). Kiinteistövero on kuitenkin verotuksessa siltä osin vähennyskelpoinen kuin sitä on käytetty tulonhankkimisessa (Valtiovarainministeriö 2019). Orava ja Turunen (2013, 259) toteavat, että poliittisia riskejä on vaikea ennakoida ja lähes mahdotonta välttää. Poliittisiin riskeihin voi kuitenkin varautua esimerkiksi sijoittamalla sekä henkilökohtaisesti että osakeyhtiön kautta. Verouudistusten myötä pääomaverot on noussut 30 tai 34 prosenttiin riippuen tulojen määrästä (Verohallinto 2017) kun taas osakeyhtiön yhteisövero on laskenut 20 prosenttiin (Veronmaksajat 2018). Asuntosijoittajan on siis syytä tarkastella em. vaihtoehtojen tuomia taloudellisia etuja. Salkunrakentajan (2017b) artikkelissa neuvotaan, että asuntosijoittajan kannattaa käyttää maltillista velkavipua suhteessa asuntojen hintoihin sekä omaan talouteen minimoidakseen mahdolliset poliittisten riskien aiheuttamat taloudelliset tappiot.

3.4.2 Remonttiriski

Remonttiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa sijoitusasuntoon kohdistuu remonttikustannuksia tai tyhjiä kuukausia esimerkiksi putkiremontin takia. Remonttiriski realisoituu varsinkin sil-

loin, kun tuleviin kustannuksiin ei ole osattu varautua. (Orava & Turunen, 2013, 258) Kyseistä riskiä voi kuitenkin pienentää ostamalla uudiskohteita, ennakoimalla tulevien remonttien kustannukset sekä perehtymällä asunnon kuntoon (Kaarto, 2015, 184; Orava & Turunen, 2013, 258).

Remonttikustannukset saattavat laskea sijoituskohteen tuottoa merkittävästi, joten asuntosi-joittajan on hyvä perehtyä kohteen tuleviin remontteihin ennen ostopäätöstä (Sijoitusovi 2019a). Parhaiten tietoa tulevista remonteista saa taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalta sekä isännöitsijältä, joiden vastuulla ovat kiinteistön kunnossapito sekä huolto- ja remonttitoimenpiteiden hallinnointi (Grass, Heino, Kaivanto, Koskela & Kulomäki, 2013, 23-25; Mikko Peltokorpi, 2011, 35). Menneet ja suunnitteilla olevat remontit on mahdollista nähdä isännöitsijäntodistuksen korjaushistoriasta sekä viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmasta. Hyvin hoidetuissa taloyhtiöissä on myös toteutettu kuntoarvio, joka sisältää pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) 10 vuodeksi. (Kaarto, 2015, 184-185)

Remonttivara saadaan laskettua siten, että lasketaan PTS:ään kirjatut arvioidut remonttikustannukset yhteen seuraavan 10 vuoden ajalta. Näin saadaan arvio taloyhtiön tulevien remonttien kokonaiskustannuksista. Tämän jälkeen jaetaan kokonaiskustannukset koko taloyhtiön kokonaisasuinneliömäärällä, joka löytyy isännöitsijätodistuksesta. Näin saadaan arvio PTS:n peruskorjausremonttien kustannuksista e/m². Tämän jälkeen kerrotaan luku sijoitusasunnon pinta-alalla, jolloin saadaan koko asunnon arvioidut remonttikustannukset. (Kaarto, 2015, 185-186)

Remontti	Hinta/m ²	Käyttöikä
Putkiremontti	450-900e/m ²	40-60 vuotta
Sähköremontti	Puutalo 60-80e/m ² Betonitalo 100e/m ²	40-60 vuotta
Julkisivuremontti	100-500e/m ²	20-50 vuotta
Parvekeremontti	50-200e/m ²	20-50 vuotta
Ikkunaremontti	50-120e/m ²	30-50 vuotta
Kattoremontti	15-80e/m ²	20-50 vuotta
Hissin modern./rakennus	20 000/200 000e	>25 vuotta

Kuvio 2. Merkittävimpien remonttien hinnat sekä käyttöiät (Kaarto, 2015, 187-194).

On kuitenkin hyvä ottaa huomioon, että rakennustöiden hinnat nousevat ajan kuluessa. Vuodesta 2000 rakennuskustannusindeksi on noussut noin 45 prosenttia (Tilastokeskus 2019b). Indeksiä tulee tietenkin tutkia yhdessä esimerkiksi ostovoiman indeksin kanssa, jotta saa todennukaisen kuvan kustannusten kehityksestä, mutta tässä tutkimuksessa jätämme sen tarkastelun ulkopuolelle.

3.4.3 Maantieteellinen- ja alueellinen riski

Maantieteellisellä ja alueellisella riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoitusasunnon nettotuotto laskee syistä, jotka johtuvat tietyllä alueella tapahtuvista muutoksista. Esimerkiksi väkiluvun lasku saattaa tarkoittaa vuokra-asuntojen kysynnän laskua, joka puolestaan vaikuttaa negatiivisesti yleiseen vuokratasoon. (Sijoitusasunnot 2019) Viime aikoina monilla pienillä muuttotappiollisilla paikkakunnilla asuntojen arvot ovat laskeneet. Alueelliset päätökset kuten oppilaitosten tai suurten työllistäjien siirtäminen tai lakkauttaminen vaikuttavat suoraan potentiaalisten vuokralaisten määrään, joka taas vaikuttaa asuntojen kysyntään. (Orava & Turunen, 2013, 259)

Asunnon sijainti on siis merkittävä tekijä riskien minimoimisessa. (Sijoitusovi 2019b) Ympäristön muutokset voivat myös laskea asutussijoitusten arvoa johtuen niiden paikkasidonnaisuudesta (Leväinen, 2013, 209). Maantieteelliseen ja alueelliseen riskiin voi varautua tarkastelemalla kaupungin väkiluvun kehitystä sekä suurimpia työllistäjiä. Lisäksi on hyvä tutustua alueen myynti- ja vuokramarkkinoihin sekä ottaa selvää alueen kaavoituksesta. (Asuntosalkunrakentaja 2017) Orava ja Turunen (2013, 76) toteavat kirjassaan, että ei ole järkevää ostaa asuntoa kaupungista, josta työ- ja opiskelupaikat ovat häviämässä. Myös Kasso (2014, 121) toteaa kirjassaan, että useilla taantuvilla paikkakunnilla ei ole enää järkevää remontoida asuntoja, koska remonttikustannukset ylittävät myyntihinnan. Kaarto (2015, 154) huomauttaa, että sama asia pätee myös kaupunkien reuna-alueilla. Keskusta ja reuna-alueiden asuntojen remontit maksavat yhtä paljon, mutta vuokratuotto saattaa olla aivan eri suuruusluokkaa. Ostopäätöstä tehtäessä, kannattaa siis tehdä tarkkoja taloudellisia laskelmia ja miettiä omaa sijoitusstrategiaansa.

Maantieteellisellä hajauttamisella voidaan pienentää asutussijoitussalkkuun kohdistuvaa riskiä (Marston, 2011, 98-99). Tällöin yhden alueen arvonalasku ei vaikuta koko sijoitustoiminnan taloudelliseen arvoon liian paljon (Osuuspankki 2019d). Eri alueiden hinta- ja vuokrake-

hitystä kannattaa seurata Kaarron (2015, 153) mukaan myös suurimmista asuntomyyntipor- taaleista.

3.4.4 Luonnonilmiö- ja ympäristöriski

Orava ja Turunen (2013, 259) toteavat kirjassaan, että Suomessa luonnonilmiöriskistä ei ole suurta haittaa ja lisäksi sen ennustaminen on todella hankalaa. Heidän mukaansa myrskyt ja tulvat ovat Suomessa suurimpia luonnonhaittoja. Näitä varten on hyvä tarkistaa muun muassa asuinkiinteistön salaojat, jotta kiinteistön sokkeli ja kellari säästyvät vesivahingoilta (Raksys- tems 2015). Kiinteistön kunnossapitoa koskevat asiat esimerkiksi kosteusvahinkoepäilyt hoi- taa taloyhtiön isännöitsijä (Furuhjelm, 2014, 75). Leväinen (2013, 201) lisää kirjassaan, että ympäristöriskeihin voidaan lukea myös päästöt, jotka vaikuttavat maaperään, vesistöön sekä ilmaan. Hänen mukaansa ympäristöriskeihin voidaan vaikuttaa ympäristönsuojelulla, tietotai- dolla, ohjeistuksella sekä ennakoinnilla.

3.4.5 Pankkeihin liittyvät riskit

Pankkiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa rahoituksen saaminen vaikeutuu niin, että se hait- taa sijoitusasuntojen ostamista (Orava & Turunen, 2013, 258). Pankkiriskiä voi hallita valmis- tautumalla huolellisesti lainaneuvotteluihin, hoitamalla nykyisiä laina- ja raha-asioita huolelli- sesti sekä pitämällä hyvät välit pankkien kanssa (Sijoitusovi 2019a; Varapuu 2019). Pankki- riskiltä voi välttyä kokonaan, mikäli rahoittaa sijoitustoimintansa ilman pankkien myöntämää velkarahaa. (Orava & Turunen, 2013, 259)

3.5 Aikaisemmat tutkimukset

Suomen asuntosijoitusmarkkinoita ja sen riskejä koskevia tutkimuksia löytyy melko vähän, koska asuntosijoittaminen on vasta kasvattanut suosiotaan. Kuitenkin olemassa olevat aikai- semmat tutkimukset noudattelevat hyvin pitkälle yhtenäistä linjaa tulosten osalta. Tässä osios- sa esitellään muutama tutkimus, jotka ovat tutkineet Suomen asuntosijoitusmarkkinoita ja sen riskejä.

Vuonna 2018 Nico Korkiamäen teettämässä tutkimuksessa tutkittiin asuntosijoittamisen riske- jä ja niiden hallintaa pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla (Korkiamäki, 2018). Tutkimuk-

sen tuloksista nähdään, että asuntosijoitusmarkkinoilla ei ole yhtä tiettyä tapaa hallita riskejä, vaan riskien hallinta perustuu sijoittajan omaan toimintaan ja sijoitussuunnitelmaan. Lisäksi tutkimuksen perusteella voidaan todeta sijoittajien suosivan säännöllistä kassavirtaa sijoitusstrategiana. Riskeistä merkittävimmiksi nousi taloudelliset ja vuokraamiseen liittyvät riskit. Tutkimuksen tulosten perusteella likvidin rahan eli puskurirahaston käyttö on merkittävä tekijä riskien hallinnassa. Antti Honkamäki tutki vuonna 2015 yksityisen asuntosijoittajan riskejä Suomessa (Honkamäki, 2015). Tutkimustuloksista on nähtävillä, että sijoittajat tunnistavat asuntosijoitusmarkkinoilla ilmenevät riskit ja ottavat ne huomioon päätöksenteossaan. Kuitenkin riskien hallinta riippuu valitun sijoitusstrategian lisäksi myös sijoittajan taustamuuttujista, kuten iästä, koulutuksesta sekä kokemuksesta asuntosijoittajana. Myös Eetu Kauppila päätyi vuonna 2017 teettämässään tutkimuksessa siihen lopputulokseen, että asuntosijoitusmarkkinoilla ei ole yhtä oikeaa tapaa toimia tai hallita riskejä, koska sijoittajat ovat erilaisia persoonaltaan sekä strategialtaan. Tutkimuksen mukaan paras tapa toimia asuntosijoitusmarkkinoilla on luoda oma pitkän aikavälin suunnitelma ja noudattaa sitä. Voidaan siis odottaa, että tämäkin tutkimus tulee todennäköisesti noudattelemaan tulosten osalta kyseistä linjaa. Aikaisemmissa tutkimuksissa riskien merkittävyyden osalta syntyi eroja. Tätä voidaan perustella otoskokojen pienuudella ja sillä, että riskien merkittävyys riippuu sijoittajasta itsestään. Riskien merkittävyyttä voisi tutkia haastattelujen avulla niin kauan, kunnes uutta tietoa ei enää saisi. Tätä ilmiötä kutsutaan myös aineiston kerryttämiseksi kyllästymiseen asti (Tuomi & Sarajärvi 2013). Kuitenkin suomalaisten asuntosijoitusmarkkinoita koskevien tutkimusten vähyyden vuoksi mielestäni aihetta on hyödyllistä tutkia lisää. Aikaisemmissa tutkimuksissa yksityiskohtainen riskien merkittävyyden tutkiminen on jäänyt hieman vähemmälle, joten mielestäni se on yksi hyödyllinen tämän tutkimuksen tarjoamista uusista näkemyksistä.

4. Tutkimusmetodologia

Tässä luvussa käydään läpi tutkimuksen kulku sekä toteutus. Ensin käsitellään käytetty tutkimus- sekä aineistonkeruumenetelmä. Tämän jälkeen tarkastellaan tutkimuksen sekä tulosten luotettavuutta.

4.1 Tutkimusmenetelmä ja aineistonkeruumenetelmä

Tämä tutkimus toteutettiin käyttämällä kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa pyritään ymmärtämään kohteen laatua, ominaisuuksia sekä merkityksiä kokonaisvaltaisesti. (Jyväskylän yliopisto 2015) Laadullisen tutkimuksen yleisimpiä aineistonkeruumenetelmiä ovat haastattelu, havainnointi, kyselytutkimus sekä erilaisiin tietolähteisiin perustuva aineiston hankinta (Tuomi & Sarajärvi, 2009, 21). Tässä tutkimuksessa hyödynnettiin haastattelua aineistonkeruumenetelmänä. Laadullisen tutkimuksen avulla tutkitaan monimutkaisia ilmiöitä sekä prosesseja, joita ei tunneta hyvin (Marshall & Rossman, 1995). Laadulliset tutkimukset rakentuvat aiemmista tutkimuksista sekä teorioista, empiirisestä aineistosta sekä tutkijan omasta ajattelusta ja päättelystä (Töttö, 2004, 9-20). Laadullisessa tutkimuksessa käytetään usein varsin pientä otantaa, johon kuitenkin perehdytään perusteellisesti. Tuloksissa keskitytään vastausten laatuun, määrällisen tarkastelun sijaan. Aineiston tulee kuitenkin olla riittävän kattava, jotta tutkimuksen luotettavuus ei kärsi. (Eskola & Suoranta, 1998, 212) Laadullisessa tutkimuksessa pyritään siis ymmärtämään asioita numeroita syvällisemmällä tasolla ja sitä kautta selittämään ilmiöitä sanallisesti (Tuomi & Sarajärvi, 2009).

Tutkimuksen empiirinen osuus kerättiin haastattelujen avulla. Haastatteluihin osallistui kolme asutosijoittamisen ammattilaista, joita kuvataan kirjaimin A, B ja C. Haastattelut toteutettiin helmi-, maaliskuu- ja huhtikuussa 2019. Haastatteluista kaksi suoritettiin yksilöhaastatteluina puhelimitse, joihin varattiin kumpaankin aikaa noin tunti. Kolmas haastattelu suoritettiin sähköpostitse aikataulutuksellisista syistä. Haastattelukysymykset toimitettiin puhelinhaastateltaville henkilöille noin viikkoa ennen haastattelun ajankohtaa, jolla varmistettiin se, että haastateltavat ehtivät tutustumaan haastattelun kysymyksiin ja pohtimaan vastauksiaan. Kysymykset on laadittu asutosijoittamisen ja asutosijoittamisen riskien ympärille. Kysymykset olivat kaikille haastateltaville samat, mutta he saivat vapaasti kertoa näkemyksiään käsiteltävien kysymysten teemoista. Puhelinhaastattelut nauhoitettiin ja litteroitiin myöhemmin tutkimusta varten sopivaan muotoon. Sähköpostilla suoritetusta haastattelusta käytettiin suoria lainauksia.

Haastattelu koostui kymmenestä kysymyksestä, joista kysymys numero viisi sisälsi useamman alakohdan. Kysymykset käsittelivät asutosijoittamisen strategioita sekä riskejä ja niiden

hallintaa. Haastattelun lopuksi haastateltavat kertoivat vielä omia näkemyksiään asuntosijoittamisen tulevaisuudesta.

4.2 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuuden arvioinnilla on suuri merkitys, sillä tutkimukselle on asetettu tiettyjä normeja sekä arvoja. Laadullisessa tutkimuksessa arviointi kulminoituu tutkimusprosessin luotettavuuden tarkasteluun, jolla pyritään välttämään tutkimuksissa tapahtuvia virheitä. Luotettavuutta tutkittaessa keskiössä ovat yleensä tutkimuksen reliabiliteetti sekä validiteetti. (Tuomi & Sarajärvi, 2009, 14; Saaranen-Kauppinen & Puusniekka, 2006; Eskola & Suoranta, 1998)

Tutkimuksen validiteetilla tarkoitetaan sitä, onko tutkimus pätevä, eli onko tutkimus toteutettu perusteellisesti, ovatko tulokset sekä tehdyt päätelmät oikeita. Lisäksi validiteettia arvioitaessa kiinnitetään huomiota tutkijan näkemiin suhteisiin ja periaatteisiin sekä hänen kysymiinsä kysymyksiin. Validiteetin tarkoitus on siis ilmaista, mittaako tutkimus sitä, mitä sen avulla on tarkoitus selvittää. (Kirk & Miller, 1986, 29-30; Hirsjärvi, Remes & Sajavaara, 2009, 213) Validiteetti voidaan jakaa vielä sisäiseen sekä ulkoiseen validiteettiin. (Eskola & Suoranta 1998, 212-213) Tutkimus onnistui validiteetiltaan hyvin. Tutkimuksen tutkimuskysymyksiin saatiin luotettavat vastaukset. Lisäksi haastattelukysymykset onnistuttiin muotoilemaan siten, että niiden vastaukset liittyivät vahvasti tutkittavaan aiheeseen.

Tutkimuksen reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimuksen toistettavuutta sekä sitä, että tutkimusmenetelmällä on onnistuttu saavuttamaan tarkoitettuja tuloksia. (Tuomi & Sarajärvi, 2013, 136; Metsämuuronen, 2006, 56) Tutkimus onnistui myös reliabiliteetin osalta hyvin, sillä tutkimuksella onnistuttiin saamaan juuri oikeita ja tähän tutkimukseen tarkoitettuja tuloksia.

Tässä tutkimuksessa tutkija itse muodosti teoreettisen osuuden käyttämällä apuna alan kirjallisuutta sekä muuta luotettavaa lähdemateriaalia. Tutkimuksessa käytetty empiirinen materiaali on myös kerätty tutkijan toimesta haastattelemalla asuntosijoittamisen ammattilaisia. Laadulliselle tutkimukselle on tyypillistä sen aineiston objektiivinen tarkastelu, jossa tulee erottaa havaintojen luotettavuus ja niiden puolueettomuus. Puolueettomuudella tässä tarkoitetaan sitä, että tutkija katsoo tutkimuskohdetta ja -ilmiötä ulkoapäin, puolueettoman sivustakatsojan näkökulmasta. (Eskola & Suoranta, 1998, 17)

Luotettavuuden kriteerit voidaan jaotella neljään erilaiseen osa-alueeseen, jotka ovat uskottavuus, siirrettävyys, vahvistuvuus sekä varmuus (Tuomi & Sarajärvi, 2009, 138-139).

Tutkimuksen uskottavuudella tarkoitetaan sitä vastaako tutkijan käsitteellistykset ja tulkinta tutkittavien käsityksiä (Eskola & Suoranta, 1996; Tynjälä 1991). Tutkimuksen uskottavuutta lisää haastateltavien useiden vuosien kokemus asuntosijoittamisesta sekä tutkijan etukäteen suorittama perehtyminen aiheeseen. Voidaan siis todeta, että tutkija ja kaikki haastateltavat ovat tunteneet käsiteltävän aiheen hyvin.

Siirrettävyydellä arvioidaan sitä, kuinka hyvin tutkimuksen tulokset ovat siirrettävissä ja verrattavissa toiseen kontekstiin riippumatta, sovellusympäristön samankaltaisuudesta (Tuomi & Sarajärvi, 2009, 138; Eskola & Suoranta 1998). Tutkimuksen siirrettävyyden voidaan todeta olevan hyvä, koska aihepiiri on melko laaja ja otanta oli riittävän suuri.

Vahvistuvuudella arvioidaan sitä, tukeutuuko tehdyt tulkinnat toisiin vastaavanlaisiin ilmiöihin (Tuomi & Sarajärvi, 2009, 139). Asuntosijoittamisesta ja sen riskeistä on vielä tällä hetkellä varsin vähän toteutettuja tutkimuksia sekä kirjallisuutta, joten tutkimuksen vahvistettavuus ei välttämättä läpäise vaadittua tasoa.

Tutkimuksen varmuudella arvioidaan ennustamattomasti vaikuttavia tekijöitä (Tuomi & Sarajärvi, 2009, 138). Tutkimuksen varmuuden voidaan todeta olevan hyvä. Nauhoituksen ja litteroinnin ansiosta kerättyä aineistoa pystyttiin hyödyntämään sanatarkasti, jolloin virheille jäi vähemmän tilaa. Lisäksi suorien lainausten käyttö sähköpostitse suoritetusta haastattelusta lisää tutkimuksen varmuutta.

5. Asuntosijoittamisen riskien hallinta suomessa

Tässä luvussa analysoidaan ja käydään läpi haastatteluista kerättyä aineistoa. Tutkimusaineiston analysoinnin tarkoituksena on pyrkimys selvittää päätutkimusongelman kannalta keskeisimmät seikat mahdollisimman tarkasti (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara, 2009, 262). Tästä tutkimuksesta saaduilla tuloksilla pyritään kuvaamaan asuntosijoitusmarkkinoilla ilmeneviä riskejä ja asuntosijoittamisen riskien hallintakeinoja.

5.1 Asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallinta

Asuntoihin sijoittavalla on monesta muusta sijoitusmuodosta poiketen hyvin suuri vaikutusmahdollisuus toteutuneeseen tuottoon. Suuren tuottomahdollisuuden lisäksi, asuntosijoittaminen sisältää kuitenkin omat riskinsä (Sijoitusasunnot 2019). Kaikki haastateltavat ovat joutuneet kohtaamaan sekä ottamaan huomioon erilaisia asuntosijoitusmarkkinoilla esiintyviä riskejä. Riskien merkittävyys on riippunut haastateltavien omista näkemyksistä sekä käytetyistä sijoitusstrategioista. Riskeillä tarkoitetaan epävarmuustekijöitä, jotka tässä tapauksessa heikentävät mahdollisia tuottoja tai haittaavat muuten asuntosijoittamisen toimintaa. (Danske Bank, 2019; Orava & Turunen, 2013, 245) Haastateltavat henkilöt kertoivat suosivansa kassavirtastrategiaa, jossa keskitytään kuukausittaiseen vuokratuottoon asunnon arvonnousun sijaan. He eivät kuitenkaan sulje pois arvonnousun mahdollisuutta. Myös Marko Kaarto (2013, 67-72) suosittelee ja kuvaa kassavirtastrategiaa kirjassaan turvallisemmaksi ja helpommaksi strategiaksi.

Haastattelun alussa tiedusteltiin mitkä kolme riskiä haastateltavat mieltävät merkittävimmiksi asuntosijoittamisessa. Haastateltavat sekä A että B toteavat, että asuntosijoittaja itse muodostaa suurimman riskin. Lisäksi A toteaa, että asuntosijoittamisen parissa kyseisestä riskistä ei puhuta paljoakaan, mutta esimerkiksi osakesijoittamisen kirjallisuudessa tietoisuus aiheesta on suurempi. Haastateltava C listaa kolmeksi merkittävimmäksi riskiksi puolestaan korkoriskin, vuokralaisriskin sekä aluekehitysriskin.

”No suurin riski on se sijoittaja itse. Sijoittaja voi tehdä vääriä ratkaisuja esimerkiksi ostaa tunteella, käyttää liian isoa velkavipua, ostaa väärään hintaan tai vääränlaisesta taloyhtiöstä. Mun mielestä taitava asuntosijoittaja pystyy tekemään voittoa jokaisessa markkinatilanteessa” – B

Tällä haastateltava B tarkoittaa sitä, että sijoittamisessa loppupeleissä päätöksen tekee sijoittaja. Tätä tukee myös Tapio Haaviston kirjoittama artikkeli, jossa hän mainitsee sijoittajan itsensä suurimmaksi riskitekijäksi (Salkunrakentaja 2019). Oman rahapersoonallisuuden tunteminen on yksi avaintekijöistä, jolla on suuri vaikutus sijoittajan toimintaan. Omien heikkouksien ja vahvuuksien tunnistaminen auttaa tekemään viisaita taloudellisia päätöksiä. (Varapuu 2018)

”Tärkein riski mun mielestä on sijoittajariski. Oman talouden pitäisi olla vahvasti ylijäämäinen, että kannattaa lähteä asuntosijoittamaan. Ja sitten tietenkin, että oma persoona kannattaa tiedostaa. Varsinkin ostotilanteissa on hyvä tiedostaa omat heikkoudet ja keskittyä välttämään turhat virheet, esimerkiksi tunteella ostaminen.” – A

Sijoittajariskin lisäksi haastateltava A mainitsee, että oman talouden tulisi olla kunnossa ennen kuin lähtee sijoittamaan. Henkilökohtainen taloudellinen tila on otettava huomioon, kun lähdetään harkitsemaan sijoittamista. Välttämättömiin menoihin on riitettävä rahaa sekä muut elämän realiteetit ovat syytä huomioida, kun tehdään sijoitussuunnitelmaa. (Myllyoja & Kullas, 2010, 218; Andersson & Tuhkanen, 2004, 33) Myös Marko Kaarto (2013, 73-76) neuvoo, että oman taloudellisen tilan tulisi olla huolellisesti laskettu ja ylijäämäinen, jotta sijoitustoiminta olisi kannattavaa pitkällä aikavälillä.

”Muut merkittävät riskit mun mielestä on tottakai isommat finanssikriisit, jolloin rahoituskanavat saattavat mennä kiinni, rahoitusmarkkinoiden järkkyminen sekä korkotasojen muutokset. Lisäksi lainsäädännölliset riskit kuten tulonsiirtojen leikkaaminen, verotus sekä rahoituksen kiristyminen on semmosia vähä suurempia” – B

”Mun mielestä toinen hyvä riski tiedostaa on alueellinen riski, joka pätee myös yksittäisen alueiden sisällä. Johonkin saatetaan rakentaa paljon uusia asuntoja lisää, jolloin asumisen kysynnän ja tarjonnan suhde kiepsahtaa toisinpäin, jolloin saattaa joutua tulemaan vuokrissa alas, jolloin vuokralaisten taso ja maksukyky saattaa heikentyä. Sitten ehkä poliittinen riski on yks semmonen mikä on hyvä tiedostaa, että miten esimerkiksi asumistukien käy pitkällä aikavälillä ja miten pääomaa verotetaan. Niiltä mä oon suojautunut sijoittamalla sekä henkilökohtaisesti että yrityksen kautta” - A

Kuten nähdään niin sijoittajien näkemykset suurimmista riskeistä poikkeavat hieman toisistaan. Tätä tukee myös Sijoitusoven artikkeli, jossa todetaan, että asuntosijoittamisen riskit vaihtelevat sijoittajakohtaisesti riippuen käytetystä strategiasta ja esimerkiksi maantieteellisestä sijainnista (Sijoitusovi 2019a).

Yleisen hintatason muutos

Haastateltavilta kysyttiin yksittäisistä riskeistä ensimmäisenä yleisen hintatason muutoksen aiheuttamasta mahdollisesta riskistä. Riskin merkitys osoittautui ehkä hieman yllättäen todella alhaiseksi. Kaikki haastateltavat mainitsivat, että mikäli asuntoa ei ole tarkoitus myydä, asuntojen hintojen väliaikaisella heilahtelulla ei ole merkittävää vaikutusta. Tätä tukee myös Oravan ja Turusen (2013, 247) kirja, jossa mainitaan, että hintojen muutos ei ole asuntosijoittajan kannalta merkittävä riski, mikäli suosii kassavirtastrategiaa.

”Yleensä jos ostetaan asuntoa ja sitä pidetään pitkään niin silloin merkittävänä tekijänä on kassavirta, silloinhan ei välttämättä ole suurta merkitystä sillä hintojen väliaikaisella heilahtelulla, jos se tuottaa kuitenkin koko ajan vuokratuloa. Mutta tätäkin riskiä voi pienentää ostamalla järkevällä velkavivulla, oikealla hinnalla ja alueelta, jossa voi olettaa asumisen kysynnän kasvamista” – B

Haastateltava B mainitsee järkevän velkavivun pienentävän riskiä. Myös Kaikkonen ja Kivilampi (2010, 12) suosittelevat kirjassaan, että sijoittajan on syytä tutkia omaa talouttaan ja riskinsietokykyään ja määrittää järkevä velkavivun määrä.

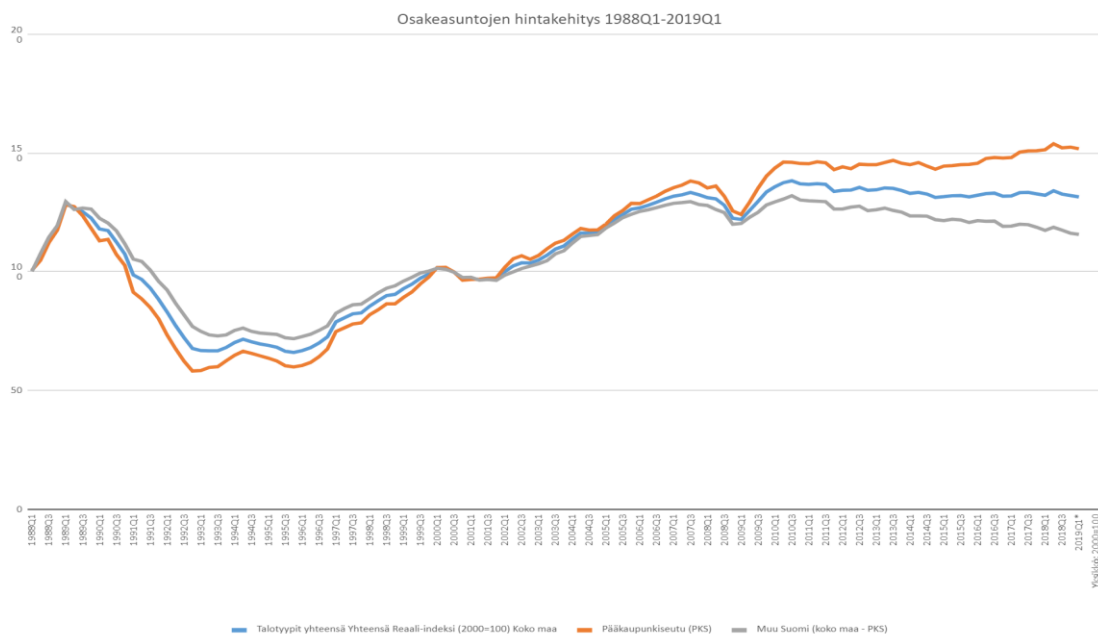
”Sinällään asuntojen hintojen lasku ei ole ongelma, jos vuokralaisia löytyy eikä tule pakkoa myydä asuntoa. Niin siinä mielessä se ei haittaa, vaikka asuntojen hinnat tulisi alas jossain vaiheessa. Ja sitten jos mietitään, että mistä ostaa niin esimerkiksi Helsingissä ja Tampereella asuntojen hinnat romahtavat vähemmän kuin muualla Suomessa ja takuulla hinta myös nousee nopeammin. Riskiä voi hallita niin, että miettii mistä ostaa, mielellään kasvukeskuksista hyviltä paikoilta ja pyrkii saamaan asuntoja alle markkinahinnan. Ja just jos ostaa useamman kerralla niin saa niitä määrälennuksia” – A

Haastateltavat A ja B mainitsevat, että asuntoja kannattaa pyrkiä ostamaan alle markkinahinnan. Asuntomarkkinoille saattaa ilmestyä kohteita, jotka ovat ”pakkomyynnissä” esimerkiksi avioeron takia. Tällöin myyjät saattavat tulla hinnassa alaspäin, kunhan saavat asunnon nopeasti kaupaksi. (Orava & Turunen, 2013, 53-56) Täytyy kuitenkin muistaa, että kuvio toimii myös toiseen suuntaan. Ylihintainen asunto saattaa tuhota sijoitusportfolion tuotot pitkäksi aikaa (Koistinen 2011). Orava ja Turunen (2013, 53-56) mainitsevat myös, että alueella on suuri merkitys toteutuvaan tuottoon. Myös Huoneistokeskus (2019) painottaa, että ennen si-

joitusasunnon ostoa kannattaa tutustua alueen palveluihin, oppilaitoksiin, kaavoitus- ja kehitysnäkyymiin.

”Tarkoitus on pitää asuntoja loputtomiin, joten sen suhteen hintariski ei lähtökohdaisesti ole oleellinen. Mikäli kassavirrat ovat positiiviset en koe hintatasoa riskiksi.” - C

Haastateltava A mainitsee, että asuntojen hintojen mahdollisen romahduksen jälkeen isojen kaupunkien asuntojen hinnat nousevat taas nopeammin.



Kuvio 4. (Findikaattori 2019)

Tämä käy ilmi myös Findikaattorin Osakeasuntojen hintakehitys 1988-2018 -taulukosta, jossa viimeisimmän finanssikriisin jälkeen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet nopeammin pääkaupunkiseudulla kuin muualla Suomessa (Findikaattori 2019).

Lainojen korkotas

Lainojen korkotasosta puhuttaessa haastateltavat mainitsevat, että korkotas on nyt todella matala, mutta uskovat korkojen nousevan tulevaisuudessa. Haastattelun vastauksissa ilmeni pieniä eroja korkoriskiін suojautumisen suhteen. Täytyy kuitenkin muistaa, että asuntosijoitusmarkkinoilla ei ole vain yhtä tapaa toimia, vaan riskeihin vaikuttaa mm. käytetty sijoitusstrategia.

”Vielä ei olla nähty kiinteitä korkoja tai korkokattoja ajankohtaisiksi, koska ne tarjoukset mitä pankit antaa on niin alhaisia, että pankitkaan ei usko niiden vielä nousevan, mutta tietenkään sen varaan ei voi tuudittautua kokonaan. Mutta meillä on ollut käteispuskuria sen verran, että pystytään tarpeen vaatiessa lyhentämään asuntolainoja, jolloin se koron osuuskin pienenee. Mutta mun mielestä kannattaa just pitää riittävää käteispuskuria, vaikka osakkeissa, josta sen saa nopeasti muutettua rahaksi ja muutenkin kannattaa seurata tilannetta” – A

Haastateltava A kertoo suojaautuvansa korkojen nousulta pitämällä riittävää käteispuskuria, jolla voi tarpeen vaatiessa lyhentää asuntolainan määrää, jolloin myös koron määrä pienenee. Myös Orava ja Turunen (2013, 262-263) mainitsevat kirjassaan, että käteispuskuri on hyvä olla olemassa. Varsinaista sääntöä käteispuskurin koosta ei ole, mutta he suosittelevat n. 1000-2000 euron puskuria yhtä asuntoa kohden.

”Kyllähän korot tulee nousemaan jossain vaiheessa. On ennustettu hidasta nousua, mutta onhan tämä poikkeuksellista aikaa. Tällä hetkellä kaikki korot ovat vaihtuvakorkoisia, mutta ollaan pyritty hallitsemaan niitä järkevällä velkavivulla sekä riittävällä käteispuskurilla. Tietenkin jos jokin asuntosijoittaja omistaisi yksin kymmeniä asuntoja niin voisi olla järkevää ehkä osaan laittaa kiinteä korko tasapainottamaan.” – B

Haastateltava B mainitsee, että jos on sijoittanut useaan asuntoon, voisi olla järkevää hajauttaa riskiä valitsemalla kiinteä korko joihinkin kohteisiin. Hajauttamisella tarkoitetaan sijoittamisen periaatetta, jonka tarkoituksena on pienentää mahdollista riskiä (Säästöpankki 2019). Haastateltavat A sekä B kertovat olevansa tietoisia kiinteistä koroista sekä korkokatoista, mutta eivät vielä itse ole sijoitustoiminnassaan turvautuneet kyseisiin suojakeinoihin. Haastateltava C puolestaan on suojannut puolet lainoistaan kiinteillä koroilla. Myös Tuhkanen (2006, 312) painottaa, että mahdolliseen korkoriskiin on mahdollista suojaautua pankkien tarjoamien korkosuojatuotteiden avulla.

”Noin puolet lainoista on suojattu koronnousua vastaan 5 tai 10 vuoden kiinteillä koroilla. Loppuosa lainoista on 12kk euriboriin sidottu.” – C

Euribor-korko määritellään Euroopan keskuspankin päätösten ja rahamarkkinoiden mukaan. Se on korko, jolla suuret pankit lainaavat toisillensa rahaa. Kun asuntolaina on sidottu Euri-

bor-korkoon, velalliselta veloitetaan Euribor-korko sekä pankkien oma marginaali. (Suomen Pankki 2019c; Asuntolainalaskuri 2019) Lainan hakijan kannattaa ottaa huomioon, että korkotaso voi nousta velan ottamisen jälkeen huomattavasti. Kannattaa siis perustaa lainanotto päätös tuleviin korkoennusteisiin eikä tämän hetkiseen korkotasoon. (Linnainmaa & Palo, 2007, 85)

Tyhjien kuukausien riski

Kaikki haastateltavat tiedostavat tyhjien kuukausien riskin ja kertovat hallitsevansa sitä riittäväällä käteispuskurilla sekä ostavansa sijoitusasuntoja alueilta, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää.

”Kannattaa hoitaa vuokraus mahdollisimman hyvin ja tehokkaasti. Pitää riittävää käteispuskuria sekä järkevää velkavipua. Tietenkin se myös vaikuttaa, että ostaa järkevältä alueelta, että tutustuu kyseiseen alueeseen ja sen vuokratasoon. Vuokrasopimuksina ollaan käytetty toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, mutta niin, että aikaisintaan vuoden päästä sopimuksen allekirjoittamisesta on ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta. – B

Haastateltavat A ja B kertovat käyttävänsä toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, jossa ensimmäinen irtisanomisajankohta on aikaisintaan vuoden päästä sopimuksen allekirjoittamisesta. Tällöin varmistetaan, että asunnosta saadaan vuokratuloja katkeamatta vähintään vuoden ajan, eikä tyhjien kuukausien riski realisoidu. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on voimassa, kunnes jompikumpi osapuoli irtisanoo sen. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika riippuu siitä, kumpi vuokrasopimuksen purkaa. (Vuokraturva 2019b; Vuokraturva 2019c) Haastateltava A lisää kuitenkin, että on tärkeää olla hyvä vuokranantaja ja ottaa vuokralaisen mahdollisesti muuttuva elämäntilanne huomioon, jos vuokrasopimus on tarve päättää alle vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoittamisesta.

Voidaan todeta, että haastateltujen sijoittajien vuokrasopimukset ovat varsin tyypillisiä, sillä vuokranantajien teettämästä tutkimuksesta käy ilmi, että yksityisistä vuokranantajista 96% käyttää toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Ja näistä sopimuksista yli puolet ovat sellaisia, joissa vuokralainen on sitoutunut vuokraamaan asunnon vähintään vuodeksi. (Vuokranantajat 2019b) Mikäli tyhjien kuukausien riski kuitenkin realisoituu ja asunto jää tyhji-

leen, yhtiövastikkeen voi kuitenkin vähentää maksuvuoden verotuksessa (Veronmaksajat, 2016).

”No joo siinä mielessä kyllä merkittävä riski, kun viime aikoina on uusia asuntoja rakennettu niin paljon. Täytyy kuitenkin ymmärtää, että välillä asunnon oston jälkeen tulee tyhjiä kuukausia tai vuokralaisen vaihdon välissä, mutta siihen auttaa riittävä käteispuskuri. Tietenkin sillä alueella on taas merkitystä. Vuokrasopimuksissa ollaan käytetty sellaista, että vuoden päästä allekirjoittamisesta on ensimmäinen mahdollinen irtisanomismahdollisuus, mutta totta kai pyritään myös ottamaan vuokralaisen elämäntilanteiden muutokset huomioon ja sitä kautta olemaan hyvä vuokranantaja” – A

Haastateltava A toteaa, että tyhjen kuukausien riski on kasvanut viime aikaisen rakennusbuumin myötä. Hän kuitenkin hyväksyy sen, että välillä tyhjiä kuukausia ilmenee. Tyhjiin kuukausiin hän varautuu riittävällä käteispuskurilla. Myös haastateltava B kertoo käteispuskurin sekä järkevän velkavivun olevan tärkeitä tekijöitä riskiltä suojautuessa.

Riittävällä käteispuskurilla voi varautua tyhjen kuukausien riskiin. Lisäksi asuntoa ostaessa on tärkeää tutustua huolellisesti asuinalueeseen ja pohtia, että saako asunnon tarpeen tullessa vuokrattua nopeasti uudelleen (Osuuspankki 2017a).

”Aktiivinen vuokraustoiminta minimoi tätä. Asuntoni ovat pääsääntöisesti sellaisilla sijainneilla, ettei vuokralaisten hankinnan pitäisi olla ongelma.” – C

Haastateltava C kertoo omistavansa sijoitusasuntoja läheltä Lappeenrannan yliopistoa sekä Saimaan ammattikorkeakoulua. Tästä syystä hän ei koe tyhjen kuukausien riskiä niin merkittäväksi, mutta silti tiedostaa kyseisen riskin olevan olemassa. Myös Osuuspankki neuvoo ostamaan sijoitusasunnon läheltä suuria työllistäjiä sekä isoja oppilaitoksia pienentääkseen sijoitustoiminnan riskiä (Osuuspankki 2019c).

Vuokralaisen valintaan liittyvät riskit

Myös Hultkranzin & Masalinin (2007) mukaan yksi asuntosijoittamisen riskeistä liittyy vuokralaisen valintaan. Huono vuokralainen saattaa jättää vuokransa maksamatta tai aiheuttaa taloudellista vahinkoa asunnolle. Myös Myllyoja & Kullas (2010, 204) painottavat, että hyvän

ja pitkäaikaisen vuokralaisen saaminen asuntoon on todella tärkeää, jotta vältetään tyhjiltä kuukausilta.

”Vuokralaisen luottotiedot on hyvä tarkistaa ja aina pyrkiä tapaamaan mahdollinen vuokralainen. Välillä olen käyttänyt vuokranvälittäjää, mutta se ei ehkä omalla kohdalla ole toiminut täydellisesti. Sitten olen miettinyt myös hallinnointisopimuksen tekoa, jolla sitten antaisi kokonaan hallinnointivastuun jollekin toiselle. Vuokravakuudet on ollut yleensä kahden kuukauden suuruisia, mutta tietenkin sitäkin pitää seurata vähän aluekohtaisesti, mutta siinäkin on hyvä käyttää omaa harkintaa” – A

Haastateltavat A ja B kertovat, että ovat käyttäneet myös vuokranvälittäjää helpottaakseen asunnon vuokrausta. Kaarto mainitsee kirjassaan, että vuokravälittäjien käyttö nopeuttaa vuokralaisen saamista asuntoon. Vuokravälittäjän käyttö on hyvin perusteltua, jos oma kokemus ei riitä, haluaa säästää aikaa tai vaivaa tai sijoitusasunto sijaitsee toisella paikkakunnalla. (Kaarto, 2013, 55)

Vuokralaisriskiä voi pienentää mm. tapaamalla mahdollisen vuokralaisen kasvokkain, tarkistamalla luottotiedot sekä käyttämällä yhden tai kahden kuukauden vuokravakuuksia (Orava & Turunen, 2013, 253-255). Haastateltava A kertoo käyttävänsä yleensä kahden kuukauden vakuutta, kun taas haastateltava B kertoo käyttävänsä useimmiten yhden kuukauden vakuutta. Vuokranantajien teettämän tutkimuksen mukaan, 63% vuokranantajista käyttää kahden kuukauden vakuutta ja 32% vuokranantajista suosii yhden kuukauden vuokravakuutta (Vuokranantajat 2019b).

”Valinta on hyvä tehdä huolella. Kannattaa aina tarkistaa luottotiedot, nopea googletus saattaa tuoda hyödyllistä tietoa. Ja sitten semmoinen yleinen intuitio, kun tapaa henkilön, niin siitä yleensä pystyy aistimaan jo jonkin verran. Sen verran laajaa toimintaa ollut meillä, että ollaan käytetty myös vuokravälittäjiä. Keskimäärin ollaan käytetty yhden kuukauden vuokravakuutta ja välillä kahden, mutta se tietenkin rajaa joissain tilanteissa vuokralaisten hakijoiden määrää.” – B

”Kokemuksen tuoma varmuus ja taustojen tarkastaminen ovat avainasiassa. Olen tehnyt arviolta noin 30 vuokrasopimusta omiin asuntoihini, eikä ainuttakaan ongelmaa ole vuokralaisten kanssa tullut eikä ainuttakaan vuokraa ole jäänyt saamatta.” - C

Haastateltava C kertoo, että hän tiedostaa vuokralaisen valintaan liittyvät riskit, mutta ei ole vielä itse kohdannut kyseistä riskiä. Vuokranantajien teettämästä tutkimuksesta käy ilmi, että yksityisistä vuokranantajista 10% on joutunut viimeisen vuoden aikana purkamaan vuokrasopimuksen maksamattomien vuokrien, häiritsevän elämän tai muun syyn takia (Vuokranantajat 2019b).

Yleisen vuokratason muutokset

Yleisen vuokratason muutokset olivat kaikkien haastateltavien tiedossa. Riskin hallintaan koettiin hyväksi keinoksi varsinkin oikean vuokratason määrittäminen. Lisäksi riskin hallintakeinoiksi korostui oikealla hinnalla ostaminen kehittyvältä alueelta.

”Riskiä pienentää se, että ostaa asunnon järkevällä hinnalla ja sellaiselta alueelta, jossa asumisen kysynnän voi olettaa kehittyvän, koska loppujen lopuksi asumisen kysynnän ja tarjonnan suhde määrittää sen vuokratason. Vuokramarkkinat ovat myös niin lokalisoituneet, että ei oikein voi puhua yleisen vuokratason muutoksesta, sillä jossain saattaa nousta ja jossain samaa aikaa vuokrataso laskea. Pitkällä aikavälillä vuokrat ovat hieman nousseet ja voisi olettaa, että kehitys jatkuu samanlaisena.” – B

Haastateltava B mainitsee, että ei voida enää puhua yleisestä vuokratasosta, koska vuokramarkkinat ovat niin lokalisoituneet. Tämä käy ilmi myös Tilastokeskuksen sivuilta, josta nähdään, että vuokratasot ovat nousseet suurimmissa kaupungeissa, kun taas pienemmissä kaupungeissa vuokrien nousu on ollut vähäistä tai kehitys on ollut jopa negatiivista. Haastateltava B uskoo kuitenkin vuokratasojen kehityksen pysyvän positiivisena myös tulevaisuudessa. Sama trendi käy ilmi myös Pellervon tutkimuksessa, jossa ennustetaan vuokrien nousevan edelleen, mutta ehkä hieman maltillisemmin kuin viime vuosina. (Tilastokeskus 2019c; Pellervon taloustutkimus 2019b; Pellervon taloustutkimus 2018)

”Olen saattanut tulla vuokratasossa pikkasen joillakin alueilla alas, jotta mä oon välttänyt esimerkiksi tyhjät kuukaudet. Ennemmin ehkä se, että vuokraa vähän edullisemmin, kun että väkisin pitää kiinni korkeasta vuokratasosta. Ja sitäkin pystyy sitten niin säätelemään, että katsoo voiko asuntosalussa nostaa vuokraa jollakin muulla alueella.” – A

Haastateltavat A ja C mainitsevat, että saattavat tyytyä hieman alhaisempaan vuokratasoon välttääkseen vuokraamiseen liittyviä riskejä. Myös Rikalainen (2009, 35) mainitsee, että asunnon vuokran laskeminen voi olla tehokas keino löytää uusi vuokralainen nopeasti.

”Lappeenrannassa viimevuosien kiivas rakentaminen on saattanut hillitä uudiskohteiden korkeita vuokria. Pidän salkussani olevien asuntojen vuokrat sellaisella tasolla, ettei niistä tarvitse ensimmäisenä joustaa vuokratason laskiessa. Vuokrataso lähtee joustamaan ensimmäisenä korkean vuokran kohteista, tällaisia minulla ei juurikaan ole.” - C

Vastikeriski

Jokainen haastateltavista oli tietoinen vastikeriskistä. Riskin hallitsemisessa korostui isännöitsijän ja asunto-osakeyhtiön hallituksen merkitys, asunnon kunnon arviointi, positiivinen kassavirta sekä riittävä taloudellinen puskuri.

Haastateltava A kertoo asunnon ostohetken olevan merkittävä vastikeriskin kannalta. Hän mainitsee myös, että on vaarallista innostua liikaa edullisesta yhtiövastikkeesta. Tämä on yksi sellaisista tilanteista, joissa sijoittajariski saattaa realisoitua, kun ostopäätös ei perustu rationaaliseen harkintaan. Myös Oikotien sivuilla neuvotaan kyseenalaistamaan edullinen vastike. Se saattaa tarkoittaa, että taloa ylläpidetään huonosti (Oikotie 2017b). Haastateltava A neuvoo myös ottamaan yhteyttä isännöitsijään ja hallituksen puheenjohtajaan lisätietojen hankkimiseksi. Isännöitsijän vastaa taloyhtiön hallinnosta sekä kiinteistön arvon kehityksestä yhdessä hallituksen kanssa. Nämä toimijat vastaavat myös taloyhtiön tulevien remonttien hallinnoinnista sekä vastikkeiden keräämisestä. (Realia isännöinti 2019b)

”Siinä tärkeintä on ehkä se ostohetki, kun analysoit asunnon kuntoa. Vastikeriskissä ehkä suurin tekijä on se, että ei innostu liikaa halvasta vastikkeesta vaan pyrkii kyseenalaistamaan ja selvittämään, että onko vastike todella oikein laskettu. Hyvä on aina soittaa myös isännöitsijälle ja hallituksen puheenjohtajalle, koska sieltä saattaa saada ihan hyvää informaatiota. – A

”Vastikeriskiä pienentää positiivinen kassavirta ja riittävä puskuri siltä varalta, että jos vastike sieltä nouseekin” – B

Myös Isännöintiverkko neuvoo, että ylimääräiseen yhtiövastikkeeseen tai vastikkeen nousuun kannattaa varautua pitämällä tilillään kahden kuukauden vastiketta vastaavaa summaa (Isännöintiverkko 2017). Positiivinen kassavirta sekä oikea ostohinta korostui myös tehokkaana riskin hallintakeinona.

”Aktiivinen toiminta taloyhtiöiden hallituksissa auttaa tähän. Toki yllätyksiä voi tulla matkan varrella, eikä kaikkiin voi varautua. Salkun riittävä kassavirta varmistaa kannattavuuden, vaikka tulisi yllätyksiä.” – C

Haastateltava C tarkoittaa aktiivisen toiminnan taloyhtiön hallituksissa pienentävän vastikeriskiä, koska vastikkeen suuruudesta päätetään vuosittain yhtiökokouksessa taloyhtiön hallituksen esityksen pohjalta (Realia isännöinti 2019a).

Remonttiriski

Haastateltavat olivat kaikki hyvin tietoisia remonttiriskistä ja heidän mukaansa siihen pystyi vaikuttamaan omalla toiminnallaan. Huolellinen pohjatyö ennen asunnon ostoa turvaa asunnon tulevan tuoton. Lisäksi tämänkin riskin hallintaan osoittautui tärkeäksi riittävä käteispuskuri, positiivinen kassavirta sekä sopiva velkavipu.

Haastateltavat A ja B toteavat, että ennen asunnon ostoa on hyvä kartoittaa asunnon kunto ja mahdolliset remontit, jotta säästytään turhilta yllätyksiltä. Ennen asunnon ostoa kannattaa asunnon kunto sekä kunnossapitosuunnitelma tutkia tarkasti. Tulevien remonttien arviointi sekä asunnon huolellinen tarkastus esimerkiksi kosteusvaurioiden varalta pienentää remonttiriskiä huomattavasti. (Oikotie 2017a)

”Ensin kannattaa tehdä indikatiivinen tarjous, jonka jälkeen siellä kohteella pääsee käymään ja katsomaan tiloja, missä pystyy sitten vähän arvioimaan, että mitä remonttiriskejä kohteessa mahdollisesti on. Ostohinnassa täytyy sitten olla huomioituna tulevat remontit. Ja tässäkin, että on riittävä käteispuskuri, positiivinen kassavirta ja sopiva velkavipu” – B

Haastateltava A huomauttaa, että ostettaessa uudiskohteita ei remonttiriskiä ole tai se ei realisoitu vielä pitkään aikaan. Vanhoja asuntoja ostaessa taloyhtiön remonttitilannetta täytyy pitää silmällä, kun taas uudiskohteissa remonteista ei tarvitse huolehtia yhtä paljon (Sijoitus-

asunnot 2019). Hän toteaa myös, että remonttiriskiä voidaan hajauttaa ostamalla lisäksi juuri uudiskohteita. Tämä käy myös ilmi myös Sijoitusoven sivuilta, jossa mainitaan, että sijoitusportfoliota voi hajauttaa juuri eri ikäisillä sekä erikokoisilla asunnoilla (Sijoitusovi 2019e). Haastateltava A painottaa myös laskelmien tarkkuutta varsinkin vanhemmissa kohteissa. Myös Asuntosijoittajan opas neuvoo laskemaan tulevan vuokratuoton huolellisesti ja ottamaan remonttivaran sekä muut peruskorjauksista aiheutuvat kulut laskelmissa huomioon. (Vuokranantajat 2019a).

”Varsinkin vanhemmissa kohteissa lasketaan tosi tarkkaan mitä on tehty ja sitten yksi hyvä keino on laskea kustannukset aikajanelle, jolloin ei pääse syntymään yllätyksiä. Sitten tietenkin tulevat remontit tulee ottaa huomioon asunnon ostohinnassa. Remonttiriskiä voi myös pienentää ostamalla myös uudiskohteita, johon ei ole tulossa hetkeen mitään isompaa remonttia, jolloin se hajauttaa remonttiriskiä” – A

Haastateltavat A sekä B toteavat, että mikäli ostettava asunto vaatii tulevaisuudessa remonteja, niin on sen hankintahinnan oltava myös halvempi. Tätä tukee myös Kiinteistösijoittajat, jotka artikkelissaan kertovat saneerattavien asuntojen olevan hankintahinnaltaan halvempia, joka saattaa mahdollistaa korkeamman tuoton sijoitukselle (Kiinteistösijoittajat 2015).

” Tutustun taloyhtiöiden kuntoon huolellisesti ennen hankintaa ja aina keskustelen isännöitsijän kanssa mahdollisesti lähitulevaisuudessa tulevista remonteista” – C

Haastateltava C kertoo keskustelewansa taloyhtiön isännöitsijän kanssa tulevista remonteista pienentääkseen remonttiriskiä. Taloyhtiön remontit ovatkin yleensä kalliita ja vaativat rahoitusta, joten niihin on syytä varautua. Tulevista remonteista saa tietoa isännöitsijätodistuksesta sekä hallituksen laatimasta korjaussuunnitelmasta. Lisäksi myös isännöitsijältä sekä hallituksen puheenjohtajalta on mahdollista saada hyödyllistä tietoa liittyen taloyhtiöön ja tuleviin remontteihin. (SKV 2019)

Alueelliset riskit

Haastatteluista kävi ilmi, että haastateltavat tiedostavat alueellisen riskin todella hyvin. Haastateltavat luettelivat monia hallintakeinoja kyseiselle riskille. Haastateltavien vastaukset myö-

täilivät pitkälti samaa linjaa, mutta myös eroja syntyi johtuen käytettävästä sijoitusstrategias-
ta.

Maantieteellinen sekä alueellinen hajauttaminen koettiin tehokkaaksi hallintakeinoksi. Silloin kaikki sijoitustoiminta ei esimerkiksi ole vain yhden taloyhtiön varassa. Myös Sijoitusoven artikkelissa, neuvottiin asuntosijoittajia hajauttamaan maantieteellisesti, jolloin esimerkiksi linjasaneerauksen tai putkiremontin osuessa kohdalle yhteen taloyhtiöön, eivät kaikki sijoitus-
asunnot joudu remontin alle. Tällöin muut sijoitusasunnot kompensoivat mahdollisesti mene-
tettyä vuokratuottoa. (Sijoitusovi 2019e; Varallisuusakatemia 2018).

”Hajauttamalla voi hallita riskiä, että jos omistaa vaikka vaan kaksi sijoitusasuntoa ja nekin samasta kerrostalosta niin se nostaa riskiä kyllä huomattavasti. Tietenkin vähän ristiriitaista, että jos on tutustunut johonkin tiettyyn alueeseen huolella, niin miksi ei voisi ostaa useampaa, mutta ehkä alkumetreillä on hyvä hajauttaa. Ja just se, että ostaa vahvoista kasvukeskuksista. Kannattaa myös huomioida suuret työllistäjät ja oppilaitokset, että minkälainen mahdollinen vaikutus niillä olisi esimerkiksi niiden lakkautumisella.” – A

Haastateltava A kertoo suosivansa sijoitustoiminnassaan vahvoja kasvukeskuksia. Myös PEAB:n artikkelissa mainitaan, että suuriin kaupunkeihin sekä kasvukeskuksiin sijoittaessa on mahdollista hyötyä arvonnoususta sekä vuokralaisen löytäminen on yleisesti helppoa (Peabkoti 2019).

*”Ollaan pyritty selvittämään alueet huolellisesti, että vaikka joku kaupunki saattaisi olla tuttu niin ihan katujen ja jopa kerrostalojen välillä saattaa olla suuria eroja. Vuokraoven ja Etuoven yms, avulla saa hyvin selville, että mitä on alueella tarjolla ja mihin hintaan. Tutut asun-
tosijoittajat sekä asuntovälittäjät voivat olla myös hyviä tietolähteitä, joilta saattaa saada sel-
laista hiljaista ja paikallista tietoa. Isommissa kaupungeissa yksittäisen työpaikkojen ja oppi-
laitosten vaikutus on pienempi, mutta pienemmissä kaupungeissa vaikutus on suurempi esim.
Uusikaupunki ja Joensuu. Jos pystyy jotenkin alueen kaavoituksista saamaan tietoa niin se on
tietenkin tosi hyvä juttu. Tietenkin se, että ei osta kaikkia asuntoja samasta paikasta, että ha-
jauttaa sitä riskiä maantieteellisesti.” -B*

Myös alueeseen tutustuminen nousee yhdeksi riskin hallintakeinoksi. Alueeseen tutustumalla pystyy määrittämään vallitsevan hintatason, vuokratason sekä aistimaan alueen yleistä tun-

nelmaa. Asuinalueeseen tutustumiseen kannattaakin käyttää aikaa, jolloin välttää ongelmat tulevaisuudessa. (Osuuspankki 2017b) Haastateltava B mainitsee, että vaikka kaupunki olisi tuttu, niin eroja saattaa syntyä alueiden ja jopa katujen välillä. Tätä tukee myös Etuoven artikkeli, jossa tutkitaan Helsingin alueiden eroja sekä niiden haluttavuutta asunnon ostajien keskuudessa (Etuovi 2019).

” Alueen kehitykseen liittyy aina riski. Lappeenrannassa Skinnarila/Sammonlahti elää vain ainoastaan yliopiston ja ammattikorkeakoulun ansiosta. Näihin ei voi itse juurikaan vaikuttaa, muutoin kuin tiedostamalla riski osana kohteiden hankintaa.” – C

Haastateltava C tiedostaa alueellisen riskin ja toteaa oppilaitosten sijainnin merkityksen olevan iso hänen asuntosijoittamisessaan. Myös haastateltavat A sekä B mainitsevat haastatte- luissaan isojen työllistäjien sekä oppilaitosten tärkeyden. Oppilaisten ja suurten työllistäjien vaikutuksen asuntosijoittamiseen voidaan todeta olevan merkittävä (Asuntosijoitusopas 2011).

Poliittiset riskit

Poliittisiin riskeihin liittyen haastateltavat mainitsevat monia eri näkökulmia ja asioita, joihin riski realisoituessaan saattaisi vaikuttaa kuten asumisen tukiin tai verotukseen. Haastateltava B mainitsee, että poliittisiin riskeihin on vaikea vaikuttaa. Tätä väitettä tukevat myös Orava ja Turunen kirjassaan, mutta kuitenkin mainitsevat, että ovat suojautuneet kyseiseltä riskiltä esimerkiksi sijoittamalla osan henkilökohtaisesti ja osan yrityksen kautta (Orava & Turunen, 2013, 59).

” Poliittinen riski saattaa liittyä esimerkiksi taloyhtiölainojen verovähennysoikeuteen tai päätöksiin missä korkeakouluja on jatkossa. Taloyhtiölaina riskiin olen suhtautunut varauksella, että se saattaa poistua jossain vaiheessa, enkä pidä sitä sijoituskriteerinä.” - C

Lisäksi poliittisten riskien hallinnassa korostui myös oikealla hinnalla ostaminen sekä riittävä käteispuskuri.

”Niiltä on aika vaikea suojautua ja niihin on vaikea vaikuttaa. Mutta jos jotain sattuu niin tässäkin se, ettei ole liian suuri velkavipu ja on tarpeeksi suuri käteispuskuri. Ja oikealla hin-

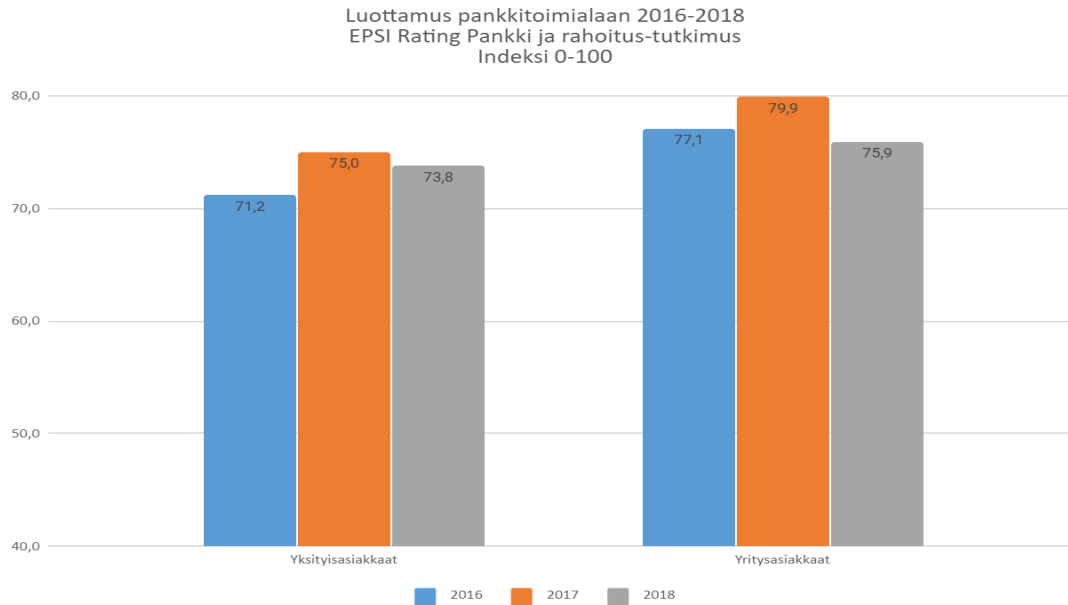
nalla ostaminen korostuu, että jos joudut jostain syystä myymään niin saat ainakin omat takaisin” – B

”Välillä huomaa että median kirjoittelu saattaa aiheuttaa päätöksentekijöille paineita viedä asiaa johonkin suuntaan, vaikka ei oikeastaan ymmärretä tai nähdä asian laajuutta. Eli välillä päättäjien ymmärtämättömyys kasvattaa tätä poliittista riskiä, että mitä tapahtuu esimerkiksi verotukselle tai asumistuille” – A

Haastateltava A pohti, että välillä poliittisiin päättäjiin kohdistuu liikaa painetta median kirjoittelun takia. Hän esittää huolensa siitä, että poliittiset päättäjät saattavat viedä asioita eteenpäin väkisin, vaikka he eivät ymmärrä asian kaikkia vaikutuksia. Myös Suomen entinen pääministeri Matti Vanhanen esitti huolensa vuonna 2017 siitä, että medialla on liian suuri merkitys politiikkaan (Kaleva 2017).

Pankkeihin liittyvät riskit

Haastatteluista käy ilmi, että haastateltavat tiedostavat pankkeihin liittyvät riskit, mutta eivät pidä niitä erityisen merkityksellisinä. Haastatteluista on pääteltävissä, että haastateltavat luottavat Suomen pankkitoimintaan. Tätä tukee EPSI ratingin Pankki ja rahoitus -tutkimus, jossa tutkitaan suomalaisten luottamusta pankkitoimintaan. Pylväät 1. kuvastavat yksityisasiakkaiden luottamusta ja pylväät 2. kuvaavat yritysasiakkaiden luottamusta.



Kuvio 5. (EPSI Finland 2018)

”Riski ehkä enemmän liittyy rahoitusmarkkinoiden sääntelyyn. Meillä on nyt yksi pankki käytössä ja onhan se tietenkin riski, että jos siellä jokin tilanne tulisi, ettei esimerkiksi rahoitus onnistuisi tai jokin muu muutos. Että voisihan se tietenkin olla hyvä, jos olisi esimerkiksi muutama muukin pankki katsottuna, mistä pystyisi sitten rahoitusta kysymään. – B

” En koe pankkeja riskeinä, enkä ole miettinyt asiaa sen tarkemmin” – C

”En suoraansanottuna oo hirveästi miettinyt, että kyllä mä sen verran luotan näihin Suomen suurimpiin pankkeihin, mutta ehkä just se, että on hereillä ja seuraa tilannetta. Ja toisaalta voi miettiä, että jos pankit kaatuisi niin olisiko sillä väliä, että olisiko Osuuspankin vai Nordean asiakas.” – A

Haastateltava A mainitsee, että mahdollisesti isomman pankkikriisin toteutuessa ei välttämättä olisi väliä missä pankissa oma asiakkuus olisi. Lisäksi hän mainitsee luottavansa suomalaisiin pankkeihin, mutta seuraavansa tilannetta. Suomessa pankkitoimintaa valvotaan tiukasti. Suomen Pankin sivuilta selviää pankkien riskinhallinnan ja -valvonnan olevan todella systemaattista. Lisäksi sivuilta on nähtävissä riskikatsaukset, jotka julkaistaan kolme kertaa vuodessa. (Suomen pankki 2019b)

Luonnonilmiöriski

Kaikki haastateltavat toteavat, että luonnonilmiöriskiä ei tule ajatelleeksi yhtä paljon kuin muita riskejä. He painottavat kuitenkin, että nekin tulee ottaa huomioon. He mainitsevat hallintakeinoiksi mm. vakuutukset sekä taloyhtiön hyvän kunnon.

”Ei oikeastaan tule koskaan mietittyä tätä riskiä, mutta Suomessa se voisi olla sitä, että puut kaatuilevat, katot irtoilee tai kovat vesisateet kastelee kellarit. Ehkä näiltä pystyy taloyhtiön vakuuksilla suojautumaan, että kunhan katsoo, isännöitsijä maksaa vakuutusmaksun. – B

” En ole miettinyt asiaa luonnonilmiöriskin kannalta. Sijoitusasunnon vakuuttaminen voisi turvata joissain määrin, mutta usein vakuutusyhtiöt jättävät luonnonilmiöt korvausten ulkopuolelle.” - C

Esimerkiksi vakuutusyhtiö IF mainitsee sivuillaan vakuutuksiansa korvaavan omaisuudelle aiheutuneen äkilliset ja ennalta arvaamattomat vahingot esimerkiksi vuotovahingot, tulvat sekä myrskyt (IF 2019).

”Ehkä mulla menee enemmän semmoiseen huono tuuri -kategoriaan. Ehkä mä luonnonilmiöriskit laitan enemmän siihen, että onko kerrostalo hyvin hoidettu esimerkiksi, jos tulee joku pidempi sadekausi, niin onko siellä salaojat yms. tehty kunnolla. Ja ehkä just ilmastonmuutoksen mukana voi tulla sellaisia riskejä, mitä ei välttämättä vielä osaa ajatella. Että onko jonkin asunnon ilmanvaihto hoidettu kunnolla, ettei koko kesää ole asunnossa liian kuuma. Mutta ehkä ne vielä on Suomessa vähän vähäisempiä, mutta totta kai niitäkin kannattaa miettiä” – A

Haastateltava A:n mietteitä ilmastonmuutoksen mukana tulevista riskeistä tukee myös Helsingin kaupungin julkaisema raportti vuodelta 2018, jossa mainitaan, että ilmastonmuutoksen mukanaan tuomien tulvariskin sekä lämpötilan vaihteluiden aiheuttamat riskit kasvavat (Helsingin kaupunki 2018).

Taloyhtiön kunnossapitovastuu säännellään asunto-osakeyhtiölaissa, jonka mukaan taloyhtiön vastuulle kuuluvat muun muassa vesi- ja viemäriverkoston, ilmanvaihtoa sekä muita perusjärjestelmiä koskevat kunnossapitotehtävät. On siis syytä tarkastaa taloyhtiön kunto sekä isännöitsijän toimet, jotta saadaan varmuus, että taloyhtiössä on hoidettu kaikki asianmukaisella tavalla. (Isännöintiliitto 2019)

5.2 Tutkimustulosten analysointi

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli löytää vastaus päätutkimuskysymykseen ”Mitä riskejä asuntosijoitusmarkkinoilla on havaittavissa?” Alakysymysten avulla pyrittiin muodostamaan kattavampi näkökulma tutkittavasta aiheesta. Alakysymykset olivat muodossa ”Miten asuntosijoittamisen riskejä hallitaan?”, ”Mitkä asuntosijoittamisen riskeistä ovat merkittävimpiä?” sekä ”Miten tuotto-odotus muodostuu, kun riskit ovat tiedostettu?”

Kerätystä aineistosta kävi hyvin ilmi, että haastateltavat tiedostivat teoreettisessa osuudessa läpi käydyt riskit. Riskien merkityksellisyys riippui kuitenkin sijoittajasta ja sijoittajan käyttämästä strategiasta. Myös riskien hallintakeinot poikkesivat hieman vastaajien kesken. Tämä selittyy sillä, että jokainen sijoittaja on yksilö, joka sijoittaa omien arvojensa ja näkemystensä pohjalta. Tutkimuksen perusteella voidaan sanoa, että asuntosijoittajat tiedostavat asuntosijoitusmarkkinoilla ilmenevät riskit, mutta niiden hallinta poikkeaa hieman yksilötasolla noudatellen kuitenkin yhtenäistä linjaa. Riskienhallintakeinoiksi osoittautui tutkimuksen teoreettisessa osuudessa aiemmin tarkastellut keinot.

Taloudellisista riskeistä korostui korkoriski, koska asuntosijoittamisen tuottoon vaikuttaa vahvasti käytetyn velkavivun suuruus sekä vallitseva korkotaso. Haastatteluista kävi ilmi, että haastateltavat uskovat korkojen nousuun tulevaisuudessa. Tutkimuksen perusteella korkoriskiinkin voidaan varautua riittävällä käteispuskurilla, kiinteällä korolla, korkokatolla sekä maltillisella velkavivulla. Riskien hallinnassa näkyi pieniä eroja, mutta ne johtuivat asuntosijoittajan suosimasta sijoitusstrategiasta ja riskinottohalukkuudesta. Hyväksi riskienhallintakeinoksi mainittiin myös korkoratkaisujen hajautus, jolloin osa asuntolainoista sidottaisiin vaihtuvaan Euribor-korkoon ja osa kiinteään korkoon. Yleisen hintatason muutosta ei tutkimuksen mukaan pidetä suurena riskinä, mikäli strategiana on kassavirtasijoittaminen, eikä näin ollen ole aikomus myydä asuntoa. Tähän riskiin voi kuitenkin varautua ostamalla oikealta alueelta, maltillisella velkavivulla sekä pyrkiä ostamaan markkinahintaa edullisemmalla hinnalla.

Tutkimusten mukaan tyhjen kuukausien riski tiedostettiin hyvin. Kyseiseen riskiin pystyy vaikuttamaan pitämällä riittävää käteispuskuria, hankkimalla asuntoja alueilta, joilla vuokra-asumiselle on kysyntää. Lisäksi kyseiseen asuinalueeseen kannattaa tutustua huolella, jolloin saa selville esimerkiksi alueen keskimääräisen vuokratason. Haastatteluista kävi myös ilmi, että tyhjen kuukausien välttämiseksi on hyödyllistä suosia toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joissa minimi vuokra-ajaksi on sovittu esimerkiksi yksi vuosi.

Vuokralaisen valintaan liittyvää riskiä pystyy tutkimusten mukaan hallitsemaan siten, että käyttää vuokralaisen valintaan aikaa ja tekee päätöksen huolella. Mahdollisen vuokralaisen tietojen kuten esimerkiksi luottotiedot, tarkastaminen ovat tärkeä osa riskien hallintaa. Lisäksi riskien hallitsemiseksi on mahdollista käyttää vuokranvälittäjää sekä vuokravakuutta. Vuokravakuuden määräksi tutkimusten mukaan suositellaan 1-2 kuukauden vuokraa vastaavaa summaa. Vuokravakuuden määrä on kuitenkin jossain määrin sidottuna asuinalueeseen ja sen yleiseen vuokratason.

Yleisen vuokratason muutoksen riski oli kaikkien haastateltavien tiedossa. Tutkimuksen perusteella voidaan sanoa, että riskiä pystytään hallitsemaan tehokkaasti, kun ostaa kasvavalta alueelta mahdollisesti alle markkinahinnan sekä on valmis tarvittaessa tulemaan vuokratasossa hieman alaspäin välttääkseen esimerkiksi tyhjät kuukaudet.

Vastikeriski osoittautui riskiksi, johon voi itse omalla toiminnallaan vaikuttaa. Merkittävä hetki vastikeriskin osalta on asunnon ostohetki, jolloin on syytä tehdä asunnon kuntoarvio, ja olla yhteydessä isännöitsijään ja hallituksen puheenjohtajaan, joilta on mahdollista saada lisätietoa taloyhtiön tilanteesta ja vastikkeen laskentaan vaikuttavista seikoista. Mikäli vastikeriski kuitenkin realisoituu, positiivinen kassavirta sekä riittävä käteispuskuri ovat tutkimuksen mukaan tehokkaita keinoja riskin hallintaan.

Remonttiriski tiedostettiin haastateltavien toimesta ja he kokivat, että siihen voi vaikuttaa omalla toiminnallaan tehokkaasti. Huolellinen pohjatyö sekä kuntoarvio ennen asunnon ostoa sekä tarkat laskelmat mahdollisista remonteista antavat realistisen kuvan asunnon mahdollisesta tuotosta. Tutkimusten mukaan remonttiriskiä on myös mahdollista hajauttaa ostamalla uudiskohteita, joihin ei lähitulevaisuudessa ole tulossa remonteja. Vastaavasti remonttia vaa-

tivat kohteet on ostettava alhaisemmalla hinnalla. Riskin hallinnassa korostui jälleen riittävä käteispuskuri, velkavipu sekä positiivinen kassavirta.

Alueellinen riski koettiin merkittäväksi. Tulosten perusteella voidaan sanoa, että sijoitusasuntoja kannattaa ostaa kasvavilta alueilta, joihin on tutustunut huolellisesti. Tutkimusten perusteella voidaan myös sanoa, että kyseistä riskiä voi hallita hajauttamalla alueellisesti. Haastatteluista kävi ilmi, että ennen asunnon ostoa on hyvä perehtyä esimerkiksi alueen suurimpiin työllistäjiin sekä oppilaitoksiin ja pyrkiä saamaan varmuus niiden toiminnan jatkuvuudesta.

Poliittiset riskit koettiin merkittäviksi, mutta niihin vaikuttaminen ja niiltä suojautuminen koettiin hieman hankalaksi. Tutkimustuloksista nähdään, että riskiin voi suojautua sijoittamalla sekä henkilökohtaisesti että yrityksen kautta, käyttämällä järkevää velkavipua sekä käteispuskuria.

Pankkeihin liittyviä riskejä ei koettu merkittäviksi. Haastatteluista kävi ilmi, että haastateltavat luottavat Suomen pankkeihin, mutta heidän mielestään olisi mahdollisesti hyödyllistä, jos olisi jokin toinenkin pankki mietittynä valmiiksi vaihtoehdoksi. Tuloksista nähdään myös, että suurimpien pankkien välillä ei nähdä olevan merkittäviä eroja esimerkiksi suuren finanssikriisin iskiessä, sillä silloin todennäköisesti kaikki pankit olisivat ongelmissa.

Luonnonilmiöriski tiedostettiin, mutta sitä ei koettu juurikaan merkittäväksi. Parhaiten kyseiseltä riskiltä voi tulosten mukaan suojautua siten, että taloyhtiön vakuutukset ovat kunnossa ja, että taloyhtiön yleinen kunto on asianmukainen. Luonnonilmiöriski koettiin jopa hieman huonona turina, koska omat vaikutusmahdollisuudet ovat vähäiset.

Tutkimusten tulosten voidaan todeta noudattelevan samaa linjaa kuin aikaisemmat aihepiirin tutkimukset. Aikaisempien tutkimusten tulosten mukaan asuntosijoitusmarkkinoilla ei ole yhtä oikeaa tapaa toimia. Tämänkin tutkimus päättyi samaan lopputulokseen, joten voidaan todeta, että tutkimus on onnistunut ja tulos luotettava. Tässä tutkimuksessa tehokkaiksi riskien hallintakeinoiksi osoittautui mm. järkevä velkavipu, puskurirahasto sekä ostaminen oikeaan hintaan. Myös aikaisemmat tutkimukset esittivät esimerkiksi likvidin rahan tärkeyden riskien hallinnassa. Riskien merkittävyys perustui pitkälti sijoittajan valitsemaan strategiaan ja hänen omiin näkemyksiinsä. Tutkimuksen tuloksista on kuitenkin nähtävissä yleinen näkemys jokai-

sesta riskistä ja sen merkittävyydestä. Voidaankin todeta, että tämä tutkimus tarjosi hieman syvemmän tarkastelun riskien merkittävyyden osalta verrattuna aikaisempiin tutkimuksiin.

6. Yhteenveto ja johtopäätökset

Tutkimuksen tavoitteena oli tunnistaa asuntosijoitusmarkkinoilla ilmeneviä riskejä ja löytää keinoja niiden hallintaan. Tutkimuksessa pyrittiin myös selvittämään mitkä asuntosijoittamisen riskeistä koettiin merkityksellisimmiksi. Tutkimuksen alussa tarkasteltiin yleisesti Suomen kiinteistö- sekä asuntomarkkinoita, jotta pystyttäisiin muodostamaan kuva markkinoista, joilla asuntosijoittajat toimivat.

Tutkimusten tulosten mukaan voidaan todeta, että asuntosijoittamisessa ei ole yhtä oikeaa tapaa toimia. Voidaan myös todeta, että asuntosijoittamisen riskit ovat kaikille toimialalla toimiville samat, mutta niiden merkityksellisyys ja niihin suhtautuminen riippuvat sijoittajan käyttämästä strategiasta sekä sijoittajakäyttäytymisestä. Tutkimuksesta käy ilmi, että suurimpana riskinä asuntosijoitusmarkkinoilla on sijoittajan itsensä tekemät päätökset. Muut merkittäviksi koettavat riskit olivat poliittiset, maantieteelliset sekä rahoitusmaailmaan liittyvät riskit. Poliittisiin riskeihin vaikutusmahdollisuudet koettiin vähäisiksi, mutta poliittisten asioiden seuraaminen koettiin tämän riskin kohdalla parhaimmaksi hallintakeinoksi. Maantieteellisesti suositeltiin ostamaan kasvavilta alueilta, jotka eivät ole riippuvaisia esimerkiksi yhdestä suuresta työllistäjästä tai oppilaitoksesta. Suuremmat finanssi- ja markkinariskit koettiin myös merkittäviksi ja tutkimusten tulosten perusteella voidaan maltillisen velkavivun ja hyvän rahoituspuskurin olevan tehokas hallintakeino. Maltillinen velkavipu, riittävä käteispuskuri sekä ostaminen oikeaan hintaan korostui tärkeäksi myös muiden riskien kohdalla. Asunnon hintariskin merkitys jäi odotettua pienemmäksi, tämä selittyy sillä, että kassavirtastrategiaa käytettäessä ei asunnon arvon heilahtelulla ole merkittävää vaikutusta. Hintariskiin kuitenkin pyrittiin vaikuttamaan esimerkiksi ostamaan markkinahintaa alhaisemmalla ostohinnalla.

Tutkimuksessa tutkittiin yhtä riskiä kerrallaan, mutta on syytä tiedostaa, että riskit voivat realisoitua yhtä aikaa. Hyvänä esimerkkinä voidaan mainita 2008 vuoden finanssikriisi, jolloin korot nousivat ja asuntojen hinnat laskivat. Haastateltavat korostivatkin juuri likvidin rahan merkitystä näissä tilanteissa. Riittävä käteispuskuri auttaa myös pienemmissä riskitilanteissa kuten esimerkiksi vuokranmaksuun ja tyhjiin kuukausiin liittyvissä riskeissä.

Tämän tutkimuksen tuloksista on hyötyä asuntosijoittamisen aloittamista harkitseville henkilöille sekä asuntosijoittamisen parissa työskenteleville henkilöille. Tutkimus on suunnattu varsinaisesti aloitteleville asuntosijoittajille, mutta myös kokeneemmat asuntosijoittajat saattavat löytää tutkimuksesta uusia näkökulmia ja havaintoja heidän toimintaansa. Asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiotaan huomattavasti viimeisten vuosien aikana. Aiheesta olisi siis hyvä tehdä jatkotutkimuksia ja kerätä lisää tutkittavaa aineistoa. Jatkotutkimus voitaisiin suorittaa asuntosijoittamisen riskeistä seuraamalla samaa tutkimustavoitetta. Vaihtoehtoisesti aihetta voitaisiin myös tutkia kvantitatiivisesti, jolloin tutkimuksen keskiöön asettuisi riskien vaikutus asuntosijoittamisen tuottoihin tietyllä aikavälillä. Tällöin tutkimuksesta saataisiin tarkempaa tietoa siitä, kuinka paljon yksittäisen riskin realisoituminen vaikuttaa asuntosijoittamisen tuottoon.

Lähdeluettelo

Andersson, N. & Tuhkanen, J. (2004) Järkevän sijoittamisen perusteet. 2.p. Edita Publishing Oy.

Asuntojenhinnat (2018) Myytyjen asuntojen tilastot, neliöhinnat ja hintojen kehitys. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 21.3.2019]. Saatavilla: <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/>

Asuntolainalaskuri (2019) Asuntolainan korko. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.4.2019]. Saatavilla: <https://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-korko/>

Asuntosalkunrakentaja (2017) Asuntosijoittamisen 10+1 keskeisintä riskiä. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 6.3.2019]. Saatavilla: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>

Asuntosijoitusopas (2011) Ostajan muistilista. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 8.4.2019]. Saatavilla: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/muistilista.html>

Asuntosijoitusopas (2013) Vaurastu asuntosijoittamisella. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 21.3.2019]. Saatavilla: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/>

Baumol, W.J. (1968) Entrepreneurship in economic theory. 58.p. American Economic Review. American Economic Association. 58 (2). pp. 64-71.

Brueggeman, W. & Fisher, J. (2011) Real estate finance and investments. 14.p. New York, McGraw-hill

Carland, J.W., Hoy, F., Boulton, W.R. & Carland, J.A C. (1984) Differentiating entrepreneurs from small business owners: A conceptualization. Academy of Management Review. 9 (2), pp. 354-359

Casson, M. & Giusta, M.D. (2007) Entrepreneurship and social capital: Analysing the impact of social networks on entrepreneurial activity from a rational action perspective. *International Small Business Journal*. 25 (3), pp. 220-244.

De Carolis, D.M., Litzky, B.E. & Eddleston, K.A. (2009) Why networks enhance the progress of new venture creation: The influence of social capital and cognition. *Entrepreneurship Theory and Practice*, 33 (3), pp. 527-545

Danske Bank (2019) Riskit. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.4.2019]. Saatavilla: <https://www.danskebank.fi/fi-fi/Sivut/joukko-ja-indeksilainat/hyva-tietaa/Pages/indeksilainat.aspx?tab=1>

Economics Help (2017) Definition of the housing market. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 28.2.2019]. Saatavilla: <https://www.economicshelp.org/blog/glossary/definition-of-the-housing-market/>

EPSI Finland (2018) Pankki ja rahoitus 2018. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 26.3.2019]. Saatavilla: <http://www.epsi-finland.org/report/pankki-ja-rahoitus-2018>

Eskola, J. & Suoranta, J. (1998) Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 1.p. Osuuskuunta, Vastapaino.

Etuovi (2019) Nämä ovat Helsingin halutuimmat asuinalueet. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 8.4.2019]. Saatavilla: <https://www.etuovi.com/koti/blogi/helsingin-halutuimmat-asuinalueet/>

Findikaattori (2019) Osakeasuntojen hintakehitys 1988-2018. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 5.4.2019]. Saatavilla: <https://findikaattori.fi/fi/92>

Finlex (2019) Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 6.3.2019]. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>

Furuhjelm, M. & Sallmen, J. (2014) Ostamme isännöintiä. 1.p. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus.

Global-Rates (2019) FED Federal Funds Rate, American central bank's interest rate. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.3.2019]. Saatavilla: <https://www.global-rates.com/interest-rates/central-banks/central-bank-america/fed-interest-rate.aspx>

Goss, D. (2005) Schumpeter's legacy? Interaction and emotions in the sociology of entrepreneurship. *Entrepreneurship Theory and Practice*, 29 (2), pp. 205-218.

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K., Koskela, S. & Kulomäki, M. (2013) Hyvä hallintotapa yrityksessä. P.5. Helsinki, Kiinteistöalan kustannus

Havia, P. Lappalainen, V. & Rinta-Loppi, A. (2014) Erilainen ote omaan talouteen: Vapaus, onni ja hyvä elämä. 1.p. Helsinki: Talentum

Hébert, R.F. & Link, A. N. (1989) In search of the meaning of entrepreneurship. *Small Business Economics*, 1 (1), pp. 39-49

Heikkilä (2018) Osakkeiden tuotto-odotukset ovat nousseet. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 26.2.2019]. Saatavilla: <https://www.sijoittaja.fi/116506/osakkeiden-tuotto-odotukset-ovat-nousseet/>

Helsingin kaupunki (2018) Sään ja ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit Helsingissä. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.4.2019]. Saatavilla: <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/julkaisu-06-18.pdf>

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. (2009) Tutki ja kirjoita. 15.p. Kustannusosakeyhtiö Tammi

Honkamäki, A. (2015) Yksityisen asuntosijoittajien riskit Suomessa ja niiden tunnistaminen. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.5.2019]. Saatavilla: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/93244/Honkamaki_Antti.pdf?sequence=1

Hultkranz, J. (2007) Elämäsi rahat: joka kodin talousopas. 2.p. Nemo.

Huoneistokeskus (2019) Vinkit sijoitusasunnon valintaan. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 6.4.2019]. Saatavilla: <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/vinkit-sijoitusasunnon-valintaan>

IF Vahinkovakuutus (2019) Kiinteistövuokutus taloyhtiölle. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 4.4.2019]. Saatavilla: <https://www.if.fi/yritysassiakkaat/vakuutukset/omaisuusvakuutukset/kiinteistovuokutus>

Investopedia (2019) How to calculate the ROI on a rental property. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 28.2.2019]. Saatavilla: <https://www.investopedia.com/articles/investing/062215/how-calculate-roi-rental-property.asp>

Investori (2019) Sijoittaisinko asuntoon? [Verkkodokumentti]. Viitattu 5.3.2019]. Saatavilla: <http://www.investori.com/j/artikkelit/asuntosijoittaminen/66-sijoittaisinko-asuntoon>

Isännöintiliitto (2019) Taloyhtiön kunnossapitovastuu. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 28.3.2019]. Saatavilla: <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/taloyhtiön-kunnossapitovastuu/>

Isännöintiverkko (2017) Vastikkeenmaksuvelvollisuus ja varautuminen ylimääräiseen vastikkeeseen. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.4.2019]. Saatavilla: <https://www.isannointiverkko.fi/vinkkari/vastikkeenmaksuvelvollisuus-ja-varautuminen-ylimaaraiseen-vastikkeeseen/>

Jyväskylän Yliopisto (2015) Laadullinen tutkimus. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.3.2019]. Saatavilla: <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>

Kaarto, M. (2015) Sijoita asuntoihin. Aloita- Kehity- Vaurastu. P.2 Tallinn, As Pakett.

Kaleva (2017) Vanhanen huolissaan sosiaalisen median vaikutuksesta politiikkaan. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.4.2019]. Saatavilla: <https://www.kaleva.fi/uutiset/kotimaa/vanhanen->

[huolissaan-sosiaalisen-median-vaikutuksesta-politiikkaan-pitaa-esittaa-aarikannanottoja/757956/](#)

Kaleva, H., Oikarinen, E. & Soutamo, M. (2017) Kiinteistösijoittaminen. Helsinki, Pekan Offset Oy

Kasso, M. (2014) Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. P.2 Helsinki, Talentum

Kauppalehti (2017) Sijoitusasunnoissa muhii iso riski – vaaran merkit ovat jo ilmassa. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 27.2.2019]. Saatavilla: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/sijoitusasunnoissa-muhii-iso-riski-vaaran-merkit-ovat-jo-ilmassa/2068e855-b2be-302e-b981-fc7de4c7593e>

Kauppila, E. (2017) Asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallinta. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.5.2019]. Saatavilla: http://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/130561/Kandidaatintutkielma_Eetu%20Kauppila_1.1.2017.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Kela (2019) Vuokravakuuden sisältö. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 6.3.2019] Saatavilla: <https://www.kela.fi/vuokravakuuden-sisalto>

Kiinteistösijoittajat (2015) Kannattaako hankkia remontoitava sijoitusasunto. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 4.4.2019]. Saatavilla: <http://kiinteistosijoittajat.fi/article/kannattaako-hankkia-remontoitava-sijoitusasunto/>

Kirk, J. & Miller, M. (1986) Reliability and validity in qualitative research. 87, pp. 29-30

Klikasuntovuokraus (2019) Asuntovuokrauksen tietopankki. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 5.3.2019]. Saatavilla: <https://www.klikasuntovuokraus.fi/vuokranantajat/tietopankki-vuokranantajat>

Kodit (2018) Asunnon osto. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 22.3.2019]. Saatavilla:

<https://kodit.io/asunnon-osto-taloyhtio/>

Koistinen, J. (2011) Ikä ja elämäntilanne kannattaa huomioida sijoitussalkussa. Saatavilla: <http://www.investori.com/j/artikkelit/yleistae-sijoittamisesta/114-riskinsietokyky-sijoitussalkku>

Korkiamäki, N. (2018) Asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallinta pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.5.2019]. Saatavilla: http://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/158430/Kandidaatinty%C3%B6_Korkiam%C3%A4ki_Nico.pdf?sequence=3&isAllowed=y

KTI (2019) Kiinteistöalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet [Verkkodokumentti]. [Viitattu 28.2.2019] Saatavilla: <https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6alouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf>

Leväinen, K. (2013) Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen. P.1. Helsinki Hakapaino Oy

Linnainmaa, L. & Palo, M. (2007) Asunnonhankintaopas. 2.p. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Marshall, C. & Rossman, G. B. (1995) Designing qualitative research. London: Sage Publications.

Marston, R. (2011) Portfolio Design – A Modern approach to Asset Allocation. New Jersey. Wiley. (1) pp. 98-99

Metsämuuronen, J. (2006) Laadullisen tutkimuksen käsikirja. International Methelp Oy

Minilex (2019) Kannattaako korkokatto? [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.3.2019]. Saatavilla: www.minilex.fi/a/kannattaako-korkokatto

My accounting course (2019) What is the housing market. [Verkkodokumentti] [Viitattu 28.2.2019]. Saatavilla: <https://www.myaccountingcourse.com/accounting-dictionary/housing-market>

Myllyoja, N. & Kullas, E. (2010) Mitäjökaisen kotiäidin (ja muidenkin naisten) tulee tietää sijoittamisesta. 2.p. Alma Talent.

Nordea (2019) Korkokaton hyödyt sinulle. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.3.2019] Saatavilla: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkokatto.html>

Oikotie (2017a) Asunnon osto. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 7.4.2019]. Saatavilla: <https://asunnot.oikotie.fi/vinkit-ja-oppaat/asunnon-osto/jannittaako-asunnon-ostaminen-valtama-nelja-yleisinta-virhetta/>

Oikotie (2017b) Näin luet taloyhtiön tilinpäätöstä. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.4.2019]. Saatavilla: <https://asunnot.oikotie.fi/asuntomarkkinat/nain-luet-taloyhtion-tilinpaatosta-hs-neuvoo-miten-raha-asioista-saa-tolkkuu/>

Orava, J. & Turunen, O. (2013) Osta, vuokaa, vaurastu. P.5 Helsinki, Talentum

Osta Vuokraa Vaurastu (2014) Asuntosijoittamisen riskeistä – hintariski. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 6.3.2019]. Saatavilla: <https://ostavuokraavaurastu.com/asuntosijoittamisen-riskeista-hintariski/>

Osuuspankki (2017b) Mietitkö sijoitusasunnon ostamista? Näillä vinkeillä teet hyvän sijoituksen. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 8.4.2019]. Saatavilla: <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/mietitko-sijoitusasunnon-ostamista-nailla-vink>

Osuuspankki (2017a) Velkavipu, uudiskohde ja vuokratuotto – seitsemän ohjetta aloittelevalle asuntosijoittajalle. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.3.2019]. Saatavilla: <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/velkavipu-uudiskohde-ja-vuokratuotto-seitseman-ohjetta-aloittelevalle-asuntosijoittajalle-cbc10d2383054bff8d71d5bff1fbf151>

Osuuspankki (2019c) Haaveissa asuntosijoittaminen? [Verkkodokumentti]. [Viitattu 25.4.2019]. Saatavilla: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/haaveissa-asuntosijoittaminen>

Osuuspankki (2019d) Miksi sijoitukset kannattaa hajauttaa? [Verkkodokumentti]. [Viitattu 6.3.2019]. Saatavilla: <https://op.media/sijoittajakoulu/miksi-sijoitukset-kannattaa-hajauttaa-630fa1e8fee3448bb2af23711c88e983>

Osuuspankki (2019a) Pitkä kiinteä korko. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.3.2019] Saatavilla: www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/pitka-kiinteä-korko

PEAB (2019) Asuntosijoittamisen tuotto. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 8.4.2019]. Saatavilla: <https://peabkoti.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-tuotto/>

Pop-Pankki (2019) Kiinteä korko asuntolainaan. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.3.2019] Saatavilla: <https://www.poppankki.fi/henkiloasiakkaat/lainat/kiinte%C3%A4-korko>

Pellervon taloustutkimus (2018) Asuntomarkkinat 2018 – ennuste. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 26.3.2019]. Saatavilla: <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html>

Pellervon taloustutkimus (2019b) Asuntomarkkinoiden positiivinen vire isoimpien kaupunkien varassa. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 28.2.2019]. Saatavilla: <http://www.ptt.fi/ajankohtaista/asuntomarkkinat-2019-ennuste.html>

Pellervon taloustutkimus (2019a) Jatkuuko vuokra-asumisen suosion kasvu? [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.3.2019]. Saatavilla: <http://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2019-erityisteema-jatkuuko-vuokra-asumisen-suosion-kasvu.html>

Peltokorpi, M. (2011) Isännöinnin käsikirja. P.15. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus.

Rakli (2014) Kiinteistöalan yhteiskunnallinen ja kansantaloudellinen merkitys. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 20.2.2019]. Saatavilla: https://www.rakli.fi/media/tietoa-kiinteistoalasta/faktaa-alasta/2014_kiinteistoalan-yhteiskunnallinen-ja-kansantaloudellinen-merkitys_netpires.pdf

Raksystems (2015) Salaojien säännöllinen tarkastus ja huolto varmistaa järjestelmän toiminnan. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 6.3.2019]. Saatavilla: <https://www.raksystems.fi/fi/ajankohtaista/salaojien-sa-a-nno-llinen-tarkastus-ja-huolto-varmistaa-ja-rjestelma-n-toiminnan>

Realia isännöinti (2019a) Mihin yhtiövastiketta käytetään? [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.4.2019]. Saatavilla: <https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/mihin-yhtiovastiketta-kaytetaan>

Realia isännöinti (2019b) Mitkä asiat taloyhtiössä kuuluvat isännöitsijälle ja mitkä huoltoyhtiölle? [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.4.2019]. Saatavilla: <https://asunnot.oikotie.fi/asuntomarkkinat/nain-luet-taloyhtion-tilinpaatosta-hs-neuvoo-miten-raha-asioista-saa-tolkkuu/>

Rikalainen, E. (2009) Asunnon vuokraus -laki ja käytännöt. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Ristimäki, K. (2004) Yrittäjyyskasvatus. Järvenpää. Yrityssanoma.

Robertson, M., Collins, A., Medeira, N. & Slater, J. (2003) Barriers to start-up and their effect on aspirant entrepreneurs. *Education + Training*, 45 (6), pp. 308-316.

Roininen, P. (2018) Asunto – elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent Oy

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. (2006) KvaliMOTS – Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskunnallinen tietoarkisto. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 28.3.2019]. Saatavilla: <https://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/viittausohje.html>

Salkunrakentaja (2017b) Asuntosijoittaminen: 10+1 keskeisintä riskiä. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.3.2019]. Saatavilla: www.salkunrakentaja.fi/2017/04/asuntosijoittaminen-riskit/

Salkunrakentaja (2017a) Näin sijoitusasunnon vuokratuotto lasketaan. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 27.2.2019]. Saatavilla: www.salkunrakentaja.fi/2017/08/sijoitusasunnon-vuokratuotto/

Salkunrakentaja (2018b) Ekonomisti: Kotitalouksien kannattaa varautua korkojen nousuun. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 2.3.2019]. Saatavilla:

<https://www.salkunrakentaja.fi/2018/05/ekonomisti-korkojen/>

Salkunrakentaja (2018a) Kokenut asuntosijoittaja hankki 30 asunnon omistuksen rohkeasti velkarahalla. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 28.2.2019]. Saatavilla:

<https://www.salkunrakentaja.fi/2018/01/kokenut-asuntosijoittaja-velkaraaha-asunnot/>

Salkunrakentaja (2019) Sijoittajan sudenkuopat vuonna 2019. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 24.3.2019]. Saatavilla:

<https://www.salkunrakentaja.fi/2019/03/sijoittajan-sudenkuopat-vuonna-2019/>

Seiler, M. & Webb, J. & Myer, J. (1999) Diversification Issues in Real Estate Investment. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 3.3.2019]. Saatavilla:

<https://link.springer.com/article/10.1023/A:1008741320860>

Shaver, K.G. & Scott, L.R. (1991) Person, process, choice: The psychology of new venture creation. *Entrepreneurship Theory and Practice*, 16 (2) pp. 23-45

Sijoitusasunnot (2019) Asuntosijoittamisen riskit – kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 26.2.2019]. Saatavilla:

www.sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen-riskit/

Sijoitusovi (2019a) 8 Asuntosijoittamisen riskiä – ja vinkkejä niiden hallintaan. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 26.2.2019]. Saatavilla:

<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-8-yleisinta-riskia-ja-niiden-hallinta/>

Sijoitusovi (2019e) Asuntosijoittaminen – Sijoitusten hajauttaminen. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 8.4.2019]. Saatavilla:

<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-sijoitusten-hajauttaminen/>

Sijoitusovi (2019b) Asuntosijoittaja: Tunnista viisi lähitulevaisuuden riskiä. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 4.3.2019]. Saatavilla:

<https://sijoitusovi.com/tunnista-asuntosijoittajan-viisi-lahitulevaisuuden-riskia/>

Sijoitusovi (2019c) Valitse vuokralainen oikein. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 8.3.2019]. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/valitse-vuokralainen-oikein-mita-mista-miten/>

Sijoitusovi (2019d) Vuokralaisen luottotiedot. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 4.3.2019]. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/vinkkeja-vuokralaisen-luottotietojen-tarkastukseen/>

SKV (2019) Selvitä ainakin nämä asiat tulevasta taloyhtiöstäsi ennen asunnon ostoa. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 4.4.2019]. Saatavilla: <https://www.skv.fi/selvita-ainakin-nama-asiat-tulevasta-taloyhtiostasi-ennen-asunnon-ostoa>

Suomen Pankki (2018a) Asuntolainoja nostettiin runsaasti alkuvuonna 2018 [Verkkodokumentti]. [Viitattu 27.2.2019] Saatavilla: <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2018/asuntolainoja-nostettiin-runsaasti-alkuvuonna-2018/>

Suomen Pankki (2019a) Peruskoron muutokset. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 26.2.2019] Saatavilla: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/taulukot2/korot_taulukot/peruskoron_muutokset_uusi/

Suomen Pankki (2019b) Riskienhallinta ja -valvonta. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 23.3.2019]. Saatavilla: <https://www.suomenpankki.fi/fi/suomen-pankki/riskienhallinta-ja-valvonta/>

Suomen pankki (2019c) Tietoa Euribor-korosta. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.4.2019]. Saatavilla: <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuvaus/#euribor>

Suomen Perintätoimisto (2018) Vuokralaisen luottotietojen tarkistaminen. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 7.3.2019]. Saatavilla: <https://www.suomenpt.fi/vuokralaisen-luottotietojen-tarkistaminen/>

Suominen, A. (2003) Riskienhallinta. P.3. Helsinki. WSOY

Säästöpankki (2019) Hajauttaminen. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 28.3.2019]. Saatavilla: <https://www.s-pankki.fi/fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/saastajan-sanakirja/hajauttaminen/>

Takuuvuokra (2019) Vuokravakuus. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 6.3.2019]. Saatavilla: <https://takuuvuokra.com/asuntoon-muuttaessa/vuokravakuus/>

Tilastokeskus (2018a) Vuokrat nousivat 2,3 prosenttia vuodessa. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 25.2.2019]. Saatavilla: https://www.stat.fi/til/asvu/2018/04/asvu_2018_04_2019-02-07_tie_001_fi.html

Tilastokeskus (2018b) Vuokra-asuminen yleistyy – pienet asunnot useimmiten vuokralla. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 26.2.2019]. Saatavilla: https://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_tie_002_fi.html

Tilastokeskus (2019c) Keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa/neliö) alueittain vuonna 2018, koko vuokra-asuntokanta. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 26.3.2019]. Saatavilla: https://www.stat.fi/til/asvu/2018/asvu_2018_2019-03-07_tau_001_fi.html

Tilastokeskus (2019d) Rahoitus ja vakuutus. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 12.3.2019]. Saatavilla: https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_rahoinmarkkinat.html

Tilastokeskus (2019b) Rakennuskustannukset nousivat tammikuussa 1,9 prosenttia vuodentakaisesta. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 28.2.2019]. Saatavilla: www.stat.fi/til/rki/2019/01/rki_2019_01_2019-02-15_tie_001_fi.html

Tilastokeskus (2019a) Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat tammikuussa [Verkkodokumentti]. [Viitattu 27.2.2019]. Saatavilla: https://www.stat.fi/til/ashi/2019/01/ashi_2019_01_2019-02-28_tie_001_fi.html

Tuhkanen, J. (2006) Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Helsinki. Edita.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. (2009) Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. P.5 Jyväskylä, Tammi.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. (2013) Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Vantaa: Hansaprint Oy

Tynjälä (1991) Kasvatus. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.4.2019]. Saatavilla: <https://www.finna.fi/Record/arto.357772>

Töttö, P. (2004) Syvällistä ja pinnallista: teoria, empiria ja kausaalisuus sosiaalitutkimuksessa. Tampere: Vastapaino.

Ultrakiinteistöt (2017) Asunnot sijoituskohteena – erityispiirteet ja riskit. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 7.3.2019]. Saatavilla: <https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/component/content/article?id=10:asunnot-sijoituskohteena-erityispiirteet-ja-riskit&Itemid=101>

Valtiovarainministeriö (2019) Kiinteistöverotus. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.3.2019]. Saatavilla: www.vm.fi/verotus/kiinteistoverotus

Varapuu (2018) 5 virhettä rahan kanssa. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 24.3.2019]. Saatavilla: <http://www.varapuu.fi/lp/kiitos-5-virhetta-raham-kanssa-lataamisesta-vaara/>

Varallisuusakatemia (2018) Hajauttaminen suojautumiskeinona. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 8.4.2019] Saatavilla: <https://www.varallisuusakatemia.fi/hajauttaminen-suojautumiskeinona/>

Varapuu (2019) Asuntosijoittaja, oletan varautunut näihin 7 riskiin? [Verkkodokumentti]. [Viitattu 23.3.2019]. Saatavilla: <https://www.varapuu.fi/asuntosijoittaja-oletan-varautunut-naihin-7-riskiin/>

Verohallinto (2017) Pääomatulon veroprosentti. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.3.2019]. Saatavilla: www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/paaomatulot

Veronmaksajat (2016) Voiko tyhjän asunnon yhtiövastikkeen vähentää vuokratulosta? [Verkkodokumentti]. [Viitattu 19.3.2019]. Saatavilla:

<https://www.veronmaksajat.fi/ajankohtaista/Ajankohtaista/Verojuristi-vastaa/voiko-tyhjan-asunnon-yhtiovastikkeen-vahentaa-vuokratulosta/>

Veronmaksajat (2018) Yhteisöverotus. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 1.3.2019]. Saatavilla: www.veronmaksajat.fi/luvut/tilastot/tuloverot/yhteisoverotus

Vuokranantajat (2018a) Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot 2018-2022. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 25.2.2019] Saatavilla: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2018/07/Vuokratuotot-2018-2022.pdf>

Vuokranantajat (2018b) Kaupungistuminen voimistuu. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 28.2.2019] Saatavilla: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2018/08/Vuokramarkkinakatsaus-2018-FINAL.pdf>

Vuokranantajat (2019a) Asuntosijoittajan opas. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 7.4.2019]. Saatavilla: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/06/Asuntosijoittajan-opas-1.pdf>

Vuokranantajat (2019b) Vuokranantajakysely 2019. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 22.4.2019]. Saatavilla: <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/vuokranantaja-kysely-2019/>

Vuokraturva (2019c) Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 19.3.2019]. Saatavilla: <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/huoneenvuokralaki/vuokrasopimuksen-irtisanominen#k02>

Vuokraturva (2019a) Sijoitusasunnon ostaminen. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 7.3.2019]. Saatavilla: <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen>

Vuokraturva (2019b) Vuokrasopimuksen tekeminen. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 19.3.2019]. Saatavilla: <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/vuokrasopimuksen-tekeminen>

LIITTEET

Liite 1. Haastattelulomake

1. Milloin aloititte asuntosijoittamisen ja mikä sai teidät kiinnostumaan aiheesta?
2. Minkälainen kokemus teillä on asuntosijoittamisesta?
3. Minkälaista strategiaa suositte asuntosijoittajana?
4. Mitkä ovat mielestänne kolme merkittävintä riskiä asuntosijoittamisessa?
5. Miten olette pyrkineet hallitsemaan seuraavia riskejä?
 - a) Asuntojen yleisen hintatason riski
 - b) Lainojen korkotasojen nousu
 - c) Tyhjien kuukausien riski
 - d) Vuokralaisen valintaan liittyvät riskit
 - e) Yleisen vuokratason muutokset
 - f) Vastikeriski
 - g) Remonttiriski
 - h) Alueelliset riskit
 - i) Poliittiset riskit
 - j) Pankkeihin liittyvät riskit
 - k) Luonnonilmiöriskit
6. Jäikö mielestänne jokin asuntosijoittamiseen liittyvä riski mainitsematta?
7. Haluatteko mainita joitakin riskejä, jotka ovat mahdollisesti realisoituneet asuntosijoittajan urallanne?
8. Minkälaista strategiaa suosittelette aloittelevalle asuntosijoittajalle riskien minimoimiseksi?
9. Onko teillä muita neuvoja uransa alussa oleville asuntosijoittajille?
10. Minkälaisena näette asuntosijoittamisen tulevaisuuden?

