

Yksityisen asuntosijoittajan kohtaamat riskit ja niiden hallinta

Netta Niemipelto



| | |
|---|---|
| Tekijä Netta Niemipelto | |
| Koulutusohjelma Liiketalous | |
| Raportin/Opinnäytetyön nimi Yksityisen asuntosijoittajan kohtaamat riskit ja niiden hallinta | Sivu- ja liitesivumäärä 60+ 5 |
| <p>Tutkimuksen viitekehyksessä tarkastellaan asuntosijoittamista osana sijoitusmarkkinoita ja asuntosijoittamiseen liittyviä peruseriaatteita, kuten mistä kulut ja tuotot koostuvat, sijoitusasunnon piirteitä sekä verotusta. Asuntosijoittamiseen liittyvät yleisimmin tunnetut riskit sekä keinoja näiden riskien hallitsemiseksi käydään läpi yksitellen. Tutkimuksen toteutusta ja tuloksia käsitellään työn lopuksi.</p> <p>Työ toteutettiin kvantitatiivisena eli määrällisenä tutkimuksena. Kyselytutkimus julkaistiin Webropol- internetkyselynä joulukuussa 2017. Vastauksia yksityisille asuntosijoittajille kohdistettuun kyselyyn saatiin 272 kappaletta. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää mitä riskejä yksityiset asuntosijoittajat kohtaavat ja miten he pyrkivät niitä hallitsemaan. Työ on rajattu siten, että keskitytään käsittelemään eri asuntosijoittamisen muodoista vain yksityisenä vuokranantajana toimimista. Toimeksiantoa ei tällä työllä ollut, vaan se tehtiin omaa sijoitustoimintaa varten.</p> <p>Tutkimuksen lopputuloksena selvisi, että yleisimmät riskit, joita yksityiset asuntosijoittajat tänä päivänä kohtaavat ovat vuokralaisriski, tyhjät kuukaudet, remonttiriski ja korkoriski. Näistä ehdottomasti merkittävimpanä korostui vuokralaiseen liittyvät riskit. Myös muita riskejä tiedostettiin hyvin.</p> <p>Asuntosijoittajat hallitsevat riskejä monin eri keinoin ja voidaan todeta, että riskeihin oli varauduttu hyvin. Riskit näyttäytyvät hieman erilaisina sen mukaan, millaisen sijoitussuunnitelman mukaan toimitaan. Asuntosijoittajilla on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa sijoitustoiminnan onnistumiseen verrattuna moniin muihin sijoitusmuotoihin. Pääsääntöisesti asuntosijoittajat olivat onnistuneet riskienhallinnassa hyvin, mikä vahvistaa yleistä käsitystä siitä, että asuntosijoittaminen on varsin turvallinen ja vähäriskipitoinen sijoitusmuoto.</p> | |
| Asiasanat Sijoitustoiminta, riskinhallinta, rahoitus | |

Sisällys

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Johdanto | 1 |
| 1.1 | Työn taustat ja liitännäiset muihin tutkimuksiin | 2 |
| 1.2 | Työn tavoitteet ja sisältö..... | 2 |
| 2 | Asuntosijoittaminen osana sijoitusmarkkinoita..... | 4 |
| 2.1 | Asuntosijoittaminen verrattuna osakesijoittamiseen | 5 |
| 2.2 | Asuntosijoittaminen osana kiinteistömarkkinoita..... | 6 |
| 3 | Asuntosijoittamisen peruseriaatteen..... | 9 |
| 3.1 | Asuntosijoittamisen kulut ja tuotot | 9 |
| 3.2 | Asunnon koko | 12 |
| 3.3 | Asunnon sijainti..... | 13 |
| 3.4 | Asuntosijoittamiseen liittyvä verotus..... | 15 |
| 4 | Asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallitsemiskeinot..... | 17 |
| 4.1 | Vapaiden kuukausien riski | 17 |
| 4.2 | Vuokralaisriski..... | 18 |
| 4.3 | Remonttiriski | 19 |
| 4.4 | Vastikeriski..... | 21 |
| 4.5 | Vuokratasoriski | 21 |
| 4.6 | Korkoriski..... | 23 |
| 4.7 | Asunnon hintariski..... | 24 |
| 4.8 | Velkavipu ja siihen liittyvät riskit | 25 |
| 4.9 | Poliittiset riskit | 27 |
| 4.10 | Luonnonilmiöriskit | 28 |
| 5 | Tutkimustulokset | 29 |
| 5.1 | Tutkimusmenetelmät..... | 29 |
| 5.2 | Kyselylomake ja kyselyn toteutus..... | 30 |
| 5.3 | Vastaajien taustatiedot..... | 31 |
| 5.4 | Riskienhallinnan keinot | 36 |
| 5.5 | Vastauksia taustamuuttujien suhteen..... | 49 |
| 6 | Yhteenveto ja johtopäätökset | 54 |
| 7 | Oman oppimisen arviointi..... | 57 |
| | Lähteet | 58 |
| | Liitteet..... | 61 |
| 7.1 | Liite 1. Kyselytutkimus saatekirjeineen..... | 61 |

1 Johdanto

Suomeen on muutaman viime vuoden aikana muodostunut asuntosijoittamisen trendi. Eri-laiset vapaiden markkinoiden toimijat ovat kasvattaneet asuntosijoituksiaan laajalla rintamalla. Noin kaksi kolmasosaa vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on yksityisen vuokranantajien tarjoamia, joten yksityishenkilöiden osuus vuokra-asuntojen tarjoajina on merkittävä. Syitä asuntosijoittamisen suosion taustalla ovat matala korkotaso, vaihtoehtoisten sijoitusten matalat tuotot sekä vuokra-asuntojen kova kysyntä. Kiinteistöt myös koetaan tasaista kassavirtaa tuottaviksi ja turvallisiksi sijoituskohteiksi. (Pellervon taloustutkimus 2018).

Vuokratuloja saavien yksityishenkilöiden lukumäärä on kasvanut vuodesta 2006 vuoteen 2016 noin 76 500 henkilöllä. Useana vuotena jopa kymmenestä tuhannesta suomalaisesta on tullut uusi vuokranantaja. Vuokratulojen kokonaismäärä oli 1,67 mrd. euroa vuonna 2016 ja vuokratuloa saavia henkilöitä oli samana vuonna noin 318 tuhatta. Vuokratulon saajaa kohden tuloja oli noin 5300 euroa vuodessa. (Pellervon taloustutkimus 2018).

Paunan (2016) mukaan nykyisessä taloustilanteessa yksityisten asuntosijoittajien on turha vaatia erivapauksia veroihin sekä etuihin, jotta sijoittaja voisi säilyttää lähes itsestäänselvyytenä pidetyn 5 prosentin tuottotavoitteen, kun muut joutuvat tyytymään jo lähes nolatasoon. Sellaiset ajat ovat myöskin kaukana, jolloin sijoittaja voisi tuudittautua siihen, että vuokralainen maksaa asuntosijoituksen velattomaksi 10 -15 vuodessa kuin itsestään. Nykyään asuntosijoittajalla, jos kenellä, pitää olla riskinsietokykyä sekä mielellään velaton talous, jotta sopeutuu eteen tuleviin yllättäviin vaikeuksiin ja olosuhteiden muutoksiin.

Kaikki pankit joutuvat sopeutumaan samoihin jatkuvasti uudistuviin kannattavuus-, sääntely- ja luokitusvaatimuksiin. Näin ollen pankit eivät enää kilpaile asuntosijoittajista mahdollistaen isoja oman pääoman tuottotasoja bulletlainaehdoilla ja tavallisia asuntolainoja alhaisemmilla marginaaleilla. Alenevat vuokratuotot ja tyhjät kuukaudet on kyettävä kestämään samalla, kun hoitokulut kasvavat sekä rahoitusmenot kiristyvät. Yksityisten asuntosijoittajien on tehostettava omaa toimintaa ja parannettava vuokralaisten kokemaa lisäarvoa varmistuen vuokrasuhteen jatkuvuus, jotta pystyisi kilpailemaan isojen institutionaalisten suorasta pankkirahoituksesta riippumattomien toimijoiden kanssa. (Pauna, 2016).

1.1 Työn taustat ja liitännäiset muihin tutkimuksiin

Opinnäytetyön aihe valikoitui oman asuntosijoittamiseen liittyvän kiinnostuksen pohjalta. Viime vuosina on ollut useasti eri medioissa esillä asuntosijoittaminen ja sen kannattavuus, joten tämä on herättänyt kiinnostuksen. Tavoitteenani on hankkia ensimmäinen sijoitusasunto heti sopivan kohteen osuttua kohdalle. Tämä tutkimus on tehty siis ilman ulkopuolista toimeksiantoa oman sijoitustoiminnan hyödyttämiseksi. Riskienhallinta on lähellä omaa osaamisaluetta ja kiinnostusta, joten tämä näkökulma tuntui sopivalta lähestymistavalta.

Aihealueen viime aikaisesta suosioista johtuen asuntosijoittamiseen liittyen on tehty useita opinnäytetöitä sekä kandidaatintutkielmia. Riskienhallinnan näkökulmasta on asiaa opinnäytetöissään tutkinut Antti Honkamäki (2015) ja Jouko Turunen (2014). Molemmat tutkimukset on toteutettu kvalitatiivisin menetelmin, haastattelemalla muutamaa asuntosijoittajaa. Näissä tutkimuksissa on keskitytty lähinnä riskien tunnistamiseen. Tästä syystä tässä tutkimuksessa on pyritty tuomaan tutkimusongelmassa esille riskienhallinnan näkökulmaa. Lisäksi tutkimusmenetelmäksi on valittu kvantitatiivinen kyselytutkimus, jotta tavoitettaisiin laajempi vastaajajoukko kuin kvalitatiivisella haastattelumenetelmällä.

Tämä tutkimus täydentää hyvin aikaisemmin aiheesta tehtyjä opinnäytetöitä. Lisäksi tuodaan esille uutta näkökulmaa riskienhallinnan muodossa ja kvantitatiivisella tutkimusmenetelmällä. Tutkimukselle saadaan myös parempi validiteetti eli pätevyys, kun voidaan verrata tuloksia muihin vastaaviin aihealueesta tehtyihin tutkimuksiin.

1.2 Työn tavoitteet ja sisältö

Työn tavoitteena on selvittää yksityisen asuntosijoittajan kohtaamia riskejä ja niiden hallintakeinoja. Tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena kyselytutkimuksena, jotta saataisiin vastauksia mahdollisimman laajalla otoksella ja johtopäätökset voitaisiin ulottaa koskemaan Suomen yksityisiä asuntosijoittajia. Tutkimusongelma pohjautuu seuraaviin kysymyksiin:

- Mitä riskejä yksityiset asuntosijoittajat tiedostavat?
- Millaisin keinoin riskejä on pyritty hallitsemaan?
- Miten riskien hallinnassa on onnistuttu?

Tutkimusongelma tässä työssä on: **mitä riskejä yksityiset asuntosijoittajat kohtaavat ja miten he pyrkivät niitä hallitsemaan?**

Jotta ymmärrettäisiin markkinoita ja taustaa missä asuntosijoittajat toimivat, käydään kappaleessa kaksi ensin läpi sijoittamisprosessia, sijoitusmarkkinoita ja miten asuntosijoittaminen liittyy osaksi tätä markkinaa. Tämän jälkeen kappaleessa kolme, kerrotaan tarkemmin asuntosijoittamisen peruseräiteistä ja tarkastellaan mistä kulut sekä tuotot käytännössä koostuvat. Tässä luvussa kerrotaan myös sijoitusasuntoon liittyvistä ominaispiirteistä ja verotuksesta. Asuntosijoittamiseen liittyvät yleisimmät riskit ja niiden hallintakeinot käsitellään yksitellen tämän jälkeen kappaleessa neljä. Nämä edellä mainitut kappaleet muodostavat tämän tutkimuksen viitekehyksen, jonka pohjalle empiirinen osa on rakennettu.

Varsinaiseen tutkimusongelmaan päästään tutkimustuloksien muodossa kappaleessa viisi. Kyselytutkimuksen vastaukset on tässä osiossa havainnollistettu taulukoin ja kuvioin. Lopuksi esitetään yhteenvetona johtopäätökset tutkimuksen tuloksista ja tarkastellaan, millainen vastaus tutkimusongelmaan saatiin. Tässä kappaleessa myös verrataan johtopäätöksiä muihin vastaaviin aiheesta tehtyihin tutkimuksiin.

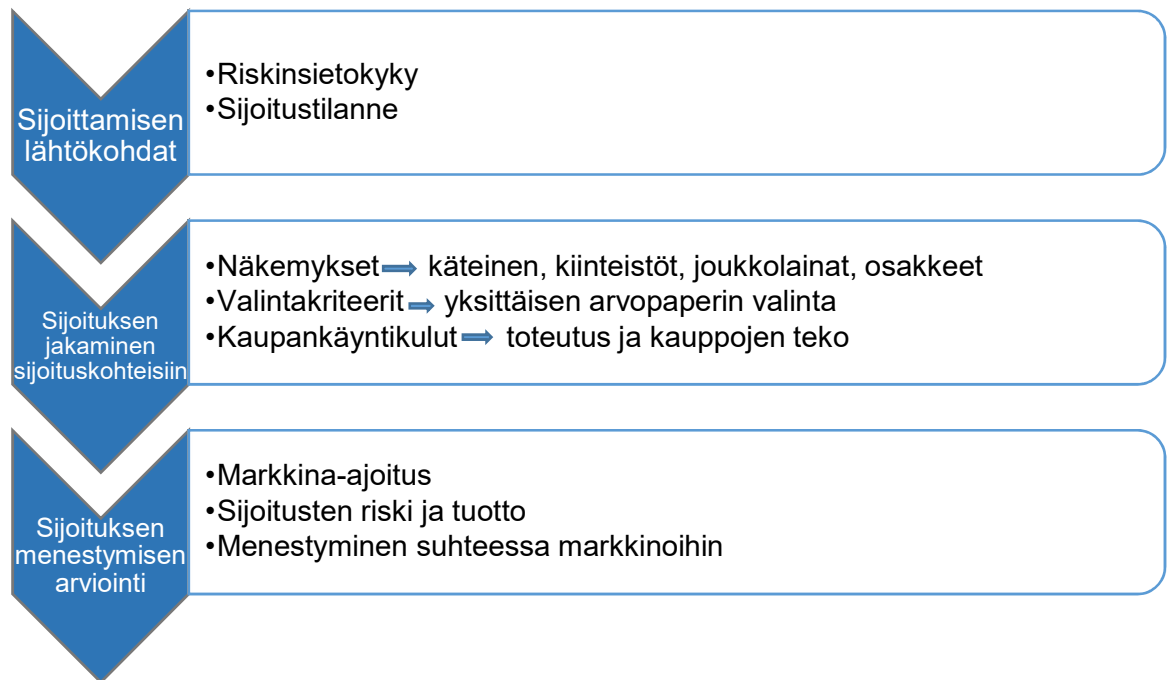
2 Asuntosijoittaminen osana sijoitusmarkkinoita

Sijoittamiseen liittyviä periaatteita kuten korkoa korolle- ilmiötä tai sijoitusprosessia on tärkeää ymmärtää, jotta voidaan muodostaa kuva asuntosijoittamisesta ja siihen liittyvistä riskeistä. Kokonaisuuden hahmottamiseksi on myös hyvä ymmärtää, miksi sijoittaminen yleensäkin on tärkeää vaurastumisen kannalta. Asuntosijoittaminen on vain yksi sijoitusmuoto muiden joukossa, johon liittyy tiettyjä erityispiirteitä. Näitä erityispiirteitä käsitellään vielä tarkemmin seuraavassa kappaleessa kolme. Tämän kappaleen tarkoituksena on siis pohjustaa lukijan tietämystä sijoittamisesta ja kasvattaa ymmärrystä markkinasta missä asuntosijoittajat toimivat. Tämän jälkeen voidaan lähestyä tarkemmin tutkimusongelmaa eli asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ja niiden hallintakeinoja.

Pankkitalletukset olivat pitkään suomalaisten kotitalouksien tärkein säästämismuoto. Talletusten verovapauden poistuminen ja alhaiset korot ovat osaltaan lisänneet kiinnostusta uusista säästämismuotoista ja varainhoitopalveluita kohtaan. Suomalaiset kotitaloudet ovat myös selvästi vaurastuneet viimeisten kymmenen vuoden aikana. Sijoitukset muihin kuin pankkitalletuksiin, eli esimerkiksi osakkeisiin, sijoitusrahastoihin ja joukkolainoihin ovat kasvattaneet merkittävästi suosiotaan. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2008,15-16).

Sijoittaminen on varsinkin pitkällä aikavälillä erittäin kannattavaa. Tämä perustuu korkoa korolle- ilmiöön. Tällä tarkoitetaan sitä, että sijoitukselle maksettavaa tuottoa maksetaan paitsi alun perin sijoitetulle pääomalle, mutta myös edellisinä vuosina kertyneille tuotoille eli koroille. Sijoittamalla esimerkiksi 1000 euroa tuottoisasti (5 -10 prosentin tuotolla) voidaan pitkällä sijoitusajalla tienata moninkertaisesti pankkisäästäjään (1 prosentin korolla) verrattuna. (Pörssisäätiö 2017).

Sijoittaminen on monivaiheinen prosessi, joka alkaa sijoittajan riskinsietokyvyn tunnistamisella ja päättyy sijoitusten onnistumisen arviointiin. Kuviossa 1. on yksinkertaistettuna sijoitusprosessi ja sen vaiheet.



Kuvio 1. Sijoituspäätöksen vaiheet. (Kallunki ym. 2008, 14).

Tuotto ja riski kulkevat käsi kädessä. Pankkitalletuksilla on matala riski, mutta vaatimaton tuotto, kun vastaavasti kehittyville markkinoille tehdyillä sijoituksilla korkeat tuotto-odotukset ja samalla suuremmat tappiomahdollisuudet. Sijoitussuunnitelma on hyvä lähtökohta niin sijoitusten tekemiseen, kuin koko talouden hallintaan. Liikkeelle kannattaa lähteä tavoitteiden määrittelemisestä eli siitä, minkälaista vuotuista tuottoa sijoittaja odottaa saavansa. Tuotto-odotus asettaa rajat sen suhteen, mihin voi sijoittaa ja kuinka paljon. Lopuksi on hyvä selvittää ovatko valittujen sijoituskohteiden riskitaso ja tiedossa oleva myöhempi rahantarve oikeassa suhteessa keskenään. (Lindström, K. & Lindström, T., 2011, 51,72-73).

2.1 Asuntosijoittaminen verrattuna osakesijoittamiseen

Asunnot eivät välttämättä ole huonompi tai parempi sijoituskohde kuin osakkeet. Kyseessä ovat hyvin erilaiset omaisuuslajit, joiden hallinnassa voidaan käyttää erilaisia strategioita ja näin ollen eri sijoitusmuodot sopivat erilaisille ihmisille. Välillä asuntosijoittajat pärjäävät keskimäärin muita sijoittajia paremmin ja välillä tilanne on toisinpäin, riippuen millaista ajanjaksoa eletään. On useita hyviä syitä ryhtyä asuntosijoittajaksi, mutta kaikille se ei sovi. (Kaarto 2015, 24).

Osakkeet ovat erinomainen vaihtoehto kärsivälliselle ja riskiä sietävälle pitkäaikaiselle sijoittajalle. Toisaalta osakkeet tarjoavat mahdollisuuden myös nopeisiin tuottoihin, mutta sisältää yhtä lailla riskin isoihin tappioihin. Osakekaupat on vaivatonta tehdä tietokoneen

ääressä ja lähes aina niistä myös pääsee eroon yhtä helposti. Osakemarkkinat ovat erittäin tehokkaat eli hinnoitteluvirheitä ei käytännössä pääse tapahtumaan. Tämä tarkoittaa sitä, että kulujen jälkeen keskimääräistä korkeampaa tuottoa on vaikea saada. Mikäli yhtiöt tuottavat liiketoiminnallaan säännöllistä kassavirtaa, voidaan se jakaa osinkoina osakkeenomistajille. Osakkeisiin voidaan saada johdannaisinstrumenttien avulla vipuvartta, mutta tämä vaatii jo huomattavaa perehtyneisyyttä. (Orava & Turunen 2016, 44-49).

Asuntosijoittamisessa on enemmän vaivaa sen epälikvidisyyden vuoksi. Jotta sijoittamisessa pääsee alkuun, tarvitaan jonkin verran rahaa ja vakuuksiakin. Asuntosijoittamiseen tarvitaan myös enemmän aikaa ja vaivaa sekä erityisosaamista kuin osakesijoittamiseen. Tämä toisaalta toimii myös eduksi, kun asuntosijoittaminen ei kaikilta luonnistu, on helpompi menestyä ja erottautua. Asuntomarkkinoilla tapahtuu myös säännöllisesti hinnoitteluvirheitä, eivätkä markkinat siksi ole tehokkaat. Tämä mahdollistaa sijoituskohteiden hankinnan markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla. (Metsola 21.3.2017).

Asunnon omistajalla on useita ja merkittäviä mahdollisuuksia vaikuttaa sijoituksensa onnistumiseen ja tuottoon, toisin kun osakkeenomistajalla. Asuntoja vasten saa helpommin lainaa kuin osakeostojen varten, mikä mahdollistaa velkavivun käyttämisen. Oikein käytettynä velkavipu antaa asunnosta kohtuullisella riskillä hyvän tuottomahdollisuuden verrattuna osakkeisiin. (Orava & Turunen 2016, 44-49).

Velkavivun käyttö onkin yksi merkittävimmistä asuntosijoittamiseen liittyvistä erityispiirteistä verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Velkavipuun liittyviä mahdollisuuksia ja riskejä käsitellään myöhemmin tässä työssä omassa luvussaan.

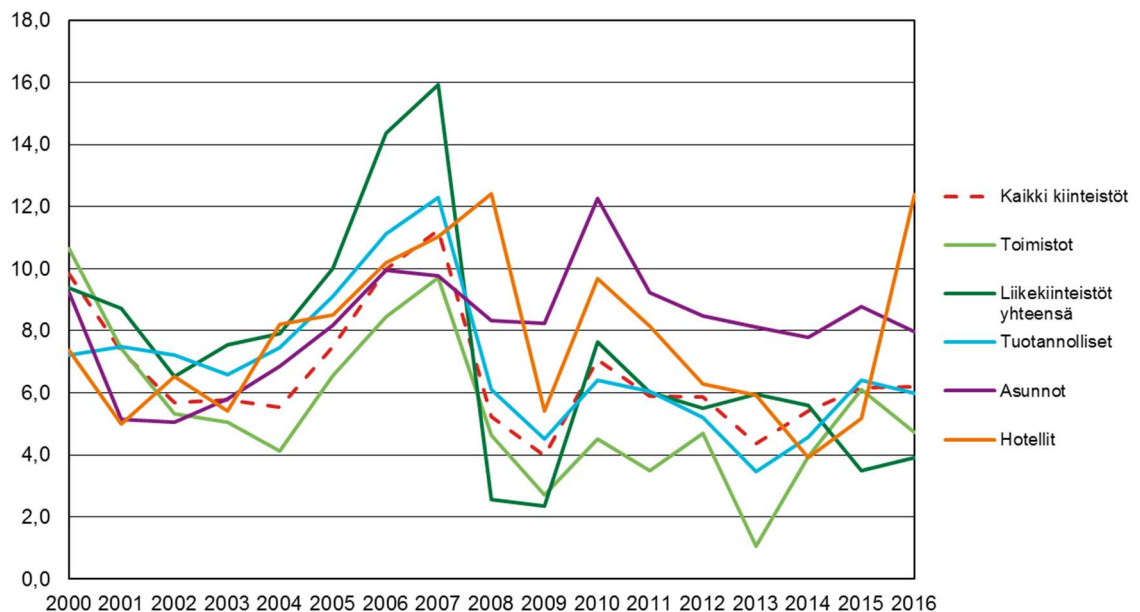
2.2 Asuntosijoittaminen osana kiinteistömarkkinoita

Suomessa merkittävä osuus kansanvarallisuudesta on rakennetussa ympäristössä, vaikka yleinen mielikuva onkin se, että varallisuus on metsissä. Rakennetun ympäristön osuus varallisuudesta on 584 miljardia euroa, joka on yli 70 prosenttia kansanvarallisuudesta. Tästä melkein puolet on asuinrakennuksissa sekä toimitila- ja palvelurakennuksissa. Vuonna 2016 tehtiin ennätyslukemat transaktiomarkkinoilla, kun merkittävien kiinteistökauppojen volyymi ylitti jopa vuoden 2007 huippulukemat. (Örn 20.3.2017).

Kiinteistösijoittamisen erityispiirteisiin kuuluu pitkäikäisyys, vakaa kassavirta ja epälikvidisyys. Asuntomarkkinat ovat osakemarkkinoihin verrattuna tehottomat, eli on varsin mahdollista, että asunnosta maksettu hinta on joko yli tai alle markkinahinnan. Tämä johtuu muun muassa siitä, että julkista kauppapaikkaa ei ole ja informaatio- ja markkinat ovat hitaita. Kiin-

teistömarkkinat jakautuvat myös hyvin voimakkaasti osamarkkinoihin, joiden välillä on hyvin erilaisia tuotto- ja riskiprofiileja. Esimerkiksi Helsingin keskustan asuntojen ja pääkaupunkiseudun toimistojen markkinat ovat hyvin erilaiset. (Viita 9.3.2017).

Asuntosijoittamisen suosiota selittää osaltaan sen viime vuosien hyvät tuotto prosentit verrattuna muihin kiinteistösijoituksiin, kuten kuviosta 1. voidaan todeta. Ennen vuoden 2008 finanssikriisiä liikekiinteistöjen tuotot olivat omaa luokkaansa, mutta ovat sittemmin romahdaneet jääden viime vuonna heikoimmin tuottavaksi kiinteistösijoittamisen muodoksi. Hotelli-kiinteistöjen tuotot kasvoivat merkittävästi vuoden 2015 jälkeen.



Kuvio 1. Kokonaistuotot kiinteistötyypeittäin vuosina 2000-2016. (Örn 20.3.2017).

Asuntosijoittamiseen on tullut viime vuosina lisää vaihtoehtoja, eikä sijoittajan ainoa vaihtoehto ole enää omistaa asuntoa itse (Ervasti 2016, A26). Asuntosijoitustyyppit voidaan jakaa seuraavasti:

Suora asuntosijoitus: sijoittaja ostaa asunnon itse ja vuokraa sen eteenpäin. Vuokratulot saa pääomatuloveron jälkeen pitää itsellään ilman välikäsiä. Toinen suoran sijoittamisen muoto on flippaaminen, jossa ostetaan asunto ja yleensä remontoinnin jälkeen myydään edelleen.

Epäsuora asuntosijoitus: asuntorahastojen sekä REIT- kiinteistörahastot ovat helppo tapa päästä sijoittamiseen mukaan muutamalla sadalla eurolla. Sijoittajalle maksetaan tuottoja tyypillisesti vuosittain sen mukaan, miten rahasto on tuottanut nettokassavirtaa.

Tässä työssä käsitellään suoria asuntosijoituksia ja niihin liittyviä riskejä yksityisen sijoittajan näkökulmasta. Suorista sijoituksista keskitytään vuokranantajana toimimiseen, eikä flippaamiseen. Institutionaalisten isojen sijoittajien tai viime aikoina suosiota kasvattaneiden asuntorahastojen riskit ja erityisesti niiden hallinta poikkeavat oletettavasti jossain määrin yksityisistä sijoittajista, joten ne on rajattu työn ulkopuolelle.

3 Asuntosijoittamisen peruseriaatteen

Kiinteistösijoitus tarkoittaa yksinkertaistettuna sitä, että sijoittaja ostaa kiinteistön jonka käytöstä vuokralainen tai vuokralaiset maksavat korvauksen. Sijoittaja saa siis vuokralaiselta kassavirtaa, jolla kattaa kiinteistön kuluja sekä yleensä omia rahoituskuluja. Parhaassa tapauksessa sijoittajalle jää tuottoa niin kassavirrasta, kuin kiinteistön arvonnoususta. (Metsola 21.3.2017). Tässä työssä tarkastellaan kiinteistösijoituksista nimenomaan asuntosijoituksia yksityisen sijoittajan kannalta.

Tämän kappaleen tarkoituksena on syventää lukijan tietämystä asuntosijoittamisen erityispiirteistä, jotka liittyvät läheisesti myös riskeihin ja riskienhallintaan. Verotuksesta käydään läpi tärkeimmät seikat, mutta tähän aihealueeseen ei ole tarpeen syventyä sen tarkemmin. Kappaleessa avataan myös tutkimusongelman kannalta tärkeitä termejä, kuten vuokratuotto prosenttia ja kassavirtaa eli mistä käytännössä kulut ja tuotot koostuvat.

3.1 Asuntosijoittamisen kulut ja tuotot

Asunnoista saatava tuotto koostuu vuokratuotosta ja arvonnoususta. Asuntosijoittajan kannalta vuokratuotto eli kassavirta on paljon varmempaa tuottoa. Arvonnousu vaatii hyvää ajoitusta ja on vahvemmin riippuvainen talouden heilahteluista. Lisäksi siitä saatavan tuoton saa itselleen vain myymällä asunnon tai ottamalla lisää lainaa sitä vastaan. Vuokratuotto ei ole läheskään niin riippuvainen talouden suhdanteista tai asunnon hinnoista. Vuokrakehitys on ollut Suomessa tasaisen positiivista vuokrasääntelyn päätyttyä vuonna 1995. (Orava. & Turunen 2016, 40, 50).

Kaarron (2015, 47) mukaan realistinen, kokonaisuuden huomioiva vuokratuotto prosentti voidaan laskea seuraavalla laskukaavalla (oletuksena vuokrausaste 100 prosenttia):

$$\frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{muut kulut vuodessa}}{\text{velaton hinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{tulevat yhtiölainat (remontit)}} \times 100 \% = \text{Vuokratuotto \%}$$

Vuokratuottoa laskettaessa olisi hyvä tehdä laskelmat sekä vuoden ylimmällä sesonki vuokralla, että vuoden alimmalla vuokralla. Näin saadaan hintasektori, jolle tuotto todennäköisesti asettuu. Liian helposti vuokratuottoa arvioidaan kovimman vuokratason mukaan ja tämän tuottoarvion pohjalle suunnitellaan lainarahoitus, vaikka todellisuudessa tuotto jäisi siitä useamman prosenttiyksikön päähän. Hyväksi luultu sijoitus voi tällöin osoittautua vaikeaksi ja riskipitoiseksi. (Kaarto 2015, 50-52). Vuokratason liittyviä riskejä käsitellään lisää luvussa 4.5.

Suomen vuokranantajat ry:n (2017) teettämän laajan kyselytutkimuksen mukaan reilu neljännes vuokranantajista sai 3-5 prosentin bruttovuokratuloa, noin neljänneksellä tulot olivat 5-7 prosentin luokkaa. Tätä isommat tuotot tulevat yleensä pienistä muuttotappiokunnista, jolloin on epävarmaa saako asuntoon vuokralaista ja saako sitä aikanaan myytyä. Korkeampi vuokratuotto on näin ollen kompensatio suuremmasta riskistä. Vuokratuottoa ei laskenut ollenkaan hieman alle neljännes vuokranantajista.

Asuntoihin liittyvät kulut on usein vaikeampi hahmottaa ja ne perustuvatkin mahdollisimman realistisesti arvioituihin laskelmiin. Vuokratuoton laskemiseksi vuokratulon määrästä tulee vähentää kaikki asunnon juoksevat kulut, mutta on syytä huomioida myös asunnon kulumiseen, tyhjänä oloon ja peruskorjauksiin liittyvät kustannukset. Asunnon kulumista voidaan arvioida esimerkiksi prosenttiosuudella asunnon hinnasta ja budjetoida vuosittain keskimäärin sen verran yllättäviin remonteihin. Sijoitusta hankittaessa tulee muistaa huomioida myös varainsiirtovero. (Kaarto 2015, 48-50).

Asuntosijoittajan tulee ottaa huomioon monia asioita, kun tarkastellaan mistä kaikista komponenteista tuotot muodostuvat. Kuten taulukosta 1. voidaan huomata, myös alueelliset erot ovat merkittäviä, vaikka tarkastellaankin mahdollisimman vertailukelpoista likvidiä tuotetta, eli 30 neliömetrin yksiötä kasvukeskuksien keskustoissa.

Taulukko 1. Asuntosijoitusten vertailua. (Korhonen 22.3.2017).

ASUNTO SIOITUSKOHTEENA, 30m2 yksiö, Helsinki, Tampere, Turku, Lahti ja Oulu, keskusta

| | HELSINKI-1 | TAMPERE-1 | TURKU-1 | LAHTI-1 | OULU-1 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| HANKINTAHINTA | | | | | |
| - E/M2 | 7082 | 3680 | 3674 | 2511 | 2599 |
| - YHTEENSÄ, e | 212460 | 110400 | 110220 | 75330 | 77970 |
| BRUTTOVUOKRA | | | | | |
| - E/M2/KK | 26,7 | 18,2 | 17,3 | 17,2 | 16,2 |
| - YHTEENSÄ | 800 | 545 | 520 | 515 | 485 |
| HOITOVASTIKE | | | | | |
| - E/M2/KK | 4,3 | 4,0 | 4,0 | 3,9 | 3,8 |
| - YHTEENSÄ | 129 | 120 | 120 | 117 | 114 |
| KORJAUKSET | | | | | |
| - E/M2/KK | 2,0 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| - YHTEENSÄ | 60 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| Nettotuotto ennen veroja | 7333 | 4554 | 4260 | 4230 | 3906 |
| %-sijoitetusta pääomasta | 3,5 | 4,1 | 3,9 | 5,6 | 5,0 |
| Tuotto verojen jälkeen | 5133 | 3188 | 2982 | 2961 | 2734 |
| % sijoitetusta pääomasta | 2,4 | 2,9 | 2,7 | 5,6 | 3,5 |
| Hintaindeksi 2005=100 | 181,1 | 169,4 | 171,1 | 159,7 | 110,1 |
| Vuotuinen arvonnousu-% * | 7,4 | 6,3 | 6,5 | 5,4 | 0,9 |
| Tuotto yht. ennen veroja - % | 10,8 | 10,4 | 10,3 | 11,0 | 5,9 |
| Inflaatiokorjattu vuosituotto-% | 9,1 | 8,7 | 8,6 | 9,3 | 4,3 |

22.3.2017 Martti Korhonen

Tilastokeskus 

Taulukossa 1. on kerätty ensin tietoa asuntojen hinnoista, vuokrista sekä kuluista kuten hoitovastikkeet ja korjaukset. Näiden tietojen pohjalta saadaan prosenttutuotto sijoitetusta pääomasta verojen jälkeen, mikä kertoo käytännössä vuokratuoton suhteessa asunnon hintaan. Huomataankin, että Helsingin keskustassa tämä lukema jää kaikista alhaisimmaksi ja paras lukema saadaan Lahden keskustassa. Kuitenkin kokonaistuottoon lasketaan myös asunnon arvonnousu. Tässä taulukossa arvonnousu on laskettu vuoden 2005 hintaindeksiin perusteella. Helsingin keskustassa hintojen nousu on ollut selkeästi muita kaupunkeja suurempaa ja Oulun keskusta jää taas tässä kategoriassa pahasti muita heikommaksi. Näin ollen kokonaistuotto Helsingin keskustassakin on ollut viime vuosina hyvä, mutta toisaalta perustuu suurimmaksi osaksi sijoittajan kannalta arvaamattomaan arvonnousuun.

Yleinen virhe onkin, että yliarvioidaan arvonnousun merkitys asuntosijoituksen tuotolle. Arvonnousu on historian valossa hyvin epävarmaa, joten tärkeämpää on keskittyä kassavirtaan. Jos oletuksena on sijoittajan maksama pääomavero 30 prosenttia ja annuiteettilaina, kassavirran kaava on lyhyesti:

([vuokratulo-vastike-korko] x 0,7) – lyhennys

Kriittisimmät tekijät kassavirta-analyysissä ovat siis vuokratuotto, lainan määrä ja aika sekä omarahoitusosuus. Jokaisen sijoittajan olisi suositeltavaa tehdä omat kassavirta-analyysinsä ennen sijoituskohteen hankintaa. Negatiivinen kassavirta muodostuu ongelmaksi, jos halutaan kasvattaa sijoitustoimintaa nopeasti. Tällöin sijoittaja joutuu laittamaan omaa rahaa lainan lyhennykseen joka kuukausi ja mikäli asuntoja on useita, kustannus muodostuu helposti liian isoksi. (Orava & Turunen 2016, 26-27).

3.2 Asunnon koko

Nykyään halutaan kompaktia asumista ja kaikkein suurin kysyntä onkin pienistä 30-45 neliön yksiöistä ja kaksioista. Yksinelävien kasvava määrä sekä perhekokojen pienentyminen ovat kasvattaneet pienten asuntojen kysyntää. Yksiöt myös liikkuvat markkinoilla parhaiten, joten kyseessä on melko likvidi sijoitusmuoto. (Viita 9.3.2017).

Yksiö on pääsääntöisesti kaksiota tai kolmiota parempi vaihtoehto sijoittajalle. Tämä perustuu siihen, että vastike- ja remonttikulut kasvavat neliömäärän mukaisesti, kun taas vuokran määrä ei kasva suhteessa samaa tahtia. Yksiöiden vuokrakysyntä on myös huomattavasti suurempaa, kuin muun kokoisten asuntojen. Isommissa asunnoissa esimerkiksi linjasaneerauksen kustannuksia ei saa millään takaisin asuntoa myytäessä. Isot remontit tulevat myös usein maksettavaksi pääomavastikkeen muodossa kuukausittain, mikä vähentää vuokratuottoa. (Orava & Turunen 2016, 100).

Taulukko 2. Remontin lopullinen vaikutus vuokratuottoon kahden erikokoisen asunnon välillä. (Orava & Turunen 2016, 100).

| Vuosi | 32 m2 | 52,5 m2 |
|---------------------|--------------|----------------|
| 1 | 7,0 % | 7,0 % |
| 2 | 7,0 % | 7,0 % |
| 3 | 7,0 % | 7,0 % |
| 4 | 7,0 % | 7,0 % |
| 5 | 3,7 % | 2,9 % |
| 6 | 3,8 % | 3,0 % |
| 7 | 3,9 % | 3,0 % |
| 8 | 3,9 % | 3,1 % |
| 9 | 4,0 % | 3,2 % |
| 10 | 4,1 % | 3,3 % |
| 11 | 4,1 % | 3,4 % |
| 12 | 4,2 % | 3,5 % |
| 13 | 4,3 % | 3,6 % |
| 14 | 4,3 % | 3,6 % |
| 15 | 4,4 % | 3,7 % |
| 16 | 4,5 % | 3,8 % |
| 17 | 4,6 % | 3,9 % |
| 18 | 4,6 % | 4,0 % |
| 19 | 4,7 % | 4,1 % |
| 20 | 7,0 % | 7,0 % |
| 20 v periodi | 5,0 % | 4,4,% |

Taulukko 2. havainnollistaa kahden neliömäärältään eri kokoisen, mutta alun perin saman suuruista vuokratuottoa antaneiden asuntojen vuokratuottoja, kun taloyhtiöön on toteutettu linjasaneeraus (eli putkiremontti) hinnaltaan 700 euroa per neliö. Tuotto ei pienene 32 neliön asunnossa yhtä paljon, kuin se pienenee 52,5 neliön asunnossa. Vaikka neliöhinta on yksiosässä lähes aina suurempi kuin isommissa asunnoissa, siitä huolimatta tuotot ovat useimmiten paremmat.

Asunnon koolla onkin hyvin paljon merkitystä, kun mietitään hankittavan asunnon riskipitoisuutta. Se vaikuttaa suoraan remonttiriskiin yllä olevan taulukon mukaisesti, mutta myös välillisesti hintariskiin sekä vapaiden kuukausien riskiin, kuten myöhemmin asuntosi-joittamiseen liittyvien riskien yhteydessä voidaan todeta.

3.3 Asunnon sijainti

Käytännössä kaikki lähtee tilan tarpeesta. Ilman sitä kiinteistöllä ei ole arvoa. Toimitiloissa tuotetaan palveluita ja tuotteita, asunnoissa asutaan. Tilan käyttäjä arvioi tilan laatua sen suhteen mikä on käyttötarkoitus ja mikä on siitä aiheutuva kustannus. Kassavirtaa tuova vuokralainen on elinehto sijoittajalle. (Örn 20.3.2017).

Euroopassa on ollut jo pitkään havaittavissa selkeä trendi, jossa ihmiset hakeutuvat asumaan selkeisiin kasvukeskuksiin maaseudun ja pienten kaupunkien sijaan. Kasvukeskusten tunnusmerkkejä ovat muun muassa monipuoliset palvelut ja erityisesti hyvät julkiset liikenneyhteydet. Suomessa tämä trendi on myös havaittavissa enenevässä määrin. Tällä hetkellä houkuttelevimpia kasvukeskuksia ovat esimerkiksi Jyväskylän alue, Turun seutu sekä Länsimetron varrella sijaitsevat keskukset. Kaupungistumisen taustalla vaikuttavat nuoren väestön elämäntyyli, jossa halutaan olla lähellä tapahtumia sekä kahviloita ja ravintoloita, kuten myös toisaalta väestön ikääntyminen, jolloin hakeudutaan lähemmäs peruspalveluita. (Viita 9.3.2017).

Väkiluvultaan ja opiskelijamäärältään mukavasti kasvavissa kaupungeissa, joissa on paljon yhden hengen talouksia, on hyvä syy olettaa löytyvän kysyntää pienille asunnoille. Kysynnän lisäksi on kuitenkin hyvä kiinnittää huomiota myös asuntotarjontaan, eli onko alueella jo valmiiksi erittäin paljon asuntoja tarjolla, jolloin vuokraaminen ei olekaan niin helppoa. Näiden seikkojen lisäksi sijoittajan kannattaa miettiä mitkä kaupungit ovat tuttuja, jokainen kun tuntee omasta kotikaupungistaan ne suosituimmat ja pahamaineisimmat alueet. Asunnon hallinnointi onnistuu yleensä myös sujuvasti tutulla alueella. (Orava & Turunen 2016, 84-91).

Mikäli yleistetään tilannetta raavasti, matalin riski asunnon sijainnin kannalta on pääkaupunkiseudun kasvukeskuksissa. Näillä alueilla asuntojen hinnat tulevat nousemaan tasaisesti pitkällä aikavälillä ja kysyntä vuokra-asunnoille pysyy vakaana. Asunnon sijaintia mietittäessä nousee esille kuitenkin vahvasti paikallistuntemuksen merkitys. Jo pelkästään Helsingin keskustan sisällä on havaittavissa merkittäviä alueellisia eroja hintojen kehityksessä. Myös yksittäisiä hintakuplia saattaa olla tietyissä erityisen halutuissa kohteissa. (Viita 9.3.2017).

Asuntoa hankittaessa tulisi siis jo lähtökohtaisesti miettiä, palveleeko se käyttötarkoituksiltaan tilan käyttäjää. Yksittäisenä kriteerinä ei turhaan mainita sijaintia tärkeimpänä, kun mietitään asuntosijoituksia. Hyvä sijainti takaa sen, että vuokralainen löytyy, jolloin minimoidaan tyhjiä kuukausien riski. Lisäksi jos vuokralaisehdokkaita on paljon, päästään valitsemaan luotettavin mahdollinen, joka ei aiheuta yllättäviä tuhoja ja maksaa vuokran ajallaan. Tämän lisäksi sijainnin valinta vaikuttaa myös suoraan hinta- ja vuokratasoriikkiin. Seuraavassa pääluvussa käydään läpi tarkemmin asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ja miten näihin voidaan mahdollisesti vaikuttaa

3.4 Asuntosijoittamiseen liittyvä verotus

Verotus vaikuttaa olennaisesti sijoituksen lopulliseen edullisuuteen. Todellinen tuotto on selvillä vasta, kun sijoituksesta on maksettu kaikki laissa määrätyt verot. Asuntosijoittajan tulot kertyvät sijoituksen juoksevasta tuotosta eli vuokratulosta sekä arvonnoususta. Sijoittajan verotus toteutetaan yleensä kassaperiaatteella. Se tarkoittaa, että tulo on sen vuoden tuloa, jolloin se on saatu. (Korpela 2012, 11-12).

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutuksista maksetaan varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveron maksaa yleensä ostaja. Kiinteistöjä ovat esimerkiksi tontti ja sillä mahdollisesti sijaitsevat rakennukset, kuten omakotitalo. Kiinteistön hankinnasta maksettava varainsiirtovero on 4 prosenttia kauppahinnasta. Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtovero on 2 prosenttia kauppahinnasta. Näitä ovat esimerkiksi kerrostalo- tai rivitalo-osake tai liikehuoneisto. (Verohallinto 2018).

Vuokratuloa on kaikki se, mitä vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokrasuhteen perusteella. Takuuvuokra ei ole vuokranantajan tuloa, ennen kuin se on käytetty vuokranantajan saatavan suorituksiksi. Yksityishenkilön saamat vuokratulot verotetaan vuokranmaksuvuonna. Vuokratulosta saa vähentää kaikki vuokratulon hankkimisesta johtuneet vuokranantajan maksamat kulut, kuten hoitovastikkeen, tulonhankkimislainan korot tai kiinteistöveron. Vuokrahuoneiston hoito ja pienet korjaukset, esimerkiksi lukon vaihto tai viemärin aukaisu ovat vuosikulua. Koneiden ja kalusteiden hankintameno ja uusiminen vähennetään vuotuisin poistoin. Laajemmat korjaukset ja kunnostukset jaetaan verotuksessa perusparannuksiin, vuosikorjauksiin ja huoneiston hankinnan yhteydessä tehtyihin korjauksiin, joita pääsääntöisesti vähennetään vasta hankintamenona tai poistoina. (Korpela 2012, 15-19).

Pääomavastikkeella eli taloyhtiön ottamalla pankkilainalla katetaan yleensä joko hankintahintaa tai korjauksia. Pääomavastike on tapauskohtaisesti verovähennyskelpoinen. Taloyhtiö voi joko tulouttaa tai rahastoida osakkaiden maksamat pääomavastikkeet. Tulouttaminen tarkoittaa, että osakkaiden maksamat vastikkeet ovat tuloa yhtiölle ja näin ollen verovähennyskelpoinen vuokranantajan verotuksessa. Rahastoidut vastikkeet sitä vastoin kirjataan taloyhtiön taseeseen rahastoon, jolloin niitä ei voi vähentää vuokratulosta, mutta ne lisätään hankintamenuon, mikä pienentää luovutusvoittoverotusta. Usein asunto on pitkäaikainen sijoitus, joten pyrkimyksenä on vähentää kulut mieluummin vuosittain verotuksessa kuin vasta asuntoa myytäessä. (Orava & Turunen 2016, 277).

Sijoitusasunnon verotuksessa yksi olennaisimpia asioita on yleiset vuokratulosta tehtävät vähennykset. Vähennyskelpoisia kuluja vastikkeiden lisäksi on paljon, sillä kaikki tulonhankkimiseen liittyvät kulut voi vähentää. Esimerkiksi kaikki matkakulut, sijoitusasunnon näyttö, sopimuksen allekirjoitus tai yhtiökokous ovat vähennyskelpoisia. Lisäksi mm. välittäjän palkkiot, vuokrailmoitukset ja luottotietojen tarkistukset tai oman osaamisen kehittämiseen liittyvät kulut voi vähentää. (Hänninen 2018 a).

Suomalaiset omistavat sijoitusasuntonsa yleensä henkilökohtaisesti ja tämä onkin useimmissa tapauksissa järkevää, sillä yksityishenkilönä on helpompi saada edullisempaa lainaa, eikä tule kirjanpitokuluja. Yksityishenkilönä verotus on myös yksinkertaista. Vuokratulosta vähennyksien jälkeen verotetaan 30 prosenttia tai mikäli vuokratulot ja myyntivoitot ylittävät kalenterivuodessa 30 000 euroa, verotetaan ylittävältä osuudelta 34 prosenttia. Yhtiöpuolella verotus on monimutkaisempaa. Ensin osakeyhtiö maksaa tuloksestaan yhteisöveroa 20 prosenttia. Tämän jälkeen, jos haluaa nostaa rahaa yhtiöstä ulos, verojen määrään vaikuttavat yhtiön nettovarallisuus sekä ansiotuloveroprosentti. Yhtiöstä on mahdollista nostaa myös osinkoja palkan sijaan, jolloin verotus on kevyempää. (Orava & Turunen 2016, 264 -265).

Päätökseen ostetaanko asunnot osakeyhtiölle vai henkilökohtaisiin nimiin, vaikuttavat muun muassa henkilökohtainen ja yhtiön taloudellinen tilanne, rahoituksen saatavuus sekä ostettavat kohteet. Lisäksi olennaista on sijoittajan strategia, halutaanko kasvattaa salkkua nopeasti vai maltillisesti. Päätökseen vaikuttaa myös se, nostaako sijoittaja säännöllisesti rahaa omaan käyttöön vai sijoitetaanko tuotot edelleen. (Orava & Turunen 2016, 270-271).

4 Asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallitsemiskeinot

Asuntosijoittaminen ei ole poikkeus muihin sijoitusmuotoihin verrattuna, joten siihenkin liittyy riskejä. Tässä luvussa käsitellään kymmenen yleisimmin tunnettua asuntosijoittamisen riskiä: vapaiden kuukausien riski, asunnon hintariski, remonttiriski, vastikeriski, vuokratasoriski, korkoriski, velkavipuun liittyvät riskit, vuokralaisriski, poliittiset riskit ja luonnonilmiöriskit. Kunkin riskin yhteydessä esitetään keinoja niiden hallitsemiseksi. Tässä kappaleessa päästään siis varsinaiseen tutkimusongelmaan ja sen kannalta tärkeimpiin teorioihin. Tutkimuksen empiirinen osa on toteutettu pitkälti näiden teorioiden ja riskinhallintakeinojen pohjalta.

Riskit eivät ole samat kaikille asuntosijoittajille, vaan ne riippuvat muun muassa osaamisesta ja kokemuksesta, velkasuhteesta, asuntojen sijainnista, koosta ja määrästä sekä vuokralaisen valinnasta. Kaikkia riskejä, kuten kenestäkään henkilöstä riippumattomia riskejä ei voida minimoida kokonaan. Moniin riskitekijöihin voidaan kuitenkin vaikuttaa ennalta tai ainakin varautua niihin, jolloin voidaan ehkäistä niiden aiheuttamaa haittaa. (Orava & Turunen 2016, 245).

Riskit on tässä työssä käsitelty niiden merkittävyysjärjestyksessä siten, että ensimmäiset viisi riskiä eli vapaiden kuukausien riski, vuokralaisriski, remonttiriski, vastikeriski ja vuokratasoriski ovat sellaisia, joihin sijoittaja voi omalla toiminnallaan ja tietotaidollaan vaikuttaa huomattavasti jo esimerkiksi sijoituskohdetta hankittaessa. Näin ollen on ensisijaisen tärkeää ottaa nämä riskit huomioon, jotta asuntosalkku ei lähtökohtaisesti sisällä liian riskialttiita kohteita. Jälkimmäiset viisi riskiä eli korkoriski, asunnon hintariski, velkavipuun liittyvät riskit (koron vaikutus), poliittiset riskit ja luonnonilmiöriski eivät ole vaikutukseltaan vähäisempiä, mutta näihin sijoittaja ei voi aina itse suoranaisesti vaikuttaa. Siitä huolimatta, näihin tulee kuitenkin ehdottomasti varautua etukäteen ja tehdä tarvittavia toimenpiteitä riskien hallitsemiseksi.

4.1 Vapaiden kuukausien riski

Jokaiselle asuntosijoittajalle tulee jossain vaiheessa vastaan se, että asuntoon ei löydy syystä tai toisesta heti uutta vuokralaista eli kassavirtaan tulee tyhjän kuukauden aiheuttama vajuus. Tähän riskiin on välttämätöntä varautua ennalta pitämällä riittävää rahoituspuskuria. Yksikin kuukausi pienentää vuokratuottoa olennaisesti, sillä vastikkeet on maksettava riippumatta siitä, asutaanko asunnossa vai ei. (Kaarto 2015, 72).

Tyhjien kuukausien määrä ilmaistaan usein käänteisesti vuokrausasteena. Jos vuokrausaste on sata prosenttia, vuoden aikana ei ole ollut yhtään tyhjää kuukautta. Vuokrausaste

saadaan korkeammalle mahdolliselle tasolle hankkimalla kohteita, jotka sopivat suurimmalle osalle vuokralaisista. Yhden hengen talouksia on Suomessa yli 60 prosenttia kaikista vuokralla asuvista, joten yksiöillä on suurin kysyntä. Yksin asuvat ovat usein myös pitkäaikaisempia vuokralaisia, kuin esimerkiksi kaksin asuvat nuoret pariskunnat, joilla saattaa olla oman asunnon osto mielessä. Asunnon viihtyisyys on tärkeää, jotta vuokralainen pysyy asunnossa. Hyväkuntoiset ja hyvin varustellut asunnot myös vetävät puoleensa aina uusia vuokralaisia, jos edellinen päättää syystä tai toisesta irtisanon vuokrasopimuksen. Asuntoa remontoimassa onkin hyvä suosia neutraaleja pintoja ja sävyjä. (Orava & Turunen 2016, 190, 252).

Asunnon sijainti tulisi olla keskeisellä paikalla kasvavassa kaupungissa lähellä oppilaitoksia tai hyvin kulkuyhteyksien päässä näistä. On todettu, että ihmiselle luontainen matka lähimmälle bussipysäkille tai muiden kulkuyhteyksien varrelle on noin 300 metriä tai kävelen enintään 10 minuuttia. Mikäli etäisyys kasvaa tätä suuremmaksi, syntyy pyrkimys päästä aina lähemmäksi jolloin vuokralainen saattaa katsella muita vuokralle vapautuvia kohteita lähempänä palveluita tai kulkuyhteyksiä. (Viita 9.3.2017).

Vuokran suuruudella on kohtuullisen helppoa hallita vuokrausastetta. Asunnon vuokra tulisi olla markkinahintainen tai hieman alle. Ylihintaiseen asuntoon on vaikeaa löytää pitkäaikaista vuokralaista ja näin ollen tyhjiä kuukausien riski kasvaa. On järkevämpää pyytää säännöllisesti vuokransa maksavalta asukkaalta vuokraa hieman alle markkinahinnan, vuokrausasteen ollessa 100 prosenttia, kuin yli markkinahinnan, jolloin vuokrausaste jäisi alhaiseksi. Menetettyjen vuokrakuukausien lisäksi sijoittaja joutuu näkemään vaivaa aina uuden vuokralaisen löytämiseksi ja uuden sopimuksen tekemiseksi. (Orava & Turunen 2016, 252).

Voidaan siis todeta, että vapaiden kuukausien riskiä voidaan minimoida pitämällä huolta olemassa olevasta vuokralaisesta, jotta hän viihtyisi asunnossa mahdollisimman pitkään. Myös asunnon olisi hyvä olla viihtyisä ja hyvin varusteltu. Toisaalta asunto täytyy hankkia sellaiselta alueelta ja pitää sellaisessa kunnossa, että uusia vuokralaisehdokkaita löytyy helposti edellisen tilalle.

4.2 Vuokralaisriski

Yksi merkittävimmistä sijoituksen tuottoon vaikuttavista seikoista, mihin vuokranantaja voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, on vuokralaisen valinta. Suomessa vuokralaiset ovat pääosin hyvän maksumoraalin omaavia, joten vuokrat tulevat tilille ajallaan. Lisäksi asunnon tuhoamisen aiheuttavia vuokralaisia on äärettömän harvoin. (Vuokraturva 2018).

Ympäristöministeriön (2010, 57-58) teettämän tutkimuksen mukaan suuri osa vuokranantajista (39 %) ei ole kohdannut mitään ongelmia vuokralaisten suhteen. Useimmiten ongelmat liittyivät vuokrien maksuun, lyhytaikaisiin vuokralaisiin ja vuokralaisten löytämiseen varsinkin isompiin asuntoihin. Kaikkiaan 462 vastaajasta 76 vastasi kohtaan, että mikä muu syy on aiheuttanut ongelmia. Vain kaksi vuokranantajaa mainitsi tilanteen, jossa vuokralainen on huumeidenkäyttäjä tai alkoholisti. Vastaajista neljä vuokranantajaa mainitsi, että vuokralaisen takia on aiheutunut huoneiston huonon hoidon takia korjauksia.

Haasteita vuokralaisen valinnassa on, mutta vuokralaisriskiä voidaan pienentää erilaisin keinoin. Parhaiten hyviä vuokralaisia saa, kun tapaa ehdokkaat kasvotusten esimerkiksi yksityisnäytössä. Massanäyttöjen järjestämistä kannattaa välttää, sillä kahden kesken keskustellessa on helpompi huomata mahdolliset ongelmatapaukset kuin isossa porukassa. Luottotietojen tarkistaminen on pieni vaiva, mutta sen avulla vuokranantaja voi välttyä monelta harmilta. Näiden lisäksi kannattaa ottaa vähintään kuukauden ja mielellään kahden kuukauden vakuus ennen muuttoa. Näin voidaan varmistua, ettei vuokralaisella ole täysin varaton tilanne muutettaessa asuntoon. Myös kolmen kuukauden vakuus on mahdollinen, mutta näin iso vakuus karsii vuokralaisehdokkaita, jolloin sitä kannattaa käyttää harkiten vain halutuimmissa asunnoissa. (Orava & Turunen 2016, 253-255).

Vielä ennen lopullista vuokralaisen valintaa on hyvä tarkastaa vuokralaisen tulotaso ja työpaikka. Suosituksiin voi myös kysyä lupaa ja pyytää ne edelliseltä vuokranantajalta. Ennen avainten luovuttamista valitulle vuokralaiselle, kannattaa varmistua vielä seuraavista seikoista: vuokralaisen henkilöllisyys on varmistettu, vuokrasopimus on allekirjoitettu sekä käyty huolellisesti läpi, vuokravakuus ja ensimmäisen kuukauden vuokra on maksettu, kotivakuutus vastuuosineen on maksettu vuokralaisen toimesta, avaintenluovutus sopimus on allekirjoitettu sekä muuttotarkastus on tehty yhdessä vuokralaisen kanssa ja mahdolliset puutteet kirjattu asiakirjaan, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat. Huolellisuus tässä kohtaa on tarpeen, sillä kun vuokralainen on muuttanut asuntoon, on huoneenvuokralaki vahvasti vuokralaisen puolella. (Kaarto 2015, 116-117).

4.3 Remonttiriski

Yksi kiinteistöomistamisen merkittävimmistä riskeistä on se, kuinka kiinteistöistä pidetään huolta. Pitkäaikainen ja proaktiivinen suunnittelu on erittäin tärkeää, että kiinteistö ei menetä arvoaan ja kulut saadaan pidettyä kohtuullisina. Suuret remontit kannattaa suunnitella hyvissä ajoin etukäteen, kun saadaan kenties kilpailutettua hyvä urakkasopimus. Tär-

keää olisi myös kartoittaa alueen muiden vastaavien kiinteistöjen remonttitarve. Jos useampi naapuruston taloyhtiö päättää kilpailuttaa remontit yhdessä, on isompi remontti houkuttelevampi urakoitsijoiden silmissä, jolloin saavutetaan neuvotteluetua ja mahdollisesti urakkasopimukselle parempi hinta. Mikäli remontit tehdään aina viimeisellä mahdollisella hetkellä, neuvotteluvaraa ei välttämättä jää. (Metsola 21.3.2017).

Taloyhtiön remonteihin ryhdytään yhtiökokouksen päätöksestä ja tavallisesti ne ovat taloyhtiön kunnan ja arvon säilymisen kannalta kriittisiä. Osakkaan itse toteuttamat työt ovat pääsääntöisesti huoneiston ulkonäköön ja viihtyisyyteen vaikuttavia töitä. (Orava & Turunen 2016, 147). Sijoittajan tulisi olla aktiivisesti mukana kiinteistön toiminnan johtamisessa, eikä tuudittautua pelkästään omistajan rooliin. Suositeltavaa olisikin osallistua esimerkiksi asuinkiinteistöjen hallitustoimintaan ja näin päästä vaikuttamaan kiinteistöä koskeviin päätöksiin.

Isot remontit, kuten julkisivu-, parveke- ja putkiremontit ovat jo itsessään suuri kuluera, mutta tämän lisäksi asunto saattaa olla pahimmillaan kuukausien verran asuinkelvoton. Tämä yhdistelmä on hyvin ikävä asuntosijoittajalle, varsinkin jos se tulee yllätyksenä. Pienin remonttiriski on uudiskohteissa tai hyvin uusissa taloissa. Näissä on luonnollisesti vähiten korjaustarvetta ja yllättäviä menoja. Mikäli ollaan hankkimassa asuntoa vanhemmasta talosta, tulee taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen ja pitkän aikavälin suunnitelmaan perehtyä huolellisesti. Isännöitsijää kannattaa myös haastatella taloyhtiön kunnosta ja tulevista remonteista. (Orava & Turunen 2016, 258).

Asuntosijoittajan kannalta taloyhtiön tulevat remontit ovat tärkeämpiä, mutta myös itse asunnon remontit täytyy huomioida. Huomiota tulisi kiinnittää etenkin kalleimpien remonttikohteiden eli keittiön ja kylpyhuoneen kuntoon. Asuntoon tehtävät remontit nostavat kuitenkin järkevästi toteutettuina asunnon arvoa ja myytävyyttä sekä taloyhtiön remonteja enemmän asunnon vuokraa ja vuokrattavuutta. Etenkin asunnon seinä- ja lattiapintojen uusiminen nostaa monesti asunnon arvoa jopa vähintään remonttikustannuksen verran. Uusi asbestilainsäädäntö kuitenkin nostaa asuntojen remonttikustannuksia. (Asuntosalkunrakentaja 2017).

Aikaisemmin asunnon kokoa käsittelevässä luvussa Taulukossa 2. esitettiin remontin vaikutusta vuokratuottoon 32m² ja 52,5m² asuntojen välillä. Huomattiin, että remontin lopullinen vaikutus vuokratuottoon oli pienemmässä asunnossa asuntosijoittajalle mieluisampi. Näin ollen remonttiriskiä voidaan hallita pitämällä asuntosalkussa suurimmaksi osaksi pieniä asuntoja. Lisäksi itse asunnon remonttiriskiä tulee arvioida tarkastamalla keittiön ja kylpyhuoneen remonttitarve huolellisesti.

4.4 Vastikeriski

Osakas maksaa taloyhtiölle yhtiövastiketta, jolla katetaan taloyhtiön menoja. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta sekä mahdollisista pääomavastikkeesta eli rahoitusvastikkeesta ja erillisvastikkeista, kuten esimerkiksi vesimaksuista. Hoitovastikkeella katetaan muun muassa taloyhtiön rakennusten ylläpidosta ja erilaisista palveluista syntyviä menoja. Suurin menoerä ovatkin korjaus- ja lämmityskulut. Rahoitusvastikkeella katetaan pitkävaikutteisia peruskorjauksista aiheutuvia menoja. Yhtiövastike ei ole korvaus asunnon käytöstä, vaan osakkaan osuus taloyhtiön menoista, joten osakas maksaa yhtiövastikkeen riippumatta siitä asuuko itse asunnossa vai ei. Yhtiövastikkeen suuruudesta päättää yleensä yhtiökokous ja sen maksuperusteesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. (Isännöintiliitto 2017).

Hoitovastike maksetaan kuukausittain, joten sen suuruus vaikuttaa olennaisesti sijoittajan vuokratuottoon. Vastikeriskillä tarkoitetaan sitä, että hoitovastike nousee merkittävästi. Pitkällä tähtäimellä vastiketason nousua voi olla vaikeaa arvioida, mutta taloyhtiöihin perehtymällä on mahdollista tehdä karkeita päätelmiä. Mikäli taloyhtiöllä on vahvaan tulovirtaan pohjautuva alhainen vastike, on se sijoittajalle iso etu. (Orava & Turunen 2016, 256-257).

Vastikeriskiltä voidaan välttyä, kun kiinnittää huomiota taloyhtiöissä kolmeen seikkaan: taloyhtiön omistuksessa olevat asuin- ja liikehuoneistot, energiatehokkuus ja taloyhtiön koko. Etenkin taloyhtiöön kuuluvat liikehuoneistot ovat hyvä tulonlähde, sillä niistä maksetaan asuinhuoneistoja suurempaa vastiketta tai vuokraa. Energiatehokas talo tarkoittaa usein pienempää vastiketta, sillä lämmityskulut ovat suurin yksittäinen kuluerä taloyhtiöille. Suuressa taloyhtiössä on usein suhteessa pienemmät kulut, kuin pienkerrostalossa, joten siitä syystä kannattaa kiinnittää huomiota myös taloyhtiön kokoon. (Orava & Turunen 2016, 257).

4.5 Vuokratasoriski

Helsingin Sanomat (5.5.2017, A32) uutisoi vuokrien nousseen edelleen nopeammin kuin muut hinnat keskimäärin. Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat ovat kallistuneet hitaammin kuin valtion tuella rakennettujen Ara- asuntojen. Vuokrien vuosinousu oli vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä 2,6 prosenttia. Yleistä hintakehitystä kuvaava kuluttajaindeksi on noussut noin kymmenen prosenttia vuoden 2010 jälkeen, kun vastaavasti vuokrat ovat kallistuneet keskimäärin 25 prosenttia. Vuokrien nousu ei koske vain pääkaupunkiseutua, jossa vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,5 prosenttia. Muualla Suomessa vuokrat nousivat 2,3 prosenttia. Tilastokeskuksen yliaktuaari Martti Korhonen

arvelee, että Helsingin seudulla vapaarahoitteisissa asunnoissa kipukynnys vuokrien suhteen alkaa tulla vastaan. Asukkaiden maksukyky ei enää riitä vuokrien nostamiseen.

Vuokrasääntely päättyi Suomessa vuonna 1995, jonka jälkeen vuokrat ovat keskimäärin nousseet 3,4 prosenttia vuodessa. Historian perustella voidaan todeta, että nimellisuokrien aleneminen on erittäin harvinaista, sillä vain kolmena vuotena 21 vuodesta vuokrat ovat reaalisesti laskeneet. Kaupunkikohtaisesti tarkasteltuna kaikissa suurimmissa kaupungeissa vuokrat ovat nousseet, mutta nousuvauhteissa on eroja. Parhaimman (Vantaa) ja heikoimman (Rauma) välinen ero on 4,2 prosenttiyksikköä mikä asuntosijoittajan näkökulmasta on jo huomioon otettava ero. Muutokset asuntojen hinnoissa eivät tilastojen valossa vaikuta vuokrien kehitykseen ainakaan negatiivisesti, vuokratuotot pysyvät hyvinä, vaikka asuntojen hinnat laskisivat reilustikin. (Orava & Turunen 2016, 40-43).

Voidaankin todeta, että vuokratasoriski on pieni, mikäli hankitaan asuntoja kasvukeskuksista hyvällä sijainnilla. Silti vuokratasoriski on olemassa yksilötasolla, liian korkean vuokran pyytäminen eli hinnoittelu on yleinen virhe, mikäli kohdekaupunki ei ole tuttu. Uudiskohteissa ylihinnittelun riski on hankinnan suuren hinnan vuoksi korkea. Ylihintainen vuokra-asunto johtaa helposti tyhjiin kuukausiin, mikä tulee vuokranantajalle kalliiksi, kuten edellä jo todettiin vapaiden kuukausien riskien yhteydessä. (Orava & Turunen 2016, 255).

Vuokratasoriskiä voidaan välttää selvittämällä kohdealueen vuokrataso huolellisesti etukäteen esimerkiksi internetin vuokraussivustoja (oikotie.fi/ vuokraovi.com) seuraamalla. Myös kiinteistön- tai vuokranvälittäjältä voi selvittää vuokratasoa, varsinkin jos käytetään välittäjää asunnon vuokraamisessa. Liian alhaisen vuokran pyytäminen ei ole riski vaan merkki vuokranantajan tietämättömydestä. (Orava & Turunen 2016, 255-266).

Kappaleessa 3.1 käsiteltiin asuntosijoittamisen kuluja ja tuottoja. Tässä yhteydessä esiteltiin vuokratuottoprosentin laskukaava. Asuntoa hankittaessa tulisi kohteen vuokratuottoa arvioida laskemalla vuokratuottoprosentit ylimmällä ja alimmalla mahdollisella vuokratasolla. Näin saadaan sektori, jolle vuokrataso todennäköisesti asettuu. Mikäli vuokratuottoa arvioidaan liian optimistisesti, voi hyväksi luultu sijoituskohte osoittautua liian riskipitoiseksi.

4.6 Korkoriski

Tällä hetkellä elämme poikkeuksellisia aikoja korkojen ollessa ennätysellisen alhaalla. Asuntosijoittajan kannalta tämä tarkoittaa halpaa lainaa eli käytännössä pieniä rahoituskuluja. Matala korko on asuntosijoittajalle toisaalta hyödyksi, mutta tuo myös mukanaan riskejä, jotka tulee ottaa huomioon. Olemassa olevan asuntosalkun kulujen ollessa pienet, asuntolainat saa tarvittaessa maksettua nopeammin, jolloin vakuudeksi kelpaavan omaisuuden kasvu vauhdittuu. Toisaalta alhainen korkotaso houkuttelee markkinoille paljon sijoittajia, jolloin kilpailu hyvistä sijoitusasunnoista kasvaa, mikä vaikuttaa asuntojen hintoja kohottavasti. Näin ollen voidaankin sanoa, että matala korko toimii enemmän myyjän kuin ostajan etuna. (Metsola 2017).

Asuntosijoittaminen on pitkäjänteistä sijoittamista. Laina-ajat ovat useimmiten kymmeniä vuosia. Nykyinen korkotaso voi siis hämätä laskemaan rahoituskulut liian pieniksi ja todellinen korkotaso tulla yllätyksenä. Esimerkiksi koko euroalueen historiaa ajatellen, 12 kuukauden EURIBOR-korko on ollut keskimäärin noin neljän prosentin luokkaa. Vahva kassavirta toimii hyvänä turvana korkojen nousua vastaan. Korkoriskiltä suojautumiseen pankit tarjoavat yleensä erilaisia korkosuojauksia, mutta nämä ovat yleensä laskettu tarkasti pankin eduksi jolloin sijoittaja harvemmin voittaa. Parempi keino korkoriskiltä suojautumiseen onkin riittävä rahoituspuskurin ylläpitäminen. (Kaarto, 2015, 235).

Korkosuojaukset ovat pankkien tarjoamia palveluita, joilla voi suojautua korkotason nousua vastaan. Suojausvaihtoehtoja on eri pankeilla useampia erilaisia. Korkosuojauksen hinta muuttuu markkinan mukaan, eli kun korkotaso on alhaalla, hinta on edullinen ja vastaavasti kun korot nousevat, korkosuojaukset kallistuvat. Korkosuojaus tehdään tyypillisesti useammaksi vuodeksi kerrallaan ja monet ottavat suojauksen etenkin lainan alussa, kun lainanhoitokustannukset ovat suuria. Jokaisen asuntosijoittajan tulisi miettiä itselleen sopiva suojauksen tarve riskinsietokyvyn ja strategian pohjalta. (Hänninen 2018 b).

Korkoputki tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden asettaa korko tiettyjen rajojen väliin eli putkessa korolle asetetaan sekä enimmäis- että vähimmäiskorko. Enimmäiskorko suojaa velallista koron nousulta, kun taas vähimmäiskorko suojaa pankkia koron laskulta. Korkokatto on sijoittajan keino estää maksamaansa korkoa nousemasta yli tietyn tason. Lainalle sovitaan siis enimmäiskorko, jonka ylimenevää osuutta sijoittajan ei tarvitse maksaa, vaikka korkotaso nousisikin. Mikäli korko on sovittu tason alapuolella, korot vaihtelevat tavallisen vaihtuvan viitekoron mukaan. (Hänninen 2018 b).

Koronvaihtosopimus on kiinteää korkoa muistuttava suojauskeino, joka myös sitoo vaihtuvakorkoisen lainan koron tietylle tasolle. Koronvaihtosopimuksella sijoittaja maksaa sovitun kiinteään korkoon sidottua korkoa pankille ja pankki maksaa vaihtuvaan korkoon sidottua korkoa sijoittajalle. Näin ollen sijoittaja maksaa käytännössä lainastaan kiinteää korkoa vaihtuvan sijaan. Huomioitavaa tässä on kuitenkin se, että asuntolainan yhteyteen otetun koronvaihtosopimuksen mukaiset suoritukset pankille eivät ole verotuksessa korkoa eli kyseiset maksusuoritukset eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. (Hänninen 2018 b).

4.7 Asunnon hintariski

Asuntojen hinnoista puhutaan usein monessa mediassa. Asuntosijoittajalle, joka toimii ensisijaisesti vuokranantajana keskittyen vuokratuottoon, asuntojen hintojen muutoksella voi olla luultua vähemmän merkitystä. Asuntosijoittajan näkökulmasta hintojen muutos on merkittävä seikka neljässä tilanteessa:

1. Sijoittaja on ostamassa
2. Sijoittaja on myymässä
3. Sijoittaja on hakemassa lisää lainaa ja käyttää nykyisiä asuntoja lisävakuutena
4. Sijoittajalla on velkaa yli 70 prosenttia suhteessa asuntojen markkina-arvoon

Kassavirtasijoittajalle 15-30 prosentinkaan pudotus hinnoissa ei ole erityisen merkittävä. Vuokratulo pysyy vakaana asuntojen hinnanmuutoksista huolimatta. Velattoman asunnon kohdalla hintojen muutos ei vaikuta sijoittajaan mitenkään, ellei yllä mainitut kohdat 1-3 ole ajankohtaisia. Yli 70 prosentin velkavipua hyödyntävän sijoittajan on oltava enemmän varuillaan, mikäli hinnat laskevat merkittävästi. Merkittävä hintojen aleneminen eli yli 30 prosentin lasku on hyvin epätodennäköinen, muttei mahdoton skenaario. Lasku asuntomarkkinoilla voisi teoriassa johtaa pahimmillaan sijoitusasunnon realisointiin, mikäli pankki pystyy osoittamaan, että asunnon omistaja on syyllinen asunnon arvon alenemiseen. (Orava & Turunen, 247-249).

Arvopapereissa puhutaan yleisesti osakkeiden P/E luvusta (price / earnings). P/E luku kuvaa osakkeen hinnan ja tuloksen suhdetta. Luku kertoo, kuinka monessa vuodessa yritys tekisi markkina-arvonsa verran tulosta, mikäli tulos pysyisi ennallaan. Asunnoissa voidaan käyttää vastaavaa P/R arvoa (price / rent).

P/R: asunnon hinta esim. 100 000 € = 16,6
bruttovuokra esim. 6000 €

Nykyisen suuruisella vuokratasolla kestää siis 16,6 vuotta maksaa asunto. Huomioitavaa on kuitenkin, ettei yhtälö huomioi maksettavia veroja tai muita kuluja. Luku toimiikin lähinnä hyvänä suunnan näyttäjänä. Kun omistusasunnot ovat kalliita verrattuna vuokraan, jää vuokratuotto heikoksi. Suomen kasvukeskusten tuotot ovat valuneet noin 3 – 4,5 prosentin tasolle. Asunnot ovat siis tällä hetkellä kalliita suhteessa niistä saatavaan vuokratuottoon. (Kaarto 2015, 197-199).

Hintariskiltä voi suojautua sijoittamalla ensisijaisesti kassavirtaan, eikä arvonnousuun. Lisäksi on huomioitava velkalasti. Pienentämällä velan osuutta hintariski pienenee myös huomattavasti. Tässä on kuitenkin myös käänköpuolensa: rohkeasti velkaa hyödyntävä ja arvonnousua tavoitteleva voi oikeaan aikaan ja hyvällä taidolla sekä tuurilla tehdä isomat tuotot konservatiiviseen sijoittajaan verrattuna. Sijoittajan tuleekin punnita oma riskinkantokykynsä ja laatia strategia sen pohjalta. (Orava & Turunen 2016, 249).

Yllä mainittujen perusteella voidaankin todeta, että hintariskiltä suojautumiseen on olemassa kaksi hieman erilaista strategiaa. Ensimmäinen vaihtoehto on hankkia asuntoja selkeistä kasvukeskuksista, läheltä palveluita ja julkisia liikennevälineitä. Tällöin asunnon hankintahinta sekä P/R arvo ovat oletettavasti korkeammat kuin pienissä kaupungeissa, mutta vastineeksi voidaan odottaa arvonnousua tai vähintäänkin arvon säilymistä.

Toinen vaihtoehto on hankkia asunto maaseudulta tai pienestä kaupungista, jolloin hankintahinta ja P/R arvo voivat olla huomattavasti pienemmät kuin suosituimmissa kasvukeskuksissa. Tällöin sijoitetaan ensisijaisesti kassavirtaan. Riskinä on tässä tapauksessa hinnan lasku, mutta sitä kompensoidaan pienellä lainamäärällä tai jopa kokonaan velattoman asunnon tuomalla vapaudella.

4.8 Velkavipu ja siihen liittyvät riskit

Velkavivun käyttö tarkoittaa asuntosijoituskohteen rahoittamista lainapääomalla. Asuntosijoituksiin on mahdollista saada lainaa pankeilta, mikä eroaa monista muista sijoitusmuodoista. On huomattavasti todennäköisempää saada lainaa asuntosijoitukseen kuin osake-rahastoihin. Tämä perustuu asuntojen hyvään vakuutusarvostukseen, mikä on pankin näkökulmasta usein 70 prosenttia asunnon hinnasta. Velkavivun harkitulla käytöllä voi saada

asunnosta kohtuullisella riskillä sellaisen tuoton, mikä osakkeista saatuna vaatisi runsaasti taitoa ja riskinottoa. (Kaarto 2015, 25-27).

Kuvitellaan tilanne, että ostetaan 75 000 euron asunto, josta rahoitetaan omalla pääomalla 19 000 ja loput 56 000 pankin vieraalla pääomalla. Oman pääoman tuotto prosentti saadaan siis karkeasti kaavalla:

$$\frac{(\text{vuokra- vastike} \times 12) - \text{korko}}{\text{oma pääoma}} \times 100 \% = \text{OPO tuotto \%}$$

Velkavipua käytettäessä oma pääoma ei olekaan asunnon hinta 75 000 euroa, vaan ainoastaan sijoitettu 19 000 euroa. Näin ollen oman pääoman tuotto onkin merkittävästi isompi, kuin jos olisi hankkinut asunnon kokonaan esimerkiksi omilla säästöillä. Oman pääoman tuotto siis nousee, kun hyödynnetään lainarahoitusta. Velka antaa mahdollisuuden hankkia useampia sijoitusasuntoja sen sijaan, että sijoittaja laittaisi kaikki rahansa yhteen asuntoon. (Kaarto 2015, 37).

Velkavivun suuruus tulee mitoittaa sijoittajan riskinsietokyvyn ja sijoitussuunnitelman mukaisesti. Tämän lisäksi tulee ottaa huomioon kassavirtalaskelma, sillä korkokulut nousevat sitä mukaa, kuin lainan määrä kasvaa. Maksimaalista tuottoa hakeva sijoittaja joka käyttää 90 prosentin velkavipua, joutuu todennäköisesti syöttämään sijoitukseen kuukausitasolla myös omaa rahaa kattaakseen kaikki kulut. Toisaalta hän saa vastineeksi riskistä paremman oman pääoman tuoton kuin varovaisempi sijoittaja. Parhaimmillaan tilanne on kuitenkin se, että vuokra riittää kattamaan kaikki kulut, jonka jälkeen jää vielä hieman ylimääräistä tuloa jolla voidaan kattaa esimerkiksi tyhjien kuukausien aiheuttamaa kassavajetta. (Kaarto 2015, 37-41).

Seuraava taulukko 3. havainnollistaa, miten oman pääoman tuottoihin vaikuttavat merkittävästi kolme asiaa: vuokratuotto, velkavivun suuruus sekä korkotasoa. Oman pääoman nettotuotot on merkitty sinisellä. Taulukosta voidaan havaita, että koron ollessa 4 prosenttia, voimakkaan velkavivun käyttäminen on perusteltua, kun vuokratuotto ylittää korkotason vähintään 2- 3 prosentilla.

Taulukko 3. Velkavivun merkitys oman pääoman nettotuottoon eri vuokratuotoilla, kun korko on neljä prosenttia. (Kaarto, 2015 41).

| Vuokra- tuotto % | 2,0 % | 3,0 % | 4,0 % | 5,0 % | 6,0 % | 7,0 % | 8,0 % | 9,0 % | 10,0 % |
|-----------------------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Velkavipu 0 % | 1,4 % | 2,1 % | 2,7 % | 3,4 % | 4,1 % | 4,8 % | 5,5 % | 6,2 % | 6,9 % |
| Velkavipu 30 % | 0,8 % | 1,8 % | 2,7 % | 3,7 % | 4,7 % | 5,6 % | 6,6 % | 7,6 % | 8,6 % |
| Velkavipu 50 % | 0,0 % | 1,3 % | 2,7 % | 4,0 % | 5,4 % | 6,7 % | 8,1 % | 9,4 % | 10,8 % |
| Velkavipu 70 % | -1,8 % | 0,4 % | 2,6 % | 4,8 % | 7,0 % | 9,2 % | 11,4 % | 13,6 % | 15,8 % |
| Velkavipu 90 % | -9,3 % | -3,5 % | 2,3 % | 8,2 % | 14,0 % | 19,8 % | 25,7 % | 31,5 % | 37,3 % |

Yleisesti ottaen voidaan ajatella, että riskit kasvavat sitä mukaa mitä isompi velkavipu on. Toisaalta ratkaisevaa on kuitenkin se, ylittääkö lainasta maksettava korkotaso vuokratuoton. Matalan korkotason aikaan kannattaa hyödyntää voimakkaan velkavivun vaikutusta oman pääoman tuottoihin. (Kaarto, 2015. 42).

Oravan ja Turusen (2016, 54) mukaan onkin syytä keskittyä lainojen takaisinmaksuun, mikäli korkotaso nousee voimakkaasti, sillä velkavipu ei tällöin tuo enää niin suurta hyötyä. Matalien korkojen aikana on myös mahdollista sopia kiinteä korko lainalle, mikä toimii harmitusti käytettynä erittäin hyvänä työkaluna korkoriskin hallintaan. Sijoittajan tulisikin säännöllisesti tarkistaa oma asuntosalkkunsu velkavivun suuruuden suhteen, toisaalta hallitakseen siihen liittyviä riskejä ja toisaalta etteivät oman pääoman tuotot laske liian mataliksi velkavivun pudotessa liian alhaiseksi.

4.9 Poliittiset riskit

Yleinen poliittinen tilanne vaikuttaa epäsuorasti korkojen kehitykseen. Euroopan ja Suomen talous on tällä hetkellä toipumassa, esimerkiksi yritykset investoivat ja kaivosteollisuus on nousussa. Ranskan ja Italian pitkät korot ovat nousseet, joten voidaan odottaa korkojen nousevan pitkällä aikavälillä. Toisaalta Euroopassa vallitsee yleinen poliittinen epävarmuus. Isoja tämän päivän kysymyksiä euroalueella ovat Brexitin vaikutus, Välimeren maiden kyseenalainen tilanne sekä rahaliiton kestävyys jotka ovat riskitekijöitä talouden ja sijoitusmarkkinoiden näkökulmasta. Pitkän aikavälin kysymys on myös, tuleeko euro vahvistumaan dollariin nähden, mikä on mahdollista vain, jos euroalue säilyy. Tämä

epävarmuus osaltaan hillitsee korkojen nousua Euroopan keskuspankin jatkaessa korkoelvytyksen avulla euroalueen talouden sääntelyä. (Castren 27.4.2017).

Poliittisia riskejä on vaikeaa ennakoida. Asuntosijoittajalle haitallisia poliittisia riskejä ovat muun muassa verojen korottaminen, asumis- tai opintotukijärjestelmän leikkaaminen ja korkojen verovähennysoikeuden heikentäminen. Myös alueelliset päätökset esimerkiksi oppilaitosten lakkauttamisen tai opiskelijamäärien vähentämisen suhteen voivat vaikuttaa merkittävästi asuntosijoituksiin. Poliittisia riskejä on vaikeaa välttää tai pitkällä tähtäimellä myöskään ennakoida. Yksi keino varautua verotuksessa tapahtuviin muutoksiin on tehdä osa asuntohankinnoista osakeyhtiön nimiin. (Orava & Turunen 2016, 259). Henkilö- ja yritysomistuksen välisistä eroista on tarkemmin työn verotusta käsittelevässä luvussa neljä.

4.10 Luonnonilmiöriskit

Suomessa luonnonilmiöistä ei ole suurta haittaa, toisin kuin esimerkiksi Yhdysvaltojen Floridassa, missä myrskyt ja hurrikaanit aiheuttavat vuosittain suuria tuhoja. Suomessakin esiintyy aika ajoin myrskyjä sekä alavilla alueilla tulvia, mutta niiden aiheuttamien vahinkojen todennäköisyys kerrostaloasuntoihin on hyvin pieni. Mikäli sijoitetaan mökkeihin tai rivitaloasuntoihin, on riski hieman suurempi. Luonnonilmiöriskeihin on vaikeaa varautua ennalta. (Orava & Turunen 2016, 259).

Suomessa esiintyy tavallisesti vuosittain myrskyjä, jotka aiheuttavat tuulituhoja myös kiinteistöille. Poikkeuksena vuosi 2010, kun loppukesällä koettiin poikkeuksellinen neljän rajun ukkosmyrskypäivän sarja puolentoista viikon sisällä. Näistä ensimmäinen eli Asta jätti jälkeensä jopa 20 miljoonan euron vahingot. Muita viime vuosien kovimpia myrskyjä ovat olleet Eino ja Tapani. (Palomaa, 2016).

5 Tutkimustulokset

Tässä kappaleessa esitetään kyselytutkimuksen tulokset havainnollistaen niitä taulukoin sekä kuvioin. Ennen varsinaista kyselyn vastausten esittämistä, käydään tarkemmin läpi käytetyt tutkimusmenetelmät sekä miten kysely on rakennettu ja toteutettu. Tutkijan tulisi tarkastella tuloksia siitä näkökulmasta kuin tutkimusongelma on asetettu, eli pelkästään tulosten luetteleminen ei ole riittävää (Hirsjärvi, Remes & Saravaara 2009, 262 – 263). Lopuksi vastaukset vedetään yhteen loppupäätelmien muodossa ja verrataan niitä myös muihin vastaaviin tutkimuksiin.

5.1 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmillä tarkoitetaan empiirisen tutkimuksen konkreettisia aineiston hankinta- ja analyysimetodeja tai -tekniikoita, jotka voidaan puolestaan luokitella laadullisiin (kvalitatiivisiin) ja määrällisiin (kvantitatiivisiin) menetelmiin. Tutkimusongelmasta ja tutkimuksen tarkoituksesta riippuu, kumpi lähestymistapa sopii paremmin. (Saukkonen 2018).

Kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusta voidaan nimittää myös tilastolliseksi tutkimukseksi. Tällä menetelmällä selvitetään lukumääriin ja prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä. Edellytyksenä on riittävän suuri ja edustava otos. Otoksella tarkoitetaan perusjoukon osajoukkoa. Aineiston keruussa käytetään yleensä standardoituja tutkimuslomakkeita, joissa on valmiit vastausvaihtoehdot. Tulokset havainnollistetaan taulukoin ja kuvioin, sillä asioita kuvataan numeeristen suureiden avulla. Kvantitatiivisen tutkimuksen avulla saadaan yleensä kartoitettua olemassa oleva tilanne, mutta ei pystytä riittävästi selvittämään asioiden syitä. (Heikkilä 2014, 12- 15).

Tähän työhön valikoitui määrällinen eli kvantitatiivinen tutkimus siitä syystä, että haluttiin kartoittaa tilanne yksityisten asuntosijoittajien kohtaamista riskeistä ja keinoista joilla he pyrkivät niitä hallitsemaan. Laadullisella tutkimuksella ei olisi saavutettu riittävän isoa otosta, jotta tuloksista voitaisiin tehdä johtopäätöksiä koskien kaikkia yksityisiä asuntosijoittajia Suomessa. Tutkimuksella ei ollut myöskään tarkoitus selvittää tarkemmin syitä sille, miksi sijoittajat toimivat niin kuin toimivat. Toisaalta määrällisessäkin tutkimuksessa pystytään tarkastelemaan vastauksia muutaman taustamuuttujan suhteen, kuten tässäkin työssä on tehty luvussa 5.4.

Saukkosen (2018) mukaan tutkimuksen tasoa ja johtopäätösten pätevyyttä arvioitaessa käytetään usein validiuden ja reliabeliuden käsitteitä. Molemmat liittyvät eri tavoin tutkimuksen luotettavuuteen tiedon tuottajana. Tutkimuksen reliabelius tarkoittaa sitä, että

tutkimustyö on tehty huolellisesti, siten että tutkimuksen tuloksia voidaan pitää toistettavina. Tulokset eivät siis saisi olla sattumanvaraisia. Yleisesti ottaen validius tarkoittaa aineistosta tehtyjen johtopäätösten luotettavuutta. Tutkimuksessa tulisi siis tutkia sitä mitä on tarkoituskin tutkia.

Tässä tutkimuksessa oli käytetty kvantitatiivista kyselytutkimusta, joten sen toistettavuus on hyvä. Käytännössä tämän tutkimuksen keskeiset vaiheet voitaisiin todella toistaa, joten reliabiliteettia voidaan pitää hyvänä. Validiutta on huomattavasti vaikeampaa arvioida. Tähän voi liittyä esimerkiksi käsitteisiin liittyviä ongelmia tai otoksen pätevyyttä eli voidaanko tutkimuksen perusteella saaduilla johtopäätöksillä kuvata koko perusjoukkoa (Saukkonen 2018).

Tässä tutkimuksessa pyrittiin parantamaan validiteettia siten, että vastaajille annettiin ohjeita kysymyksiin vastaamiseen. Myös vertailevuus toisiin vastaaviin tutkimuksiin parantaa johtopäätösten luotettavuutta. Heikentäviä tekijöitä on kuitenkin se, että otos ei esimerkiksi iän puolesta ole täysin linjassa perusjoukkoon nähden. Lisäksi kyselylomakkeessa on jälkikäteen arvioituna todettavissa pieniä puutteita. Esimerkiksi riskienhallintamenetelmiä kysyttäessä olisi pitänyt lisätä selkeä vastausvaihto sille, jos mitään riskienhallintamenetelmää ei ole käytössä.

5.2 Kyselylomake ja kyselyn toteutus

Lomakkeen suunnittelu edellyttää kirjallisuuteen tutustumista, tutkimusongelman pohtimista ja täsmentämistä, käsitteiden määrittelyä ja tutkimusasetelman valintaa. Suljetuilla eli strukturoiduilla kysymyksillä tarkoitetaan kysymyksiä, joissa on valmiit vastausvaihtoehdot, joista valitaan sopiva tai sopivat kohdat. Jos vastausvaihtoehdot on useampi, puhutaan monivalintakysymyksistä. Suljetut kysymykset ovat hyviä silloin, kun mahdolliset vastausvaihtoehdot tiedetään etukäteen ja kun niitä on rajoitetusti. Avoimissa kysymyksissä sitä vastoin vastaajien valintamahdollisuuksia ei rajoiteta mitenkään, joten nämä sopivat silloin kun haetaan esimerkiksi spontaaneja mielipiteitä tai vaihtoehtoja ei tarkkaan tunnetta etukäteen. Sekamuotoisissa kysymyksissä osa vastausvaihtoehdoista on annettu ja yleensä yksi avoin. Vaihtoehto ”Muu, mikä?” on hyvä lisätä silloin, kun on epävarmaa onko vastausvaihtoehdoissa annettu kaikki mahdolliset vastausvaihtoehdot. (Heikkilä 2014, 45-47).

Tässä tutkimuksessa käytetty kyselylomake (liite 1.) sisältää pääosin suljettuja kysymyksiä sekä sekamuotoisia kysymyksiä. Riskienhallinnan keinoja kartoittaessa sekamuotoiset kysymykset ovat tarkoituksenmukaisia, koska ei ole mahdollista tuoda esille kaikkia mah-

dollisia keinoja. Vastausvaihtoehdoissa on annettu vain yleisimmin tiedossa olevat riskienhallinnan keinot, jotka on tuotu esille myös tämän työn viitekehityksessä. Kyselyyn oli tarpeen lisätä myös yksi kokonaan avoin kysymys, jolla kartoitettiin vastaajien ensimmäisenä mieleen tulevia riskejä.

Likertin asteikko on mielipideväittämässä käytetty, tavallisesti 4- tai 5- portainen järjestysasteikon tasoinen asteikko, jossa toisena ääripäänä on useimmiten ”täysin samaa mieltä” ja toisena ääripäänä ”täysin eri mieltä” ja näistä vastaajan tulee valita parhaiten omaa käsitystään vastaava vaihtoehto (Heikkilä 2014, 51). Tähän kyselyyn sisältyi yksi Likertin asteikon mielipideväittäjä, jolla kartoitettiin vastaajien riskienhallinnassa onnistumista.

Kyselylomake jakautui kolmeen osaan, joista ensimmäisessä kysyttiin vastaajien taustatietoja. Tämän osion lopussa oli myös (vapaaehtoinen) avoin kysymys ensimmäisenä mieleen tulevista asuntosiioittamisen riskeistä. Ensimmäisen osion jälkeen kysyttiin vastaajilta heidän käyttämiään riskienhallinnan keinoja kaikkiin kymmeneen yleisimmin tunnettuun asuntosiioittamisen riskiin. Kolmannessa osiossa täydennettiin vielä kyselyä, jos jokin riski olisi jäänyt mainitsematta sekä pyydettiin laittamaan riskejä järjestykseen sen mukaan, mitkä katsottiin tärkeimmiksi. Viimeisenä kysymyksenä oli Likertin asteikon väittäjä.

Kysely toteutettiin Webropol- internetkyselylomakkeen avulla (liite 1.), koska erilaisten internetyhteisöjen kautta oli huomattavasti helpointa tavoittaa yksityisiä asuntosiioittajia. Kyselyn linkki julkaistiin luvalla kahdessa eri Facebook -ryhmässä. Kyselyyn vastasi 272 yksityistä asuntosiioittajaa. Suomen vuokranantajien hallinnoimassa Vuokranantajapalstanimisessä ryhmässä on reilu 10 tuhatta jäsentä ja palsta on hyvin aktiivinen. Tätä kautta saatiin eniten vastauksia ja kysely herätti myös jonkin verran keskustelua aiheesta. Facebook-sivulla Asuntosalkunrakentaja on vajaa tuhat seuraajaa ja täältä saatiin myös muutamia kymmeniä vastauksia.

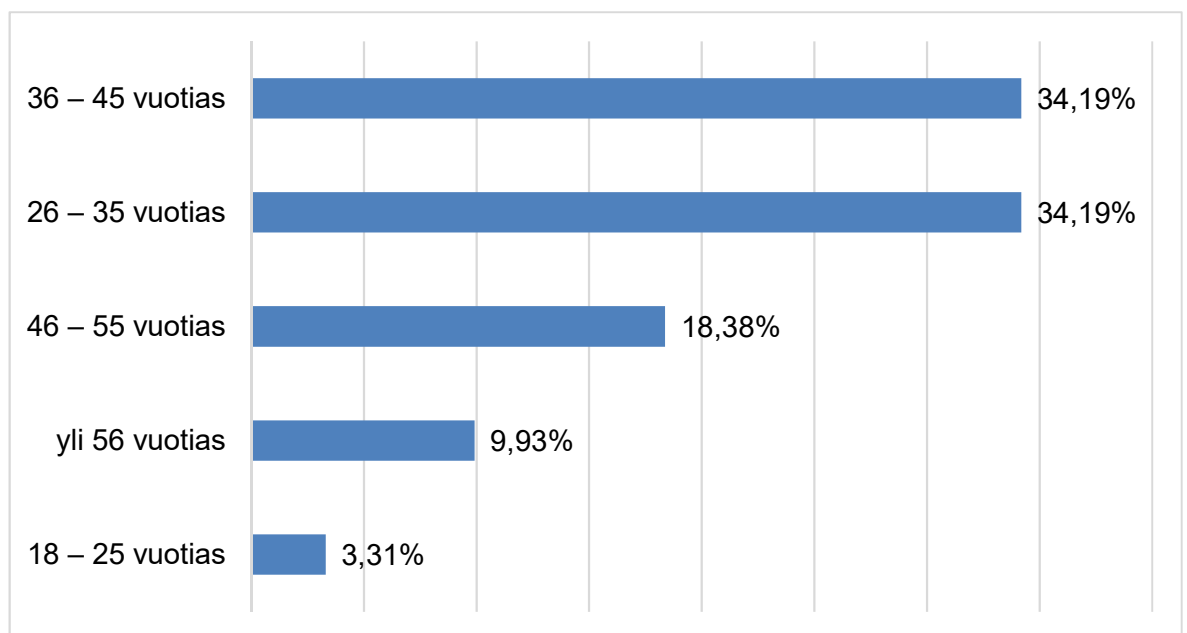
5.3 Vastaajien taustatiedot

Tutkimuksen aluksi esitettiin kuusi helppoa kysymystä, joiden tarkoituksena oli kartoittaa vastaajajoukon taustatietoja. Helppoista kysymyksistä on vastaajan mukava lähteä liikkeelle ja edetä tämän jälkeen varsinaista tutkimusongelmaa käsitteleviin kysymyksiin.

Muuttujat kuvaavat ominaisuuksien muutosta havaintoyksiköissä, jolloin ne ominaisuudet, jotka eivät muutu ovat vakioita. Selittävässä tutkimuksissa muuttujat jaetaan riippumattomiin muuttujiin, joiden vaikutusta havaintoyksiköissä halutaan tutkia ja riippuviin muuttujiin, jotka kuvaavat variaatiota havaintoyksiköissä. (Saukkonen 2018).

Tässä tutkimuksessa riippumattomiksi taustamuuttujiksi, joiden vaikutusta haluttiin tarkemmin tutkia, valittiin koulutus, kokemus asuntosijoittajana sekä asuntosalkun koko. Riippuviksi muuttujiksi valittiin ensisijaisesti ikä ja toimiiko asuntosijoittajana yksityisesti vai yrityksen kautta sekä hajauttaako sijoituksia. Myös sillä kuinka suuri on vastaajien asuntosalkun koko, haluttiin tarkastella otoksen variaatiota.

Ympäristöministeriön (2010, 26) asuntomarkkinatutkimuksen mukaan suuri osa asuntosijoittajina toimivista henkilöistä on Suomessa melko iäkkäitä, keski-ikä ollessa 55 vuotta. Kyseiseen postitse toteutettuun kyselyyn vastanneet asuntosijoittajat olivat jonkin verran vielä vanhempia iältään, etenkin 65 vuotta täyttäneiden määrä oli suurempi.

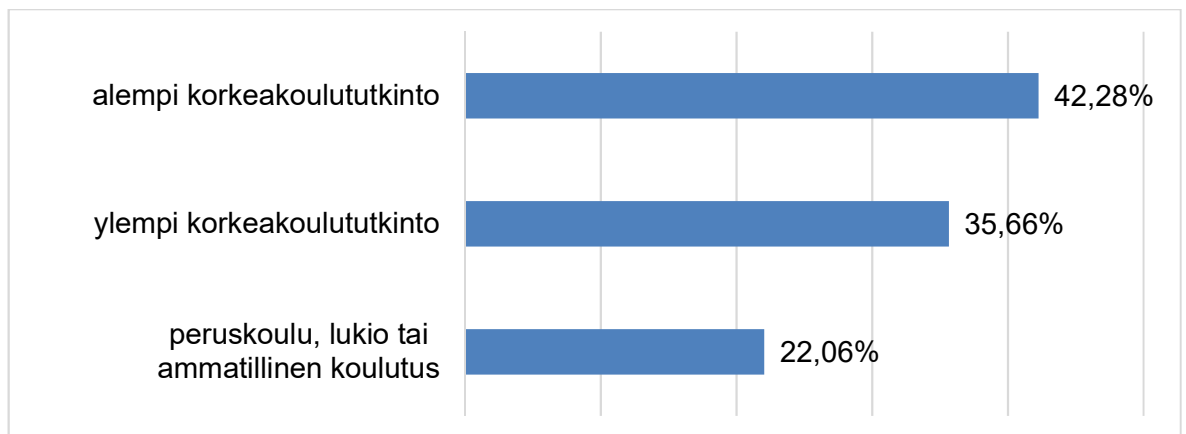


Kuvio 2. Vastaajien ikä.

Tässä tutkimuksessa ensimmäiseksi kartoitettiin vastaajien ikä (Kuvio 2.). Yllä olevasta kuviosta nähdään, että 26-35 vuotiaita sekä 36-45 vuotiaita vastaajia on ollut täysin saman verran, yhteensä hieman alle kolme neljäsosaa vastaajista. 46-55 vuotiaita noin 20 prosenttia ja yli 56 vuotiaita melkein 10 prosenttia. Odotetusti hyvin nuoria sijoittajia eli 18-25 vuotiaita oli selkeästi pienin osa, vain hieman yli 3 prosenttia. Koska tämä kyselytutkimus toteutettiin pelkästään verkossa ja Facebookin kautta, on vastaajien keski-ikä huomattavasti nuorempi, kuin asuntosijoittajien keskimääräinen ikä Suomessa. Näin ollen otos on iän suhteen hieman vääristynyt verrattuna koko asuntosijoittajien perusjoukkoon.

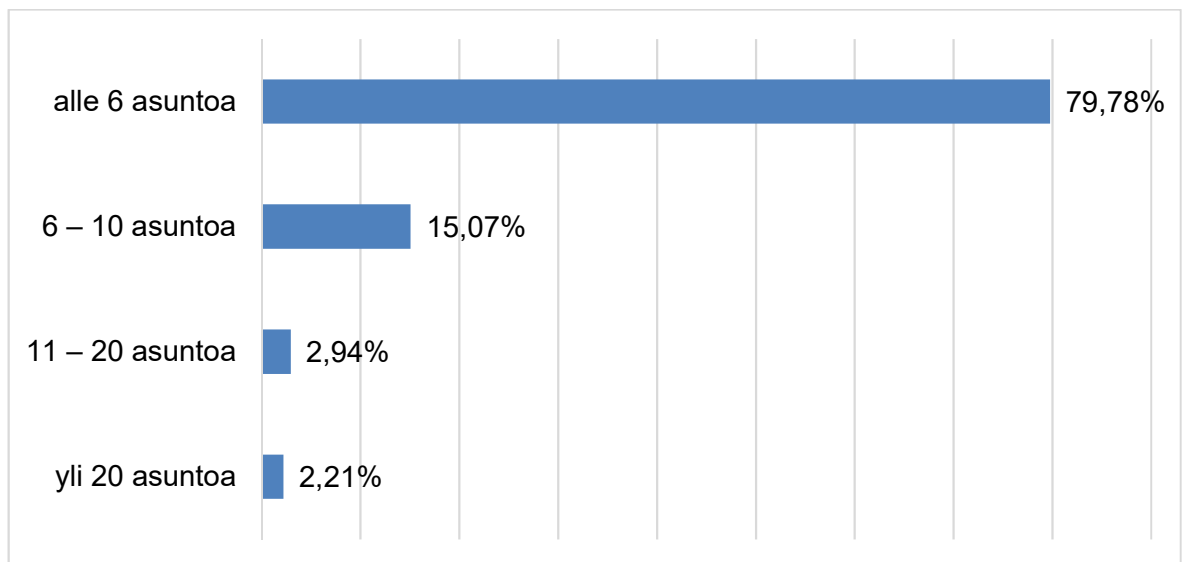
Vastaajista suurin osa eli noin 42 prosenttia oli suorittanut alemman korkeakoulututkinnon (Kuvio 3.). Ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneita oli noin 35 prosenttia. Yllättävän

suuri osa eli noin viidesosa oli peruskoulun, lukion tai ammatillisen koulutuksen varassa. Koulutuksen vaikutusta muihin vastauksiin tarkastellaan vielä myöhemmin luvussa 6.2.



Kuvio 3. Vastaajien koulutus.

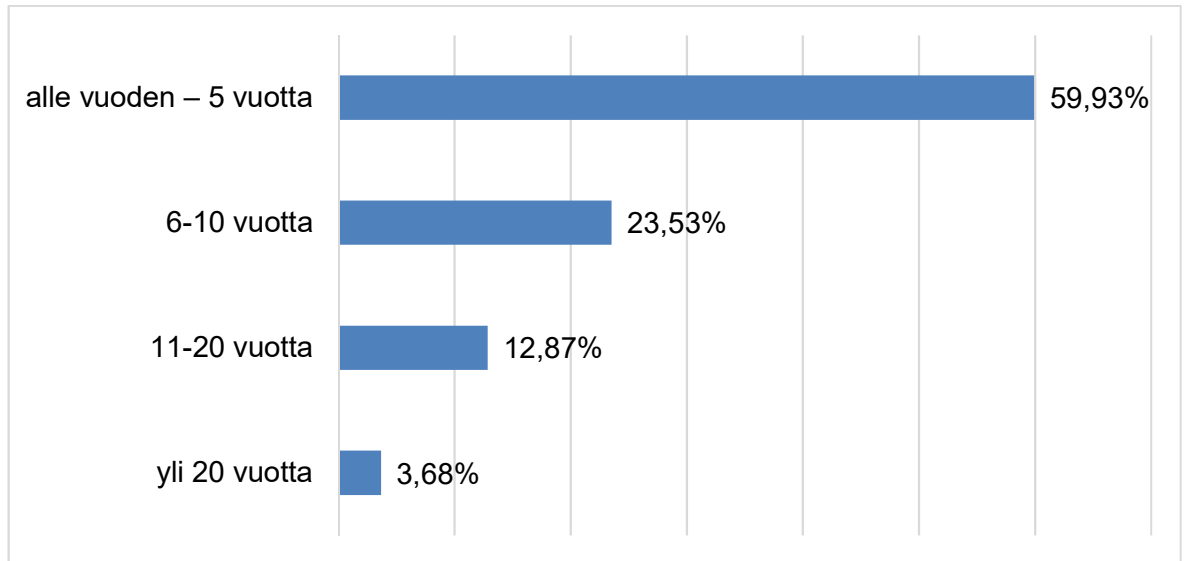
Ympäristöministeriön (2010, 29) teettämään asuntomarkkinatutkimukseen vastasi 755 vuokranantajaa. Yksityiset henkilöt vuokranantajina Suomessa ovat enimmäkseen ei-ammatillisia piensijoittajia, sillä puolet asuntomarkkinatutkimuksen vastaajista omisti vain yhden sijoitusasunnon. Neljäsosa vuokranantajista omisti kaksi vuokra-asuntoa. Vähintään viisi vuokra-asuntoa omistavia oli 9 prosenttia ja vähintään kymmenen asuntoa omistavia kaksi prosenttia. Vastaajat omistivat keskimäärin 2,4 vuokra-asuntoa, mutta lukua nostivat jotkin suursijoittajat.



Kuvio 4. Vastaajien asuntosalkun koko.

Tähän kyselytutkimukseen vastanneiden asuntojen määrä nähdään kuviosta 4. Melkein 80 prosenttia vastanneista omisti alle 6 asuntoa. Noin 15 prosenttia omisti 6-10 asuntoa ja loput noin viisi prosenttia omisti yli 10 asuntoa. Tutkimuksen asteikko oli tässä kyselyssä

hieman erilainen kuin ympäristöministeriön, mutta otokset vastaavat pääpiirteittäin toisi-
aan. Tosin tähän kyselyyn vastanneista oli hieman suurempi osa ison asuntosal-
kun omaavia, sillä yli 5 prosenttia vastaajista omisti yli 10 asuntoa.

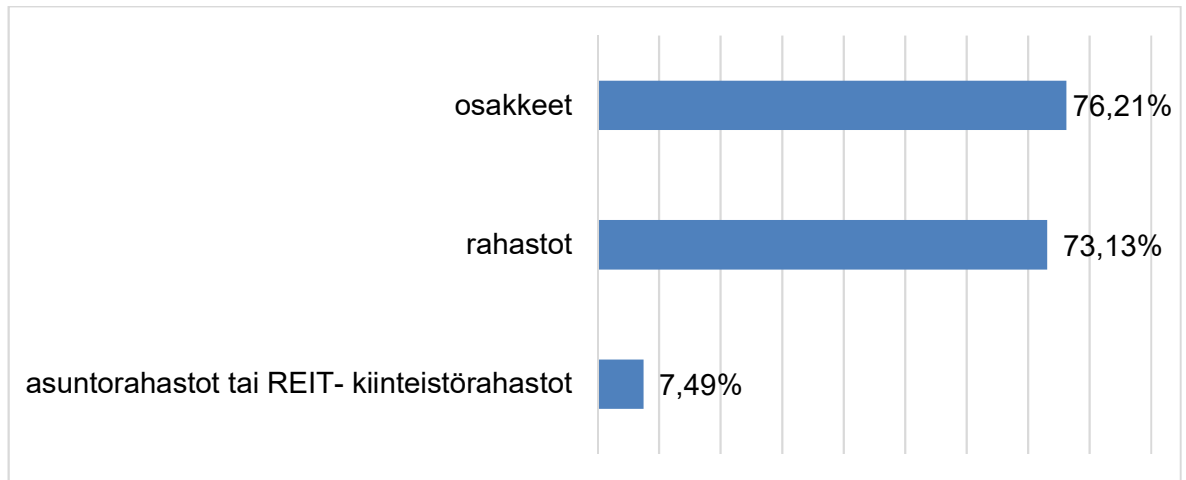


Kuvio 5. Vastaajien kokemus asuntosijoittajana toimimisesta.

Selkeästi yli puolet eli noin 60 prosenttia vastaajista on vielä asuntosijoittajina melko tuo-
reita eli kokemusta asuntosijoittajana toimimisesta on kertynyt enintään viisi vuotta. (Kuvio
5.) Noin neljäsosa vastaajista ilmoitti kokemusta kertyneen 6-10 vuotta. Yli 10 vuotta ko-
kemusta oli kertynyt lopuille 17 prosentille, joista hieman alle neljä prosenttia oli todella
pitkäaikaisia asuntosijoittajia yli 20 vuoden kokemuksella.

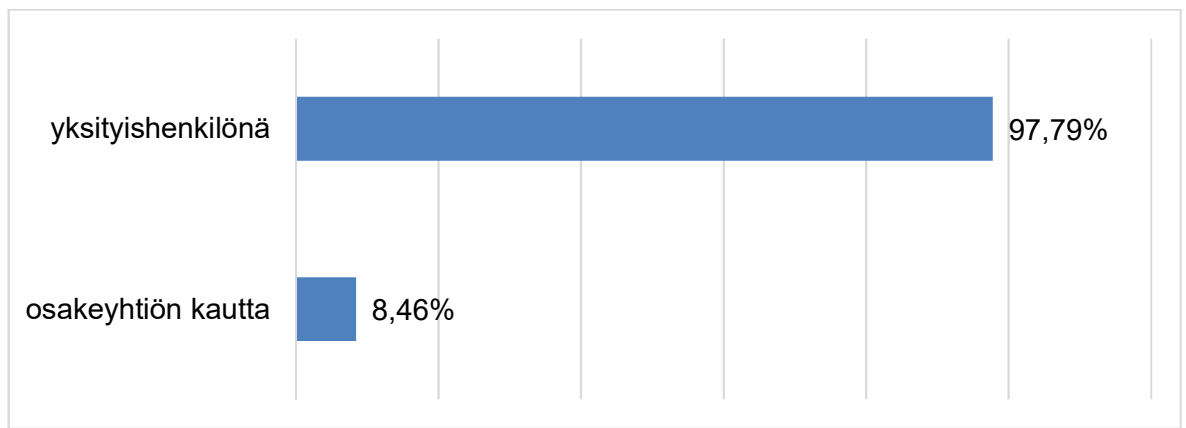
Uusien asuntosijoittajien runsasta määrää selittänee, että viime vuosina asuntosijoittami-
nen on ollut paljon esillä eri medioissa sekä pitkään vallinneet alhaiset korot. Nämä seikat
on osaltaan houkuttelleet paljon uusia sijoittajia asuntosijoittamisen pariin. Kysymyksessä
8. (Kuvio 19.) esitettiin myös avoin kysymys siitä, jäikö jokin asuntosijoittamiseen liittyvä
riski mainitsematta. Yhden vastaajan mukaan riskiksi on muodostunut se, että on ”liikaa
amatöörejä ostoksilla”. Toisen vastaajan mukaan ”pakko saada oma sijoitusasunto, koska
kaikilla muillakin on/se on ”muotia”, maksoi mitä maksoi”. Eli nähdään myös riskinä se,
että suurin osa asuntosijoittajista on vielä melko kokemattomia.

Tutkimuksessa kysyttiin, onko asuntosijoittaja hajauttanut sijoituksiaan muihin sijoitusmuo-
toihin asuntojen lisäksi. Tällä haluttiin tarkastella sitä, kuinka moni hajauttaa sijoituksiaan
asuntojen ulkopuolelle. Vuokranantajana toimiminen voi olla aikaa vievää ja vaatii pereh-
tyneisyyttä, joten sijoitukset voisi helposti jäädä sen varaan. Kuitenkin riskienhallinnan nä-
kökulmasta on tärkeää, ettei kaikki olisi kiinni yhdessä varallisuusmuodossa.



Kuvio 6. Vastaajien hajautukset muihin sijoitusmuotoihin (N = 227).

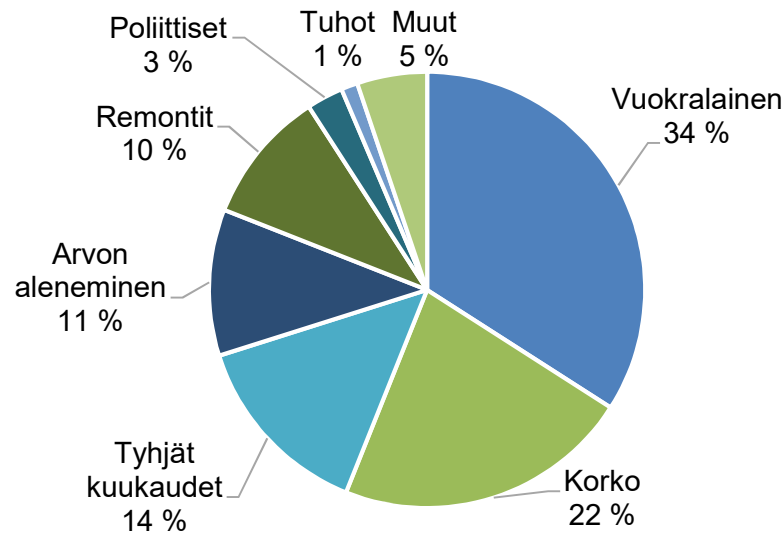
Kuviossa 6. nähdään kuitenkin, että suurin osa hajauttaa sijoituksiaan osakkeisiin sekä rahastoihin. Huomattavasti pienempi osa sijoittaa suorien asuntosijoitusten lisäksi vielä asuntorahastoihin tai REIT- kiinteistörahastoihin. Kysymys ei ollut pakollinen ja siihen vastasi 227 henkilöä eli noin 83 prosenttia kaikista 272 vastaajasta. Näin ollen vain alle viidesosa vastaajista ei hajauta sijoituksiaan muualle asuntojen lisäksi. Tästä voidaan päätellä, että asuntosijoittajat ovat kiinnostuneet myös muusta sijoittamisesta ja suurin osa hajauttaa sijoituksiaan asuntojen lisäksi myös osakkeisiin ja rahastoihin.



Kuvio 7. Vastaajien toimiminen sijoittajana.

Vastaajista suurin osa omisti vain muutamia asuntoja, joten oletetusti melkein kaikki eli noin 98 prosenttia vastaajista toimivat sijoittajana yksityishenkilönä (Kuvio 7.). Yksityishenkilönä toimiminen on verotuksellisesti suoraviivaisempaa kuten aikaisemmin verotusta käsittelevässä kappaleessa todettiin, joten mikäli omistuksessa on vain muutamia asuntoja, on järkevää ostaa asuntoja omiin nimiin. Osakeyhtiön kautta toimivia sijoittajia oli noin 8 prosenttia. Tähän kysymykseen sai valita vastaukseksi myös molemmat vaihtoehdot ja noin 6 prosenttia vastaajista toimii sekä yksityishenkilönä, että osakeyhtiön kautta.

Koska tutkimusongelma tässä työssä oli: mitä riskejä yksityiset asuntosijoittajat kohtaavat ja miten he pyrkivät niitä hallitsemaan, kysymys numero 5 sisälsi (liite 1.) avoimen kysymyksen siitä, mitä riskejä vastaajat tunnistivat asuntosijoittamiseen liittyen. Tällä haettiin ensimmäisenä mieleen tulevia riskejä, koska kyselyn toisessa riskienhallinnan osiossa kaikki kymmenen riskiä käytiin kuitenkin yksitellen läpi. Ensimmäisenä mieleen tulevat riskit ovat todennäköisesti sellaisia, joita vastaajat ovat joutuneet kohtaamaan tai he pitävät niitä erityisen merkittävänä. Kysymys oli vapaaehtoisesti täytettävä avoin kysymys ja tähän vastasi 214 vastaajaa eli noin 79 prosenttia koko kyselyyn vastanneista.



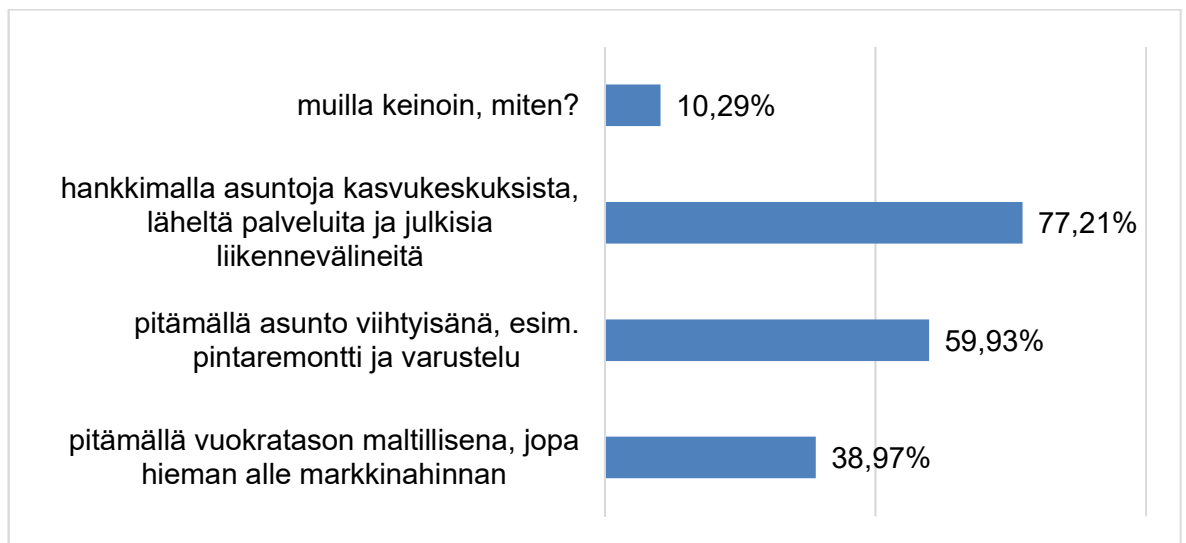
Kuvio 8. Riskien tunnistaminen

Selkeästi suurin osa eli noin 35 prosenttia mainitsi vastauksessaan vuokralaisriskin (Kuvio 8.). Sen jälkeen toiseksi yleisimmin mainittiin korkoriski ja kolmanneksi tyhjät kuukaudet. Myös arvon aleneminen eli hintariski nousi monien vastauksissa esille. Käytännössä kaikki tässä työssä esitetyt kymmenen yleisimmin tunnettua riskiä tulivat jollain tavalla vastauksissa esille.

5.4 Riskienhallinnan keinot

Kyselytutkimuksen toinen osa koostui kokonaisuudessaan monivalintakysymyksistä, joiden avulla pyrittiin kartoittamaan vastaajien riskienhallinnan keinoja. Riskeistä käytiin läpi samat kymmenen yleisimmin tunnettua, kuin kappaleessa neljä. Vastausvaihtoehdot koostuivat kyseisen teoriakappaleen yhteydessä esiin nostetuista riskienhallinnan keinoista. Jokaiseen kysymykseen on kuitenkin lisätty avoin vaihtoehto siltä varalta, että sopivaa vastausvaihtoehtoa ei löydy. Vastausvaihtoehdot eivät sulkeneet toisiaan pois eli kaikki sopivat keinot sai valita. Vastaajia ohjeistettiin miettimään vastauksia sen mukaan, miten sijoittaja toimii suurimmassa osassa tapauksista siltä varalta, jos omistuksessa olisi useita kohteita.

Lähes 80 prosenttia vastaajista hankkii asuntoja kasvukeskuksista hallitakseen tyhjen kuukausien riskiä (kuvio 9.). Sijainnin merkitys korostuu siis tärkeimpänä tässäkin suhteessa. Suurin osa eli noin 60 prosenttia pitää asuntojaan houkuttelevana esimerkiksi tekemällä pintaremonttia ja varustelemalla asunnon hyvin vuokralaisia varten. Näin saadaan vuokralaiset viihtymään pidempään ja vältetään tyhjiä kuukausia. Yllättävän pieni osa eli vain noin 40 prosenttia vastaajista pitää asunnoissaan vuokratason maltillisena, vaikka tämän todettiin olevan käytännössä helpoin tapa hallita tyhjen kuukausien riskiä. Ehkäpä vastaajat ovat onnistuneet hankkimaan asuntojaan niin hyvältä sijainnilta, että uusia vuokralaisia löytyy suhteellisen helposti.



Kuvio 9. Tyhjen kuukausien riskinhallintakeinot.

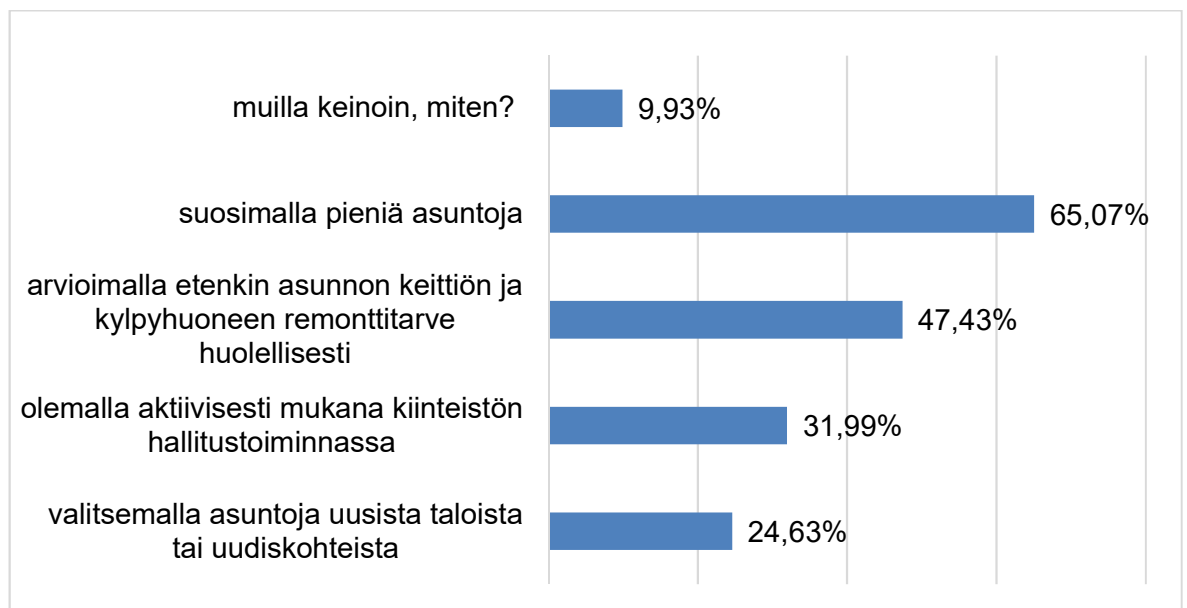
Noin 10 prosenttia vastaajista ilmoitti käyttävänsä muita keinoja tyhjen kuukausien riskin varalta. Avoimista vastauksista tuli ilmi muun muassa monet keinot, joilla olemassa oleva vuokralainen pidetään tyytyväisenä. Esimerkiksi vuokraa ei välttämättä koroteta hyvän vuokralaisen kohdalla ja pyritään olemaan joustava vuokranantaja. Eräs vastaaja kertoi maksavansa palkkion asukkaalle uuden vuokralaisen etsimisestä. Myös muita tehostamistoimenpiteitä oli käytössä vuokralaisen vaihtumisen varalta, esimerkiksi asukkaiden vaihtosuunnitelmien ennakointi ja tehokas markkinointi. Vararahaston pitäminen tyhjen kuukausien varalta nousi vastauksista myös esille. Eräs vastaaja kertoi suosivansa iäkkämpiä vuokralaisia, sillä on todennut heidän joukossaan olevan vähemmän muuttohalukkuutta.

Seuraavaksi kartoitettiin remonttiriskin hallintakeinoja, joita on havainnollistettu kuviossa 10. Tärkeimmäksi keinoksi mainittiin pienten asuntojen suosiminen, sillä noin 65 prosent-

tia vastaajista käyttää tätä keinoa pitääkseen remonttikustannukset hallinnassa. Tämä onkin järkevää, sillä kuten aikaisemmin kappaleessa neljä todettiin, remonttikustannukset ovat käytännössä aina sitä pienemmät, mitä pienempi asunto on kyseessä.

Melkein puolet vastaajista arvioi huolellisesti ostettavan asunnon remonttitarpeen etenkin keittiön ja kylpyhuoneen osalta. Huomionarvoista on, että vastaavasti puolet vastaajista eivät siis kartoita näitä seikkoja kovinkaan huolellisesti, vaikka keittiön ja kylpyhuoneen kunto muodostavat merkittävän osan asunnon remonttiriskistä. Noin kolmannes osallistuu aktiivisesti kiinteistön hallitustoimintaan. Tämä lukema on yllättävänkin korkea, sillä osallistuminen edellyttää kuitenkin ajankäyttöä ja usein matkustamisen vaivan. Vaikutusmahdollisuudet ovat kuitenkin ilmeisen hyvät, sillä näinkin suuri osa kokee sen kannattavana.

Noin neljäsosa vastaajista turvaa remonttiriskiä hankkimalla uudiskohteita tai uusia asuntoja. Käytännössä tämä onkin varmin tapa suojautua remonttiriskiltä, mutta miinuspuolena on muutoin korkeammat, tuotto prosenttia verottavat kustannukset. Todennäköisesti tästä syystä kyseinen vaihtoehto jäi vastausvaihtoehdoista vähiten suosituimmaksi riskienhallinnan keinoksi.

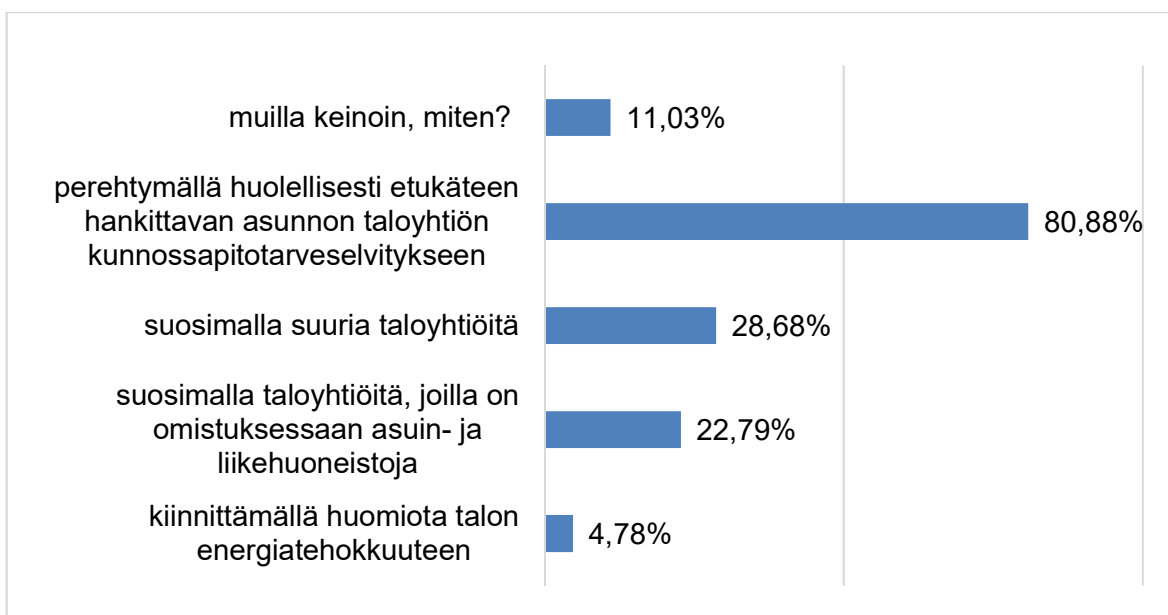


Kuvio 10. Remonttiriskin hallintakeinot.

Muita remonttiriskin hallintakeinoja oli käytössä kymmenyksellä vastaajista. Näistä vastauksista nousi esille huolellisen selvitystyön merkitys asuntoa hankittaessa ja sen mukaiset riskilaskelmat. Huoneiston kunnon ja hinnan on oltava järkevässä suhteessa toisiinsa. Useampi vastaaja mainitsi tekevänsä remontit itse, jolla pienennetään kustannuksia. Eräs vastaaja, jonka omistuksessa oli yli kymmenen asuntoa, kertoi ostavansa vain kokonaisia osakekantoja, jolloin remontit sekä vastikkeet voi määrätä itse.

Vastikeriskin hallintakeinot painottuvat lähinnä siihen, että hankittaessa asuntoa perehdytään huolellisesti taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen (Kuvio 11.). Neljä viidesosaa vastaajista toimii näin suojautuakseen vastikkeiden nousulta. Tämä onkin käytännössä helpoin ja nopein tapa selvittää taloyhtiön tilanne sen osalta, onko lähitulevaisuudessa odotettavissa vastikkeita nostavia kustannuksia. Toisaalta pitkällä aikavälillä yllätyksiltä tuskin voidaan välttyä, mikäli tämä jää ainoaksi vastikeriskin hallinnan keinoksi.

Muita keinoja käytettiin selkeästi vähemmän. Hieman alle 30 prosenttia suosii suuria taloyhtiöitä hankittaessa sijoitusasuntoa ja noin 20 prosenttia vastaajista suosii taloyhtiöitä, joilla on omistuksessa liike- tai asuinhuoneistoja. Vain alle 5 prosenttia vastaajista kiinnitti huomiota talon energiatehokkuuteen, vaikka lämmityskulut ovat yleensä suurin yksittäinen kuluerä taloyhtiöille. Käytännössä nämä kolme keinoa auttaisivat suojautumaan siltä, ettei vastikkeet kasva pitkällä aikavälillä kovin korkeiksi, vaikka taloyhtiölle ilmaantuisi yllättäviäkin menoeriä.



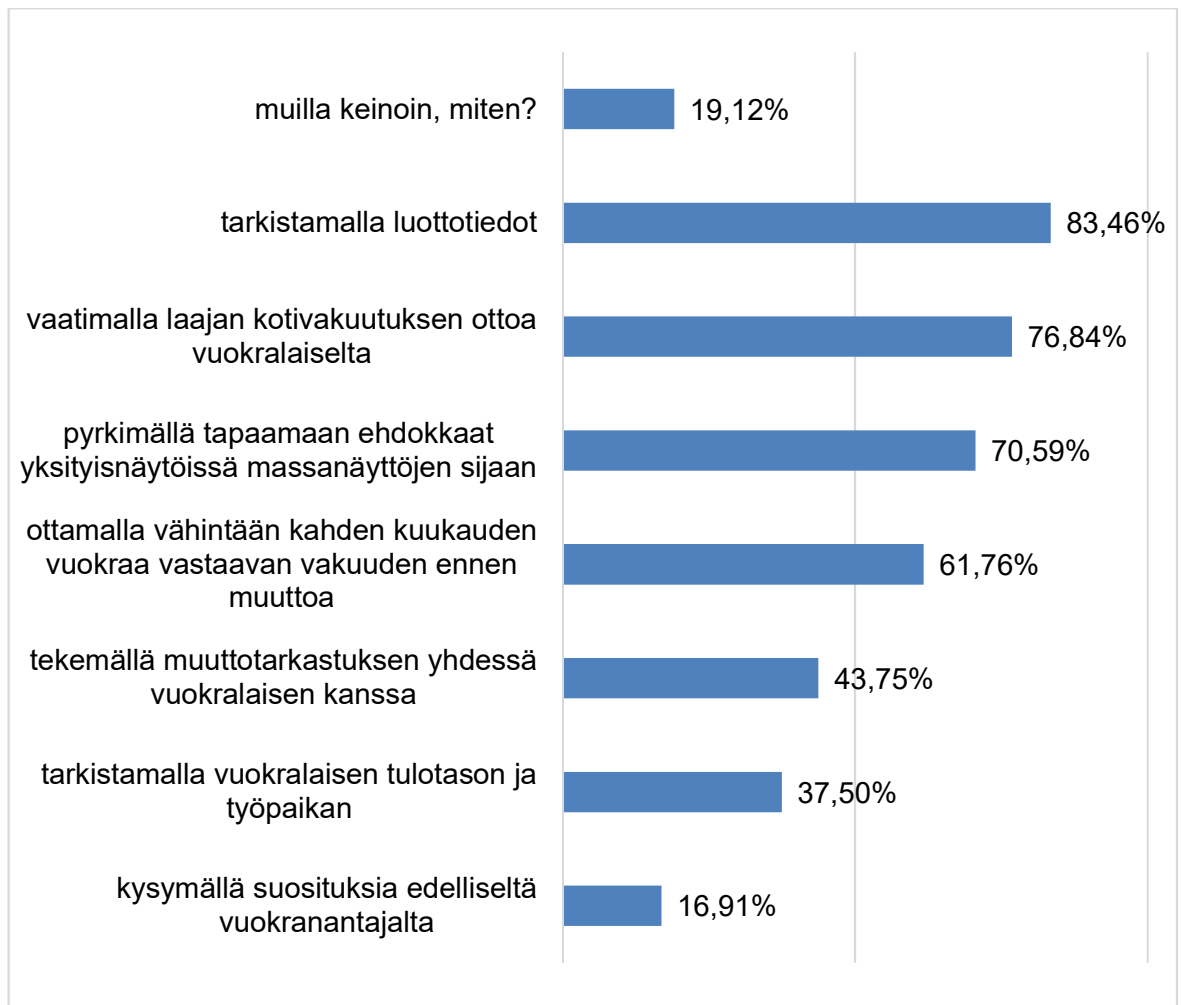
Kuvio 11. Vastikeriskin hallintakeinot.

Jälleen noin 10 prosenttia vastaajista kertoi hallitsevansa vastikeriskiä muilla kuin edellä mainituin keinoin. Useampi vastaaja kertoi suosivansa uusia taloja tai uudiskohteita, jolloin korjauksetkin menevät usein takuuseen, eivätkä näin ollen vaikuta vastikkeisiin. Omakotitalon omistajat välttyvät vastikkeilta kokonaan. Oma tontti on myös tärkeä, jotta yllättäviltä vuokrankorotuksilta vältytään. Tässäkin kohtaa korostui etukäteisselvitysten ja laskelmien merkitys taloyhtiön ja sen kunnossapidon suhteen.

Aikaisemmin kuviossa 8. esitettiin, kuinka isolle osalle tuli ensimmäisenä asuntosijoittamiseen liittyvänä riskinä mieleen vuokralaisriski. Mahdollisesti vastaajat ovat jo käytännössä kohdanneet vuokralaisen aiheuttamia ongelmia ja tämän riskin hallitsemiseksi on mietitty keinoja. Vastaajien käyttämät vuokralaisriskin hallintakeinot on havainnollistettu kuviossa 12.

Erilaisia keinoja tämän riskin hallitsemiseksi onkin melko monipuolisesti sijoittajien käytössä. Luottotiedot tarkistavat reilu 80 prosenttia vastaajista, tämän ollessa yleisimmin käytetty toimenpide. Noin kolme neljäsosaa vastaajista vaatii vuokralaiselta laajaa kotivaikutusta ja melkein vastaava määrä pyrkii tapaamaan ehdokkaat yksityisnäytöissä sen sijaan, että järjestäisi massanäyttöjä. Yksityisnäyttöjen järjestäminen lienee näinkin yleistä sen vuoksi, että suurimmalla osalla vastaajista oli alle kuusi sijoitusasuntoa, joten hallinnointi ei ajallisesti muodostu liian haasteelliseksi. Noin 60 prosenttia vastaajista ottaa vähintään kahden kuukauden vuokravakuuden ennen muuttoa. Nämä olivat selkeästi yleisimmin käytössä olevat keinot hallita vuokralaisriskiä.

Hieman yli 40 prosenttia vastaajista tekee muuttotarkistuksen yhdessä vuokralaisen kanssa ja noin 35 prosenttia tarkistaa vuokralaisen tulotason ja työpaikan. Muuttotarkistuksen tekeminen saattaa tuntua työläältä ja aikaa vievältä, mutta säästäisi monilta mahdollisilta epäselvyyksiltä aina vuokralaisen vaihtuessa, kun molemmilla osapuolilla on kirjattuna asunnon muuttokuntoa koskevat tiedot yksityiskohtaisesti. Suositusten kysyminen ei myöskään kuulu monien tapoihin vuokralaista valittaessa, selkeästi alle viidesosa ilmoittaa kysyvänsä suositukset. Suositusten kysymistä ei ehkä koeta hyödylliseksi tai edellisen vuokranantajan tietojen kysyminen ei ole muodostunut yleisesti tavaksi kuten luottotietojen kysymisen kohdalla, jolloin myös vuokralaisehdokkaat olettavat niitä kysyttävän.



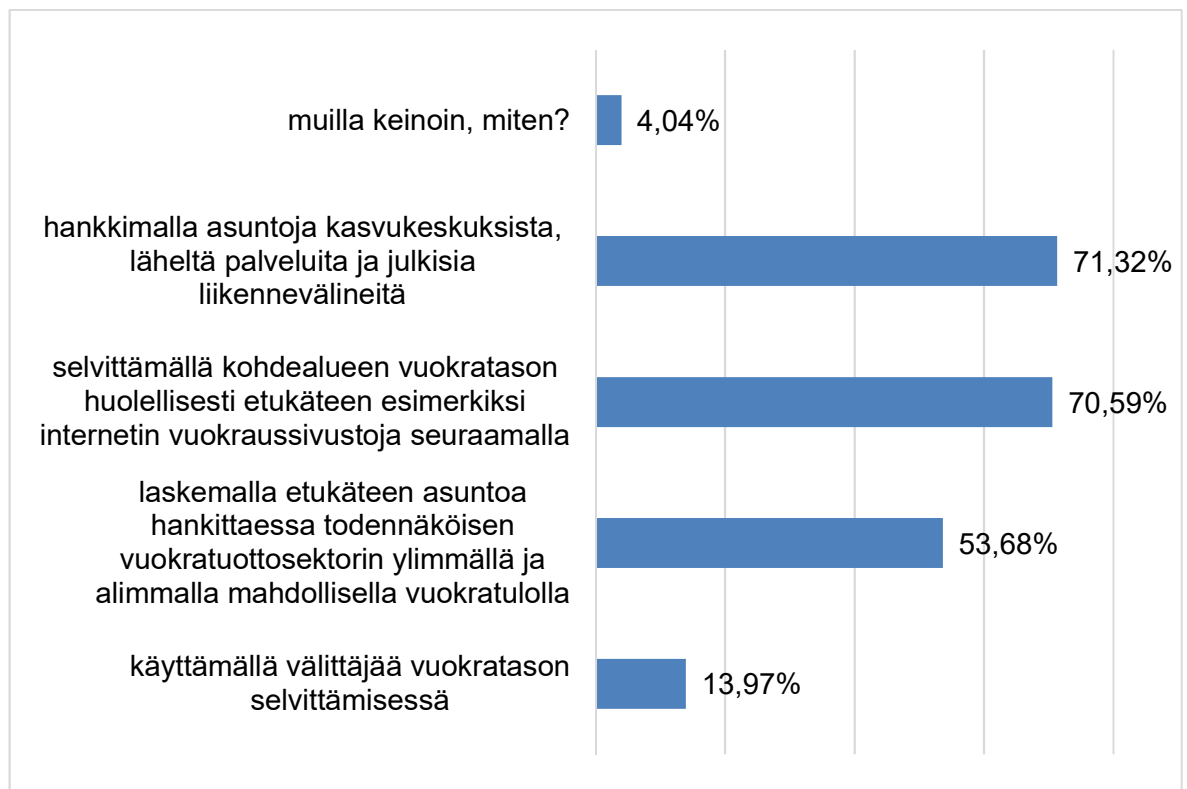
Kuvio 12. Vuokralaisriskin hallintakeinot.

Noin viidesosalla tuli mieleen edellä mainittujen lisäksi muita keinoja, joilla he hallitsevat vuokralaisriskiä. Useampi vastaaja kertoi luottavansa intuitioon vuokralaisen valinnassa ja näin ollen vuokralainen haastatellaan henkilökohtaisesti. Vieläkin useampi vastaaja koki kuitenkin paremmaksi ulkoistaa vuokralaisvalinnan tekemisen välittäjälle. Moni myös löytää hyviä vuokralaisia omien verkostojen, sukulaisten ja tuttavien avulla jolloin saadaan usein luotettavampi asukas kuin avoimilta markkinoilta. Erilaiset vuokranantajalle tarkoitetut vakuutukset nousivat myös vastauksista esille.

Vuokratasoriikkiin oli myös selkeästi varauduttu ja suurimmalla osalla vastaajista oli useita keinoja käytössä, joilla hallita tätä riskiä (Kuvio 13.). Noin 70 prosenttia vastaajista hankkii asuntoja kasvukeskuksista, joissa todennäköisimmin vuokrat tulevat olemaan noususuhdanteessa tai ainakaan niiden ei oleteta laskevan. Yhtä suuri osa selvittää kohdealueen vuokratason huolellisesti etukäteen, jolloin vältytään yllätyksiltä tai mikä vielä tärkeämpää, sijoittajan omilta hinnoitteluvirheiltä.

Yli puolet vastaajista noudattaa erityistä huolellisuutta sijoitusasuntoa hankittaessa ja laskee todennäköisen vuokratuottosektorin eli tekee vuokratuottolaskelmat ylimmällä ja vastaavasti alimmalla mahdollisella vuokratulolla. Tämä on positiivinen huomio ottaen huomioon sen, että suurin osa vastaajista oli toiminut asuntosijoittajina melko vähän aikaa ja tyypillistä innokkaalle aloittelevalle sijoittajalle voisi olla laskea vuokratuottoja liian korkeiksi. Tällöin salkkuun valikoituisi helposti liian riskipitoisia kohteita. Realistisella vuokratuottosektorin laskennalla saadaan parempi kuva asunnon tuottomahdollisuuksista.

Kovinkaan moni ei ole turvautunut välittäjän apuun vuokratason selvittämisessä. Noin 15 prosenttia vastaajista kertoi käyttävänsä välittäjää tässä asiassa. Nykyään on varmasti kohtuullisen vaivatonta seurata itse vuokratasoa internetin vuokraussivustojen kautta. Vain alle 5 prosenttia vastaajista kertoi näiden lisäksi käyttävänsä muita keinoja. Avoimissa vastauksissa oli tässä kohtaa kahtia jakautuneisuutta. Osa vastaajista kertoi luottavansa kohtuulliseen vuokraan, jolloin samalla hallitaan tyhjien kuukausien riskiä. Toinen puoli vastaajista taas pyrkii maksimoimaan vuokran määrän tarjoamalla alueen tasoon nähden laadukkaampia asuntoja tai sisustamalla ne valmiiksi.

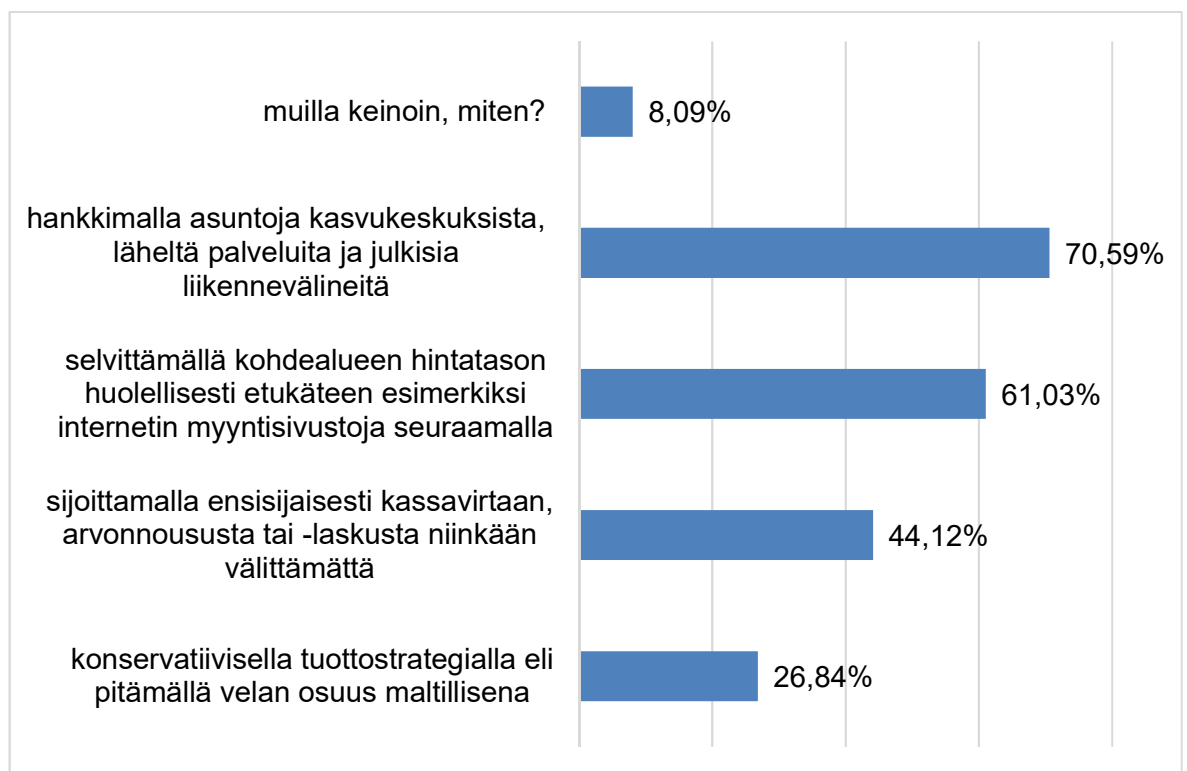


Kuvio 13. Vuokratasoriskin hallintakeinot.

Vastaajien käyttämiä hintariskin hallintakeinoja on havainnollistettu kuviossa 14. Suosituinta on hankkia asuntoja kasvukeskuksista. Noin 70 prosenttia vastaajista uskoo vallitsevan trendin jatkuvan, jolloin ihmiset hakeutuvat asumaan selkeisiin kasvukeskuksiin pal-

veluiden ja liikenneyhteyksien lähelle. Näiden kohteiden uskotaan ainakin pitävän hintansa tai saadaan jopa voittoa. Yllättäen kohdealueen hintatason selvittää huolellisesti etukäteen vain noin 60 prosenttia vastaajista. Tämän olettaisi olevan selkein ja suosituin hintariskin hallintakeino. Mikäli halutaan tehdä alle markkinahintaisia löytöjä, tulisi sijoittajalla olla hyvin tiedossa kohdeasunnon alueen hintataso. Riski maksaa ylihintaa on myös iso, mikä lopulta voi syödä tuottoa yllättävän paljon.

Noin kaksi viidesosaa vastaajista panostaa kassavirtasijoittamiseen eli tuotto lasketaan sen varaan, jolloin arvonnousulla tai -laskulla ei ole niin suurta merkitystä. Etenkin jos asunto on kokonaan velaton, hintariski vaikuttaa lähinnä teoreettisesti. Pienistä kaupungeista kasvukeskusten ulkopuolelta voi saada erittäin hyvää vuokratuottoa ja mikäli kasvukeskuksia korkeampaa hintariskiä kompensoidaan velattomuudella, on kyseessä erittäin varteenotettava sijoitusstrategia. Kuitenkin vain noin neljäsosa harjoittaa konservatiivista tuottostrategiaa eli pitää velan osuuden maltillisena. Taustalla tässäkin voi vaikuttaa se, että yli puolet vastaajista oli toiminut korkeintaan viisi vuotta asuntosijoittajana ja velkalasti on usein alussa isoin.



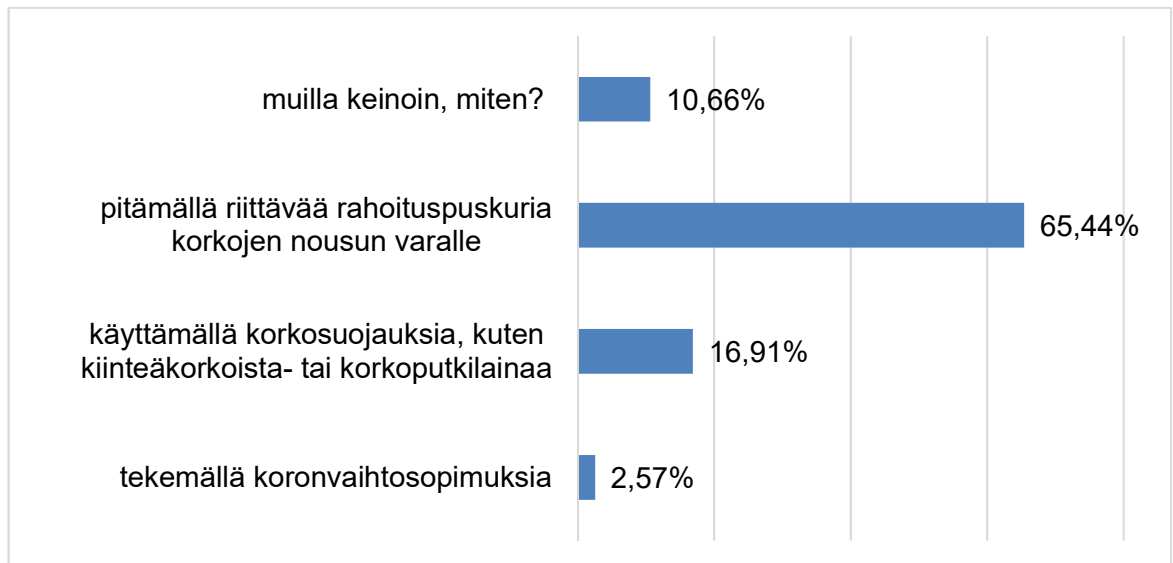
Kuvio 14 Hintariskin hallintakeinot.

Muita keinoja ilmoitti käyttävänsä alle kymmenys vastaajista. Avoimissa vastauksissa korostui selkeästi riittävän alhaisen hankintahinnan merkitys. Paikallistuntemus ja verkostot koettiin tässä kohtaa tärkeäksi. Erään vastaajan mukaan ”Voitto tehdään ostettaessa. Tuulee pyrkiä löytämään markkinahintaa edullisempia kohteita erilaisten verkostojen kautta”. Eräs suursijoittaja mainitsi ostavansa useampia asuntoja kerralla, jolloin on mahdollista

saada yksittäiset osakkeet markkinahintaa alhaisemmin. Toisaalta erilaisen strategian omaava sijoittaja vastasi ”Kassavirta pitää aina olla kunnossa, arvonnousu on ainoastaan plussaa”.

Korkoriski oli toiseksi yleisimmin mainittu riski, kun kysyttiin ensimmäisenä mieleen tulevia riskejä. Matalat korot ovat varmasti osaltaan houkutelleen asuntosijoittamisen pariin paljon uusia yksityisiä asuntosijoittajia, mutta korkojen nousun riski kuitenkin tiedostetaan. Vaikka tällä hetkellä korot ovatkin poikkeuksellisen alhaiset, korkojen nousua on ennustettu eri medioissa jo pitkään. Moni varmastikin miettii, kuinka tulevaisuudessa voisi varautua kasvaviin rahoituskustannuksiin.

Selkeästi yleisimmin käytetty korkoriskin hallintakeino oli pitää riittävää rahoituspuskuria korkojen nousun varalle (Kuvio 15.). Noin 65 prosenttia vastaajista varautuu siis omin keinoin korkojen nousuun, mikä onkin varmin keino riskiltä suojautumiseen. Toisaalta vastaus on hieman ristiriidassa sen kanssa, että hintariskin yhteydessä vain noin 25 prosenttia soveltaa konservatiivista tuottostrategiaa. Vain noin 15 prosenttia vastaajista käyttää pankkien tarjoamia korkosuojauksia. Koronvaihtosopimusten tekeminen näyttää olevan erittäin marginaalinen vaihtoehto, sillä vain muutama prosentti vastaajista oli tehnyt koronvaihtosopimuksia.

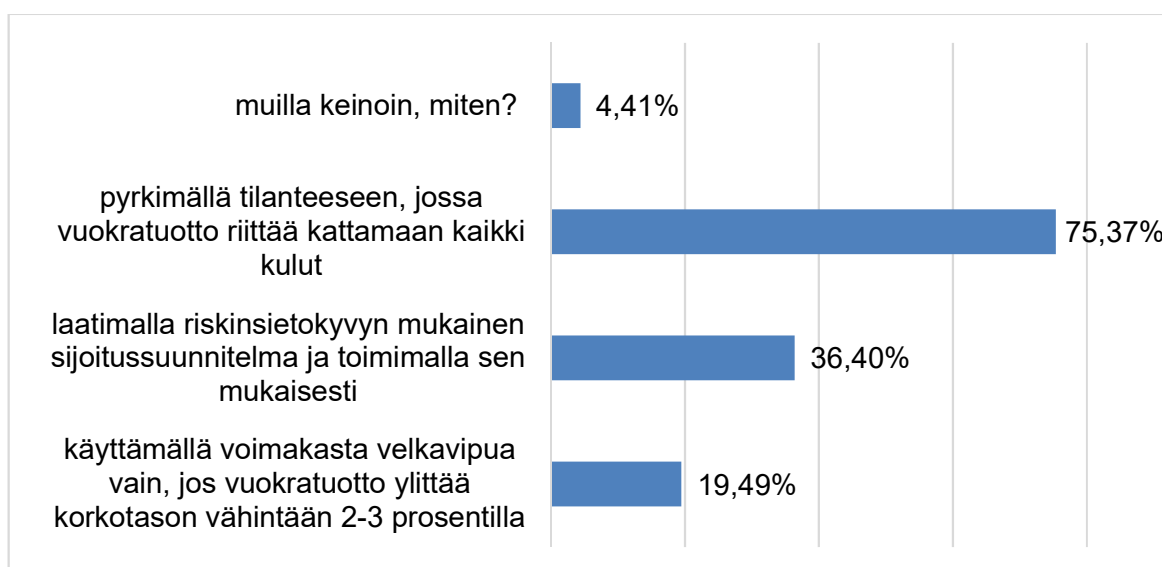


Kuvio 15. Korkoriskin hallintakeinot.

Noin kymmenys vastaajista mainitsi muita keinoja avoimissa vastauksissa. Iso osa näistä ilmoitti, että ostaa vain käteisellä eikä velkaa ole. Myös mahdollisimman nopea lainanmaksu matalien korkojen aikana suojaa tulevaisuuden korkeammilta koroilta. Muutama on miettinyt valmiiksi erilaisia hätäratkaisuja, jos korot nousisi kovasti: ”Myyn osan asunnoista, jos korot nousee kovasti”. Myös metsäomistuksesta tulevalle puunmyynnillä tai osinkotuloilla oli suunniteltu katettavan korkojen noususta aiheutuvia lisäkustannuksia.

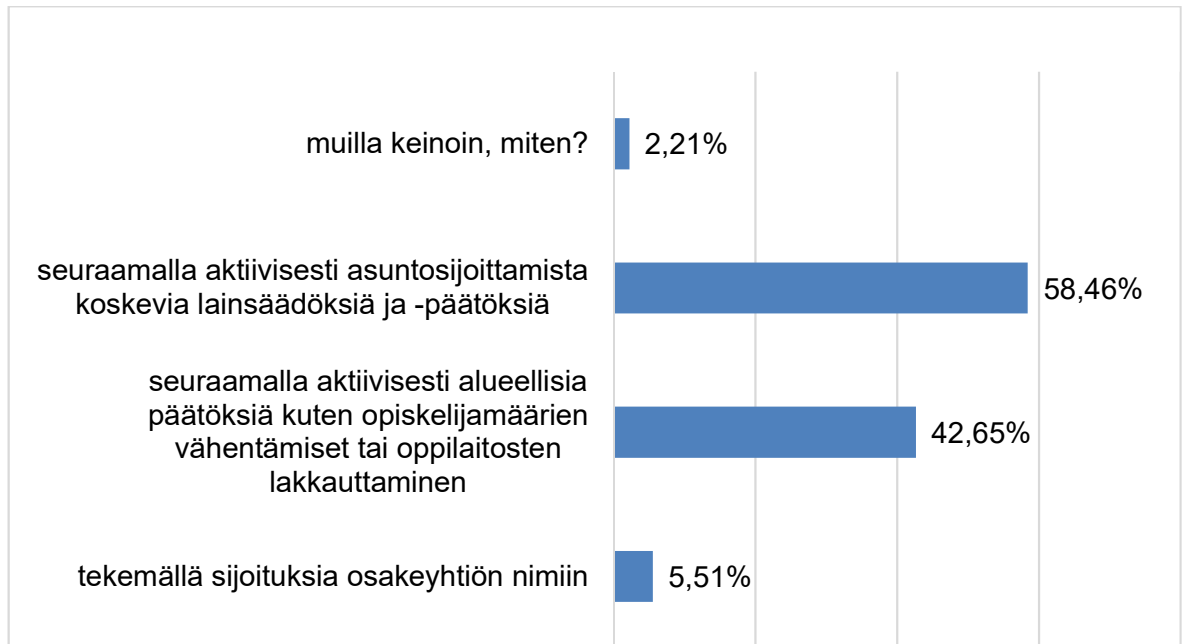
Noin kolme neljäsosaa vastaajista pyrkii tilanteeseen, jossa vuokratuotto riittää kattamaan kaikki sijoitusasunnon kulut ja näin hallitsemaan liian isoon velkavipuun liittyviä riskejä (Kuvio 16.). Tämä on selkeästi yleisin toimintatapa, sillä vain noin 35 prosenttia vastaajista laatii sijoitussuunnitelman riskinsietokyvyn mukaan ja toimii sen mukaisesti. Vastaajista noin viidesosa harkitsee voimakkaan velkavivun käyttöä vain siinä tapauksessa, mikäli vuokratuotto on erittäin hyvä, eli ylittää korkotason vähintään 2-3 prosentilla.

Selkeästi vähemmistö siis harkitsee etukäteen tietoisesti riskinsietokykyään ja tekee asuntojen hankinnat tämän strategian pohjalle. Toisaalta monille varmasti riittää toimintamallin perustuminen siihen, että vuokratuotto riittää kattamaan kulut. Tämä jo yksistään on hyvä keino hallita velkavivun riskejä. Alle viisi prosenttia käyttää muita keinoja ja avoimissa vastauksissa nousi esille velattomuus tai harkiten laskettu velkavivun käyttö.



Kuvio 16. Velkavipuriskin hallintakeinot.

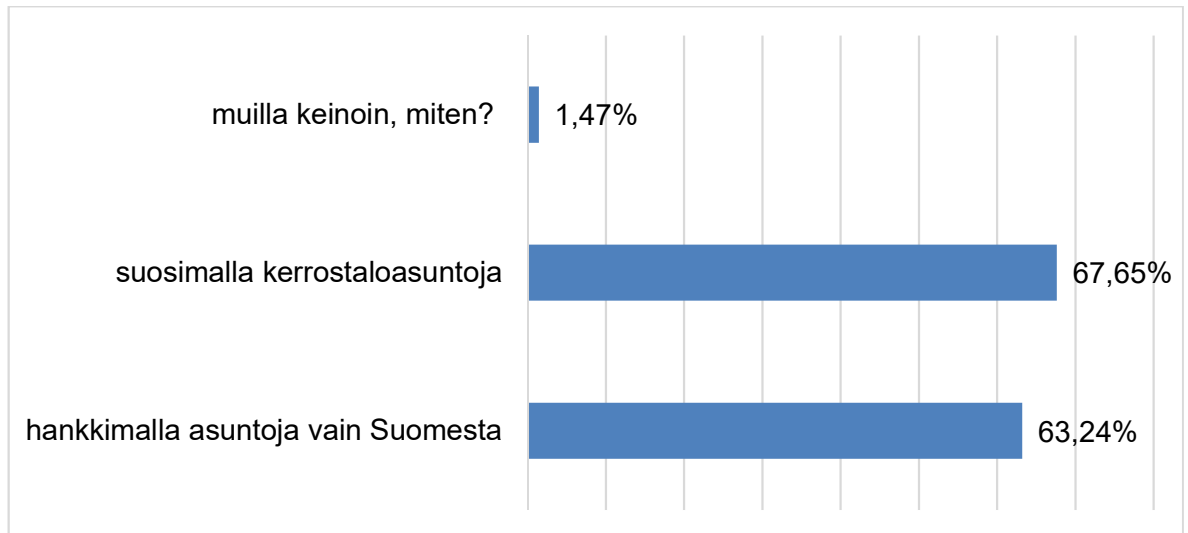
Poliittiset riskit lukeutuvat niihin asuntosijoittamisen riskeihin, joihin on lähes mahdotonta yksityisen asuntosijoittajan varautua täysin ennalta tai vaikuttaa itse. Paras keino on siis pitää itsensä ajan tasalla alueellisista sekä asuntosijoittamista koskevista päätöksistä ja tehdä tarvittavia strategisia muutoksia niiden mukaan. Noin kolme viidesosaa vastaajista seuraakin aktiivisesti lainsäädöksiä ja -päätöksiä, mitkä vaikuttavat asuntosijoittamiseen (Kuvio 17.) Hieman vähemmän eli noin kaksi viidesosaa seuraa alueellisia päätöksiä esimerkiksi oppilaitosten suhteen. Vain noin viisi prosenttia vastaajista tekee sijoituksia osakeyhtiön nimiin, jotta välttyisi mahdollisilta päätöksiltä jotka saattaisivat heikentää yksityisen sijoittajan etuuksia.



Kuvio 17. Poliittisten riskien hallintakeinot.

Vain muutama vastaaja otti esille muita keinoja. Vastauksista nousi niin ikään esille erilaisten päätösten seuraaminen. Eräs vastaaja näki tämän riskin lähinnä mahdollisuutena: ”Tämä koskee vain oikeasti köyhiä. Varakkaiden asuntosijoittajien kohdalla poliittiset päätökset ovat yleensä vain positiivisia. Joku saattaa myydä asunnon ja silloin asuntosijoittaja ostaa nopealla päätöksellä uuden sijoitusasunnon, kun myyjä on pinteessä.” Tai kuten eräs rehellinen vastaaja mainitsi: ”Tuurilla.”

Luonnonilmiöriskiä ei Suomessa tule niin helposti ajatelleeksi, ainakaan sijoittaja joka suosii lähinnä kerrostaloasuntoja. Aikaisemmin kuviossa 8 nähtiin, että vain muutama vastaaja mainitsi luonnonilmiöt ensimmäisinä mieleen tulevista riskeistä. Suurin osa vastaajista eli noin 65 prosenttia hankkiikin asuntoja vain Suomesta ja suosii kerrostaloasuntoja (Kuvio 18.) Muita keinoja käyttää vain prosentti ja vastauksista nousi ilmi vakuuttamisen merkitys.



Kuvio 18. Luonnonilmiöriskien hallintakeinot.

Kuviossa 8. eli ensimmäisenä mieleen tulevista riskeistä kolme eniten mainittua olivat vuokralais-, korko- ja vapaiden kuukausien riski. Alla olevasta taulukosta 4. nähdään, kuinka vastaukset jakautuivat kysyttäessä kolmea tärkeintä riskiä, nyt kun kaikki asuntosi-joittamiseen liittyvät riskit ja niiden hallintakeinot oli kartoitettu. Vuokralaisriskiä pidettiin edelleen kaikkein suurimpana riskinä. Selkeästi suurin osa vastaajista oli tästä yhtä mieltä, sillä 169 vastaajaa mainitsi vuokralaiseen liittyvät riskit kaikkein tärkeimmäksi, kun seuraavaksi eniten eli vain 35 vastaajaa piti vapaita kuukausia kaikkein isoimpana riskinä. Toiseksi tärkeimpänä riskinä vapaat kuukaudet sen sijaan oli eniten mainittu. Myös remonttiriski ja vuokralaisriski nousi monelle toiseksi tärkeimmäksi riskiksi. Kolmanneksi tärkeitä riskiä kysyttäessä oli vastauksissa selkeästi eniten hajontaa, mutta remonttiriski nousi kuitenkin esille keräten 58 vastaajaa.

Vaikka korkoriski tulikin aluksi monelle mieleen ensimmäisenä, se ei tämän perusteella ollut kuitenkaan kolmen tärkeimmän riskin joukkoon kuuluva, vaan sen edelle nousi remonttiriskit. Joko korkojen nousuun on siis varauduttu riittävän hyvin, tai koroille ei uskota tapahtuvan lähitulevaisuudessa dramaattisia muutoksia.

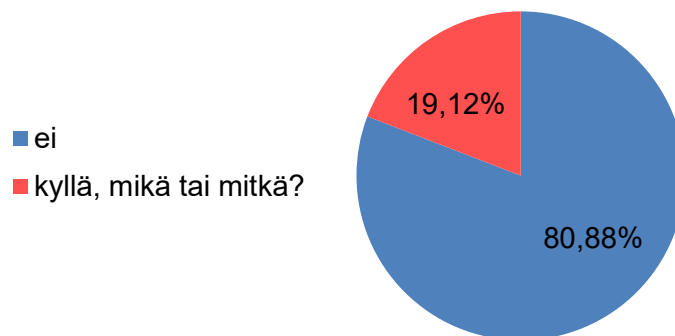
Taulukko 4. Kolme tärkeintä riskiä.

| | Kaikkein tärkein | Toiseksi tärkein | Kolmanneksi tärkein |
|------------------|------------------|------------------|---------------------|
| luonnonilmiöt | 0 | 0 | 3 |
| poliittiset syyt | 2 | 9 | 18 |
| velkavipu | 3 | 11 | 22 |
| vuokrataso | 5 | 16 | 17 |
| vastike | 3 | 16 | 25 |
| hinta | 15 | 15 | 32 |
| korko | 16 | 24 | 34 |
| remontti | 24 | 55 | 58 |
| vapaat kuukaudet | 35 | 71 | 39 |
| vuokralainen | 169 | 55 | 24 |

Neljä viidesosaa vastaajista oli sitä mieltä, että kaikki asuntosijoittamiseen liittyvät riskit tuli mainittua (Kuvio 19.) Viidesosan mielestä jokin jäi mainitsematta ja tässä kohtaa pyydettiin tarkentamaan mikä riski mahdollisesti jäi puuttumaan. Avoimissa vastauksissa mainittiin useasti kuitenkin jo läpikäytyjä riskejä kuten vuokralais- ja hintariski. Erilaisten tuhojen merkitys nousi monien vastauksissa esille tässä kohtaa.

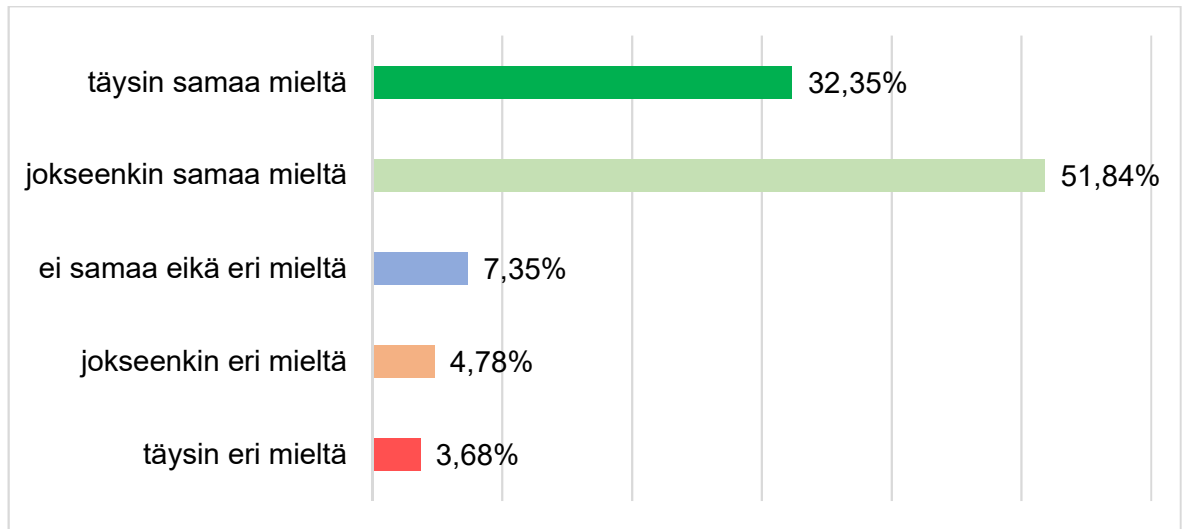
Päällekkäisyyteen saattoi vaikuttaa se, että kysymys oli lomakkeen erillisellä sivulla riskien läpikäymisen jälkeen. Toisaalta tässä kohtaa mainitut riskit täydentävät kuviossa 8. esitetyjä vastauksia, joilla pyrittiin kartoittamaan ensimmäisenä mieleen tulevia riskejä, sillä tässä kohtaa sai vapaasti tuoda esille yksittäisiä riskejä, joita on koettu tärkeiksi ilman lokerointia tutkimuksen tekijän kymmeneen yleisimpään riskiin.

Huomionarvoinen esille noussut huolenaihe tuntui olevan yleinen markkinariski, mihin vaikuttaa moni asia. Mikäli esimerkiksi asumistukeen tulisi isoja leikkauksia, saattaisi sillä olla vaikutusta vuokratasoon. Mietittiin myös rakentamisen kestävyyttä ja sitä, että rakennaanko jo liikaa. Isolla velkavivulla toimivat sijoittajat aiheuttavat itselleen riskiä, mutta myös markkinariskiä. Tällä hetkellä markkinoilla liikkuu paljon yksityisiä sijoittajia ja tämä saattaa lisätä markkinariskiä ja aiheuttaa myös hintojen nousua. Erään vastaajan mukaan ”yksi suurimpia riskejä on sijoittaja itse” eli tehdään harkitsemattomia päätöksiä mitkä eivät ole pitkällä aikavälillä kannattavia.



Kuvio 19. Jäikö jokin asuntosijoittamiseen liittyvä riski mainitsematta.

Lopuksi vastaajille annettiin vielä väite, jonka perusteella kartoitettiin, kuinka hyvin riskienhallinnassa on onnistuttu. Vastaukset on havainnollistettu alla olevassa taulukossa 20. Noin puolet on jokseenkin samaa mieltä siinä, että riskienhallinnassa on onnistuttu hyvin. Todennäköisesti siis joitain pieniä takaiskuja on ollut, mutta pääosin kaikki on sujunut hyvin. Noin kolmasosa oli täysin samaa mieltä eli on omasta mielestään onnistunut hyvin. Kaiken kaikkiaan vastaajat olivat siis tyytyväisiä toimintaansa eikä riskienhallintaa ole koettu liian vaikeaksi. Vain alle kymmenesosa oli jokseenkin eri mieltä tai täysin eri mieltä.

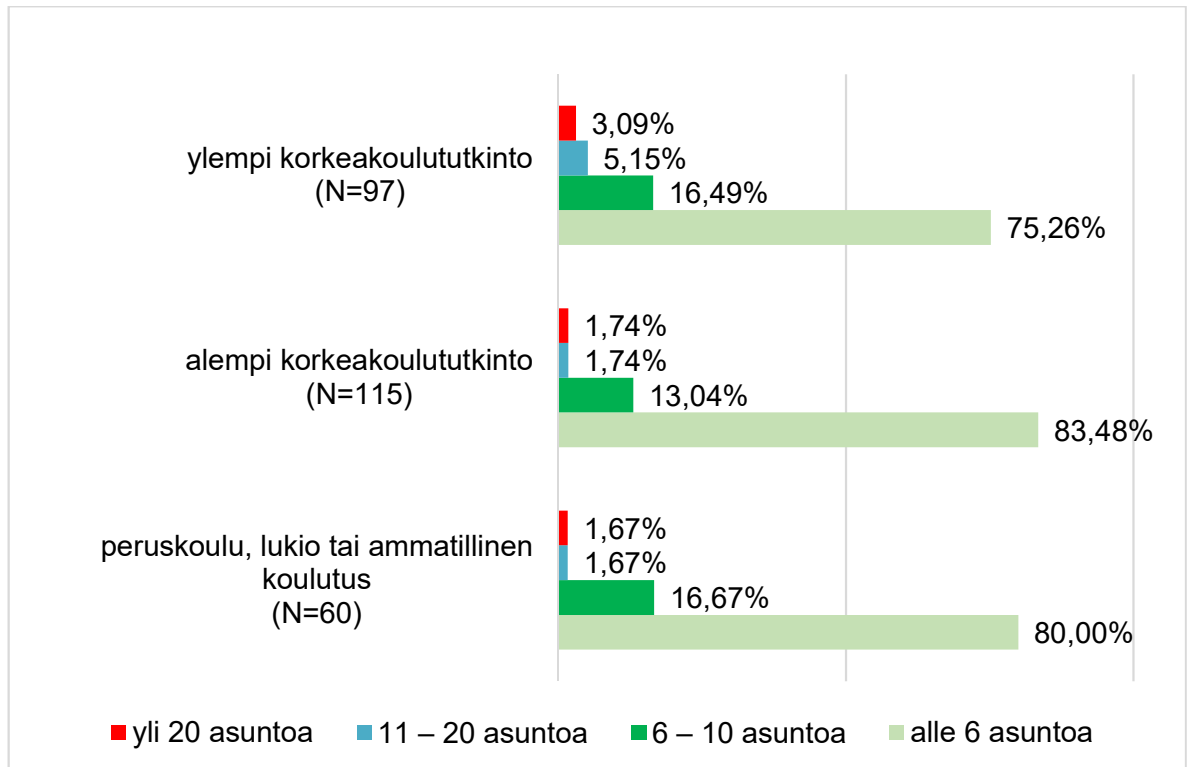


Kuvio 20. Väite: Olen onnistunut asentosijoittamisen riskienhallinnassa mielestäni hyvin.

5.5 Vastauksia taustamuuttujien suhteen

Tämän tutkimuksen varsinaiseen tutkimusongelmaan ei sisällynyt tarkempi syiden selvitys sille, miksi asentosijoittajat toimivat kuten toimivat tai kokevat tietyt riskienhallintakeinot paremmiksi kuin toiset. Kuitenkin voidaan tarkastella vastauksien riippuvuutta eri taustamuuttujien suhteen, jotta saadaan tarkennettua otoksen käyttäytymistä. Mielenkiintoista on tarkastella esimerkiksi koulutuksen tai asentosalkun koon vaikutusta toisiinsa tai siihen, kuinka riskienhallinnassa on onnistuttu.

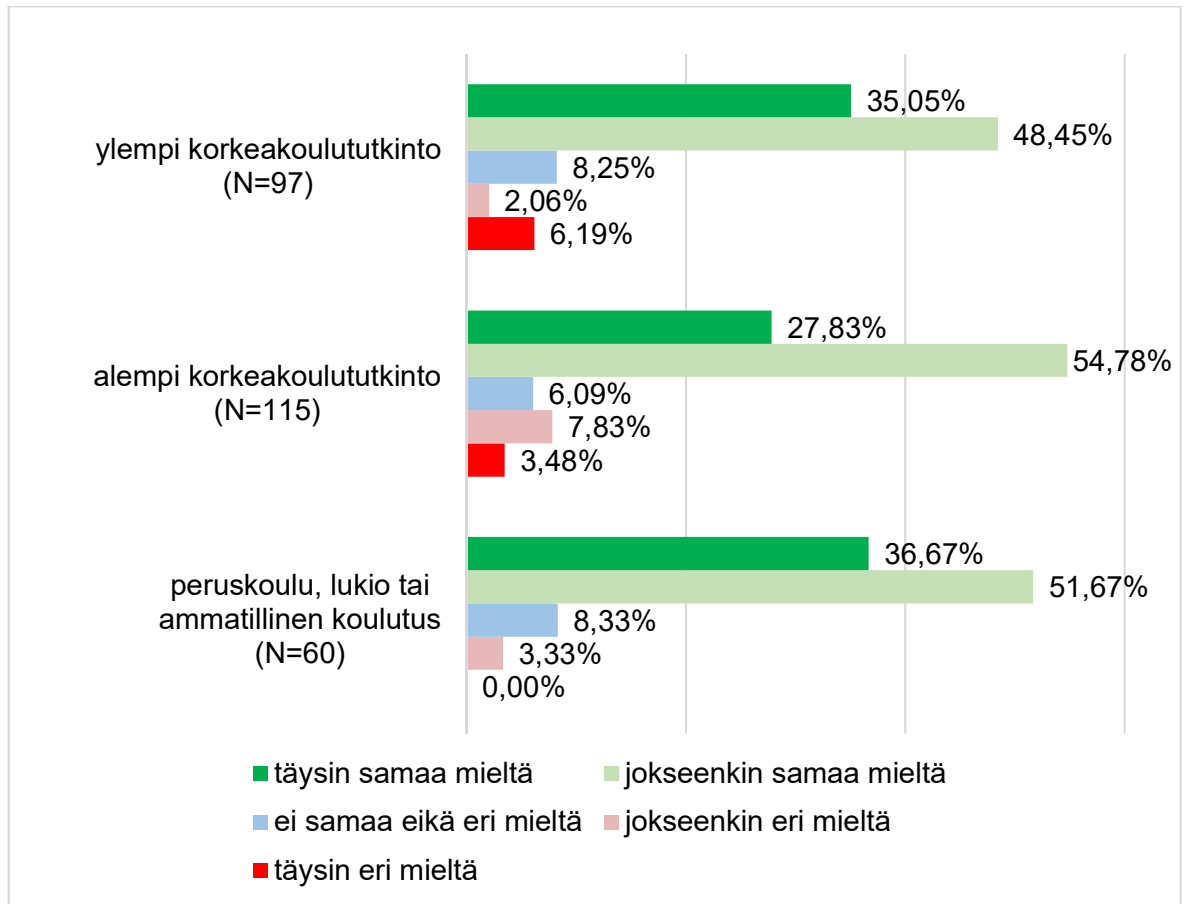
Kuviossa 21. on havainnollistettu koulutuksen riippuvuutta asentosalkun kokoon. Erot eivät ole kovin merkittävät, mikäli omistuksessa on alle kymmenen asuntoa. Kuitenkin havaitaan, että ylemmän korkeakoulututkinnon omaavien joukossa on yli puolet enemmän yli kymmenen asunnon omistavia sijoittajia kuin alemman korkeakoulututkinnon tai sitä alemman tutkinnon suorittaneilla. Todennäköisin syy tälle on se, että keskimäärin ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneilla on korkeampi palkkataso ja näin käytettävissä enemmän varoja sijoittamiseen.



Kuvio 21. Koulutus ja asuntosalkun koko.

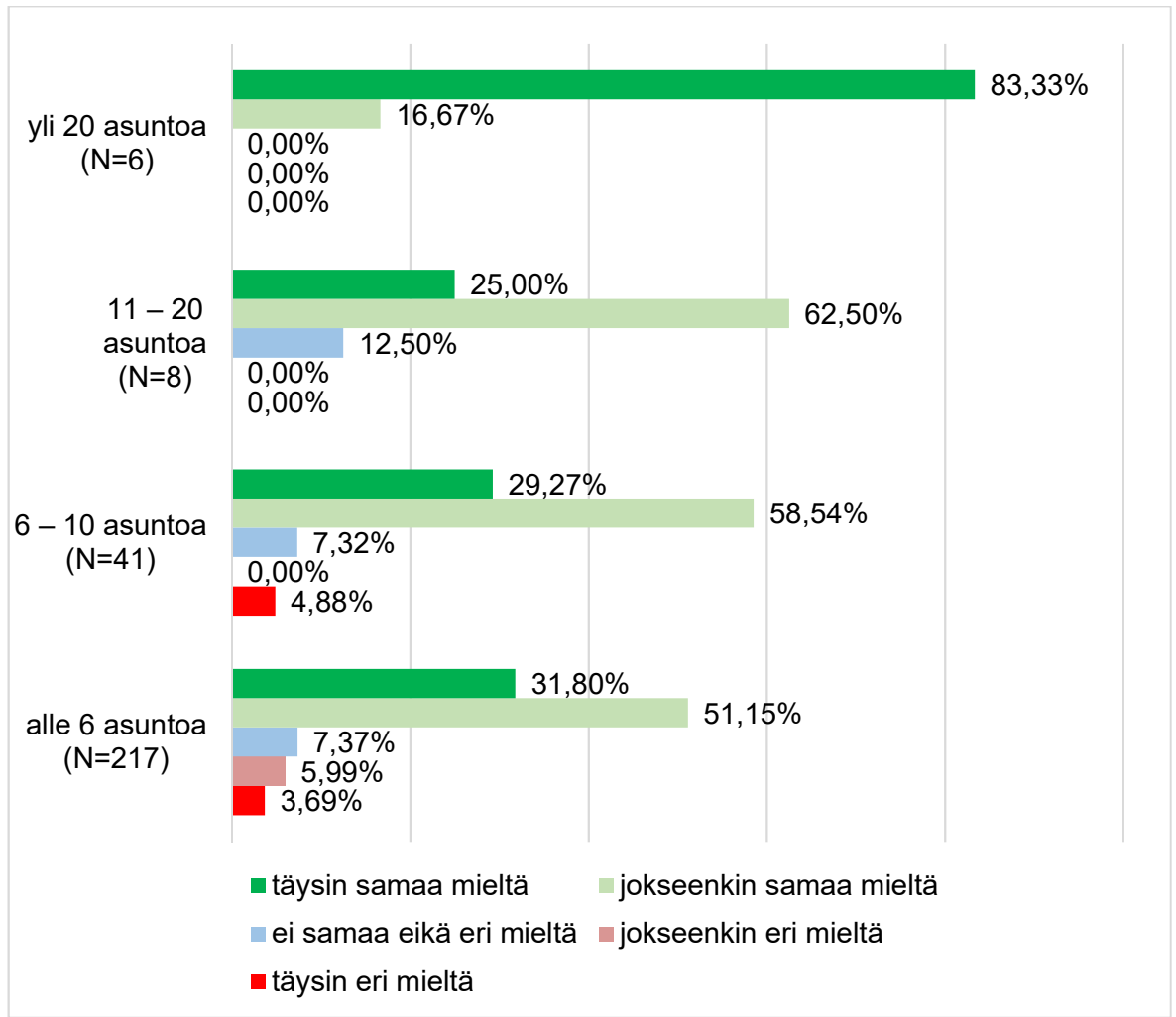
Koulutuksen vaikutusta riskienhallinnan onnistumiseen on havainnollistettu kuviossa 22. Väittämänä oli, että riskienhallinnassa on omasta mielestä onnistuttu hyvin. Huomataan, että mitä ylempi tutkinto sijoittajalla on, sitä enemmän on tyytymättömyyttä omaan riskienhallintaan. Taustalla voi olla kriittisempi oman toiminnan tarkastelu, sillä asuntosalkun koolla ei ole tässä yhteyttä kuten myöhemmin todetaan kuvion 23 yhteydessä.

Peruskoulun, lukion tai ammatillisen koulutuksen suorittaneista vain reilu kolme prosenttia vastasi väitteeseen olevansa jokseenkin eri mieltä, eikä kukaan ollut täysin eri mieltä. Vastaavasti ylempään korkeakoulututkintoon suorittaneista 8 prosenttia oli jokseenkin eri mieltä tai täysin eri mieltä väitteen kanssa. Näistä jopa kuusi prosenttia oli täysin eri mieltä. Alemman korkeakoulututkintoon suorittaneiden joukossa oli suurin osuus tyytymättömiä. Yhteensä reilu kymmenesosa vastaajista oli jokseenkin eri mieltä tai täysin eri mieltä. Täysin eri mieltä olevia oli kuitenkin noin puolet vähemmän kuin ylempään korkeakoulututkintoon suorittaneiden joukossa.



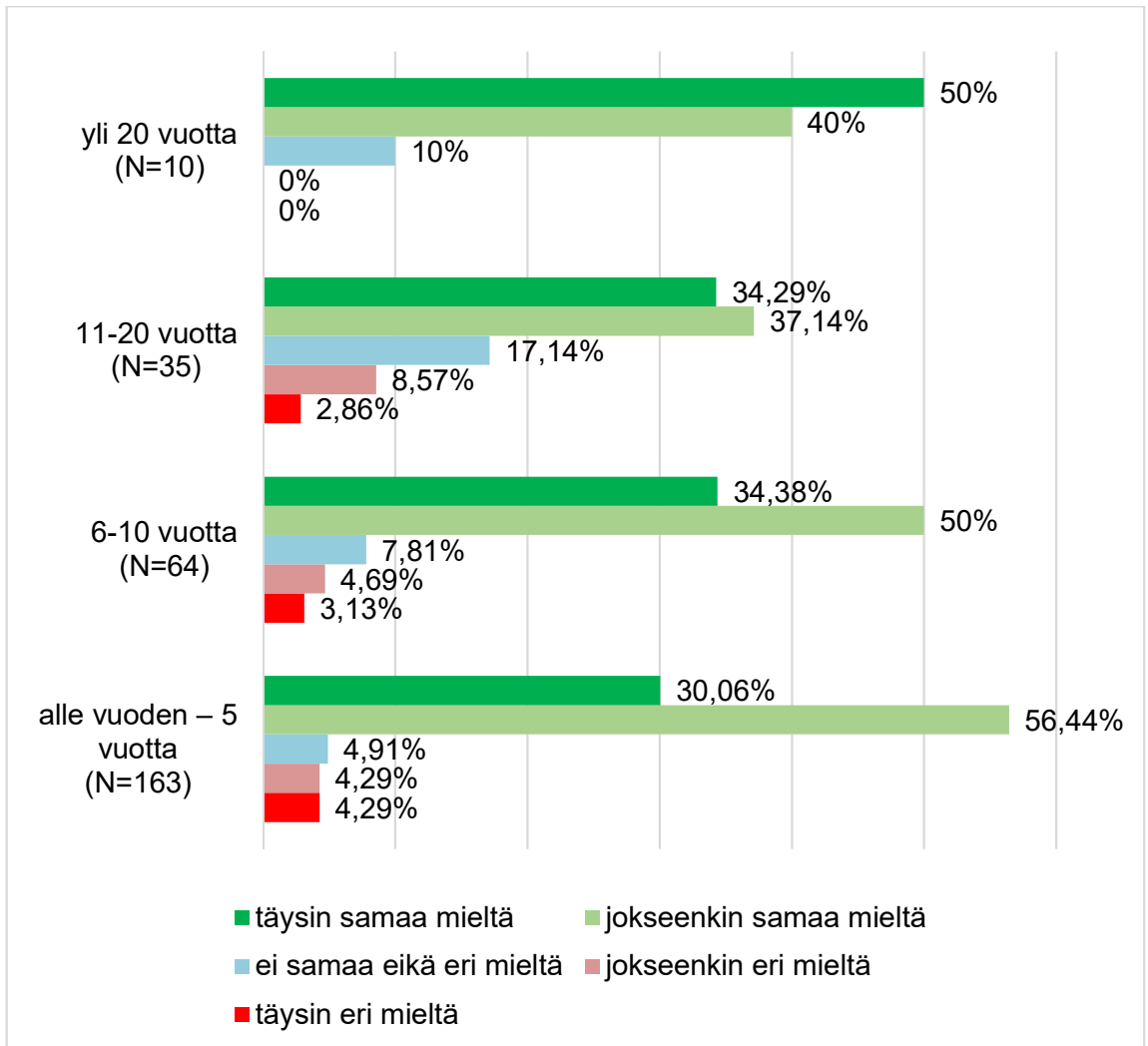
Kuvio 22. Koulutus ja riskienhallinnassa onnistuminen.

Suuren asuntosalkun omistavien sijoittajien joukossa oli yllättäen parhaiten riskienhallinnassa onnistuneet (Kuvio 23.). Toisaalta vastaajien lukumäärä oli yli kymmenen asunnon omistavista vain 14, kun alle kymmenen asunnon omistajia oli 258 vastaajaa. Huomattavaa on kuitenkin, ettei yksikään yli kymmenen asunnon omistavista sijoittajista ollut täysin- tai jokseenkin eri mieltä väitteen kanssa. Yli 20 asunnon omistajista yli neljä viidesosaa oli mielestään onnistunut riskienhallinnassa hyvin. Alle kuusi asuntoa omistavien joukossa lähes kymmenesosa oli jokseenkin eri mieltä tai täysin eri mieltä siinä, että riskienhallinnassa on onnistuttu hyvin.



Kuvio 23. Asuntosalkun koko ja riskienhallinnassa onnistuminen.

Oletuksena on, että mitä enemmän omistuksessa on sijoitusasuntoja, sitä kauemmin on ehtinyt toimia asuntosijoittajana ja hankkia asuntoja. Kokemuksella voisi olla näin vaikutusta siihen, miksi alle kuuden asunnon omistajista löytyy eniten riskienhallintaan tyytyväisiä. Kuviossa 24. on tarkasteltu kokemuksen ja riskienhallinnan onnistumisen yhteyttä. Todetaan, että riskienhallinnassa onnistutaankin yleisesti ottaen sitä paremmin, mitä enemmän kokemusta kertyy. Erityisesti yli 20 vuoden kokemuksen omaavat asuntosijoittajat olivat erityisen tyytyväisiä onnistumiseensa verrattuna muihin.



Kuvio 24. Kokemus ja riskienhallinnassa onnistuminen

6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tutkimusongelmaan sisältyi kysymys siitä, mitä riskejä yksityiset asuntosijoittajat kohtavat. Kuviossa 8. ja taulukossa 4. esitettiin vastaukset kysymyksiin, joilla tätä pyrittiin korjaamaan. Selkeästi suurin osa vastaajista mainitsi tärkeimmäksi ja ensimmäisenä mieleen tulevana riskinä vuokralaisriskin. Vuokralaiseen liittyvät moninaiset riskit, kuten asunnolle aiheutetut tuhot, vapaat kuukaudet ja vuokratästit nousivat myös avoimissa vastauksissa monissa eri kohdissa esille. Vuokralaisen valinta koetaan siis merkittävämmäksi yksittäiseksi riskiksi ja valinta ehkä haastavaksi. Vuokralainen onkin ainoa kassavirran tulonlähde asuntosijoittajalle ja vaikuttaa myös välillisesti moniin asuntosijoittamisen riskeihin eli on siten erittäin merkittävässä roolissa.

Tyhjät kuukaudet olivat monilla vastaajilla ensimmäisenä mielessä ja tämä mainittiin myös toiseksi tärkeimpänä riskinä heti vuokralaisriskin jälkeen. Monille tuli ensimmäisenä asuntosijoittamiseen liittyvänä riskinä mieleen korkoriski, mutta kun kysyttiin kolmea tärkeintä riskiä, remonttiriski nousi kuitenkin korkoriskin ohi. Voidaan kuitenkin todeta, että neljä ensimmäistä riskiä joita asuntosijoittajat kohtavat ovat tärkeimpänä vuokralaisriski ja sen jälkeen tyhjätkuukaudet, remonttiriski ja korkoriski. Kuitenkin myös muita riskejä oli kohdattu tai niitä pidettiin merkittävinä, sillä kaikki kymmenen riskiä tuli kuitenkin esille ensimmäisenä mieleen tulevista riskeistä.

Turunen (2014, 20) päätyi asuntosijoittamisen riskejä käsittelevän haastattelututkimuksen johtopäätöksissä samansuuntaisiin tuloksiin. Suurimmat asuntosijoittamiseen liittyvät riskit liittyivät tutkimuksen mukaan vuokralaiseen, joka ei maksa vuokraansa tai tuhoaa asuntoa sekä muihin yllättäviin kulueriin kuten remonttiriskeihin. Todettiin, että korkoriskiin kannattaa suojautua, mutta suurimmat riskit liittyvät kohteen ja vuokralaisen valintaan. Honkamäen (2015, 35) haastattelututkimuksessa tästä poiketen hintariski ja sijaintiriski olivat yleisimmät riskit, joita haastateltavat olivat havainneet. Haastateltavat olivat tunnistaneeet eri asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä melko hyvin ja ottaneet ne päätöksenteossaan huomioon.

Seuraavana tutkimusongelmaan sisältyi kysymys siitä, millaisin keinoin riskejä on pyritty hallitsemaan. Työssä esitetyistä ja vastausvaihtoehdoissa annetuista riskienhallinnan menetelmistä oli enemmän tai vähemmän kaikki käytössä. Kymmenen yleisimmin tunnetun riskin hallitsemiseksi oli ainakin yksi riskienhallintamenetelmä, mikä oli yli puolella vastaajista käytössä ja useimmiten vastaajilla oli enemmän kuin yksi riskienhallintakeino tietyn asuntosijoittamiseen liittyvän riskin hallitsemiseksi. Avoimiin vaihtoehtoihin muista keinoista oli vastattu hyvin ja laajasti. Avoimia vastauksia oli erittäin mielenkiintoista lukea ja

näistä nousikin esille varsinaisia vinkkejä hyviksi koetuista keinoista. Suurimpana yhteisenä tekijänä avoimista vastauksista nousi erilaisten selvitystöiden ja etukäteen asioihin perehtymisen merkitys. Avoimien vastauksien kautta oli myös havaittavissa, että riskienhallintaan vaikuttaa olennaisesti se, millaisen sijoitussuunnitelman mukaan sijoittaja toimii.

Mikäli vastauksista otettaisiin kaikista yleisimmät riskienhallintakeinot ja niiden pohjalta muodostettaisiin sijoitusstrategia, näyttäisi se seuraavanlaiselta: Hankitaan pieni kerrostaloasunto kasvukeskuksesta, läheltä palveluita ja julkisia liikennevälineitä. Perehdytään huolellisesti etukäteen hankittavan asunnon taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen. Vuokralaisehdokkaalta tarkistetaan luottotiedot. Kohdealueen vuokra- ja hintataso selvitetään tarkasti etukäteen esimerkiksi internetin sivustoja seuraamalla ja pyritään siihen, että vuokratuotto riittäisi kattamaan kaikki kulut. Korkojen nousun varalle pidetään riittävää rahoituspuskuria. Asuntosijoittamista koskevia lainsäädöksiä ja päätöksiä seurataan aktiivisesti. Nämä ovat siis yleistäen asuntosijoittajien parhaaksi havaitsemat ja yleisimmin käytössä olevat riskienhallinnan keinot.

Tutkimusta tehdessä nousi esille eri strategioiden merkitys asuntosijoittamisessa. Tällä on riskienhallinnan kannalta merkittäviä eroja. Asuntosijoittajalle, joka toimii erittäin konservatiivisesti ja sijoittaen pitkäjänteisesti esimerkiksi eläkepäiviä ajatellen pienellä tai olemattomalla velkavivulla, riskit näyttäytyvät hyvin erilaisena kuin esimerkiksi maksimaalista tuottoa ja kasvua tavoittelevalle aggressiiviselle asuntosijoittajalle. Eroa on myös siinä, tavoitteleeko maksimaalista vuokratuottoa syrjäseudulta arvonnousun kustannuksella vai tyytykö maltillisempaan vuokratuottoon, mutta odottaa arvonnousun tuomaa voittoa kasvukeskuksista. Suursijoittaja, joka pystyy ostamaan useita osakkeita tai kokonaisia kiinteistöjä kerralla, pystyy välttymään monilta piensijoittajaa koskettavilta riskeiltä, mutta toisaalta saa eteensä uusia riskejä. Tärkeintä on laatia omaa riskinsietokykyä ja tavoitteita vastaava sijoitusstrategia ja toimia sen mukaisesti.

Vaikka tässä tutkimuksessa on eroteltu riskit kymmeneen erilaiseen asuntosijoittamisen riskiin, riskienhallinta on kuitenkin yksi isompi kokonaisuus. Sijoittaja voi omalla toiminnallaan ja etukäteen asioihin perehtymällä vaikuttaa huomattavasti siihen, kuinka minimoida riskit ja maksimoida tuotot. Suurinta osaa riskeistä voidaan hallita sillä, että kohteet valitaan tarkasti sijoitussuunnitelman mukaisesti, perehdytään huolella alueen ja hankittavan asunnon tietoihin ja valitaan hyvä vuokralainen, josta pidetään huolta.

Viimeisenä tutkimusongelmaan sisältyvänä alakysymyksenä oli riskienhallinnassa onnistuminen. Vastaajat olivat onnistuneet riskienhallinnassa pääsääntöisesti hyvin. Lopulta vain pieni osa oli sitä mieltä, että riskienhallinnassa oli epäonnistuttu. Honkamäki (2015,

36) päätyi tutkimuksessaan samaan tulokseen eli haastateltavat olivat onnistuneet riskienhallinnassa pääsääntöisesti hyvin.

Tämä tukee sitä yleistä mielikuvaa, että asuntosijoittamista pidetään kohtuullisen turvallisenä ja vähäriskisenä sijoitusmenetelmänä. Ison asuntosalkun omistajat olivat hieman tyytyväisempiä ja ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneet aavistuksen tyytymättömpiä riskienhallintaansa. Kuitenkaan eri taustatekijöillä ei havaittu olevan erityisen merkittävää vaikutusta siihen, miten riskienhallinnassa oli onnistuttu.

Jatkotutkimusaiheena voisi olla asuntosijoittamisen eri strategioiden merkitys riskienhallinnassa ja miten nämä erot näyttäytyvät riskienhallinnassa onnistumisessa. Oletettavasti valittu sijoitusstrategia vaikuttaa merkittävästi siihen, millaisin keinoin riskeihin on varauduttu. Olisi mielenkiintoista tutkia millä strategialla kohdataan vähiten riskejä ja onnistutaan parhaiten riskienhallinnassa.

7 Oman oppimisen arviointi

Tämän opinnäytetyön tekeminen oli pitkä prosessi. Alun perin työn kokoaminen alkoi jo 2016 syksyllä. Osaltaan työn suhteellisen hitaaseen etenemiseen vaikutti se, että muut opinnot olivat jo saatettu päätökseen ja tämä työ jäi yksin toteutettavaksi päivätöiden ohessa. Kuitenkaan varsinaista kiirettä ei vielä ollut valmistumisen suhteen ja koska työllä ei ollut toimeksiantajaa, ei siltäkään suunnalta tullut painostusta saada tutkimusta valmiiksi.

Varsinainen kirjoitustyö alkoi keväällä 2017 ja kyselytutkimus toteutettiin loppuvuodesta 2017. Kyselytutkimuksen laatiminen oli opettavaista ja haastavaa ensikertalaiselle. Uskon, että jos nyt pitäisi laatia uusi kyselytutkimus kvantitatiivisin menetelmin analysoitavaksi, olisi sen tekeminen huomattavasti helpompaa, kun osaisi ottaa monia asioita etukäteen huomioon.

Tutkimustuloksien läpikäyminen ja analysoiminen oli mielenkiintoista, mutta myös aikaa vievää työtä. Vastauksista ja tuloksista sain paljon hyödynnettäviä työkaluja omaa sijoitus-toimintaa ajatellen. Erityisesti avoimien kysymysten vastausten lukeminen oli informatiivista sen suhteen mitä yksityiset asuntosijoittajat ajattelevat riskienhallinnasta. Tämän tutkimuksen saaminen valmiiksi opetti riskienhallinnan menetelmien lisäksi ison projektin maaliin saattamiseksi tarvittavaa itsekuria ja suunnitelmallisuutta.

Lähteet

Asuntosalkunrakentaja 2017. Asuntosijoittamisen riskit. Luettavissa: <http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>. Luettu 12.11.2017

Castren, P. 27.4.2017. Korkojohtaja. Talouden ja sijoitusmarkkinoiden näkymät. LähiTapiola varainhoito. Webinaari. Espoo.

Ervasti, A-E. 2016. Parilla sadalla eurolla asuntosijoittajaksi? Helsingin Sanomat. A26.

Isännöintiliitto 2017. Yhtiövästike. Luettavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/taloyhtiontalous/yhtiövästike/>. Luettu 17.4.2017.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. Edita Publishing Oy. Helsinki.

Helsingin Sanomat 5.5.2017. Vuokrat kallistuvat muita hintoja nopeammin.

Hirsjärvi S. Remes P. & Saravaara P. Tutki ja kirjoita. Tammi. Helsinki

Honkamäki, A. 2015. Yksityisten asuntosijoittajien riskit Suomessa ja niiden tunnistaminen. Luettavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/93244/Honkamaki_Antti.pdf?sequence=1. Luettu 22.10.2016

Hänninen, H. 2018a. Sijoitusasunnon verotus- 6 hyödyllistä vinkkiä. Luettavissa. <http://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-verotus-vinkit/>. Luettu 11.2.2018

Hänninen, H. 2018b. Asuntolainan korkosuojaus. Luettavissa: <http://sijoitusovi.com/asuntolainan-korkosuojaus/>. Luettu 9.2.2018.

Järvinen, O. 2017. Asuntosijoittamiseen liittyvät riskit Suomessa. Luettavissa: https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/133629/Kandidaatintutkielma_Jarvinen_Olli.pdf?sequence=2. Luettu 12.1.2018

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2008. Ammattimainen sijoittaminen. Talentum. Helsinki.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita- Kehity- Vaurastu. KM Growth Oy. Helsinki.

- Korhonen, M. 22.3.2017. Yliaktuaari. Asuntojen vuokramarkkinat tilastoaineiston valossa. Tilastokeskus. Seminaariesitys. Helsinki.
- Korpela, V. 2012. Sijoittajan verokirja. Verotieto Oy. Helsinki.
- Metsola, T. 21.3.2017. Hallituksen puheenjohtaja. Asuinkiinteistöomistamisen lähitulevaisuuden haasteet. Vuokraturva Oy. Seminaariesitys. Helsinki.
- Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Alma Talent. Helsinki.
- Pellervon taloustutkimus 2018. Kansantalous kevät 2018 erikoisteema: Asuntosijoitusbuumi Suomessa. Luettavissa: www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/kansantalous-kevat-2018-erikoisteema-asuntosijoitusbuumi-suomessa.html. Luettu 17.3.2018.
- Palomaa, A. 2016. Muistatko viime vuosien kovimmat myrskyt? Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-8940924>. Luettu 1.2.2018
- Pauna, A. 2016. Yksityisten asuntosijoittajien kannattaa varautua ankeampiin aikoihin. Hypoteekkiyhdistys. Luettavissa: <http://www.hypo.fi/yksityisten-asuntosijoittajien-kannattaa-varautua-ankeampiin-aikoihin/>. Luettu 30.9.2017.
- Pörssisäätiö 2017. Kannattaako sijoittaa? Korkoa korolle- ilmiö. Luettavissa: <http://www.porssisaatio.fi/blog/2017/08/29/kannattaako-sijoittaa-korkoa-korolle-ilmio/>. Luettu 12.9.2017.
- Saukkonen, P. 2018. Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineistot: Luettavissa: <http://www.mv.helsinki.fi/home/psaukkon/tutkielma/Tutkimusmenetelmat.html>. Luettu 23.2.2018.
- Suomen Vuokranantajat ry 2018. Vuokranantaja 2017. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/vuokranantaja-2017/>. Luettu 24.2.2018.
- Turunen, J. 2014. Asuntosijoittamisen riskit. Luettavissa: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201401211588>. Luettu 22.10.2016.
- Verohallinto 2018. Varainsiirtovero. Luettavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Luettu 11.2.2017

Viita, V. 9.3.2017. Salkunhoitaja. Kiinteistösijoittamisen webinaari. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito. Webinaari. Espoo.

Vuokraturlva 2018. Loppusiivous ja tavanomainen kuluminen. Luettavissa: <https://www.vuokraturlva.fi/tietopankit/loppusiivous-ja-tavanomainen-kuluminen>. Luettu 7.4.2018.

Ympäristöministeriö 2010. Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/11/Asuntomarkkinatutkimus.pdf>. Luettu 15.10.2017

Örn, J. 20.3.2017. Johtaja. Asunto-, kiinteistö-, ja toimitilamarkkinat. KTI. Seminaariesitys. Helsinki.

Liitteet

7.1 Liite 1. Kyselytutkimus saatekirjeineen

Kysely yksityisen asuntosijoittajan kohtaamista riskeistä ja niiden hallitsemisesta

Arvoisa asuntosijoittaja

Olen tradenomiopiskelija Haaga-Heliasta ja teen lopputyötäni yksityisen asuntosijoittajan kohtaamista riskeistä ja niiden hallinnasta. Tutkin miten yksityiset asuntosijoittajat ovat suojautuneet erilaisilta riskeiltä tai pyrkivät hallitsemaan niitä. Riskejä ovat mm. tyhjiin kuukausien riski, vuokralaisriski ja hintariski. Toivon, että voisitte vastata kyselyyni tämän viikon aikana. Kysely on täysin luottamuksellinen ja vie vain noin 10 minuuttia aikaanne.

Kyselyn toteuttajana toimii Netta Niemipelto. Kiitos jo etukäteen!

Yhteystiedot

email: netta.niemipelto@myy.haaga-helia.fi

puh. 040 8404695

Kyselyyn pääsette alla olevasta Seuraava- painikkeesta!

Seuraava -->

Kysely yksityisen asuntosijoittajan kohtaamista riskeistä ja niiden hallitsemisesta

1. Minkä ikäinen olette? *

- 18 – 25 vuotias
- 26 – 35 vuotias
- 36 – 45 vuotias
- 46 – 55 vuotias
- yli 56 vuotias

2. Mikä on koulutuksenne? *

- peruskoulu, lukio tai ammatillinen koulutus
- alempi korkeakoulututkinto
- ylempi korkeakoulututkinto

3. Kuinka monta sijoitusasuntoa salkkuunne sisältyy? *

- alle 6 asuntoa
- 6 – 10 asuntoa
- 11 – 20 asuntoa
- yli 20 asuntoa

4. Kauanko olette toimineet asuntosijoittajana? *

- alle vuoden – 5 vuotta
- 6-10 vuotta
- 11-20 vuotta
- yli 20 vuotta

5. Oletteko hajauttaneet sijoituksia asuntojen lisäksi joihinkin seuraavista sijoitusmuodoista? Voit valita useamman.

- osakkeet
- rahastot
- asuntorahastot tai REIT- kiinteistörahastot

6. Miten toimitte sijoittajana? *

- yksityishenkilönä
- osakeyhtiön kautta

7. Mitä riskejä tunnistatte asuntosijoittamisessa?

<- Edellinen Seuraava ->

8. Miten olette pyrkineet hallitsemaan seuraavia asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä? Voitte valita useamman. Jos teillä on iso asuntosalkku, miettikää miten toimitte suurimmassa osassa tapauksista. *

Vapaat kuukaudet

- hankkimalla asuntoja kasvukeskuksista, läheltä palveluita ja julkisia liikennevälineitä
- pitämällä asunto viihtyisänä, esim. pintaremontti ja varustelu
- pitämällä vuokratason maltillisena, jopa hieman alle markkinahinnan
- muilla keinoin, miten?

Remontti

- olemalla aktiivisesti mukana kiinteistön hallitustoiminnassa
- valitsemalla asuntoja uusista taloista tai uudiskohteista
- suosimalla pieniä asuntoja
- arvioimalla etenkin asunnon keittiön ja kylpyhuoneen remonttitarve huolellisesti
- muilla keinoin, miten?

Vastike

- perehtymällä huolellisesti etukäteen hankittavan asunnon taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen
- suosimalla taloyhtiöitä, joilla on omistuksessaan asuin- ja liikehuoneistoja
- kiinnittämällä huomiota talon energiatehokkuuteen
- suosimalla suuria taloyhtiöitä
- muilla keinoin, miten?

Vuokralainen

- pyrkimällä tapaamaan ehdokkaat yksityisnäytöissä massanäyttöjen sijaan
- tarkistamalla luottotiedot
- ottamalla vähintään kahden kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden ennen muuttoa
- tarkistamalla vuokralaisen tulotason ja työpaikan
- kysymällä suosituksia edelliseltä vuokranantajalta
- tekemällä muuttotarkastuksen yhdessä vuokralaisen kanssa
- vaatimalla laajan kotivakuutuksen ottoa vuokralaiselta
- muilla keinoin, miten?

Vuokrataso

- hankkimalla asuntoja kasvukeskuksista, läheltä palveluita ja julkisia liikennevälineitä
- selvittämällä kohdealueen vuokratason huolellisesti etukäteen esimerkiksi internetin vuokraussivustoja seuraamalla
- käyttämällä välittäjää vuokratason selvittämisessä
- laskemalla etukäteen asuntoa hankittaessa todennäköisen vuokratuotosektorin ylimmällä ja alimmalla mahdollisella vuokratulolla
- muilla keinoin, miten?

Hinta

- hankkimalla asuntoja kasvukeskuksista, läheltä palveluita ja julkisia liikennevälineitä
- sijoittamalla ensisijaisesti kassavirtaan, arvonnoususta tai -laskusta niinkään välittämättä
- konservatiivisella tuottostrategialla eli pitämällä velan osuus maltillisena
- selvittämällä kohdealueen hintatason huolellisesti etukäteen esimerkiksi internetin myyntisivustoja seuraamalla
- muilla keinoin, miten?

Velkavipu

- laatimalla riskinsietokyvyn mukainen sijoitussuunnitelma ja toimimalla sen mukaisesti
- käyttämällä voimakasta velkavipua vain, jos vuokratuotto ylittää korkotason vähintään 2-3 prosentilla
- pyrkimällä tilanteeseen, jossa vuokratuotto riittää kattamaan kaikki kulut
- muilla keinoin, miten?

Poliittiset syyt

- seuraamalla aktiivisesti asentosijoittamista koskevia lainsäädöksiä ja -päätöksiä
- seuraamalla aktiivisesti alueellisia päätöksiä kuten opiskelijamäärien vähentämiset tai oppilaitosten lakkauttaminen
- tekemällä sijoituksia osakeyhtiön nimiin
- muilla keinoin, miten?

Luonnonilmiöt

- hankkimalla asuntoja vain Suomesta
- suosimalla kerrostaloasuntoja
- muilla keinoin, miten?

<-- Edellinen Seuraava -->

Kysely yksityisen asuntosijoittajan kohtaamista riskeistä ja niiden hallitsemisesta

9. Jäikö mielestänne jokin asuntosijoittamiseen liittyvä riski mainitsematta? *

ei

kyllä, mikä tai mitkä?

10. Mitkä ovat mielestänne kolme tärkeintä riskiä? *

| | kaikkein tärkein | toiseksi tärkein | kolmanneksi tärkein |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| vapaat kuukaudet | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| remontti | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| vastike | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| vuokralainen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| vuokrataso | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| hinta | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| korko | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| velkavipu | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| poliittiset syyt | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| luonnonilmiöt | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

11. Väite: olen onnistunut asuntosijoittamisen riskien hallinnassa mielestäni hyvin *

täysin eri mieltä

jokseenkin eri mieltä

ei samaa eikä eri mieltä

jokseenkin samaa mieltä

täysin samaa mieltä

<-- Edellinen Lähetä