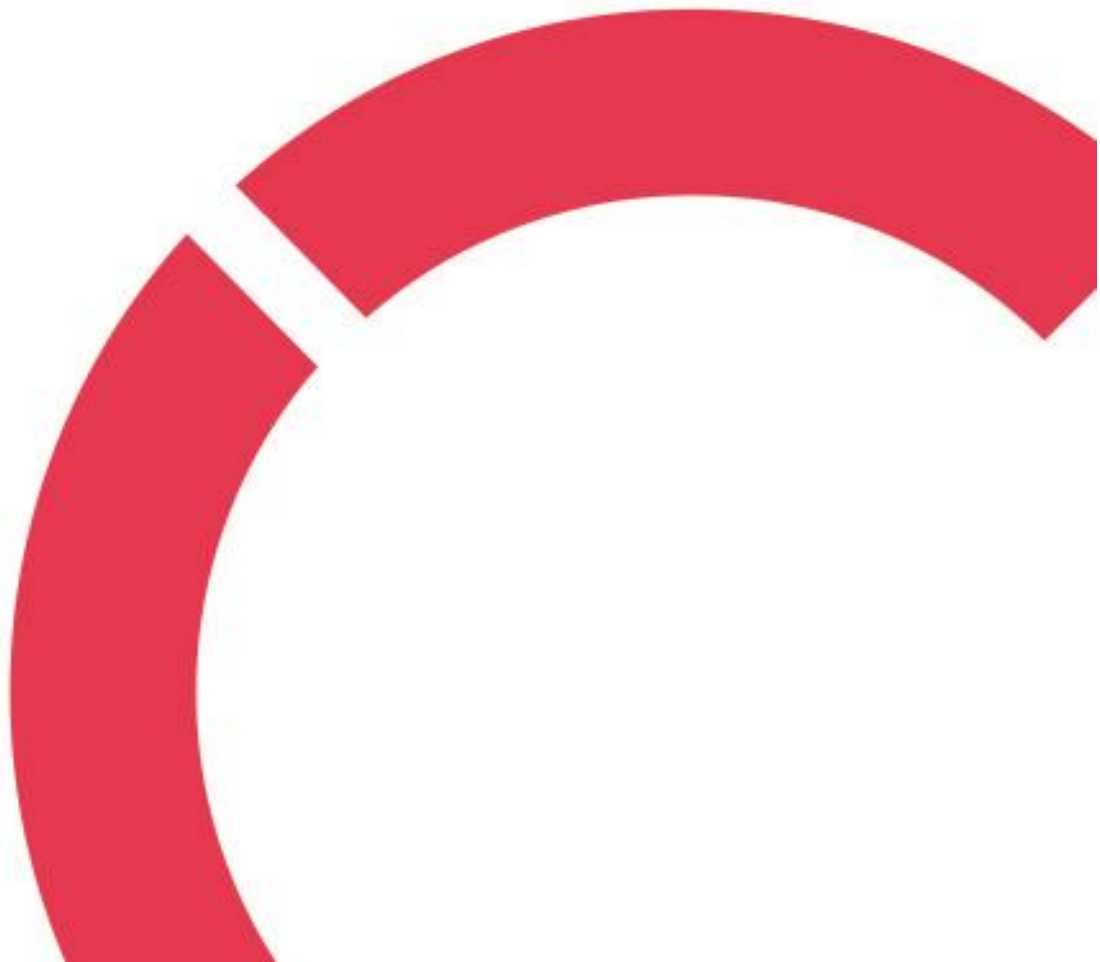


Johanna Vuonnala

**YKSITYISHENKILÖIDEN ASUNTOSIJOITTAMISEN
RISKEIHIN VARAUTUMINEN OULUSSA**

**Opinnäytetyö
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus
Tammikuu 2025**



Centria-ammattikorkeakoulu	Aika Tammikuu 2025	Tekijä/tekijät Johanna Vuonnala
Koulutus Liiketalous		<input checked="" type="checkbox"/> AMK <input type="checkbox"/> YAMK
Työn nimi YKSITYISHENKILÖIDEN ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKEIHIN VARAUTUMINEN OULUSSA		
Työn ohjaaja Jari Sarja		Sivumäärä 39 + 2
<p>Opinnäytetyössä tarkasteltiin yksityishenkilöiden asuntosijoittamisen riskeihin varautumista Oulussa. Työn tavoitteena oli selvittää, millaisia riskejä yksityisasuntosijoittaja voi kohdata, miten asuntosijoittamisen riskejä voi hallita sekä miten Oulussa asunto-osakkeisiin sijoittavat yksityishenkilöt ovat varautuneet asuntosijoittamisen riskeihin.</p> <p>Teoriaosuudessa tarkastellaan suomalaisen asuntosijoitusmarkkinoiden kehitystä ja asuntosijoittamisen teoriaa. Tämän jälkeen tarkastellaan tavanomaisimpia asuntosijoittamisen riskejä sekä niiden hallintaa. Tutkimusmenetelmänä käytettiin kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusta.</p> <p>Osana opinnäytetyötä toteutettiin kyselytutkimus sähköisellä kyselylomakkeella marraskuussa 2024. Kyselytutkimus sisälsi strukturoidun kysymyksen ja avoimen kysymyksen yhdistelmiä sekä yhden suljetun kysymyksen. Kyselytutkimukseen vastasi 46 Oulussa yksityishenkilönä asuntosijoittavaa henkilöä. Kyselyssä kartoitettiin kyselyyn vastanneiden sijoitusasuntojensa määrä, asuntosijoittamisessa yleisimmin huomioituja riskejä sekä keinoja hallita riskejä. Tutkimuksessa selvitettiin myös ovatko vastaajat kohdanneet asuntosijoittamisen riskejä sijoitustoiminnassaan.</p> <p>Tutkimustulokset osoittivat, että Oulussa asuntosijoittavat ovat varautuneet asuntosijoittamiseen liittyviin riskeihin monipuolisesti eri tavoin. Asuntosijoittamisen riskeistä tyhjätkuukaudet sekä vuokralais- ja remonttiriskit olivat parhaiten huomioituja riskejä. Asuntosijoittaminen nähtiin pitkän aikavälin toimintana, jolloin osa riskien seuraamuksista tasoittuu ajan kanssa.</p> <p>Tutkimuksessa havaittiin riskienhallinnan kannalta myös, että asunnon sijainnin merkitys korostui asunnon arvon ylläpitämiseksi, tyhjien kuukausien välttämiseksi ja tasaisen vuokratuoton saamiseksi. Johtopäätöksenä todettiin, että Oulun vuokramarkkinoita voidaan pitää asuntosijoittajille suotuisina muuttovoittoisuuden, maltillisen hintatason, pienten asuntojen vuokrattavuuden ja kaupungin tulevaisuuden kehityksen vuoksi.</p>		

Asiasanat Asuntosijoittaminen, riskit, sijoittaminen
--

ABSTRACT

Centria University of Applied Sciences	Date January 2025	Author Johanna Vuonnala
Degree programme Bachelor of Business Administration, Business Economics		
Name of thesis HOUSING INVESTMENT AND ITS RISK MANAGEMENT IN OULU		
Centria supervisor Jari Sarja	Pages 39 + 2	
<p>The thesis examined how private individuals prepare for the risks of housing investment in Oulu. The aim of the thesis was to examine what kind of risks a private housing investor may face, how these risks can be managed and how private individuals in Oulu are prepared for the risks of housing investment.</p> <p>The theoretical part of the thesis examines the development of the Finnish housing investment market and the theory behind housing investment. After that, the theoretical part examines the most common housing investment risks and their risk management. The quantitative method was used as the research method.</p> <p>As part of the thesis, a survey was conducted as a Webropol survey in November 2024. The survey included combinations of a structured question and an open question, as well as one closed question. The survey was answered by 46 people investing in housing as a private individual in Oulu. The survey investigated the number of investment apartments owned by the respondents, the risks most frequently observed in housing investment, and the methods to manage risks. The study also examined whether they had encountered any risks in their housing investment activities.</p> <p>The results of the study showed that housing investors in Oulu have prepared for the risks in a variety of ways. The best considered risks were empty months as well as tenant and renovation risks. Housing investment was seen as a long-term activity, where the consequences of some risks tend to balance out over time. The study also found the importance of the location in risk management, particularly in maintaining the value of the property, to avoid empty months and to obtain a steady rental income. In conclusion, the rental market in Oulu can be considered favorable for housing investors due to population growth, moderate pricing, the rental demand for small apartments, and the future development of the city.</p>		

Key words Housing investment, Investing, Risks
--

TIIVISTELMÄ
ABSTRACT
SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN	3
2.1 Vuokratuoton laskeminen	5
2.2 Kassavirran laskeminen	7
2.3 Sijoitusasunnon verotus.....	7
2.4 Sijoitusasunnon osto.....	9
3 ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT JA RISKIENHALLINTA	10
3.1 Hintariski	11
3.2 Korkoriski.....	12
3.3 Tyhjien kuukausien riski.....	13
3.4 Vuokralaisriski	14
3.5 Vuokratasoriski.....	14
3.6 Vastikeriski	15
3.7 Remonttiriski	15
3.8 Pankkiriski.....	16
3.9 Poliittiset riskit	17
4 ASUNTOSIJOITTAMINEN OULUSSA	18
5 TUTKIMUSMENETELMÄ	21
6 TUTKIMUSTULOKSET	23
7 POHDINTA	34
LÄHTEET	37
LIITTEET	
KUVIOT	
KUVIO 1. Suomen vuokra-asunnot vuonna 2019	4
KUVIO 2. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikehitys.....	5
KUVIO 3. Vuokratuottoprosentin laskentakaava	6
KUVIO 4. Vuokratuottoprosentin realistinen laskentakaava	7
KUVIO 5. Kassavirran tuottoprosentin laskentakaava	7
KUVIO 6. Euribor-korot vuosina 2010-2024	12
KUVIO 7. Oulun väkiluvun kehitys v. 2010–2023	18
KUVIO 8. Neliövuokra Oulussa v. 2024.....	20
KUVIO 9. Sijoitusasuntojen lukumäärä	23
KUVIO 10. Asuntosijoittamisen riskit.....	24
KUVIO 11. Kuukaudet ilman vuokralaista.....	25
KUVIO 12. Korkotason noususta aiheutuva riski	26
KUVIO 13. Remonttien aiheuttama riski	27
KUVIO 14. Vuokralaisen aiheuttama riski.....	28
KUVIO 15. Vastikkeen noususta aiheutuva riski	29

KUVIO 16. Asunnon arvon alenemisen riski	30
KUVIO 17. Vuokratason laskusta aiheutuva riski	31
KUVIO 18. Poliittisten päätösten tuomat riskit	32
KUVIO 19. Asuntosijoittamisessa kohdatut riskit.....	33

TAULUKOT

TAULUKKO 1. Taloyhtiön merkittävimmät remontit.....	16
---	----

1 JOHDANTO

Asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiotaan yksityishenkilöiden sijoitusmuotona viime vuosien aikana. Suomessa yksityiset vuokranantajat vuokraavat liki 400 000 asuntoa, ja vajaa 40 prosenttia kaikista tarjolla olevista vuokra-asunnoista on yksityisten vuokranantajien omistuksessa (Suomen Vuokranantajat ry 2024a). Erityisesti matala korkotaso ja tasainen kysyntä vuokra-asunnoista ovat houkutteleet uusia sijoittajia asuntomarkkinoille.

Asuntosijoittaminen mielletään pitkällä tähtäimellä vakaaksi ja tuottoisaksi tavaksi kasvattaa varallisuutta ja turvata taloudellista tulevaisuutta. Vakaan tulonlähteen ja omaisuuden arvonnousun ohella asuntosijoittamiseen liittyy huomioonotettavia riskejä, jotka voivat vaikuttaa asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Kuten kaikkeen sijoitustoimintaan, myös melko turvallisena sijoittamisen tapana pidettyyn asuntosijoittamiseen liittyy erilaisia riskejä. Nämä riskit on hyvä tiedostaa ja ottaa huomioon, jotta niihin voi varautua ennakoiden. Asuntosijoittamisen riskit ovat toteutuneet pitkällä ajanjaksolla tarkasteltuna vaihtelevasti riippuen taloudellisesta tilanteesta ja markkinaolosuhteista. 2020-luvulla asuntosijoittamisen riskit ovat voineet realisoitua asuntosijoittajille johtuen odottamattomista talouden muutoksista.

Tämän opinnäytetyön aiheena oli selvittää yksityishenkilöiden asuntosijoittamisen riskeihin varautumista Oulussa. Opinnäytetyön aihe valikoitui oman kiinnostukseni perusteella ja se on tehty ilman toimeksiantajaa. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, millaisia riskejä yksityisasuntosijoittaja voi kohdata, miten asuntosijoittamisen riskejä voi hallita sekä miten Oulussa asunto-osakkeisiin sijoittavat yksityishenkilöt ovat varautuneet asuntosijoittamisen riskeihin. Opinnäytetyössä asunto-osakkeisiin sijoittavalla yksityishenkilöllä tarkoitetaan henkilöä, joka omistaa itse suoraan omistamansa asunto-osakkeen joko yksin tai yhdessä toisen yksityishenkilön kanssa. Tässä opinnäytetyössä käytetään jatkossa termiä asuntosijoittaja.

Opinnäytetyöni tutkimusmenetelmäksi valikoitui määrällinen tutkimusmenetelmä. Osana opinnäytetyötä toteutettiin kyselytutkimus sähköisenä Webropol-kyselynä marraskuussa 2024. Kyselyn vastauksilla vastataan opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin, joita ovat:

- Mitä riskejä yksityiset asuntosijoittajat ovat huomioineet asuntosijoittamisessa Oulussa?
- Miten yksityiset asuntosijoittajat ovat varautuneet asuntosijoittamisen riskeihin Oulussa?

Opinnäytetyön teorettinen viitekehys muodostuu alan kirjallisuudesta. Keskeisiä käsitteitä olivat asuntosijoittaminen sekä asuntosijoittamisen riskienhallinta. Opinnäytetyön teorettisessa viitekehyksessä luvussa kaksi käsitellään asuntosijoittamista sijoitusmuotona yleisellä tasolla. Myöhemmissä luvuissa 3–4 käydään läpi yksityiskohtaisesti asuntosijoittamisen riskejä ja niihin varautumista sekä asuntosijoittamista Oulussa. Viimeiseksi luvuissa 5–7 tarkastellaan opinnäytetyössä käytettävää tutkimusmenetelmää ja sen tutkimustuloksia sekä pohdintaa aiheesta.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

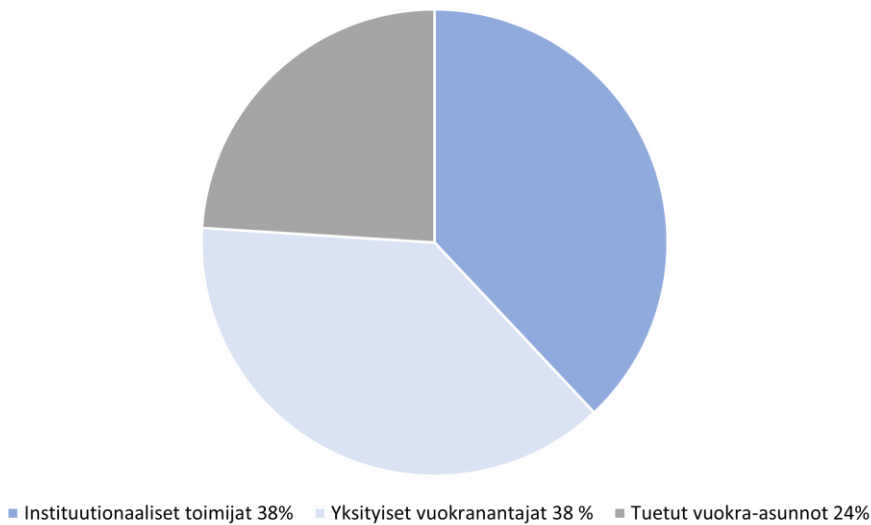
Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jonka avulla sijoittaja tavoittelee sijoitukselleen tuottoa asunnon avulla. Yksinkertaistaen sijoittaja hankkii asunto-osakkeen määritellyllä tuotto-odotuksella, jota tavoitellaan arvioidulla vuokratuotolla. (Havia, Lappalainen & Rinta-Loppi 2014, 93.) Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen on ihmisläheistä sijoittamista, jolla tarjotaan vuokralaisille erilaisiin elämäntilanteisiin hyviä koteja (Lehtipuu & Uotila 2022, 16).

Asuntosijoittamista voi harjoittaa asunnon ostamisen ja vuokraamisen lisäksi myös välillisesti esimerkiksi erilaisten rahastojen tai yhtiöiden kautta (Fasoúlas, Manninen & Niiranen 2019, 79). Pörssiosakkeiden ja rahastojen ostoa voidaan pitää ajallisesti vaivattomana tapana sijoittaa asuntoihin, kun taas asuntosijoittaminen vaatii enemmän ajallista panostusta. Asuntosijoittaja voi omalla toiminnallaan osaltaan vaikuttaa sijoituksensa onnistumiseen, sillä oman osaamisen hyödyntäminen ja asuntoihin käytetty vaiva voi kasvattaa asuntosijoituksen tuottoa ja vähentää siihen liittyviä riskejä. (Lehtipuu & Uotila 2022, 9–10; Orava & Turunen 2016, 19.) Tässä opinnäytetyössä käsitellään yksityishenkilöiden asuntoosakesijoittamista, jolloin asuntosijoittaja omistaa itse henkilökohtaisesti omistamansa asunnon joko yksin tai yhdessä toisen henkilön kanssa.

Asuntosijoittamisen pystyy aloittamaan myös pienellä alkupääomalla, jonka mahdollistaa sijoitusasuntoa varten pankista haettava tulonhankkimislaina (Kaarto 2015, 22). Ennen kaikkea pankin myöntämä sijoitusasuntolaina perustuu lainanhakijan maksukykyyn, mutta takaisinmaksun takaamiseksi pankki vaatii lisäksi myös helposti rahaksi muutettavia vakuuksia, kuten kiinteää omaisuutta (mm. asunto-osake tai kiinteistö), metsätiloja, rahasto-osuuksia tai talletuksia. Pankki määrittää asunnon vakuuden arvon vähentämällä ensin määrittelemänsä varmuusmarginaalin asunnon markkinahintaisesta arvosta, jonka jälkeen muu osuus vakuudesta tulisi löytyä lainanhakijalta esimerkiksi säästöinä tai lisävakuuksina. Ostettava asunto toimii lainan vakuudessa panttina, jolloin pankilla on oikeus myydä pantattu omaisuus ja hyödyntää myyntituotto lainanmaksuun, mikäli lainanmaksu ei toteudu. (Finanssivalvonta 2018.)

Yksityishenkilöiden sijoittaminen asunto-osakkeisiin monipuolistaa vuokra-asuntojen tarjontaa ja määrää julkisrakentamisen ja -tarjonnan ohella. Vuokra-asuntojen omistajuus jakaantuu karkeasti kolmeen vuokranantajaryhmään; instituutionaaliset toimijat, yksityiset vuokranantajat ja tuetut asunnot (KUVIO 1). (Tempas & Tegelberg 2021, 138–141; Lehtipuu & Uotila 2022, 15–16, 20.)

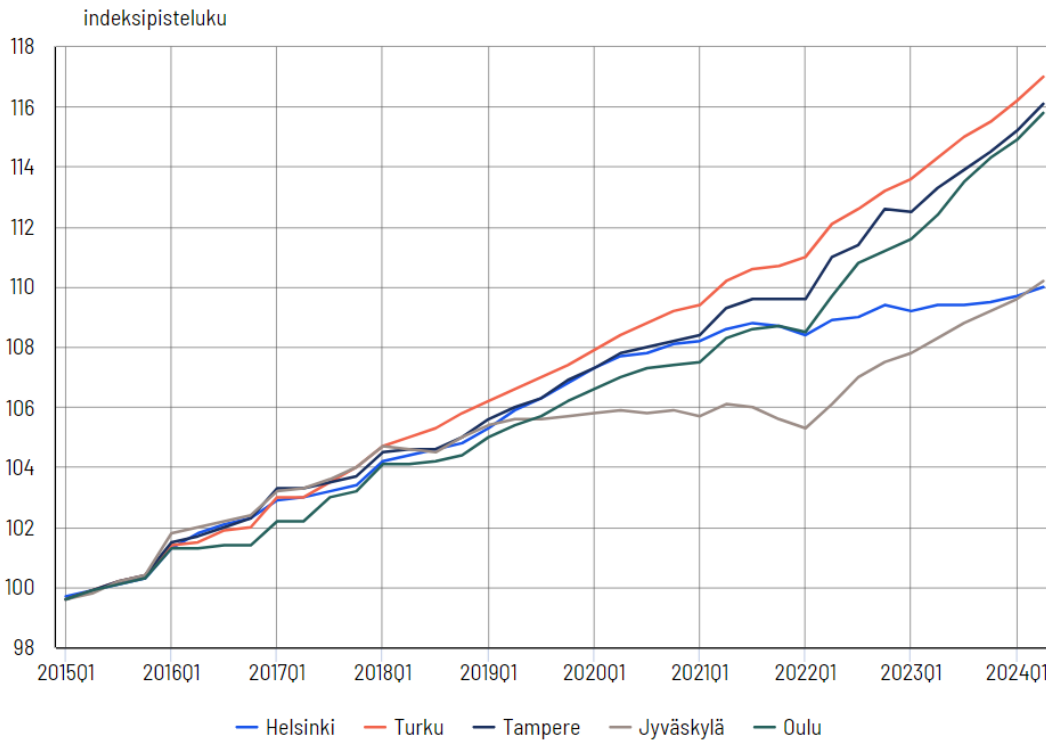
Suomen vuokra-asunnot vuonna 2019



KUVIO 1. Suomen vuokra-asunnot vuonna 2019 (mukailen Lehtipuu & Uotila 2022, 20)

Tilastokeskuksen (2024a) mukaan vuonna 2023 vuokralla asuvia asutokuntia oli kaikista asutokunnista 36 prosenttia ja määrä on kasvanut vuodesta 2010 6 prosentilla. Pienten asutokuntien vuokra-asuminen on vuosien aikana siis lisääntynyt ja vuokra-asuminen on yleistä erityisesti nuorten ja nuorten aikuisten keskuudessa, sillä alle 30-vuotiaiden asutokunnista 82 prosenttia asui vuokralla. Kaikista yksinasuvista 51 prosenttia asui vuokralla. (Tilastokeskus 2024a.) Pienten asutokuntien yleistymisestä myös tulevaisuudessa tukee väestöennusteet Suomen matalasta syntyvyydestä ja väkiluvun kääntymisestä laskuun vuonna 2034. Väestönkasvu keskittyy väestöennusteen mukaan suurimpiin kaupunkeihin ja niiden lähikuntiin. (Tilastokeskus 2021.)

Suomen asuntotarjonnassa vuokralla asuessa vapaarahoitteinen vuokra-asunto on yleisin asumismuoto, sillä yli puolet vuokra-asunnoista on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisella vuokra-asunnolla tarkoitetaan asuntoja, jotka on rakennettu ilman valtion korkotukea tai lainaa. Vapaarahoitteiseen asuntoon ei ole myöskään tulo- tai varallisuusrajoja tai muita valtion määrittelemiä rajoituksia. (Nord LKV 2020.) Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien kehitys on ollut isoissa kaupungeissa pääsääntöisesti noususuuntainen vuodesta 2015 lähtien (KUVIO 2). Voimakkainta vuokrien vuosimuutos on vuosien aikana ollut Turussa, Tampereella sekä Oulussa. Maltillisinta vuokrien vuosimuutos on ollut Helsingissä ja Jyväskylässä. Jyväskylän vuokrat ovat nousseet lähivuosina voimakkaammin kuin Helsingin vuokrat, joten Helsinki näyttäisi jäävän pian vuokrakehityksessään hänille muihin isoihin kaupunkeihin verrattuna. (Tilastokeskus 2024b.) Helsingin maltillinen vuokrakehitys heijastuu muun muassa vuokranantajien saamaan vuokratuottoon.



KUVIO 2. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikehitys (Tilastokeskus 2024b)

Korkein vuokrataso vuonna 2024 koko maan laajuudella vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa on Helsingissä, 22,32 euroa/m². Muissa isoissa kaupungeissa keskimääräinen vuokrataso on Tampereella 16,95 euroa/m², Turussa 16,49 euroa/m², Jyväskylässä 15,40 euroa/m² ja Oulussa 14,79 euroa/m². Koko Suomen keskivuokrataso vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa on 16,82 euroa/m². (Tilastokeskus 2024b.)

2.1 Vuokratuoton laskeminen

Asuntosijoittamisen tavoitteena on saada tuloja, joilla katetaan asunnon ylläpito- ja korjauskustannuksia sekä mahdollisen velkavivun aiheuttamia rahoituksen kuluja. Asuntosijoituksen ensimmäinen tuotto tehdään tavallisimmin jo ostettaessa asuntoa, jolloin sijoittaja arvioi sijoituskohteen tuotot ja kustannukset erilaisia tunnuslukuja hyödyntäen. Ostohetkellä sijoitukselle kasvatetaan arvoa esimerkiksi maksamalla asunto-osakkeesta alle markkinahinta (mm. kuolinpesät) tai hakemalla arvonnousua huoneistoa remontoimalla korottaen asunnon markkinahintaa. Arvonnousussa mahdollisen pääoman saa itselleen vasta asuntoa myydessä. (Huru & Kaarto 2021, 41, 85.)

Orava & Turusen (2016, 25) mukaan arvonnousun yliarvostamisen sijaan asuntosijoittajan tulisi kiinnittää huomionsa vuokratuottoon, eli kaupanteon jälkeen tarkastellaan kriittisesti vuokratuloa ja kustannuksia. Tämä tuo kassavirtaa ja mahdollistaa sijoitustoiminnan laajentamisen. Vuokratuottoa tulisikin ajatella arvonnousua todennäköisempänä tapana kasvattaa sijoittajan varallisuutta (Orava & Turunen 2016, 25). Kaarron (2015, 67) mukaan taas asuntosijoittajan oma sijoitusstrategia ja aikahorisontti ratkaisee, kumpaa asuntosijoittamisella tavoitellaan. Sekä arvonnousun että kassavirran toteutuminen ovat mahdollisia saavuttaa (Kaarto 2015, 67).

Asuntosijoituskohteen vuokratuoton laskeminen auttaa asuntosijoittajaa arvioimaan vuokramarkkinoita ja välttämään liian nopeita ostopäätöksiä. Asuntosijoittajan olisi hyvä asettaa sijoitukselleen vuokratuottotavoite ja keskittyä etsimään kohteita, joissa tuottotavoite täyttyy. Vuokratuoton laskeminen vaatii perehtymisen alueen vuokratasoon sekä sijoituskohteeseen, jolloin huomioiduksi tulevat myös juoksevat kustannukset sekä tulevat korjaustarpeet. Vuokratuotto voidaan laskea vuokratuottoprosentin (KUVIO 3) avulla. (Suomen Vuokranantajat ry 2024b). Huru & Kaarron (2021, 42) mukaan vuokratuottoprosentin laskeminen on riittävä ja suoraviivainen tunnusluku yhden tai kahden sijoitusasunnon omistajalle. Kohtuullisena vuokratuottoprosenttina voidaan pitää viittä prosenttia, joskin yli 5 prosentin vuokratuottoprosentin saavuttaminen arvokkaissa kaupunkikohteissa on erittäin vaikeaa (Lehtipuu & Uotila 2022, 80). Vuokratuottoprosentin laskentakaavasta on useita erilaisia versioita.

$$\text{Vuokratuottoprosentti} = \frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} = x \text{ } 100 \%$$

KUVIO 3. Vuokratuottoprosentin laskentakaava (mukaiillen Suomen Vuokranantajat ry 2024b)

Mikäli asuntosijoittaja tavoittelee sijoitustoimintansa strategista laajentamista vuosien aikana, vuokratuottoprosentin ohella on suositeltavaa arvioida tarkemmin myös muita sijoitustoiminnan tunnuslukuja. Näin tulee monipuolisemmin huomioiduksi velkavivun vaikutus, yksittäisen kohteen arviointi ja sijoitustoiminnan kokonaiskannattavuus. (Huru & Kaarto 2021, 42–43.) Todenperäisen vuokratuoton laskentakaavaksi Kaarto (2015, 47) suosittelee kuviossa 4 esiteltyä laskentakaavaa.

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{muut kulut}}{\text{velaton hankintahinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{tulevat remontit (=remonttivara 10v)}} = y \times 100 = \text{vuokratuotto-\%} \quad \rightarrow \quad \frac{(550 - 100) \times 12 - 500}{65\,000 + 1\,300 + 6\,000} = \frac{4\,300}{72\,300} = 5,95\%$$

KUVIO 4. Vuokratuottoprosentin realistinen laskentakaava (mukaiillen Kaarto 2015, 47)

2.2 Kassavirran laskeminen

Asuntosijoittamisen isot voitot tehdään tavallisesti arvonnousulla. Vuokratulo eli kassavirta on kuitenkin toiminto, jonka avulla asuntosijoittaja pitää sijoitustoimintansa käynnissä; pankkitilille saapuu rahaa ja pankkitililtä lähtee maksuja. Mikäli kassavirta on hyvä, asuntosijoittajan ei tarvitse huolehtia ajoittaisista arvonalaskuista ja niiden vaikutuksista sijoitustoimintaan. Kassavirran tavoitteena voi olla velkavivun takaisinmaksu, joka kerryttää asuntosijoittajan varallisuutta huolimatta asunnon arvonkehityksestä. Riittävän kassavirran tavoitteena voi olla myös mm. taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen. (Kaarto 2015, 28–29.) Huru & Kaarron (2021, 60) mukaan velkavipua käyttävän asuntosijoittajan yksinkertainen tuottoa kuvaava luku on kassavirtatuottoprosentti (KUVIO 5).

$$\text{Kassavirtatuottoprosentti} = \frac{\text{Kassavirta ennen veroja}}{\text{Omarahoitusosuus}} \times 100 \%$$

KUVIO 5. Kassavirran tuottoprosentin laskentakaava (mukaiillen Huru & Kaarto 2022, 60)

2.3 Sijoitusasunnon verotus

Luonnollisen henkilön saama vuokratulo on pääomatuloveron alaista tuloa, jota verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaan. Pääomatulojen veroprosentin suuruus on 30 prosenttia, kun pääomatuloja on enintään 30 000 euroa. Sen ylittävältä osuudelta pääomatuloa verotetaan 34 prosenttia. Verotettavan pääomatulon määrää voi pienentää verovähennyksillä, eli saatavasta tulosta maksetaan vähemmän veroa. Vuokraustoiminnasta tehtävät verovähennykset ovat sellaisia kuluja, jotka ovat syntyneet asuntosijoittamisen vuoksi.

joittamisesta asunnon vuokrausajalta. (Verohallinto 2024a.) Kulut ovat vähennyskelpoisia vuokraustoiminnan aloittamisesta alkaen, eli käytännössä siitä lähtien, kun asuntosijoittaja alkaa aktiivisesti etsimään sijoitusasuntoonsa vuokralaista. Vuokralaisen etsiminen katsotaan alkaneeksi esimerkiksi vuokrausilmoituksen julkaisemisesta tai vuokravälitysyhtiön kanssa tehdystä toimeksiannosta. (Verohallinto 2024b.)

Kulut kirjataan verotukseen maksuperusteisesti, eli kulut tulee vähentää niiden maksuvuotena. Kuluja ovat esimerkiksi hoitovastikkeet, vesimaksut, remontti- ja korjauskulut, matkavähennykset, sijoitusasunnon lainan korot sekä irtaimiston hankkimisesta aiheutuneet kustannukset. Asuntosijoittajan tulee kuitenkin huomioida, että osa sijoitusasunnon kuluista ovat vain rajoitetusti tai ei ollenkaan vähennyskelpoisia. Vähennyskelpoisuuden määrittää tarkkojen ehtojen täyttyminen. Esimerkiksi remontti- ja korjauskulujen vähennysten jakautumiseen ajallisesti vaikuttaa se, onko kyseessä perusparannus vai vuosikorjaus. Mikäli kyseessä on perusparannus, vähennykset tehdään tasapoistoina seuraavan 10 vuoden aikana. Vuosikorjauskulujen vähennykset tehdään taas niiden maksuvuotena. Mikäli vuokraustoiminnasta aiheutuvat menot ovat suuremmat kuin tulot, Verohallinnon toimesta vähennetään vuokraustoiminnan tappio muista pääomatuloista. Jos verotuksessa ei ilmene muita pääomatuloja, muodostuu pääomatulolajin alijäämä ja Verohallinto vähentää alijäämästä alijäämähyvityksenä 30 prosenttia ansiotulojen veroista. (Verohallinto 2024b.)

Asuntosijoittajan on huomioitava myös asunto-osakkeesta maksettavan vastikkeen vähennyskelpoisuus, sillä kirjanpidossa rahastoitu vastike ei ole vähennyskelpoinen meno. Sen sijaan kirjanpidossa tuloutettu vastike katsotaan vuokratulosta vähennyskelpoiseksi menoksi. Huomioitavaa on myös, että mikäli asunnosta saatava vuokra ei vastaa käypää vuokran määrää, esimerkiksi lainan korot eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. (Verohallinto 2024c.)

Asunto-osakkeen oston yhteydessä maksetaan varainsiirtoveroa, joka on vuonna 2024 on 1,5 prosenttia kauppahinnasta, yhtiölainaosuudesta ja mm. autopaikasta (Verohallinto 2024d). Asunnon myynnin yhteydessä asunnosta voi syntyä luovutusvoittoa tai -tappiota. Luovutusvoittoa eli myyntivoittoa syntyy, kun omaisuutta myydään suuremmalla hinnalla kuin mikä oli alkuperäinen ostohinta. Luovutusvoitosta syntyy verotettavaa pääomatuloa. Mikäli asunto on ollut omistajan omistuksessa ja hänen tai perheenjäsenen vakituksessa asuinkäytössä vähintään 2 vuotta, luovutusvoitto on verovapaata tuloa. Luovutustappio syntyy, kun asunto myydään alemmalla hinnalla kuin mitä siitä maksettiin ostovaiheessa. Luovutusvoiton saa vähentää verotuksessa ensisijaisesti kyseisen vuoden luovutusvoitoista. (Verohallinto 2024e.)

2.4 Sijoitusasunnon osto

Sijoitusasunnon etsiminen aloitetaan tekemällä taustatyötä ja laatimalla sijoitussuunnitelma. Suunnitelmallisuuden avulla helpotetaan oma sijoitusstrategian mukaisten asuntokohteiden löytymistä. Etukäteen on siis pohdittavana millaisia tavoitteita vuokratuotolle ja kassavirralle haluaa asettaa, millainen on asunnon ja taloyhtiön kunto sekä tulevaisuuden tilanne. Mietittävänä on myös, miten asunnon osto rahoitetaan, kuinka asuntoa hallinnoidaan ja ylläpidetään. (Kaarto 2015, 82–84.) Strategian mukaisen sijoituskohteen löytymisessä voi mennä aikaa, mutta pitkällä tähtäimellä sijoitussuunnitelma vie asuntosijoittajaa kohti asetettuja tavoitteita (Huru & Kaarto 2021, 16-17).

Asuntosijoittajan merkittävin päätös syntyy asunnon ostovaiheessa, sillä ostohetkellä määräytyy pitkälti tehdyn sijoituksen tuotto. Asunnon ostohinta vaikuttaa siis suoraan vuokratuottoon. Asunnon koko ja huoneluuku sekä taloyhtiö itsessään määrittävät millainen sen vuokrattavuus on. Ostetun asunnon kohdalla näihin tekijöihin on jälkikäteen haasteellista vaikuttaa. (Orava & Turunen 2021, 63-64.)

Asuntosijoittajien kannalta kiinnostavia kohteita ovat yksiöt ja kaksiot, sillä näistä saa pyydettyä suurempaa vuokraa neliötä kohden verrattuna isompiin asuntoihin ja maksettavan vastikkeen määrä jää neliöperusteisuutensa vuoksi kohtuulliseksi. Lisäksi hyvällä sijainnilla sijaitsevalle pienelle asunnolle riittää tavallisesti kysyntää vuokralaismarkkinoilla. Myös asunnon myynti ja pääoman vapauttaminen rahaksi on todennäköisesti nopeampaa kuin ison asunnon myyminen. (Tempas & Tegelberg 2021, 134.) Asuntosijoittajien suosiossa ovat useimmiten pienet asunnot matalien vastikkeiden ja remonttikustannusten vuoksi (Lehtipuu & Uotila 2022, 60).

Roinisen (2018, 132) mukaan sijoitusasunnon ostoon käytettävällä tulonhankkimislainalla on vaikutusta sijoituksen tuottoon, kassavirtaan ja riskeihin. Velkavipua käytetään asuntosijoittamisessa jo olemassa olevan pääoman kasvattamiseksi velkarahalla. Pankit määrittävät ostettavan sijoitusasunnon vakuusarvon yleensä 60-70 prosentiksi sen myyntihinnasta. Esimerkiksi 100 000 euron sijoitusasuntoon voi olla mahdollista saada 60 000–70 000 euroa lainaa ilman muita vakuuksia tai takauksia. (Lehtonen 2017.)

3 ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Mielenkiinto sijoittamiseen herää usein silloin, kun se on tuottoisaa ja tuloksellista. Vuosikymmenet ovat kuitenkin osoittaneet, ettei sijoitustoiminta ole vuodesta toiseen ainoastaan nousujohteista ja tuottavaa, vaan ajoittain omaisuus myös menettää arvoaan. (Ukkola 2020, 8.) Hyttisen (2017, 141) mukaan jokainen sijoittajasukupolvi kohtaakin sijoitusmarkkinoilla ainakin yhden merkittävän laskusuhdanteen. Historiaa tarkasteltuna asuntoa pidetään melko turvallisena sijoituskohteena, koska hintojen äkilliset muutokset ovat olleet kohtuullisempia kuin esimerkiksi osakemarkkinoilla. Sijoitusasunto tuottaa vuokrattuna tasaista kassavirtaa eli vuokratuottoa. Muissa sijoituslajeissa tasainen kassavirta toteutuu harvoin yhtä varmana ja ennustettavana. (Orava & Turunen 2016, 17.)

Huolimatta sijoitusmuodosta, mikään sijoitustoiminta ei ole riskitöntä. Asuntosijoittamisessa on kiinni taloudellista pääomaa sekä vastuita, joiden vuoksi harkitsemattomia erehdyksiä tulee välttää. Ennakointi ja perustellulla suunnittelulla voidaankin varautua suurimpaan osaan asuntosijoittamisen riskeistä. Keskeisintä asuntosijoittamisen riskeiltä suojautumisessa on oman teoreettisen pääoman kasvattaminen, sillä mitä enemmän sijoittajalla on tietoa asuntosijoittamisesta, sitä onnistuneempaa sijoitussuunnitelman ja riskienhallinnan suunnitteleminen on. (Lehtipuu & Uotila 2022, 275.) Suunnitelmallisuudella ja erilaisiin riskeihin varautumalla pyritään rajoittamaan sijoittamisen eri riskit siten, etteivät ne yksinään tai yhdessä ylittäisi sijoittajan riskinsietokykyä (Roininen 2018, 60).

Asuntosijoitustoiminnan riskit eivät siis ole kaikille identtisiä, vaan ne voivat vaihdella johtuen esimerkiksi sijoittajan henkilökohtaisista tiedon, taidon ja rahallisen pääoman määristä, velkapääoman määrästä. Riskien konkretisoitumiseen vaikuttavat myös asunnon kunto, sijainti ja koko sekä millainen vuokralainen asuntoon on valittu. Merkittävimpinä asuntosijoitusriskeinä tulee ottaa huomioon myös riskit tyhjiin kuukausiin, mahdolliset muutokset vuokra, hinta- tai korkotasoissa sekä huomioimatta jääneet remontit ja yllätyksenä tulevat vastikkeiden nousut. Epäonninen valinta vuokralaismarkkinoilla johtaa ikävimmissä tilanteissa maksamattomiin vuokriin ja asunnon tuhoutumiseen. Asuntosijoittamisen suurimmat tiedostettavat riskit voidaan jaotella kymmeneen eri riskitekijään (Orava & Turunen 2016, 245–246; Valmennusyhtiö Varapuu, 3–10):

1. Hintariski
2. Korkoriski
3. Tyhjien kuukausien riski
4. Vuokralaisriski

5. Vuokratasoriski
6. Vastikeriski
7. Remonttiriski
8. Pankkiriski
9. Poliittiset riskit.

3.1 Hintariski

Hintariskillä tarkoitetaan asuntojen yleistä hintatason huomattavaa laskua. Asuntosijoittajan omasta sijoitusstrategiasta ja tilanteesta riippuen hintatason muutoksella ei välttämättä ole merkittävää vaikutusta asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Asuntojen hintojen laskulla on merkittävä vaikutus neljässä tilanteessa:

1. Asuntosijoittaja on aikeissa ostaa lähiaikoina asunnon tai asuntoja.
2. Asuntosijoittaja on aikeissa myydä yhden tai useamman asunnon.
3. Asuntosijoittaja on aikeissa hakea lisää pankkilainaa omistamien asuntojen lisävakuutta hyödyntämällä.
4. Asuntosijoittajan velkavipu on yli 70 % suhteessa omistamiensa asuntojensa markkina-arvosta. (Orava & Turunen 2016, 245, 247.)

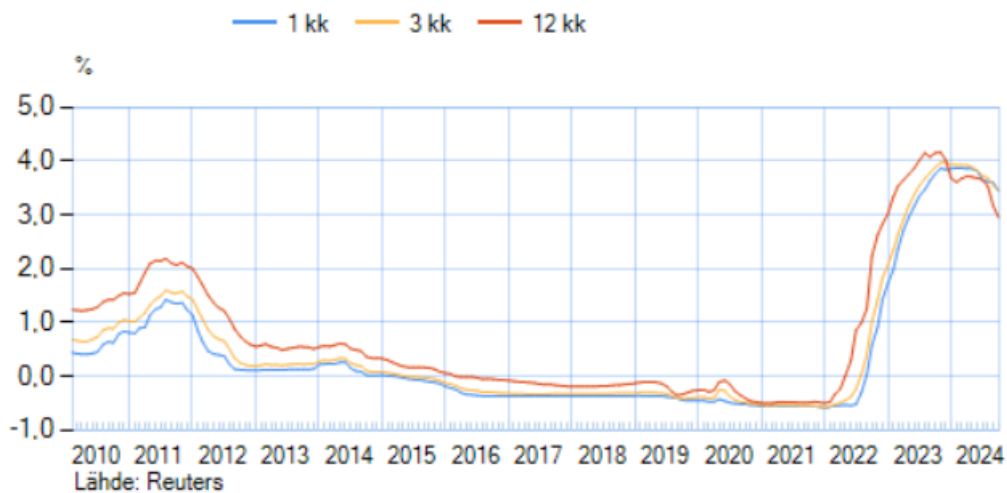
Yllä olevan listauksen kaksi ensimmäistä tilannetta koskevat erityisesti flippaus-asuntostrategiaa toteuttavia sijoittajia. Hintariski voi konkretisoitua myyntiaikojen venyessä, sillä myynti voi tapahtua epäedullisena ajankohtana ja hintatason lasku voi tuoda vaikeasti ennakoitavia kustannuksia. Tosin käänteisessä tilanteessa hintatason noustessa ja asuntomarkkinoiden kuumentuessa flippaamalla voi tehdä huomattavan tuoton sijoitukselleen. (Orava & Turunen 2016, 247.)

Hintariskiin voi varautua maltillisella velkavivun käytöllä ja sijoittamalla pitkäjänteisesti tavoitteena tasainen kassavirta (Orava & Turunen 2016, 249). Hintariskiä voi pyrkiä hallitsemaan myös asunnon ostovaiheessa, jolloin asunto ostetaan muuttovoittoalueelta ja valittu asunto on sellainen, jota vuokralaiset haluavat vuokrata. Huolellisella valinnalla pyritään varmistamaan, että asuntoa myydessä asunnolle löytyy todennäköisesti ostaja joko muuttajista tai muista sijoittajista. (Sjögren 2020.)

3.2 Korkoriski

Asuntosijoitustoiminnassa käytetään usein lainarahaa, josta maksetaan rahoitusyhtiölle lainaehtojen mukaista korkoa. Laina-aikana lainakorko voi muuttua, mistä voi kehittyä asuntosijoittajalle merkittävä kassavirtaan vaikuttava riski lainaerien summan kohotessa. Mitä suurempaa velkavivua käyttää, sitä merkittävämpi on riski kassavirran heikkenemisestä korkojen noustessa. Tällöin on vaarana, ettei asuntosijoittaja saa tarpeeksi vuokratuloja kohonneiden lainanhoitokustannusten maksuun. Matalien korkojen aikana sijoituksen tuotto sen sijaan luonnollisesti paranee. (Kaarto 2015, 40; Orava & Turunen 2016, 245, 249–251.)

Kuviossa 6 kuvataan Euribor-korkojen kehitystä vuosina 2010–2024. Pitkän matalan korkotason aikana sijoitustoiminnan rahoittaminen aikaisempaa isommalla velkarahan määrällä on voinut olla sijoittajalle houkuttelevaa. Korkotason kohoaminen on ollut poikkeuksellisen nopeaa. Korkoriski tulee tiedostaa erityisesti, jos asuntosijoittajalla on asunnosta velkaa yli 50 % suhteessa asunnon arvoon. Kuten hintariskiinkin, myös korkoriskiinkin voi varautua maltillisella velkavivun käytöllä, jolloin myös omalle pääomalle saa suuremman tuoton. (Orava & Turunen 2016, 245, 249–251.)



KUVIO 6. Euribor-korot vuosina 2010–2024 (Suomen Pankki 2024)

Kohonneet korkokustannukset heijastuvat herkästi asuntojen hintaan ja kysyntään. Korkotason noustessa ostajien määrä vähenee ja asuntojen hintoihin kohdistuu laskupainetta. Korkoriskiinkin voi varautua määrittelemällä itselleen sopivan riskitason ja valitsemalla itselleen sopivan koron (markkina- tai kiin-

teäkorko) sekä sopivan koron tarkasteluvälin (1 kk, 3 kk, 6 kk tai 12 kk Euribor). Korkokatto tai korkoputki ovat myös mahdollisia vaihtoehtoja korkojen nousulta suojautumista varten. (Sjögren 2023.) Sijoituslainaa kiinnittäessä kiinteään korkoon, kokonaiskorko ei muutu sovittuna ajanjaksona. Korkokattolla varmistetaan, ettei viitekorko ylitä määriteltyä prosenttilukemaa. Asuntosijoittajalla tulisi olla käytössään lisäksi varapuskuri. Turvallisena varapuskurin määränä katsotaan olevan suhteessa asuntojen arvoon yli 30% rahaa tai muuta melko nopeasti käytettävissä olevaa varallisuutta (esimerkiksi rahastot). Korkojen nousun varalta on hyvä tehdä laskelmia oman riskinsietokyvyn selvittämiseksi. (Orava & Turunen 2016, 245, 249–251.) Usein ammattimaiset asuntosijoittajat suojaavat riskienhallintastrategiansa mukaisesti lainasalkustaan 30–80 % korkotason nousun varalta (Roininen 2018, 59).

3.3 Tyhjien kuukausien riski

Tyhjien kuukausien riski on tilanne, jossa sijoitusasuntoon ei löydetä vuokralaista. Tyhjän kuukauden aikana asunnosta ei saa myöskään kassavirtaa ja asunnosta aiheutuu samaan aikaan kuukausittain kiinteitä kuluja (mm. asunnon yhtiövastike, lainanhoitokulut). Vuokratuotto pienenee merkittävästi tulojen vähentyessä. (Orava & Turunen 2016, 245, 252; Sjögren 2023.)

Tyhjiä kuukausia voi aiheuttaa liian korkea vuokra, sillä ylihintaiseen asuntoon on haastavampaa löytää pitkäaikainen vuokralainen kuin markkinahintaiseen asuntoon. Vuokralaisehdokkaat saavat helposti selvitettyä alueen vuokratason ja valitsevat täten herkästi edullisemman vuokran. Korkean vuokran lisäksi tyhjiä kuukausia voi aiheuttaa asunnon huono kunto tai heikko varustelutaso. Asunnon vuokrattavuutta voi edesauttaa huolehtimalla asunnon viihtyisyydestä ja remontoimalla useanlaisia vuokralaisehdokkaita miellyttävällä tyylillä. (Orava & Turunen 2016, 252.)

Tyhjän kuukauden riskiä voi hallita siis seuraamalla vuokramarkkinoiden vuokratasoa, huolehtimalla asunnon hyvästä kunnosta, sijoittamalla muuttovoittoalueisiin ja kasvukeskuksiin sekä valitsemalla asuntoja, jotka sopivat valtaosalle vuokralaisista. Suomessa yhden hengentalouksia on 60 % kaikista vuokralla asuvista asutokunnista, joten pieniin asuntoihin sijoittaminen edesauttaa vuokrattavuutta. (Orava & Turunen 2016, 252.)

3.4 Vuokralaisriski

Vuokralaisriskillä tarkoitetaan vuokralaisvalintaa, jossa vuokralainen aiheuttaa vuokranantajalle ongelmallisia tilanteita. Vuokralainen saattaa esimerkiksi jättää vuokran maksamatta, tuhoaa asuntoa tai aiheuttaa taloyhtiöön järjestyshäiriöitä. Asuntosijoittaja saa kuitenkin itse vaikuttaa vuokralaisen valintaan ja pienentää vuokralaisriskiä valitsemalla vuokralaisen huolellisesti. Vuokralaisriskiin varautumisessa panostetaan vuokralaisvalintaan tekemällä huolellinen taustatutkimus, jolloin keskustellaan ja tutustutaan vuokralaisehdokkaisiin sekä viimeistään ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tarkistetaan vuokralaisehdokkaan luottotiedot. Vuokralaisriskiä voi pienentää myös pyytämällä ennen muuttoa riittävää rahallista vakuusmaksua, joka on tavallisesti yhden tai kahden kuukauden vuokramäärää vastaava summa. Näin voidaan todentaa vuokralaisen maksukykyisyyttä ja turvata mahdollisten asunnossa tapahtuvien vahinkojen korjauskuluja. (Orava & Turunen 2016, 245, 253–255; Hedman 2023.)

Suomen Vuokranantajat ry (2024c) suosittelee panostamaan kattavaan ja nykyaikaiseen vuokrasopimukseen asuntosijoittajan riskien vähentämiseksi. Vuokralaisriskiin varautumisen kannalta on hyvä huomioida vuonna 2022 voimaan tullut lakiuudistus maksuhäiriömerkintöjen säilytysajan muutoksesta. Lakimuutoksen seurauksena maksuhäiriömerkintä poistuu luottotietorekisteristä 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun rekisterinpitäjä on saanut tiedon velanmaksusta. Jokainen maksuhäiriömerkinnän säilytysaika on lisäksi toisistaan riippumattomia. (Luottotietolaki 2007; Ulosottolaitos 2022.) Huolelliseen taustatyö ei täten takaa onnistunutta vuokralaisvalintaa.

3.5 Vuokratasoriski

Vuokratasoriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa markkinoiden yleinen vuokrataso laskee huomattavasti ja asuntosijoittamisen kassavirta heikkenee. Vuokrapyyntin hinnoittelun yli markkinatason voi aiheuttaa esimerkiksi se, ettei asuntosijoittaja ole selvittänyt kaupunginosan vuokratasoa. Kohde voi olla uudiskohde, joten kohtalaisen vuokratuoton saamiseksi kohteesta saatetaan pyytää liian korkeaa vuokraa. (Orava & Turunen 2016, 245, 255.) Korkea vuokra voi aiheuttaa vuokralaisten vaihtuvuutta, joka taas tuo riskiä tyhjistä kuukausista (Sjögren 2023).

Tärkeimpiä vuokratasoriskin hallintakeinoja ovat vuokratason realistinen arvioiminen ja sen markkinahintaisen vuokran asettaminen. Mikäli asuntosijoittaja ei tunne kunnolla asuinalueetta, saattaa olla vaa-

rana vuokratason ylihinnoittelu. Ylihinnoittelu taas johtaa herkästi tyhjiin kuukausiin, jotka tulevat herkästi tappiollisemmaksi kuin pienempi vuokra. Vuokratatoriskiin voi varautua myös ostamalla sijoitusasunto hyvältä sijainnilta, kasvukeskuksesta tai vuokranvälityspalvelua käyttämällä. (Orava & Turunen 2016, 255.)

3.6 Vastikeriski

Vastikeriskillä tarkoitetaan taloyhtiön kulutason huomattavaa nousua, jonka seurauksena osakkailta perittyä vastikkeiden määrää korotetaan. Taloyhtiön kulut voivat nousta esimerkiksi remonttien, huolto- ja toimenpiteiden tai lämmityksen kallistumisen seurauksena. (Orava & Turunen 2016, 245, 256.) Vastikeriskillä tarkoitetaan myös tilannetta, jossa asunto tai taloyhtiö näyttää edulliselta alhaisten vastikkeiden vuoksi. Keskimääräinen vastikkeen määrä on neliötä kohti noin 3,5–4 euroa. Mikäli asunnon ostaja löytää asunnon, jossa vastike on esimerkiksi ainoastaan 2,50 euroa neliöltä, voi se olla syytä tai seurausta remonttien tai korjausten tekemättä jättämisestä. Pieni budjetti voi kertoa isoista remonteista ja vastikkeen tulevasta korotuksesta tulevaisuudessa. Vastikeriskiin voi varautua selvittämällä taloyhtiön energiatehokkuus ja kunnossapitoselvitys sekä taloyhtiön omistamat asuin- ja liikehuoneistot (taloyhtiön saamat vuokratulot). Taloyhtiön viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmasta selviää lähivuosien tulevat remontit. (Sjögren 2023.)

3.7 Remonttiriski

Remonttiriskillä tarkoitetaan taloyhtiössä tai asunto-osakkeessa alkavaa oletettua pidempää ja kalliimpaa remonttia. Asunnon ja taloyhtiön vanhentuessa tulee huomioida sekä asunnon pintojen remonttitarve että taloyhtiön julkisivu-, ikkuna- ja putkiremontin kasvava tarve. Asunto voi olla asuinkelvoton putkiremontin vuoksi useiden kuukausien ajan, jolloin yhtä aikaa voi toteutua remonttiriskin ohella myös tyhjiin kuukausien riski. Suuret remonttikustannukset yhdessä tyhjiin kuukausien kanssa heikentävät oleellisesti asuntosijoittajan kassavirtaa. (Orava & Turunen 2016, 245, 258.)

Asunnon remontointi lisää asumismukavuutta ja edesauttaa paremman vuokran saamista sekä sitouttaa vuokralaista hyväkuntoiseen asuntoon. Asunnon remontointi onkin asunnon omistajalle pakollista, mutta se on myös monella tavalla sijoitustoimintaa hyödyttävää toimintaa. Remonttiriskiä voidaan pie-

mentää sijoittamalla strategisesti uudiskohteisiin tai selvittämällä ennakkoon taloyhtiöön tehdyt sekä tulossa olevat remontit. (Orava & Turunen 2016, 258.) Vaikka taloyhtiön suurimpien remonttien vaikutus vastikkeen suuruuteen on merkittävä, tulee huomioida myös muut pienemmät remontit ja huoltotoimenpiteet, joihin on tavallisesti hyvin hoidetussa taloyhtiössä varauduttu jo vastikkeen suuruutta määriteltäessä (Lehtipuu & Uotila 2022, 245). Taulukosta 1 selviää taloyhtiön merkittävimpien remonttien suuntaa antavia kustannuksia.

TAULUKKO 1. Taloyhtiön merkittävimmät remontit (mukaillen Lehtipuu & Uotila 2022, 245)

Taloyhtiön merkittävimmät remontit	Tekninen käyttöikä vuosina	Kustannus
Julkisivuremontti	20-50	150-500 €/m ²
Parvekeremontti	20-50	50-200 €/m ²
Kattoremontti	20-50	30-80 €/m ²
Ikkunaremontti	30-50	80-120 €/m ²
Sähköremontti	40-60	60-100 €/m ²
Putkiremontti	40-60	500-2000 €/m ²
Hissin nykyaikaistaminen	tapauskohtaista	60 000-90 000 €/m ²
Uuden hissin rakentaminen		125 000-200 000 €/m ²

Remonttiriskiin voi varautua suosimalla uudiskohteita, jolloin ennakoimattomien menojen ja kunnossapitotoimenpiteiden tarve on todennäköisesti pienempi. Remonttiriskiin voi varautua lisäksi selvittämällä kunnossapitotarveselvityksen sekä osallistumalla taloyhtiön yhtiökokouksiin. Yhtiökokouksissa asunnonomistaja kuulee ajantasaisimman tilanteen ja pääsee osallistumaan taloyhtiön päätöksentekoon. (Orava & Turunen 2016, 258.)

3.8 Pankkiriski

Pankkiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa tulonhankkimislainan saaminen ja seuraavan sijoituskohteen hankinta vaikeutuu esimerkiksi pankista tai pankkivirkailijasta johtuvasta syystä. Pankkiriski voi realisoitua asuntosijoitustoimintaa laajentavaan sijoittajaan, kun asuntosijoittaja tavoittelee vapautunutta asunnon vakuusarvoa vastaan lisää tulonhankkimislainaa uuden sijoitusasunnon ostamiseksi eikä pankki

myönnäkään lisää lainaa. (Orava & Turunen 2016, 246, 258–259.) Pankkiriskillä tarkoitetaan myös taloustilanteeseen syntynyttä muutosta, jonka vuoksi pankit eivät uskalla tai halua rahoittaa asuntosijoittamista. Tällaisia finanssimarkkinoiden muutoksia ovat olleet esimerkiksi finanssi- ja koronakriisit, joita ovat seuranneet mm. inflaation ja koron nousut. (Varapuu, 9.) Orava & Turunen (2016, 289–259) mukaan pankkiriskiin voi varautua kilpailuttamalla lainoja eri pankkien kesken ja ylläpitämällä hyviä pankkisuhteita tai ostamalla sijoitusasuntoja ilman pankkilainaa.

3.9 Poliittiset riskit

Poliittiset riskit ovat sellaisia poliittisia päätöksiä, joilla on välitön tai välillinen vaikutus asuntosijoittamiseen. Poliittisilla riskeillä tarkoitetaan esimerkiksi korkojen verovähennysoikeuden tai opiskelijoiden tukien heikentämistä, verotuksen kiristymistä tai kansainvälisen tilanteen muuttumista. Poliittisia riskejä ovat myös palvelujen sekä oppilaitoksen lakkauttaminen ja opiskelijamäärän vähentyminen, joilla on alueellisesti suuri merkitys vuokralaismääriin ja vuokra-asuntojen tarpeeseen. Poliittiset riskit ovat pitkällä aikavälillä todella vaikeasti ennakoitavissa eikä riskiä voida täysin poistaa. Poliittisiin riskeihin voi pyrkiä varautumaan tarkoilla laskelmilla ja poliittisia päätöksentekoa seuraamalla. Verotuksellisiin muutoksiin voi yrittää varautua esimerkiksi hajauttamalla asunto-osakkeiden omistajuutta sekä henkilö- että yritysomistukseen. (Orava & Turunen 2016, 246, 259.)

4 ASUNTOSIJOITTAMINEN OULUSSA

Oulussa on yli 200 000 asukasta, ja kaupunki sijaitsee Pohjois-Pohjanmaalla meren rannalla lento- ja rautatieliikenteen varrella. Oulu on historiallisesti merkittävä kauppapaikka, ja kaupunki toimii nykyäänkin merkittävänä pohjoisena keskittymänä tarjoten talouden, teknologian, koulutuksen ja liikenteen osaamista. (Oulun kaupunki 2024a.) Oulu on vetovoimainen opiskelijakaupunki, jonka oppilaitostarjonnasta löytyy Oulun ammattikorkeakoulu, Oulun yliopisto, Oulun seudun ammattiopisto sekä useat lukiot. Oulussa on myös runsaasti erilaista aikuiskoulutustarjontaa. (Oulun kaupunki 2024b.) Oululla olisi suuri potentiaali kasvuun, jos valmistuvia opiskelijoita pystyttäisiin sitouttamaan työpaikkoihin ja jäämään asukkaaksi kaupunkiin.

Oulussa on kaksikymmentäkolme virallisista suuraluetta. Suuralueet ovat Keskusta, Höyhtyä, Oulunsuu, Kaukovainio, Nuottasaari, Kaakkuri, Maikkula, Tuira, Puolivälinkangas, Koskela, Pateniemi, Kaijonharju, Myllyoja, Sanginsuu, Korvensuora, Ylikiiminki, Hiukkavaara, Haukipudas, Kello, Kiiminki, Jääli, Oulunsalo sekä Yli-Ii. (Oulun kaupunki 2018.) Oulu on ollut väkiluvultaan vuosien aikana tasainen kasvuvoittoinen kaupunki ja väkiluku kasvoi vuosien 2010–2023 aikana liki 30 000 asukkaalla (KUVIO 7).

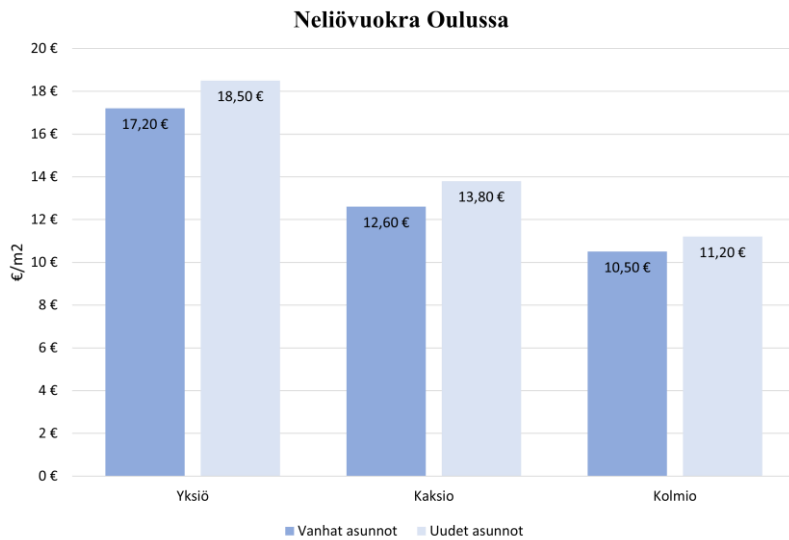


KUVIO 7. Oulun väkiluvun kehitys v. 2010–2023 (Tilastokeskus 2024b)

Muuttovirtaus kohdentuu Ouluun suurimmaksi osaksi alueen lähikunnista ja pienemmistä lähikaupungeista, jonka vuoksi kaupunki on väestönkasvultaan muuttovoittoinen. Väestönkasvu perustuu suu-
relta osin luonnolliseen väestönkasvuun sekä maahanmuuttoon, vaikkakin luonnollinen väestönlisäys on
ollut selvästi pienempää lähivuosien aikana. (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2023.) Oulun väestönkasvun
ennustetaan hidastuvan lähivuosina voimakkaasti ja pysähtyvän vuoteen 2040 mennessä (Oulun kau-
punki 2024c, 20).

Oulussa kuntalaisille on tarjolla monipuolista vuokra-asuntotarjontaa niin ydinkeskustan kerrostalokoh-
teissa kuin hintasäänneltyjen ja edullisen hintatason kohteissa keskustan ulkopuolisilla alueilla (Oulun
kaupunki 2024c, 19). Kaupungin oman vuokraustoiminnan lisäksi vuokra-asuntokantaa monipuolistavat
yksityiset vuokranantajat ja useat instituutionaaliset toimijat (Oulun kaupunki 2024d). Oulu on sijoitta-
jien näkökulmasta yksi mielenkiintoisimmista kaupungeista asuntosijoittamiseen muun muassa tuotto-
arvioiden, markkinointiaikojen kuin väestönkehityksen näkökulmasta (Suomen Vuokranantajat ry
2024d).

Oulun asuntotarjonnan vuokrataso voidaan pitää edelleen tänäkin päivänä kohtuuhintaisena (Oulun
kaupunki 2024c, 19). Oulussa vuokrataso on korkeimmillaan yksiöissä, kuten useissa muissakin suu-
rissa kaupungeissa. Asuntokoon suuretessa myös vuokran neliöhinta halpenee. Kuviossa 8 esitellään
neliövuokrien määrää Oulussa yksiöissä, kaksioissa sekä kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa
vuonna 2024. Keskimääräinen neliövuokra yksiössä vanhoissa asunnoissa on 17,20 euroa ja uusissa
asunnoissa 18,50 euroa. Kaksioiden keskimääräinen neliövuokra on vanhoissa asunnoissa 12,60 euroa
ja uusissa asunnoissa 13,80 euroa. Kolmioiden ja sitä suurempien vanhojen asuntojen keskimääräinen
neliövuokra on 10,50 euroa ja uusien asuntojen 11,20 euroa. (ARA 2024.)



KUVIO 8. Neliövuokra Oulussa v. 2024 (mukailien ARA 2024a)

Pienten yhden-kahden hengen asuntokuntien määrä jatkaa tulevaisuudessa kasvuaan, jonka lisäksi väestön ikääntyminen vaikuttaa yhtiömuotoisten asuntojen lisääntyneeseen kysyntään (Oulun kaupunki 2024c, 20-21.) Aiemmissa luvuissa tehtyjen havaintojen pohjalta voidaan todeta pienten asuntojen olevan kannattavimpia asutussijoituskohteita, jonka lisäksi kyseisille sijoituskohteille arvioidaan olevan erinomaisesti kysyntää Oulussa myös tulevaisuudessa.

5 TUTKIMUSMENETELMÄ

Tutkimus toteutettiin määrällisenä tutkimuksena. Määrällisessä tutkimuksessa tietoa kerätään ja tutkitaan numeerisesti, ja tuloksia kuvaillaan muun muassa prosenttitaulukoiden avulla. Määrällisen tutkimuksen aineistona toimii tehty tutkimus. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 140; Hakala 2024, 25.) Tutkimusta tehdessä on mietittävä ja päätettävä etukäteen käytännönläheisesti tutkimuksen menettelytapoja, vaikka tutkimuksen edetessä toimittaisiinkin joustavasti mahdollistaen myös suunnitelmien muuttamisen. Aineiston hankinnan suunnittelussa tutkijan on tehtävä lukuisia päätöksiä, kuten miten aineisto kerätään, ketkä ovat tutkimuksen kohteena, millainen on ajallinen toteutusaika, miten tutkittavat henkilöt valitaan, kuinka paljon heitä tarvitaan ja miten heidät tavoitetaan. Lisäksi on valittava tutkimusmetodi, mikäli aineisto kerätään itse. (Hirsjärvi ym. 2009, 177–178.)

Tutkimusmetodina tutkimuksessa käytettiin sähköistä kyselylomaketta (LIITE 2) ja tutkimustyökaluna käytettiin Webropol kysely- ja raportointisovellusta. Kyselylomakkeen kysymykset muodostettiin teoriaosuuden pohjalta. Lomakkeen ensimmäinen kysymys on suljettu kysymys, jonka ei-vastaus johdattaa vastaajan suoraan kyselyn loppuun. Lomakkeen muut kysymykset ovat strukturoidun kysymyksen ja avoimen kysymyksen yhdistelmiä. Tavoitteena oli saada tutkimuksesta tarkkoja lukuja, mutta myös mahdollisuuden vastaajille ilmaista mielipiteitään. Hirsjärven ym. (2009, 199) mukaan avoin vastausvaihtoehto antaa tilaa vastaajien omille kokemuksille, joita tutkimuslomakkeen laatija ei ole osannut etukäteen huomioida kysymyksiä laatiessaan.

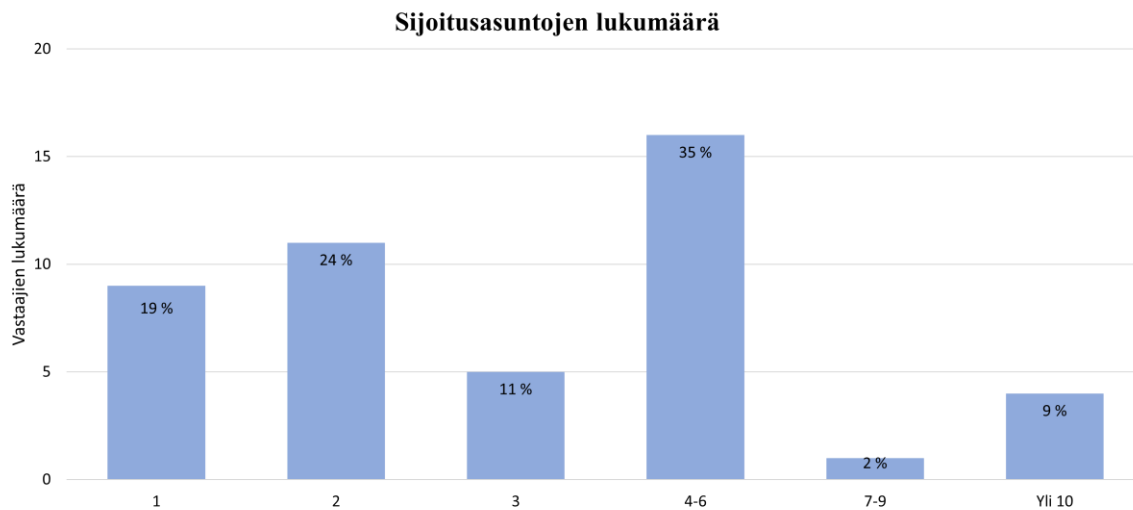
Kysely toteutettiin nimettömästi ja vastaajille kerrottiin kyselyn olevan vapaaehtoista. Tutkimuksen kohteena olivat Ouluun sijoittavat yksityiset asuntosijoittajat. Tutkimuksella selvitettiin, miten Oulussa asunto-osakkeisiin sijoittavat yksityishenkilöt ovat varautuneet asuntosijoittamisen riskeihin ja miten he pyrkivät hallitsemaan asuntosijoittamisen riskejä. Kyselyä jaettiin asuntosijoittamiseen liittyvien Facebook-ryhmien ja muun sosiaalisen median kautta sekä jakamalla kyselyyn johtavaa internetlinkkiä erilaisissa asuntosijoittajien kohtaamistilanteissa. Kyselyn mukana oli saatekirje (LIITE 1), jossa kerrottiin vastaajille kyselyn tutkimustaustaa ja sen tavoitteet.

Hirsjärven ym. (2009, 179, 185) mukaan tutkimuksen tavoiteltava aineiston määrä on soviteltava sellaiseksi, että aineiston keräämiseen käytettävä aika, voimavarat sekä taloudelliset kustannukset pysyvät tutkijalle kohtuullisina. Kyselytutkimus mahdollistaa määrältään suuren tutkimusaineiston keräämisen,

mutta kääntöpuolena kyselylomakkeiden vastaamattomuusprosentti voi toisinaan kasvaa suureksi (Hirsjärvi ym. 2009, 195). Tämän kyselytutkimuksen tavoitteena oli saavuttaa vähintään 10 vastausta.

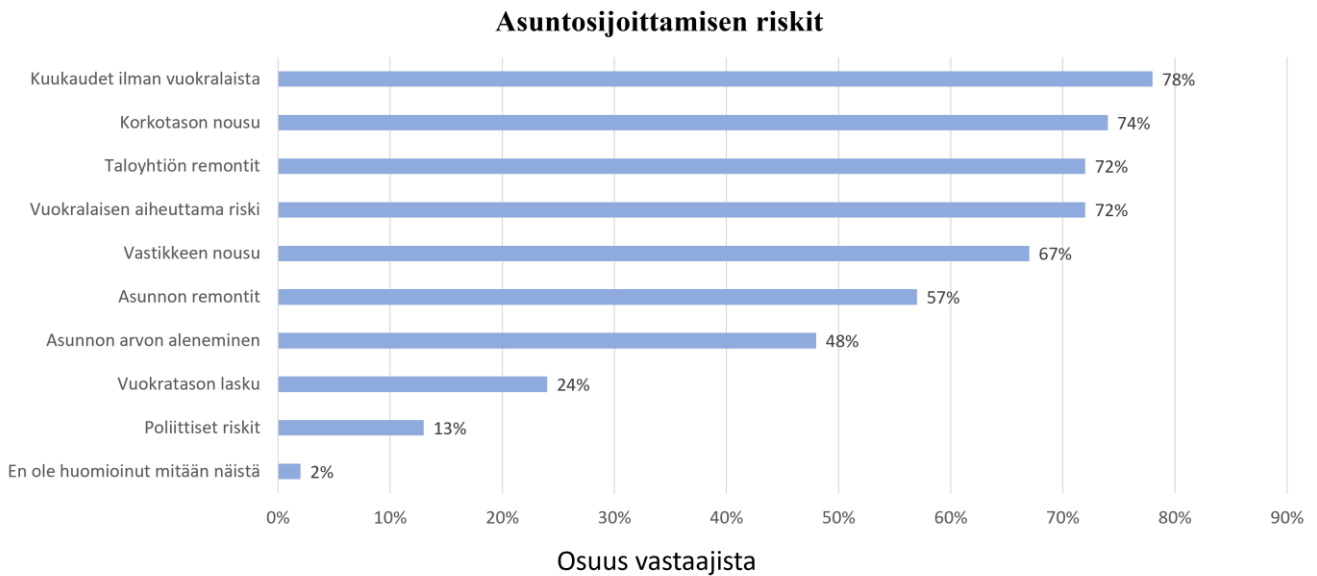
6 TUTKIMUSTULOKSET

Kyselyyn vastasi 47 henkilöä, joista 46 henkilöä (98 %) ilmoitti kyselyn ensimmäisessä kysymyksessä sijoittavansa asunto-osakkeisiin yksityishenkilönä Oulussa. Kyselyyn vastasi 81 % kaikista kyselyn avanneista henkilöistä. Kyselyn toinen kysymys koski vastaajien omistamien sijoitusasuntojen lukumäärää (KUVIO 9). Vastaajien omistamien sijoitusasuntojen määrä vaihteli yhdestä asunnosta yli kymmeneen asuntoon. Kyselyyn vastanneista hieman alle puolet (43 %) omisti 1–2 sijoitusasuntoa. Liki puolet (46 %) omisti 3–6 sijoitusasuntoa. Seitsemän tai useamman sijoitusasunnon omistajia kyselyyn vastanneista oli kymmenesosa (11 %).



KUVIO 9. Sijoitusasuntojen lukumäärä (N= 46)

Kyselyn kolmannessa kysymyksessä kartoitettiin asuntosijoittamisen riskien huomioimista. Vastaajien mukaan asuntosijoittajat ovat ottaneet huomioon riskejä hyvin monipuolisesti (KUVIO 10). Parhaiten huomioidut riskit olivat kuukaudet ilman vuokralaista (78 %) sekä korkotason nousu (74 %). Liki yhtä hyvin asuntosijoittajat olivat huomioineet riskeiksi taloyhtiön remontit (72 %) ja vuokralaisen aiheuttaman riskin (72 %). Yli puolet vastaajista oli huomioinut riskinä vastikkeen nousun (67 %). Vähiten huomioidut riskit olivat asunnon remonttiriski (57 %), asunnon arvon aleneminen (48 %), vuokratason lasku (24 %) sekä poliittiset riskit (13 %). Vastaajista vain muutama (2 %) ei ollut huomioinut lainkaan riskejä.

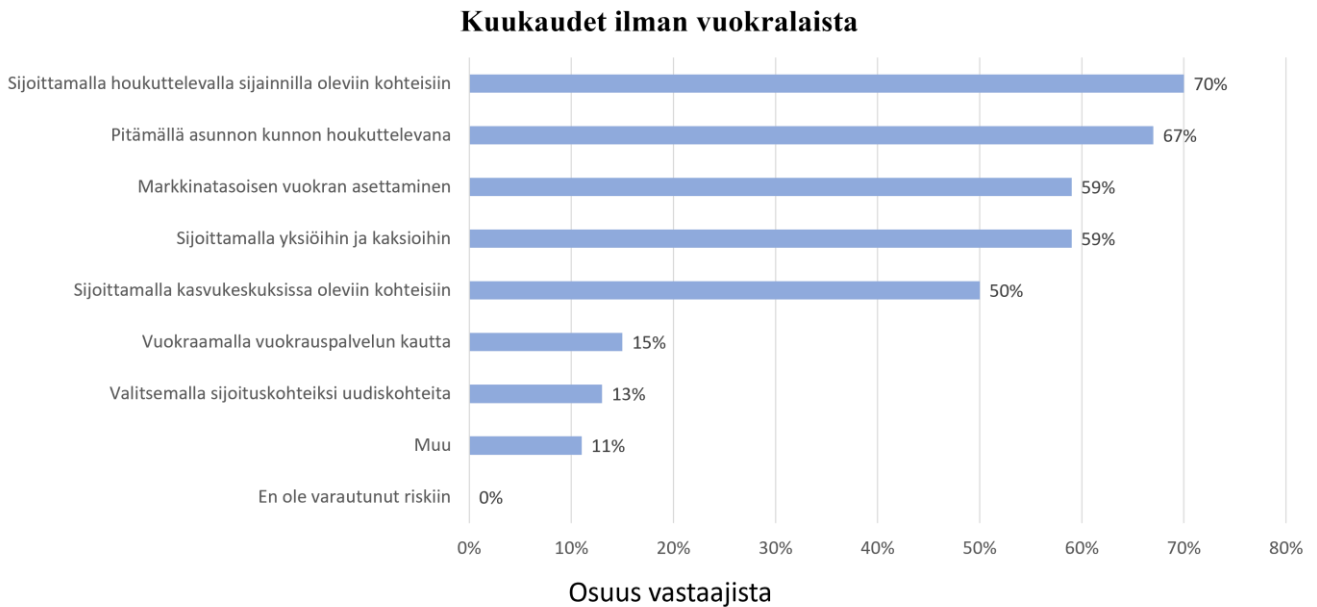


KUVIO 10. Asuntosijoittamisen riskit

Huomioon otettujen asuntosijoittamisen riskien jälkeen kyselylomakkeella kartoitettiin yksityiskohtaisemmin, miten vastaaja oli varautunut kyseisiin riskeihin. Asuntosijoittamisessa asunnon arvon alenemisen oli huomionnut riskinä alle puolet vastaajista (48 %). Vain muutama (2 %) vastaajista ei ole varautunut asuntosijoittamisen riskeihin lainkaan. Suurin osa vastaajista pyrkii hallitsemaan asunnon arvon alenemisesta aiheutuvaa riskiä ostamalla asunto vetovoimaisesta kaupunginosasta (80 %) sekä ostamalla asunnon muuttovoittoiselta paikkakunnalta (63 %). Vuokratuottoon painottaminen (28 %) ja maltillisen velkarahan käyttö asunnon ostossa (24 %) olivat vähemmän käytössä olevia riskinhallintakeinoja, vaikkakin myös nämä olivat suosittuja keinoja. Muita asunnon arvon alenemisesta aiheutuvan riskin hallintakeinoja oli käytössä alle kymmenyksellä (9 %). Avoimissa vastauksissa eräs vastaajista kertoi riskinhallintakeinokseen asunnon kunnosta huolehtimisen sekä taloyhtiön hallitustyöskentelyyn osallistumisen, jotta voi itse olla vaikuttamassa kiinteistön kuntoon ja huoltotoimenpiteisiin.

Vastaajien mukaan kyselyn eniten huomioiduksi riskiksi selvisi kuukaudet ilman vuokralaista, eli tyhjiin kuukausien riski (78 %). Kuvion 11 mukaan kukaan vastaajista (0 %) ei ollut jättänyt huomioimatta kyseistä riskiä. Vastaajat pyrkivät varautumaan tyhjiin kuukausiin monipuolisesti eri keinoja käyttäen. Suositummat keinot varautua riskiin olivat sijoittaminen houkuttelevalla sijainnilla oleviin kohteisiin (70 %) sekä pitämällä asunnon kunnan houkuttelevana (67 %). Hyvin tärkeänä keinona pidettiin myös markkinatasoisen vuokratason ajantasaisuutta (59 %) sekä yksiöihin ja kaksioihin sijoittamista (59 %). Puolet vastaajista (50 %) sijoittavat kasvukeskuksissa oleviin kohteisiin hallitakseen tyhjiin kuukausien

syntymistä. Vuokrauspalvelun käyttäminen (15 %) ja sijoittaminen uudiskohteisiin (13 %) olivat vähemmän käytössä olevia riskinhallintakeinoja. Muita keinoja varautua kuukausiin ilman vuokralaista käytti noin kymmenesosa (11 %) vastaajista. Avoimissa vastauksissa eräs vastaajista kertoi riskinhallintakeinokseen oman aktiivisuuden vuokralaisen etsinnässä.



KUVIO 11. Kuukaudet ilman vuokralaista

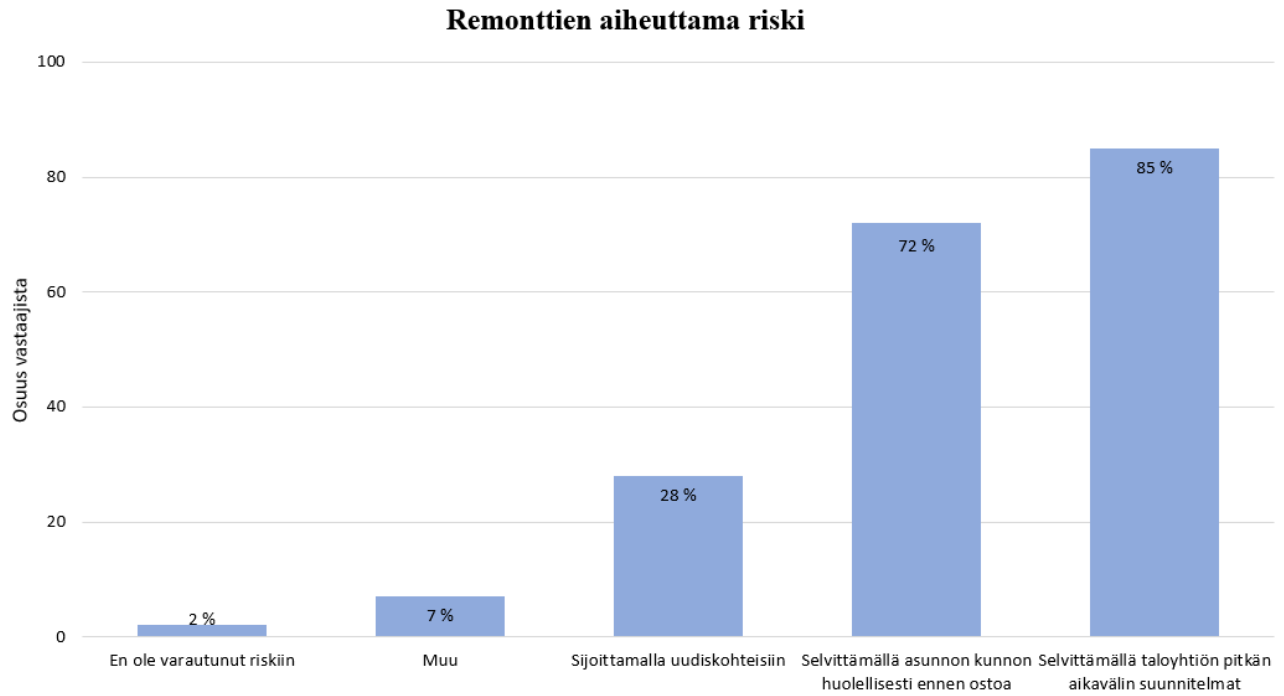
Korkotason noususta aiheutuva riski nousi yhdeksi huomioidummaksi riskiksi asuntosijoittamisessa. Kyselyyn vastaajista 74 % oli huomionnut korkotasosta aiheutuvan riskin, mutta kuvion 12 mukaan jopa 23 % vastaajista ei ole varautunut tähän riskiin. Velkavipua käyttävistä vastaajista puolet (50 %) varautuu riskiin säästämällä lisäksi muihin helposti rahaksi realisoitaviin sijoituksiin. Seuraavaksi suosituimpia riskienhallintakeinoja korkotason nousua vastaan olivat korkeintaan 50 %:n velkavivun käyttö asunnon ostoa varten (25 %) sekä korkokaton käyttö (23 %). Vain 9 % vastaajista käytti korkojen nousun varalta kiinteäkorkoista lainaa. Muita korkotason noususta aiheutuvan riskin hallintakeinoja oli käytössä noin kymmenyksellä (11 %). Avoimissa vastauksissa eräs vastaajista kertoi riskinhallintakeinokseen pitämällä velkamäärän kohtuullisena ansiotuloihinsa nähden, vaikka sijoitusasuntoon liittyvää velkaa on enemmän kuin puolet asunnon arvosta.



KUVIO 12. Korkotason noususta aiheutuva riski

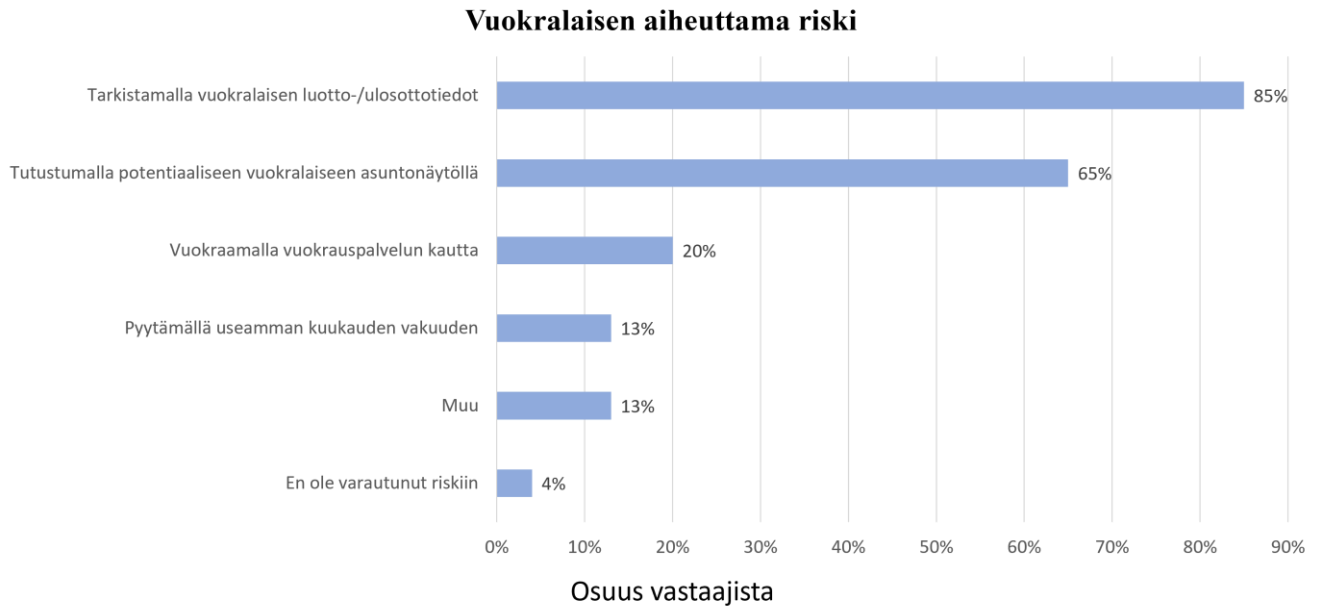
Kyselyssä jaettiin remonttiriski kahteen eri remonttiriskiin: taloyhtiön ja asunnon remonttiriskiin. Tällä haluttiin selvittää, oliko näiden kahden riskin välillä eroja. Taloyhtiöön kohdistuvan remonttiriskin oli huomionnut noin kolme neljäsosaa (72 %), kun taas asunnon remonttiriskin vain hieman yli puolet (57 %) vastaajista. Molemmat remonttiriskit olivat vastaajien keskuudessa hyvin huomioituja, vaikkakin taloyhtiön remontit olivat selkeästi paremmin huomioitu riskinä. Vain 2 % vastaajista ei ollut varautunut riskiin. Kuviossa 13 molemmat riskit ovat yhdistetty.

Ennen ostopäätöstä on tärkeää selvittää taloyhtiöön tehdyt ja tulossa olevat remontit taloyhtiön pitkäaikavälin suunnitelmasta. Myös vastaajista reilu neljä viidesosaa (85 %) olivat tätä mieltä. Kolme neljäsosaa (75 %) varautuu remonttiriskiin arvioimalla asunnon kunnan ennen sen ostamista. Alle kolmannes (28 %) varautuu remonttiriskiin sijoittamalla uudiskohteisiin, vaikka uudiskohteissa remonttiriski on matalampi niiden alhaisten remonttivelkojen vuoksi. Uudiskohteisiin sijoittamisen suosiota voi vähentää pelko mahdollisesta taloyhtiöiden verovähennysoikeuden rajoittamisesta (Suomen Vuokranantajat ry 2021). Muita taloyhtiön tai asunnon remontoinnista aiheutuvan riskin hallintakeinoja oli käytössä vähäisellä osalla vastaajista (7 %).



KUVIO 13. Remonttien aiheuttama riski

Vuokralaisen aiheuttama riski oli kyselyssä yksi huomioituin riski (72 %). Kuvion 14 mukaan vain 4 % vastaajista ei ollut huomionnut vuokralaisesta aiheutuvaa riskiä. Noin neljä viidesosaa (85 %) vastaajista tarkistaa vuokralaisen luottotiedot asuntoa vuokratessaan. Yli puolet (65 %) haluaa tutustua potentiaaliseen vuokralaiseen asuntonäytöllä, jolloin asunnonhakijasta pystyy muodostamaan tarkemman mielikuvan. Viidennesosa (20 %) vastaajista varautuu riskiin vuokraamalla vuokrauspalvelun kautta. Vastaajista reilu kymmenesosa (13 %) pyysivät useamman kuukauden vakuusmaksua tai käyttivät muita keinoja. Avoimissa vastauksissa eräs vastaajista kertoi riskinhallintakeinokseen valitsemalla vuokralaisensa itse. Avoimissa vastauksissa painotettiin myös luottotietojen tarkistamisen tärkeyttä ja osa vuokranantajista kertoi luottotietomerkintöjen olevan este vuokrasuhteelle. Kahdessa vastauksessa Kelan myöntämä vuokravakuus nähtiin esteenä vuokrasopimuksen solmimiselle. Vuokranantaja voikin pyrkiä varmistamaan vuokrasuhteesta vastuullisina olevien henkilöiden maksukyvyn kysymällä palkkakuitin tai todistuksen esimerkiksi eläkkeen määrästä (Tukiainen 2016).



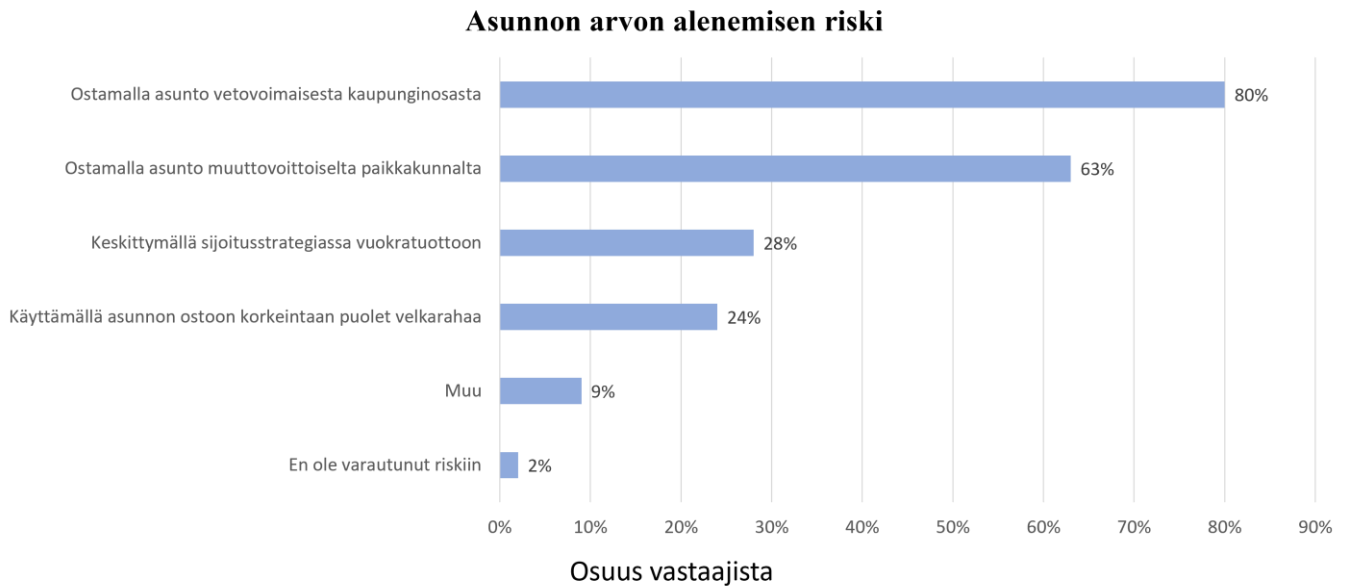
KUVIO 14. Vuokralaisen aiheuttama riski

Vastikkeen noususta aiheutuvaan riskiin oli varautunut yli puolet (67 %) vastaajista (KUVIO 15). Vain alle kymmenes (7 %) ei ollut varautunut riskiin. Yhdeksän kymmenestä (89 %) vastaajista varautuu vastikeriskiin selvittämällä etukäteen taloyhtiön kunnossapitotarpeet. Kaksi viidesosaa (41 %) valitsee hallitakseen riskiä omalla tontilla sijaitsevia kohteista. Isoissa taloyhtiöissä vastikkeen nousu jakautuu useammalle asunto-osakkeelle ja viidesosa (20 %) vastaajista sijoittaaakin isoihin taloyhtiöihin vastikeriskin hallitsemiseksi. Viidesosa (20 %) selvittää taloyhtiön energiatehokkuuden, jolloin selviää suurimmat hoitovastikkeeseen vaikuttavat kulut (mm. lämmitys). Kymmenesosa (11 %) vastaajista varautui vastikeriskiin muilla tavoin, joita ei oltu eritelty avoimissa vastauksissa.



KUVIO 15. Vastikkeen noususta aiheutuva riski

Asunnon arvon alenemiseen oli varautunut puolet (48 %) vastaajista ja vain muutama (2 %) ei ollut varautunut riskiin lainkaan. Kuvion 16 mukaan neljä viidesosaa (80 %) pyrki hallitsemaan asunnon arvon alenemisesta aiheutuvaa riskiä sijoittamalla asuntoihin, jotka sijaitsevat vetovoimaisissa kaupunginosissa. Yli puolet (63 %) vastaajista pyrki ostamaan laajemmalla maantieteellisellä sijainnilla ja suosi yleisesti muuttovoittoisia paikkakuntia. Sijoitusstrategiassa vuokratuottoon painottaminen (28 %) ja maltillisen velkavivun käyttö (24 %) olivat liki yhtä suosittuja keinoja varautua hintariskiin. Muita keinoja asunnon arvon alenemiseen varautumisessa käytti kymmenesosa (9 %) vastaajista. Avoimissa vastauksissa tuotiin esille riskinhallintakeinona asunnon kunnosta huolehtimisen sekä taloyhtiön hallitustyöskentelyyn osallistumisen, jolla voi olla mukana vaikuttamassa kiinteistön kuntoon.



KUVIO 16. Asunnon arvon alenemisen riski

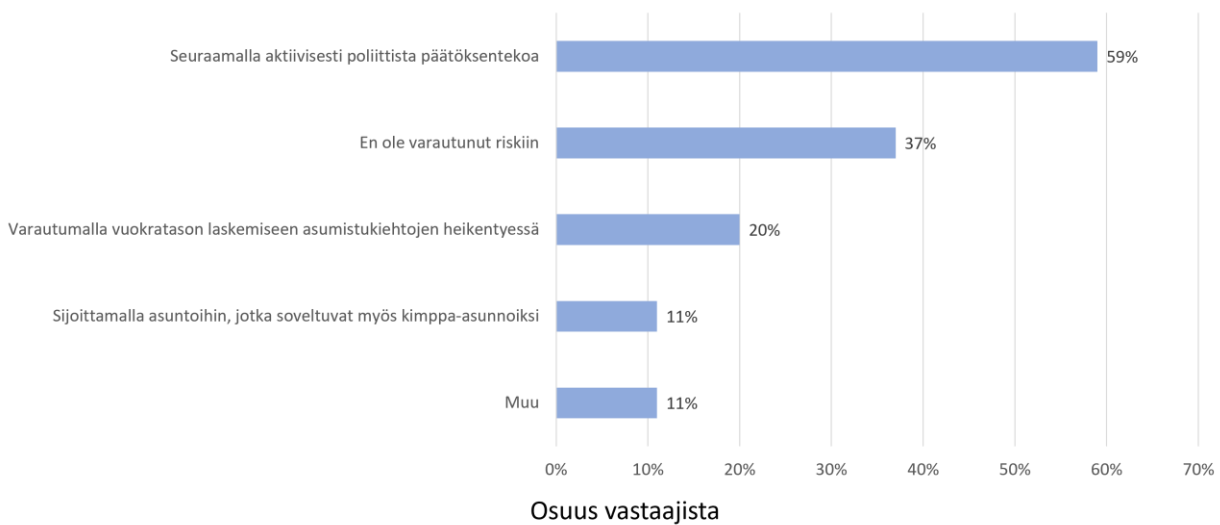
Vastaajien keskuudessa vuokratason laskusta aiheutuvaan riskiin oli varautunut neljäsosa (24 %) vastaajista eli riski ollut vastaajien huomioiduimpia riskejä. Kuviosta 17 huomataan, että liki jokainen vastaaja pyrkii varautumaan vuokratasoriskiin, sillä vain 2 % ei ollut varautunut riskiin lainkaan. Suosituimmat keinot varautua riskiin olivat selvittää alueen vuokrataso (85 %) sekä asunnon ostaminen suosituilta sijainnilta (78 %). Houkuttelevalla sijainnilla olevan sijoitusasunnon vuokraa voidaan pitää hieman korkeammalla, sillä kyseisiin asuntoihin on liki aina kysyntää. Vuokrauspalveluiden käyttäminen oli vähemmän suosittu riskinhallintakeino, sillä vain reilu kymmenesosa (13 %) varautui riskiin ulkopuolisia vuokrauspalveluita käyttämällä. Muita keinoja vuokratasoriskiin varautumisessa käytti 4 % vastaajista.



KUVIO 17. Vuokratason laskusta aiheutuva riski

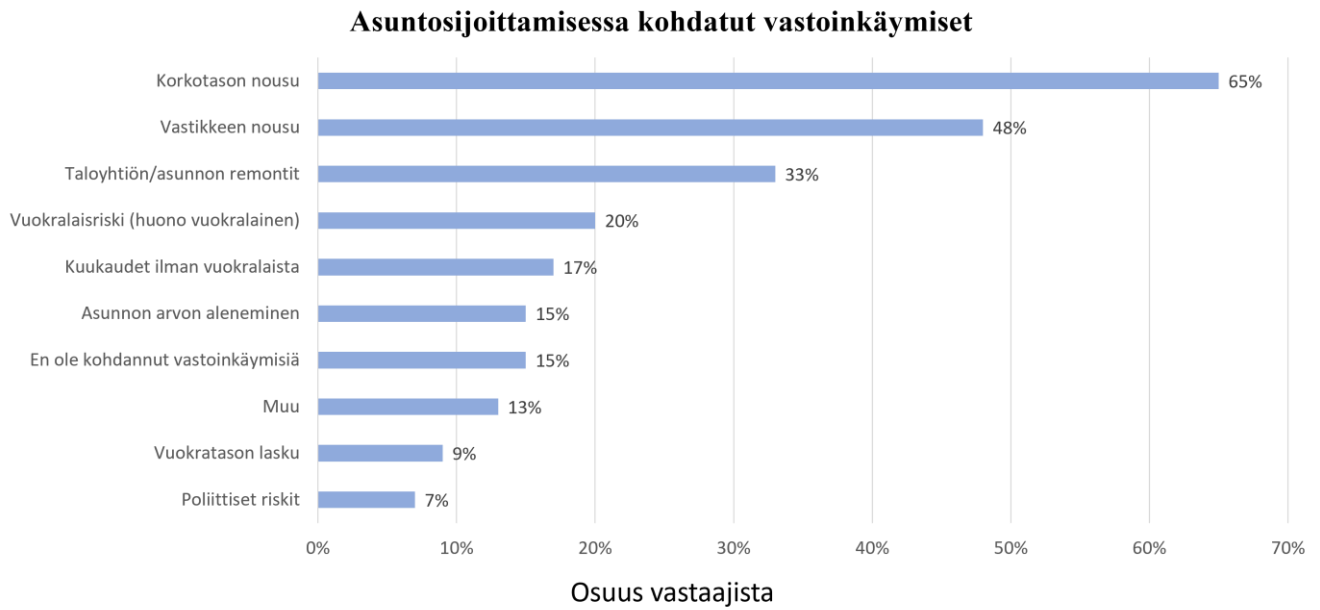
Poliittisten päätösten tuomat riskit olivat kyselyssä yksi vähiten huomioitu riski (13 %), sillä jopa vajaa kaksi viidesosaa (37 %) ei ole varautunut poliittiseen riskiin (KUVIO 18). Yli puolet (59 %) vastaajista pyrki varautumaan poliittisten päätösten aiheuttamaan riskiin seuraamalla aktiivisesti poliittista päätöksentekoa. Viidesosa (20 %) vastaajista varautuu asumistukiehtojen heikentyessä mahdolliseen vuokratason laskemiseen. Kymmenesosa (11 %) vastaajista sijoittaa myös kimppa-asunnoiksi soveltuviin asuntoihin. Muita keinoja käyttää kymmenesosa (11 %) vastaajista. Avoimissa vastauksissa vastattiin, ettei poliittisilla päätöksillä ole merkittävää vaikutusta asuntosijoittamiseen pitkällä aikavälillä tarkasteltuna.

Poliittisista päätöksistä aiheutuva riski



KUVIO 18. Poliittisten päätösten tuomat riskit

Viimeisessä kysymyksessä (KUVIO 19) kysyttiin vastaajien kohtaamia vastoinkäymisiä asuntosijoittamisessa. Tässä vaiheessa kyselyä vastaajalle on viimeistään selvinnyt, millaisia riskejä asuntosijoittamiseen liittyy. Riskien läpikäyminen ja niihin pureutuminen antaa vastaajalle mahdollisuuden peilata riskejä omaan sijoitusstrategiaan sekä auttaa huomaamaan mahdollisia huomioimatta jääneitä riskejä. Yli puolet (65 %) vastaajista on kokenut asuntosijoittajana korkotason nousun ja noin puolet (48 %) vastikkeen nousun. Yleinen korkotason nousu heijastuu usein myös vastikkeeseen, sillä taloyhtiön lainojen korot voivat myös vaihdella henkilökohtaisen tulohankkimislainan lisäksi. Viidesosa (20 %) vastaajista on joutunut kohtaamaan asuntosijoitustoiminnassaan vuokralaisriskin ja liki yhtä moni (17 %) tyhjän kuukauden riskin. Vajaalla viidenneksellä (15 %) vastaajista oli kokemuksia asunnon arvon alenemisesta. Noin viidennes (15 %) ei ollut kohdannut toistaiseksi minkäänlaisia vastoinkäymisiä asuntosijoittajan urallaan.



KUVIO 19. Asuntosijoittamisessa kohdatut riskit

Vähiten koettuja vastoinkäymisiä olivat vuokratason lasku (9 %) ja poliittiset riskit (7 %). Tämä voi kertoa siitä, että Oulussa sijaitsevien sijoitusasuntojen vuokratason pysymistä vähintään nykyisellä tasolla pidetään melko vakaana. Poliittisia riskejä ei koeta esimerkiksi merkittävänä tai todennäköisenä riskinä tai poliittinen päätöksenteko koetaan melko ennakoitavana.

7 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, millaisia riskejä yksityisasuntosijoittaja voi kohdata, miten asuntosijoittamisen riskejä voi hallita sekä miten Oulussa asunto-osakkeisiin sijoittavat yksityishenkilöt ovat varautuneet asuntosijoittamisen riskeihin. Yksityishenkilöiden asuntosijoittamisen suosion taustalla on useita vaikuttavia tekijöitä, kuten aiempi pitkään jatkunut erityisen matala korkotaso, vuokra-asuntojen tasainen kysyntä sekä tulevaisuuden turvaaminen. Asuntosijoittamisen suosiota ovat myötävaikuttaneet myös mahdollisuus vakaaseen tulonlähteeseen ja omaisuuden arvonnousuun.

Asuntosijoittamista Oulussa ei ole aiemmin tutkittu opinnäytetyönä, joten oli mielenkiintoista perehtyä tuntemani kaupungin tilanteeseen tarkemmin. Yleisesti tietoa asuntosijoittamisesta ja asuntosijoittamisesta muissa kaupungeissa löytyi runsaasti, joten ajantasaisen tiedon hyödyntäminen opinnäytetyössä oli vaivatonta. Yleisesti ottaen löydettyä tietoa muista isoista kaupungeista voidaan soveltaa tietyin osin myös Oulun kaupungin alueelle, vaikkakin jokaisella kaupungilla on omat maantieteelliset ja demografiset erityispiirteensä.

Opinnäytetyön aiheen valinnan jälkeen tutkimusprosessissa muodostettiin tutkimuskysymykset, jonka pohjalta koottiin teorettinen viitekehys alan kirjallisuutta hyödyntäen. Tutkimusmenetelmäksi valikoitui määrällinen tutkimus, jolloin kerätty tieto pohjautuu teoriaosuudessa esitettyihin teemoihin. Teoreettinen osuus muodosti pohjan opinnäytetyön tutkimusosuudelle, sillä osana opinnäytetyötä tehdyn kyselylomakkeen kysymykset muodostettiin teoretiedon pohjalta. Kyselyn vastauksilla vastataan opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin, joiden tavoitteena oli selvittää millaisia riskejä yksityiset asuntosijoittajat ovat huomioineet asuntosijoittamisessa Oulussa sekä miten yksityiset asuntosijoittajat ovat varautuneet asuntosijoittamisen riskeihin Oulussa.

Tutkimus suoritettiin Webropol-kyselyllä kahden viikon ajan marraskuussa 2024. Kyselytutkimukseen saatiin vastauksia 46:lta henkilöltä, jotka sijoittivat asunto-osakkeisiin yksityishenkilönä Oulussa. Suhteutettuna kaupungin asuntosijoittajien kokonaismäärään otanta on pieni, joten ei voida olla täysin varmoja tutkimuksen luotettavuudesta. Tutkimus antaa kuitenkin hieman tietoa siitä, miten tähän kyselyyn vastanneiden osuus ajattelee. Tutkimus osoitti, että Oulun asuntosijoittajat ovat varautuneet asuntosijoittamiseen liittyviin riskeihin monipuolisesti. Asuntosijoittamisen riskeistä tyhjät kuukaudet sekä vuokralais- ja remonttiriskit olivat parhaiten huomioituja riskejä. Vaikka asuntosijoittamisessa on omat riskinsä

ja niistä oltiin tietoisia, nähtiin asuntosijoittaminen pitkän aikavälin toimintana, jolloin mahdolliset riskien konkretisoitumiset ehtivät tasaantua muutoin tuottavan sijoitustoiminnan kanssa. Sopeutuminen ja varautuminen vaihteleviin markkinatilanteisiin tavalla tai toisella onkin oleellista kannattavassa asuntosijoittamisessa.

Kyselyyn vastanneilla asuntosijoittajilla oli suurimmalla osalla 4–6 sijoitusasuntoa Oulussa. Neljäsosalla (24 %) oli kaksi sijoitusasuntoa, kun taas yli 10 sijoitusasuntoa oli vain kymmenesosalla (9 %). Kyselyyn vastanneiden asuntosijoittajien omistamien sijoitusasuntojen määrään voi vaikuttaa se, että kysely kohdennettiin yksityishenkilönä sijoitaviin henkilöihin. Tällöin kyselystä karsiutui pois osakeyhtiön kautta asuntosijoittavat, joiden yrityksen omistuksessa on myös todennäköisesti enemmän sijoitusasuntoja esimerkiksi verotuksellisista syistä.

Asuntosijoittajat sijoittivat eniten hyvällä sijainnilla oleviin käytettyihin kohteisiin, joissa taloyhtiön suuret remontit ovat huomioitu. Oulun vuokramarkkinoita voidaan pitää hyvänä, sillä hintataso on maltillinen ja vuokratuoton suhteen parhaille asunnoille on paljon kysyntää. Pienten asuntojen vuokrattavuutta voidaan pitää erinomaisena myös tulevaisuudessa ja tyhjien kuukausien riskiä pienehkönä. Riskienhallinnan kannalta asunnon sijainnin merkitys korostui asunnon arvon ylläpitämiseksi, tyhjien kuukausien välttämiseksi ja tasaisen vuokratuoton saamiseksi. Myös taloyhtiön hallitustyöskentelyyn osallistumista korostettiin vaikutusmahdollisuuden ja taloyhtiön kunnon ylläpitämiseksi. Jatkotutkimuksena tutkimus voitaisiin toistaa esimerkiksi 10 vuoden kuluttua, jolloin nähtäisiin, onko Oulussa yksityishenkilöiden asuntosijoittamisen riskeihin varautumisessa muutoksia. Kaupunki kehittyy ja muuttuu, mutta myös maailmantalouden tilanne elää eikä mennyt ole tae tulevaisuuden tilanteesta.

Opinnäytetyön tekeminen oli mielenkiintoinen ja haastava prosessi. Opinnäytetyöprosessi oli itselleni tuttua aikaisempien opintojen ajalta, jonka vuoksi tiesin entuudestaan millaisia haasteita minulla voisi olla edessä. Prosessin alussa minulla oli tästä huolimatta vaikeuksia saada jäsenneilyä kirjoittamaani tekstiä järkeväksi kokonaisuudeksi. Ennen kyselyn julkaisemista epäröin, saisinko tarpeeksi vastauksia. Tavoitteena oli saada vastaus 10 asuntosijoittajalta, joten vastausmäärälle asetettu tavoite ylitettiin hienosti. Tavoite tuli täyteen yhdessä vuorokaudessa, mutta tämän jälkeen vastausten saaminen hidastui merkittävästi. Kysely toteutettiin anonymisti ja tulokset poistetaan Webropol-ohjelmasta opinnäytetyön valmistuttua.

Olin lukenut asuntosijoittamisesta melko paljon jo ennen opinnäytetyön tekemistä ja aihe oli joiltain osin tuttua. Prosessin aikana minulle vahvistui asuntosijoittamisesta teoretietoa, jota voin hyödyntää

tulevaisuudessa joko työ- tai henkilökohtaisessa elämässä. Opinnäytetyö antaa informatiivisen tietopaketin myös muille asuntosijoittamisesta kiinnostuneille henkilöille. Aikataulullisesti en saavuttanut alkuperäistä tavoitettani, vaikkakin opinnäytetyö valmistui hyvissä ajoin ennen opiskeluoikeuden päättymistä. Olen tyytyväinen lopputulokseen ja sain mielestäni alkuvaikeuksista huolimatta koottua loogisesti etenevän ja laadukkaan tutkimuksen asuntosijoittamisen riskeistä.

LÄHTEET

- ARA. 2024. *Asuntojen hintatiedot. Vuokrat Oulussa*. Saatavissa: <https://asuntojen.hintatie-dot.fi/haku/vuokratiedot?c=oulu&ps=&renderType=renderTypeTable#rents>. Viitattu 19.10.2024.
- Fasoulas, E., Manninen, P. & Niiranen, V. 2019. *Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu*. Helsinki: Alma Talent. Saatavissa: <https://centria.finna.fi/Record/colibri.78799?sid=3110811774>. Viitattu 12.9.2023.
- Finanssivalvonta. 2018. *Takaus ja panttaus*. Saatavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajan-suoja/pankkipalvelut/takaus-ja-panttaus/>. Viitattu 7.10.2024.
- Hakala, J. T. & Gaudeamus Oy. 2024. *Laadullisen tutkimuksen ABC: Menetelmäopas opinnäytteen tekijälle*. [Helsinki]: Gaudeamus.
- Havia, P., Lappalainen, V. & Rinta-Loppi, A. 2014. *Erilainen ote omaan talouteen: Vapaus, onni ja hyvä elämä*. Helsinki: Talentum. Saatavissa: <https://centria.finna.fi/Record/colibri.75196?sid=3073912233>. Viitattu 12.8.2023.
- Hedman, S. 2023. *Luottotietolakiuudistus – mistä on kysymys ja mitä se tarkoittaa vuokranantajan kannalta?* Suomen Vuokranantajat Ry. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/2023/06/luottotietolakiuudistus/>. Viitattu 29.8.2023.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. *Tutki ja kirjoita*. 15. uud. p. Helsinki: Tammi.
- Huru, H. & Kaarto, M. 2021. *Asuntosijoittamisen lumipalloefekti: Kuinka nopeuttaa asuntosijoittamisella vaurastumista?* 1. painos. Helsinki: KM Growth Oy.
- Hyttinen, M. 2017. *Suosioharha: Sijoittaminen on taitolaji*. Helsinki: Alma Talent.
- Kaarto, M. 2015. *Sijoita asuntoihin!: Aloita, kehity, vaurastu*. 2. p. [Tampere]: KM Growth.
- Kempas, K. & Tegelberg, V. 2021. *Voittajien ja häviäjien Suomi: Asuntovarallisuuden uusjako*. Tampere: Vastapaino.
- Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022. *8 tapaa menestyä asuntosijoittajana*. Helsinki: Alma Talent.
- Lehtonen, T. 2017. *Mietitkö sijoitusasunnon ostamista? Näillä vinkeillä teet hyvän sijoituksen*. Saatavissa: <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/mietitko-sijoitusasunnon-ostamista-nailla-vinkeilla-teet-hyvan-sijoituksen/>. Viitattu 7.10.2024.
- Luottotietolaki. 11.5.2007/527. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070527>. Viitattu 29.8.2023.
- Nord LKV. 2020. *Vapaarahoitteinen asunto*. Nord LKV-blogi. Saatavissa: <https://www.nordlkv.fi/blogi/vapaarahoitteinen-asunto/>. Viitattu 8.11.2024.
- Orava, J. & Turunen, O. 2016. *Osta, vuokraa, vaurastu*. 5., uud. p. Helsinki: Alma Talent.

- Oulun kaupunki. 2018. *Oulun suuralue- ja kaupunginosajako*. Saatavissa: <https://www.ouka.fi/media/2547/download>. Viitattu 19.10.2024.
- Oulun kaupunki. 2024a. *Tietoa ja tilastoja*. Saatavissa: <https://www.ouka.fi/tietoa-ja-tilastoja>. Viitattu 19.10.2024.
- Oulun kaupunki. 2024b. *Kasvatus ja koulutus*. Saatavissa: <https://www.ouka.fi/kasvatus-ja-koulutus>. Viitattu 19.10.2024.
- Oulun kaupunki. 2024c. *Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2024-2028*. Saatavissa: https://www.ouka.fi/sites/default/files/attachments/Oulun_Maank%C3%A4yt%C3%B6n_toteuttamisohjelma_2024_2028_sa_0.pdf. Viitattu 21.10.2024.
- Oulun kaupunki. 2024d. *Vuokra-asunnot*. Saatavissa: <https://www.ouka.fi/vuokra-asunnot?accordion=accordion-15962>. Viitattu 21.10.2024.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. 2023. *Väestö*. Saatavissa: <https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/ennakointi-ja-tilastotieto/vaesto/>. Viitattu 21.10.2024.
- Roininen, P. 2018. *Asunto: Elämäsi tärkein sijoitus*. Helsinki: Alma Talent.
- Roininen, P. 2018. *Asunto: Elämäsi tärkein sijoitus*. Helsinki: Alma Talent. Saatavissa: <https://centria.finna.fi/Record/colibri.75905?sid=3110811774>. Viitattu 12.9.2023.
- Sjögren, M. 2020. *Asuntosijoittamisen riskit osa 1: Hintariski*. *Varapuu-blogi*. Saatavissa: <https://varapuu.fi/blog/asuntosijoittaminen-10/asuntosijoittamisen-riskit-osa-1-hintariski-21>. Viitattu 30.10.2024.
- Sjögren, M. 2023. *Asuntosijoittaja, oletan varautunut näihin 7 riskiin?* *Varapuu-blogi*. Saatavissa: <https://varapuu.fi/blog/asuntosijoittaminen-10/asuntosijoittaja-oletan-varautunut-naihin-7-riskiin-57>. Viitattu 30.10.2024.
- Suomen Pankki. 2024. *Euriborkorot kuukausittain*. Saatavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/. Viitattu 7.10.2024.
- Suomen Vuokranantajat ry. 2021. *Lakimuutos taloyhtiön lainojen verotukseen ehtii voimaan aikaisintaan ensi vuoden alussa*. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/lehdet/lakimuutos-taloyhtiolainojen-verotukseen-ehtii-voimaan-aikaisintaan-ensi-vuoden-alussa/>. Viitattu 20.1.2025.
- Suomen Vuokranantajat ry. 2024a. *Tietoa yksityisistä vuokranantajista*. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/vaikuttaminen/tietoa-yksityisista-vuokranantajista/>. Viitattu 7.10.2024.
- Suomen Vuokranantajat ry. 2024b. *Vuokratuotto ja kassavirta*. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/tie-topankki/vuokratuotto/>. Viitattu 26.10.2024.
- Suomen Vuokranantajat ry. 2024c. *Asuntosijoittamisen riskit*. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/tie-topankki/asuntosijoittamisen-riskit/>. Viitattu 31.10.2024.

Suomen Vuokranantajat ry. 2024d. *Kaupunkiranking ja tuottotutkimus*. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/tuottotutkimus2024/>. Viitattu 8.11.2024.

Tilastokeskus. 2021. *Syntyvyys ei ole Suomessa ikärakenteen kannalta riittävällä tasolla*. Saatavissa: https://stat.fi/til/vaenn/2021/vaenn_2021_2021-09-30_tie_001_fi.html. Viitattu 8.11.2024.

Tilastokeskus. 2024a. *Yli miljoona asuntokuntaa asui vuokralla vuonna 2023*. Saatavissa: <https://stat.fi/julkaisu/clm6b8z4ajwoe0buhjy5pzl0a>. Viitattu 8.11.2024.

Tilastokeskus. 2024b. *Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 1,4% huhti-kesäkuussa 2024*. Saatavissa: <https://stat.fi/julkaisu/cln09ky8dmuwy0cutgcfu5esz>. Viitattu 8.11.2024.

Tilastokeskus. 2024c. *Kuntien avainluvut muuttujina. Oulu, Väkiluku*. Saatavissa: <https://pxdata.stat.fi:443/PxWeb/sq/ec30e864-7dcf-4e48-bca9-551b2230547e>. Viitattu 21.10.2024.

Tukiainen, T. 2016. *Mitä tietoja vuokralaisehdokkaalta saa kysyä?* Kiinteistölehti. Saatavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/mita-tietoja-vuokralaisehdokkaalta-saa-kysya>. Viitattu 20.1.2025.

Ukkola, P. 2020. *Pörssi-ilmiöitä*. Helsinki: Helsinki: Alma Talent.

Ulosottolaitos. 2022. *Maksuhäiriömerkintöjen säilytysaika lyhenee joulukuussa – merkinnän poistoa voi hakea ulosoton sähköisen asioinnin kautta*. Saatavilla: <https://www.ulosottolaitos.fi/fi/index/ulosottolaitos/ajankohtaista/verkkouutiset/jatiedotteet/2022/maksuhairiomerkintojensailytysaikalyheneejoulukuussa-merkinnanpoistoavoihakeulosotonsahkoisenasioinninkautta.html>. Viitattu 8.11.2024.

Valmennusyhtiö Varapuu. *7 + 4 + 1 faktaa asuntosijoittamisesta*. Esite.

Verohallinto. 2024a. *Vuokratulot*. Saatavilla: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/>. Viitattu 28.10.2024.

Verohallinto. 2024b. *Mitä kuluja asunnon vuokrauksesta voi vähentää?*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>. Viitattu 28.10.2024.

Verohallinto. 2024c. *Vuokratulojen verotus*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus6/>. Viitattu 30.10.2024.

Verohallinto. 2024d. *Varainsiirtovero*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/>. Viitattu 30.10.2024.

Verohallinto. 2024e. *Asunnon myynti*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/asunnon-myynti/>. Viitattu 30.10.2024.

Saate kyselylle:

Arvoisa vastaaja,

tämän kyselyn tarkoituksena on tutkia asuntosijoittamisen riskeihin varautumista yksityishenkilön näkökulmasta. Kysely kohdennetaan yksityisiin asuntosijoittajiin, joilla on vähintään yksi sijoitusasunto Oulussa. Olen Centria-ammattikorkeakoulun tradenomiopiskelija ja kysely on osa AMK-opinnäytetyötäni.

Pyytäisin Teitä vastaamaan asuntosijoittamiseen liittyvään kyselyyn 30.11.2024 klo 23:59 mennessä. Vastaaminen tapahtuu nimettömästi ja vastauksenne käsitellään luottamuksellisesti. Vastaamiseen kuuluu aikaa noin 10 minuuttia. Olen erittäin kiitollinen jokaisesta vastauksesta.

Kiitos etukäteen ajastanne ja osallistumisestanne!

Linkki kyselyyn: <https://link.webpolsurveys.com/S/90D3A10176A06D71>

Yhteistyöterveisin,

Johanna Vuonnala

Tradenomiopiskelija

Centria-ammattikorkeakoulu

johanna.vuonnala@centria.fi

KYSELY ASUNTOSIJOITTAJILLE - Yksityisille asuntosijoittajille, joilla on sijoitusasunto Oulussa

Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

Opinnäytetyöni tutkimusosion kyselyn tavoitteena on selvittää asuntosijoittamisen riskeihin varautumista yksityishenkilön näkökulmasta Oulussa.

1. Sijoitatko asunto-osakkeisiin yksityishenkilönä Oulussa? *

- Kyllä
 Ei

2. Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat? *

- 1
 2
 3
 4-6
 7-9
 Yli 10

3. Mitä riskejä olet ottanut huomioon asuntosijoittamisessa? *

Valitse yksi tai useampi

- Asunnon arvon aleneminen
 Korkotason nousu
 Kuukaudet ilman vuokralaista
 Vuokratason lasku
 Vuokralaisen aiheuttama riski
 Vastikkeen nousu
 Taloyhtiön remontit

- Asunnon remontit
- Pankkiriski
- Poliittiset riskit
- En ole huomionnut mitään näistä riskeistä
- Muu _____

4. Millä keinoilla pyrit hallitsemaan asunnon arvon alenemisesta aiheutuvaa riskiä? *

Valitse yksi tai useampi

- Keskittymällä sijoitusstrategiassa vuokratuottoon
- Ostamalla asunnon muuttovoittoiselta paikkakunnalta
- Ostamalla asunnon vetovoimaisesta kaupunginosasta
- Käyttämällä asunnon ostoon korkeintaan puolet velkarahaa
- En ole varautunut riskiin
- Muu _____

5. Jos käytät velkavipua, miten pyrit varautumaan korkotason noususta aiheutuvaan riskiin?

- Asunnon ostoon käytetään korkeintaan puolet velkarahaa
- Säästämällä lisäksi muihin helposti rahaksi realisoitaviin sijoituksiin
- Valitsemalla lainaan kiinteän koron
- Valitsemalla lainaan korkokaton
- En ole varautunut riskiin
- Muu _____

6. Miten pyrit varautumaan kuukausiin ilman vuokralaista? *

Valitse yksi tai useampi

- Valitsemalla sijoituskohteiksi uudiskohteita
- Sijoittamalla yksiöihin ja kaksioihin
- Sijoittamalla kasvukeskuksissa oleviin kohteisiin

- Markkinatasoisen vuokran asettaminen
- Pitämällä asunnon kunnan houkuttelevana
- Vuokraamalla vuokrauspalvelun kautta
- Sijoittamalla houkuttelevalla sijainnilla oleviin asuntoihin
- En ole varautunut riskiin
- Muu _____

7. Miten pyrit varautumaan vuokralaisesta aiheutuvaan riskiin? *

Valitse yksi tai useampi

- Pyyttämällä useamman kuukauden vakuuden
- Vuokraamalla vuokralaispalvelun kautta
- Tarkistamalla vuokralaisen luotto-/ulosottotiedot
- Tutustumalla potentiaaliseen vuokralaiseen asuntonäytöllä
- En ole varautunut riskiin
- Muu _____

8. Miten olet varautunut vuokratason riskiin? *

Valitse yksi tai useampi

- Vuokraamalla vuokralaispalvelun kautta
- Selvittämällä alueen vuokratason
- Ostamalla asuntoja suosituilta sijainneilta
- En ole varautunut riskiin
- Muu _____

9. Miten pyrit varautumaan vastikkeen noususta aiheutuvaan riskiin? *

Valitse yksi tai useampi

- Valitsemalla omalla tontilla sijaitsevia kohteita
- Selvittämällä etukäteen taloyhtiön kunnossapitotarpeet
- Selvittämällä taloyhtiön energiatehokkuuden
- Sijoittamalla isoihin taloyhtiöihin

En ole varautunut tähän

Muu _____

10. Miten olet varautunut taloyhtiön tai asunnon remontoinnista aiheutuvaan riskiin? *

Valitse yksi tai useampi

Sijoittamalla uudiskohteisiin

Selvittämällä taloyhtiön pitkän aikavälin suunnitelmiin

Selvittämällä asunnon kunnon huolellisesti ennen ostoa

En ole varautunut riskiin

Muu _____

11. Miten pyrit varautumaan poliittisten päätösten tuomiin riskeihin? *

Valitse yksi tai useampi

Seuraamalla aktiivisesti poliittista päätöksentekoa

Varautumalla vuokratason laskemiseen asumistukiehtojen heikentyessä

Sijoittamalla asuntoja, jotka soveltuvat myös kimppa-asunnoksi

En ole varautunut riskiin

Muu _____