



Asuntolainan korkosuojauksen merkitys asuntosijoittajalle

Jenna Ruokolainen

Opinnäytetyö, AMK
Toukokuu 2025
Liiketalouden ala
Tradenomi (AMK), liiketalous

Ruokolainen, Jenna

Asuntolainan korkosuojauksen merkitys asuntosijoittajalle

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Toukokuu 2025, 55 sivua.

Liiketalouden tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö AMK.

Julkaisun kieli: suomi

Julkaisulupa avoimessa verkossa: kyllä

Tiivistelmä

Asuntosijoittaminen on Suomessa suosittu ja yleisesti vakaana pidetty sijoitusmuoto. Viime vuosien taloudellinen epävakaus, kuten korkotason nopea nousu ja inflaation kiihtyminen, ovat kuitenkin lisänneet tarvetta korkoriskin hallintaan erityisesti velkavipua hyödyntävien asuntosijoittajien keskuudessa. Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, millainen merkitys asuntolainan korkosuojauksella on asuntosijoittajille sekä millaisia strategioita he käyttävät korkoriskin hallitsemiseksi. Lisäksi työssä tarkastellaan, miten taloudellinen epävakaus on vaikuttanut asuntosijoittajien näkemyksiin korkosuojauksesta ja sen tarpeellisudesta tulevaisuudessa. Tutkimus toteutettiin laadullisena tutkimuksena ja aineisto kerättiin teemahaastatteluilla kuudelta asuntosijoittajalta. Aineiston analysointi tehtiin sisällönanalyysin avulla, jossa tunnistettiin toistuvia teemoja asuntosijoittajien suhtautumisesta korkosuojaukseen ja sen käytännön vaikutuksista.

Tutkimustulokset osoittavat, että asuntosijoittajien suhtautuminen korkosuojaukseen vaihtelee sijoitusstrategian, velkamäärän ja markkinanäkymien mukaan. Osa sijoittajista kokee korkosuojauksen hyödylliseksi erityisesti suurilla lainasummilla ja epävarmoina aikoina, kun taas toiset pitävät sitä tarpeettomana pankkien tarjoamana lisäkustannuksena. Yleisimmät käytetyt korkosuojausstrategiat olivat kiinteäkorkoiset lainat ja korkokatto, mutta osa sijoittajista on suojautunut korkoriskiltä vararahastojen ja kassavirtaposiitiivisten sijoituskohteiden avulla. Viime vuosien korkojen nousu on muuttanut monien asuntosijoittajien suhtautumista korkosuojausta kohtaan. Osa sijoittajista, jotka eivät aiemmin olleet harkinneet korkosuojausta, on alkanut nähdä sen varteenotettavana vaihtoehtona, kun taas toiset ovat entisestään vahvistaneet näkemystään, että korkoriskeihin voidaan varautua myös muilla keinoilla.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että korkoriskin hallinta on entistä tärkeämpi osa asuntosijoittajien päätöksentekoa. Pankeilla on merkittävä rooli korkosuojuotteiden kehittämisessä ja niiden läpinäkyvyyden parantamisessa, jotta ne vastaisivat paremmin asuntosijoittajien tarpeita. Jatkotutkimuksessa voisi olla hyödyllistä tarkastella korkosuojauksen vaikutuksia asuntosijoittamisen kannattavuuteen pitkällä aikavälillä sekä analysoida, miten erilaiset korkosuojausstrategiat ovat vaikuttaneet sijoittajien taloudelliseen tilanteeseen eri korkosykleissä.

Avainsanat (asiasanat)

asuntosijoittaminen, korkosuojaus, korkoriski, asuntolaina, sijoitusstrategia, taloudellinen epävakaus

Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)

-

The Significance of Mortgage Interest Rate Hedging for Real Estate Investors

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, May 2025, 55 pages.

Degree Program in Business Administration. Bachelor's thesis.

Permission for open access publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

Real estate investment is a popular in Finland and also generally regarded as a stable form of investment. However, recent economic instability, including the rapid rise in interest rates and accelerating inflation, has increased the need for interest rate risk management, particularly among leveraged real estate investors. The aim of this thesis is to examine the significance of mortgage interest rate hedging for real estate investors and the strategies they use to manage interest rate risk. Additionally, the study explores how economic instability has influenced real estate investors' views on interest rate hedging and its necessity in the future. This research was conducted as a qualitative study, with data collected through thematic interviews with six real estate investors. The analysis was carried out using content analysis, identifying recurring themes in investors' attitudes toward interest rate hedging and its practical implications.

The findings indicate that real estate investors attitudes toward interest rate hedging vary depending on their investment strategy, level of debt, and market outlook. Some investors consider hedging beneficial, especially for large loan amounts and during uncertain times, while others perceive it as an unnecessary additional cost imposed by banks. The most commonly used hedging strategies were fixed-rate loans and interest rate caps, but some investors mitigated interest rate risk through reserve funds and cash flow-positive investment properties. The recent rise in interest rates has altered many real estate investors' perspectives on interest rate hedging. Some who had not previously considered using hedging have begun to view it as a viable option, while others have reinforced their belief that interest rate fluctuations can be managed through alternative methods.

Based on the study, interest rate risk management has become an increasingly critical aspect of real estate investors decision making. Banks play a significant role in developing interest rate hedging products and improving their transparency to better meet the needs of real estate investors. Future research could benefit from examining the long-term impact of interest rate hedging on the profitability of real estate investment and analyzing how different hedging strategies have influenced investors financial situations across various interest rate cycles.

Keywords/tags (subjects)

real estate investment, interest rate hedging, interest rate risk, mortgage, investment strategy, economic instability

Miscellaneous (Confidential information)

-

Sisältö

1	Johdanto	3
2	Tutkimusasetelma	4
2.1	Tutkimusongelma- ja kysymykset	4
2.2	Tutkimusmenetelmä	5
2.3	Aineistonkeruu ja -analyysi	6
2.4	Luotettavuus ja eettisyys	10
3	Asuntosijoittamisen rahoitus	12
3.1	Asuntosijoittaminen	12
3.2	Asuntolaina ja sen merkitys asuntosijoittamisessa	14
3.3	Asuntolainan korot ja niiden muodostuminen	15
4	Korkoriskin hallinta asuntosijoittamisessa	17
4.1	Korkoriski ja sen hallinta	17
4.2	Pankin tarjoamat korkosuojaustuotteet.....	21
4.3	Suomen talouden muutosten vaikutus korkotasoihin ja korkosuojausten käyttöön (2021–2024)	22
5	Tutkimuksen tulokset	30
5.1	Tutkimuksen toteutus	30
5.2	Tutkimuksen tulokset.....	32
6	Johtopäätökset ja pohdinta	35
6.1	Luotettavuuden ja eettisyyden arviointi.....	39
6.2	Jatkokehitysideat.....	40
	Lähteet	41
	Liitteet	45
	Liite 1. Haastattelurunko.....	45
	Liite 2. Haastateltavien rekrytointi-ilmoitus	48
	Liite 3. Aineistonhallintasuunnitelma	49
	Liite 4. Tietosuojaseloste.....	52
	Kuviot	
	Kuva 1. Vuokratulojen saajat (Verohallinto n.d).....	13
	Kuva 2. Lyhyet euriborkorot yleistyivät viitekorkona korkojen noustua (Suomen Pankki 2025).16	
	Kuva 3. Korkosuojausten pituudet kääntyneet laskuun (Suomen Pankki 2023).....	18
	Kuva 4. Euriborkorot kuukausittain (Suomen Pankki 2024).	23

Kuva 5. Miten aiot seuraavan puolen vuoden aikana ensisijaisesti toimia? (Vuokranantaja- barometri syksy 2024).....	24
Kuva 6. Mitä toimenpiteitä olet tehnyt viimeisen 6 kk aikana korkojen noustua? (Vuokranantaja- barometri kevät 2024).	25
Kuva 7. Toimenpiteitä ei ole tarvinnut tehdä, koska (Vuokranantaja-barometri syksy 2023)...	26
Kuva 8. "Toimenpiteitä ei ole tarvinnut tehdä" -vastanneista (Vuokranantaja-barometri kevät 2024).	26
Kuva 9. Miten korkojen nousu on vaikuttanut toimintaasi vuokranantajana? (Vuokranataja- barometri kevät 2024).	27
Kuva 10. Millaisiksi arvioit seuraavat riskit asuntosijoittamisen kannalta? (Vuokranataja-barometri syksy 2024).	28
Kuva 11. Miten korkotaso tai sen muutos ovat vaikuttaneet asuntosijoitustoimintaasi viimeisen 6 kk aikana? (1=helpottanut merkittävästi, 2=helpottanut hieman, 3=ei ole vaikuttanut, 4=vaikeuttanut hieman, 5=vaikeuttanut merkittävästi) (Vuokranantaja-barometri syksy 2024).	29
Kuva 12. Haastatteluaineistosta esiin nousseet teemat.....	35

Taulukot

Taulukko 1. Haastateltavien profiilit.....	31
--	----

1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on Suomessa suosittu ja vakaaksi mielletty sijoitusmuoto, joka tarjoaa taloudellisia hyötyjä, jotka perustuvat asuntojen hankintaan ja hallintaan pitkäaikaisena sijoituksena vuokratulojen muodossa tai lyhytaikaisena sijoituksena arvonnousun tavoittelussa. Viime vuosien taloudellinen epävakaus ja korkotason vaihtelut ovat korostaneet korkoriskin hallinnan merkitystä, erityisesti velkavivulla toimivien sijoittajien keskuudessa. Asuntolainojen korot alkoivat nousta vuoden 2022 alussa, mikä vaikutti lainojen hallintaan ja uusien lainojen ottamiseen. Tämänhetkinen tilanne on kuitenkin tasaantunut, sillä Euribor-korot alittivat kolme prosenttia vuoden 2024 syksyllä. Korkoriskin hallinta säilyy kuitenkin edelleen keskeisenä osana asuntosijoittajien toimintaa.

Aihe on tärkeä, koska korkoriski ei ole vain yksittäisten sijoittajien ongelma, vaan se heijastuu laajasti asuntomarkkinoihin ja talouteen. Esimerkiksi epäonnistunut riskienhallinta voi johtaa yksityisten asuntosijoittajien taloudellisiin vaikeuksiin, mikä puolestaan voi vaikuttaa vuokramarkkinoiden vakauteen. Toisaalta korkosuojauksen onnistunut käyttö voi edistää kestävästä sijoitustoimintaa ja vähentää taloudellisia riskejä. Asuntosijoittajat joutuvat jatkuvasti arvioimaan, kuinka suojautua korkotason nousulta ja mitkä strategiat ovat tehokkaita riskien hallinnassa. Erityisesti velkavivun käytön lisääntyessä ja korkojen vaihdellessa, sijoittajilla on tarve tarkentaa omia päätöksentekoprosessejaan ja ymmärtää, mitä taloudellisia ja henkilökohtaisia tekijöitä heidän riskienhallintastrategioissaan tulisi huomioida.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää asuntolainan korkosuojauksen merkitys Suomessa toimiville asuntosijoittajille. Tutkimuksessa selvitetään, miten asuntosijoittajat suhtautuvat korkoriskiltä suojautumiseen ja sen hyödyllisyyteen sekä mitkä tekijät vaikuttavat korkosuojauksen käyttöön tai käyttämättä jättämiseen. Tutkimuksessa kartoitetaan myös, millaisia korkosuojausstrategioita asuntosijoittajat käyttävät ja miten taloudellinen epävakaus on vaikuttanut asuntosijoittajien näkemyksiin korkoriskiltä suojautumisesta tulevaisuudessa.

Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä haastatteleamalla yksityisiä asuntosijoittajia. Haastattelut tarjoavat syvällistä ensikäden tietoa siitä, miten sijoittajat kokevat korkoriskin hallinnan ja mitkä tekijät ohjaavat heidän valintojaan korkosuojauksen suhteen. Haastatteluaineiston analysointi tapahtuu sisällönanalyysin avulla, joka mahdollistaa teemoittain järjestetyn tiedon tarkastelun.

2 Tutkimusasetelma

2.1 Tutkimusongelma- ja kysymykset

Asuntosijoittaminen on ollut pitkään suosittu ja kannattava sijoitusmuoto, erityisesti alhaisen korkotason ympäristössä. Viime vuosien taloudellinen epävakaus ja korkotason nousu ovat kuitenkin nostaneet esiin kysymyksiä korkoriskin hallinnan tärkeydestä asuntosijoittajien keskuudessa. Korkoriski on merkittävä tekijä, joka voi vaikuttaa sekä sijoitusten tuottoihin että sijoittajien päätöksiin pitkällä aikavälillä. Yksi keskeinen keino hallita korkoriskiä on erilaisten korkoriskin hallintamenetelmien käyttö.

Tämän tutkimuksen tavoitteena on analysoida, miten asuntosijoittajat suhtautuvat korkoriksiltä suojautumiseen ja sen rooliin sijoitustoiminnassa, sekä kartoittaa ne tekijät, jotka vaikuttavat korkosuojauksen käyttöön tai niiden käyttämättä jättämiseen. Lisäksi tutkimuksessa selvitetään asuntosijoittajien käyttämiä korkosuojausmenetelmiä ja sitä, miten taloudellinen epävakaus ja siitä johdettu korkojen nousu on vaikuttanut heidän näkemyksiinsä korkosuojauksen käyttämisen tulevaisuudesta.

Tutkimusaiheen ajankohtaisuus ja kehittämispotentiaali ovat selkeitä, sillä korkotason nousu ja taloudellinen epävarmuus ovat viime vuosina vaikuttaneet merkittävästi asuntosijoittajien toimintaympäristöön. Korkoriskin hallinta on noussut keskeiseksi teemaksi, jonka ymmärtäminen tukee sijoittajien päätöksentekoa ja taloudellista resilienssiä muuttuvissa markkinaolosuhteissa. Tutkimuksella on uutuusarvoa, sillä se tuo esiin tuoreita ja käytännönläheisiä näkemyksiä suoraan asuntosijoittajilta, tarjoten näin arvokasta tietoa alan kehittämiseen.

Kestävän kehityksen näkökulmasta tutkimus tukee erityisesti taloudellista vastuullisuutta tarjoamalla tietoa siitä, miten asuntosijoittajat voivat tehdä pitkäjänteisiä ja harkittuja päätöksiä myös taloudellisen epävakauden aikana. Korkoriskin hallinta voi osaltaan edistää markkinoiden vakautta ja varmistaa, että asuntosijoitustoiminta pysyy kestäväenä myös ympäristössä, jossa resurssien ja rahoituksen vastuullinen käyttö korostuu. Taloudellinen vakaus luo pohjan myös muiden kestävä kehityksen osa-alueiden, kuten sosiaalisen ja ekologisen vastuun huomioimiselle esimerkiksi kiinteistöjen kunnossapidossa, energiatehokkuudessa ja pitkäaikaisessa arvon säilyttämisessä. Näin

tutkimus ei ainoastaan vastaa ajankohtaiseen tarpeeseen, vaan myös edistää kestäväää ja vastuullista sijoitustoimintaa.

Tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

1. Miten asuntosijoittajat suhtautuvat korkoriskiltä suojautumiseen ja sen hyödyllisyyteen?
2. Mitkä tekijät vaikuttavat korkosuojauksen käyttöön tai käyttämättömyyteen asuntosijoittamisessa?
3. Millaisia korkosuojausstrategioita asuntosijoittajat käyttävät korkoriskin pienentämiseksi tai poistamiseksi?
4. Miten taloudellinen epävakaus on vaikuttanut asuntosijoittajien näkemyksiin korkoriskiltä suojautumisen tarpeellisuudesta tulevaisuudessa?

2.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmänä voidaan käyttää joko määrällistä eli kvantitatiivista tai laadullista eli kvalitatiivista tutkimusmenetelmää tai niiden yhdistelmiä. Määrällisessä tutkimusmenetelmässä keskitytään mittaamaan ja analysoimaan asioita numeerisesti. Se antaa käsityksen muuttujien, eli mitattavien ominaisuuksien, välisistä eroista ja suhteista. Tavoitteena on vastata kysymyksiin, kuten kuinka paljon jotakin esiintyy tai miten usein jokin tapahtuu. Määrällisen tutkimustavan vahvuutena on sen objektiivisuus eli tutkijan omat mielipiteet tai näkemykset eivät vaikuta tuloksiin. Tutkimuksen johdopäätökset perustuvat kerättyyn dataan, mikä takaa niiden puolueettomuuden. Määrällisessä tutkimuksessa muuttujat ovat niitä asioita, joita halutaan mitata ja ymmärtää tarkemmin. Ne voivat liittyä esimerkiksi ihmisten mielipiteisiin, ikään, sukupuoleen tai ammattiasemaan. Näiden muuttujien mittaamiseen tarvitaan selkeästi määriteltäviä välineitä, mittareita. Mittareina voidaan käyttää esimerkiksi kysely-, haastattelu- tai havainnointilomakkeita. Niiden avulla tieto saadaan muotoon, jolloin sitä on helppo analysoida. Mittarien tarkka suunnittelu on tärkeää, jotta tutkimuksen tulokset ovat luotettavia ja käyttökelpoisia. (Vilka 2007, 13–14.)

Laadullinen tutkimus on menetelmä, jossa pyritään ymmärtämään ilmiöitä syvällisesti ja tulkitsemaan niiden merkityksiä. Tämä tutkimustavassa keskitytään aineistoon, joka saadaan haastatte- luista, havainnoista ja valmiiksi kootusta tiedosta. Laadullisessa tutkimuksessa ei pyritä numeeristen suhteiden löytämiseen, vaan ilmiön kokonaisvaltaiseen ymmärtämiseen sen omissa kontekstissa.

Se tarjoaa mahdollisuuden tarkastella asioita, joita ei voi numeerisesti mitata, mutta jotka ovat keskeisiä tutkimuskysymyksen ratkaisemisessa. Tutkimuksen tulokset ovat riippuvaisia tutkijan tekemistä tulkinnoista, vaikka tavoitteena on kuitenkin saavuttaa mahdollisimman looginen ja perusteltu päättely. Laadullinen tutkimus ei perustu muuttuja-ajatteluun samalla tavalla kuin määrällinen tutkimus, mutta se voi hyödyntää niitä osittain. Tässä menetelmässä yksittäiset havainnot täydentävät toisiaan ja muodostavat niistä kokonaiskuvan. Laadullinen ja määrällinen tutkimus eivät ole täysin vastakkaisia menetelmiä, vaan niitä voidaan käyttää myös rinnakkain. (Alasuutari 2012, 26–27.)

Tämän opinnäytetyön tutkimus suoritetaan laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Laadullinen tutkimusmenetelmä on luonteva valinta tähän opinnäytetyöhön, koska tarkoituksena on ymmärtää asuntosijoittajien näkemyksiä ja kokemuksia korkosuojauksen käytöstä. Laadullinen tutkimusmenetelmä mahdollistaa aiheen tarkastelun syvällisesti ja joustavasti, jolloin voidaan selvittää, miten sijoittajat itse perustelevat päätöksiään ja millaisia merkityksiä he antavat korkoriskin hallintaan liittyville ratkaisuille. Laadulliset aineistonkeruumenetelmät tarjoavat mahdollisuuden kuulla sijoittajien omia tarinoita ja ajatuksia, joita ei voida mitata numeerisesti. Tämä lähestymistapa auttaa myös ymmärtämään, miten taloudellinen epävakaus vaikuttaa heidän ajatteluunsa korkosuojauksen näkökulmasta. Laadullisen tutkimuksen avulla voidaan tarkastella aihetta laajemmasta näkökulmasta, huomioiden sekä yksilölliset kokemukset että ilmiön taustalla olevat syyt ja niiden vaikutukset. Määrällinen tutkimus ei ole sopiva valinta tähän opinnäytetyöhön, koska se keskittyy numeerisiin suhteisiin eikä pysty tavoittamaan asuntosijoittajien kokemuksia, näkemyksiä tai päätösten taustalla olevia syitä, jotka ovat olennaisia tämän tutkimusongelman ratkaisemisessa. Tutkimus edellyttää syvällistä tulkintaa ja kontekstin ymmärtämistä, joten laadullinen menetelmä on tarkoituksenmukaisempi.

2.3 Aineistonkeruu ja -analyysi

Laadullisen tutkimuksen yleisimmät aineistonkeruumenetelmät ovat haastattelut, kyselyt, erilaisista dokumenteista koottu tieto ja havainnointi. Näistä menetelmistä voidaan valita yksi tai niitä voidaan käyttää eri tavoin yhdistettynä riippuen tutkittavasta ongelmasta ja tutkimusresursseista. Kyselyt ja haastattelut ovat aineistonkeruumenetelmiä, joissa kysytään suoraan ihmisiltä heidän ajatuksistaan ja toiminnastaan. Kyselyissä tutkittavat täyttävät heille annetut lomakkeet. Haastattelussa tutkija esittää kysymyksiä suullisesti ja voi tarkentaa niitä tarpeen mukaan. Haastattelun etu

on joustavuus ja syvällisempi keskustelu, mutta se vie myös enemmän aikaa. Kyselyt ovat nopeampia, mutta niissä ei ole samaa joustavuutta tai mahdollisuutta syvempään keskusteluun. Havainnointi on laadullinen aineistonkeruumenetelmä, jossa tutkija tarkkailee ilmiötä eri tavoin, kuten piilohavainnointina tai osallistuvana havainnointina. Havainnointi on hyödyllinen, kun ilmiöstä tiedetään vähän tai se on vaikeasti saavutettavissa muilla menetelmillä. Muita aineistonkeruumenetelmiä ovat kirjalliset materiaalit, jotka voidaan jakaa kahteen pääryhmään: yksityisiin dokumentteihin ja joukkotiedotuksen tuotteisiin. Yksityiset dokumentit, kuten puheet, kirjeet, päiväkirjat ja muistelmia, tarjoavat henkilökohtaisia näkökulmia ja kokemuksia. Näiden analyysissä voidaan käyttää sisällönanalyysiä tai diskurssianalyysiä. Joukkotiedotuksen tuotteet, kuten sanoma- ja aikakauslehdet, elokuvat sekä radio- ja tv-ohjelmat, voivat tarjota laajempia yhteiskunnallisia ja kulttuurisia näkökulmia. Näiden dokumenttien analysointi voi auttaa tutkimaan esimerkiksi yhteiskunnallisia ilmiöitä. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 62–73.)

Tämän tutkimuksen aineistonkeruumenetelmäksi valitaan haastattelu. Haastattelu on paras menetelmä, koska se mahdollistaa syvällisen ymmärryksen asuntosijoittajien asenteista, kokemuksista ja päätöksiin vaikuttavista tekijöistä. Se on joustava ja mahdollistaa tarkentavat kysymykset, joita tarvitaan korkosuojauksen ja taloudellisen epävakauden vaikutusten tutkimiseen. Kysely ei sovellu tutkimusmenetelmäksi, koska se ei tarjoa mahdollisuutta tarkentaviin kysymyksiin, ja vastaukset voivat jäädä pintapuolisiksi, mikä ei riitä tutkimuksen tavoitteeseen. Havainnointi puolestaan ei ole käytökelpoinen menetelmä, sillä korkosuojauksen käyttöä ja siihen liittyviä päätöksiä ei voi suoraan havainnoida. Myöskään dokumenttiaineistot eivät ole riittäviä, koska ne eivät sisällä tutkimuksen kannalta olennaisia henkilökohtaisia näkemyksiä, kokemuksia tai motiiveja.

Aineistonkeruumenetelmänä haastattelu voidaan jakaa lomake-, teema- ja syvähaastatteluun. Näiden kolmen haastattelutavan ero perustuu haastattelussa käytetyn kyselyn ja tutkimuksen strukturoinnin asteeseen ja siihen millainen suhde niillä on tutkittavan ilmiön kuvaavaan teoriaan. Lomakehaastattelu on strukturoitu haastattelumenetelmä, jossa vastaajat antavat vastauksia ennalta määrättyihin vaihtoehtoihin. Aineisto voidaan kvantifioida ja se tuottaa usein paremman vastausprosentin kuin kyselylomakkeet. Lomakehaastattelua voidaan käyttää myös laadullisessa tutkimuksessa, kuten luokittelemalla vastaajat kiinnostuksen mukaan. Teemahaastattelu on puolistrukturoitu haastattelumuoto, jossa etukäteen valitut keskeiset teemat ja niihin liittyvät tarkentavat

kysymykset ohjaavat keskustelua. Haastattelussa voidaan joustavasti tarkentaa ja syventää kysymyksiä vastausten perusteella. Teemahaastattelussa korostetaan tutkittavan ilmiön merkitysten ymmärtämistä ja tulkintaa. Sen tavoitteena on saada syvällisiä ja merkityksellisiä vastauksia tutkimuksen kysymyksiin. Avoimuuden aste vaihtelee täysin avoimesta haastattelusta strukturoidumpaan toteutukseen. Syvähaastattelu on avoin ja strukturoimaton, keskittyen ilmiön syvälliseen ymmärtämiseen. Haastattelut perustuvat avoimiin kysymyksiin ja haastattelijan tehtävänä on syventää vastauksia. Syvähaastattelu voi sisältää vain muutaman haastateltavan ja samaa henkilöä voidaan haastatella useaan kertaan. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 64–67.)

Teemahaastattelu valitaan tämän tutkimuksen tutkimusongelman ratkaisemiseksi, koska se tarjoaa mahdollisuuden ymmärtää syvällisesti asuntosijoittajien ajatuksia ja kokemuksia korkosuojuudesta. Korkosuojuusten käyttöön vaikuttavat monet henkilökohtaiset ja tilannekohtaiset tekijät, kuten riskinsietokyky, taloudellinen tilanne ja aiemmat kokemukset. Teemahaastattelut mahdollistavat myös joustavan keskustelun, jossa voidaan syventyä tärkeisiin aiheisiin ja kysyä tarkentavia kysymyksiä tarpeen mukaan. Tämä menetelmä on erityisen hyödyllinen, koska asuntosijoittajien suhtautuminen korkosuojiin ja heidän käyttämänsä strategiat voivat vaihdella paljon. Haastattelun avulla voidaan selvittää paitsi päätökset, myös syyt niiden taustalla. Lisäksi taloudellisen epävakauden vaikutusten tutkiminen vaatii osallistujilta mahdollisuutta kertoa omista kokemuksistaan ja näkemyksistään, mikä onnistuu paremmin avoimessa keskustelussa kuin valmiiden vastausvaihtoehtojen avulla. Teemahaastattelun avulla voidaan näin rakentaa monipuolinen ja syvälinen kuva asuntosijoittajien ajattelusta ja korkosuojuuksen käytön merkityksestä.

Tutkimuksen osallistuvien määrän valinta riippuu monista tekijöistä, kuten tutkimuksen resursseista ja tavoitteista. Laadullisessa tutkimuksessa ei pyritä tilastollisiin yleistyksiin, vaan pyritään syvälliseen ymmärrykseen ilmiöstä. Sen vuoksi aineiston koko on usein pieni verrattuna määrälliseen tutkimukseen. Tutkittavien valinta on tärkeää ja heidän tulee tietää tutkittavasta ilmiöstä mahdollisimman paljon. Tutkittavien valinta ei ole satunnaista, vaan harkittua ja sopivaa tutkimusaiheen kannalta. Opinnäytetöissä aineiston koko on pienempi ja esim. 6–8 haastateltavaa on usein riittävä määrä. Tärkeää on, että valinta perustuu siihen, miten hyvin tiedonantajat voivat tuoda esiin tutkittavan ilmiön. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 73–74.)

Aineiston riittävyttä arvioidaan saturaation avulla, joka tarkoittaa kylläntymistä. Saturaatio tarkoittaa tilannetta, jossa aineisto alkaa toistamaan itseään eli esimerkiksi haastateltavat eivät tuota enää uutta tietoa. Saturaatio saavutetaan, kun aineisto riittää tuomaan esiin teoreettisen peruskuvion tutkimuskohteesta. Laadullisessa tutkimuksessa saturaatiota ei aina voida käyttää perusteluna aineiston koon riittävydelle, sillä se ei sovi kaikkiin tutkimustyyppeihin. Saturaatio voi ilmetä, kun tietyt teemat tai luokat alkavat toistua aineistossa, mutta liian pieni aineisto ei aina riitä kattavaan luokitteluun. Siksi, jos aineistoa halutaan luokitella tai kvantifioida, saturaatiosta ei kannata puhua, vaan aineiston tulee olla riittävän suuri ja sopiva tutkimuksen tavoitteisiin. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 74–77.)

Haastateltavat valitaan seuraavien kriteerien perusteella. Haastateltavien tulee olla henkilöitä, joilla on vähintään viiden vuoden kokemus asuntosijoittamisesta ja vähintään kaksi sijoitusasuntoa. Tämän kaltaisilla henkilöillä on todennäköisesti parempi kyky arvioida korkosuojausten merkitystä verrattuna vasta aloittaneisiin asuntosijoittajiin. Haastateltavien tulee myös olla ottanut lainaa sijoitusasunnon hankkimiseksi, riippumatta siitä, ovatko he käyttäneet korkosuojausta vai eivät. Korkosuojaukset liittyvät lainarahoituksen hallintaan, joten haluamme kuulla niiden asuntosijoittajien näkemyksiä, jotka ovat rahoittaneet sijoituksiaan lainalla. Haastateltavien asuntosijoitustoiminnan tulee tapahtua Suomessa, jotta voimme kuulla heidän mielipiteensä Suomen taloudellisen tilanteen näkökulmasta. Tavoitteena on saada mukaan haastateltavia, jotka ovat käyttäneet korkosuojausta, sekä niitä, jotka eivät ole käyttäneet sitä, mutta ovat tietoisia sen mahdollisuuksista.

Haastateltavat etsitään asuntosijoittajille tarkoitetuista Facebook ryhmistä: Suomen Asuntosijoittajat keskustelupalsta ja Suomen Vuokranantajat ry:n Vuokranantajapalsta. Haastattelut suoritetaan yksilöhaastatteluna. Haastateltavien kanssa sovitaan Teams -videohaastatteluaika. Kysymykset lähetetään haastateltavalle etukäteen, jotta hänellä on aikaa tutustua haastateltavaan aiheeseen. Haastattelu nauhoitetaan, jotta siihen voi palata tulosten analysointivaiheessa. Tavoitteena on haastatella 5–10 asuntosijoittajaa. Jos haastateltavia ei saada rekrytoitua tarpeeksi, etsitään niitä omien verkostojen kautta. Viimeisimpänä vaihtoehtona on vaihtaa aineistonkeruu menetelmä kyselyn muotoon, joihin vastauksia on helpompi saada. Haastatteluaineiston keräämistä ja hallintaa varten luodaan aineistohallintasuunnitelma ja haastateltavien henkilötietojen käsittelyä varten luodaan tietosuojaseloste.

Haastatteluaineisto analysoidaan sisällönanalyysillä. Sisällönanalyysi etenee neljässä vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa päätetään, mikä tässä aineistossa kiinnostaa. Toisessa vaiheessa käydään aineistoa läpi ja poimitaan nämä. Muuta asiat jäävät tutkimuksen ulkopuolelle. Merkityt asiat kerätään yhteen ja erotellaan muusta aineistosta. Tällä kohdalla tarkoitetaan aineiston litterointia. Kolmantena teemoitetaan aineisto. Teemoittelussa ryhmitellään aineistoa eri aiheiden perusteella, mikä mahdollistaa teemojen esiintymisen vertailun aineistossa. Viimeisessä vaiheessa kirjoitetaan yhteenveto. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 78–79.)

2.4 Luotettavuus ja eettisyys

Opinnäytetyössä noudatetaan tutkimuseettisiä ohjeistuksia ja vältetään vilppiä sekä plagiointia käyttämällä lähteitä oikein ja tekijänoikeuksia kunnioittaen. Koska opinnäytetyön tutkimusosuus tehdään haastatteluna, on tärkeää kiinnittää huomiot henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyviin periaatteisiin. Haastateltavilta kerätään henkilötietoja vain, jos siihen on perusteltu syy. Tässä opinnäytetyössä henkilötiedoista opinnäytetyön tekijän tietoon tulee: nimi, sähköpostiosoite, kuva, ääni ja henkilökohtaiset mielipiteet, joiden vuoksi laaditaan tietosuojaseloste. Haastateltavat anonymisoidaan heti litterointivaiheessa. Tällä varmistetaan, että julkaistavassa opinnäytetyössä ei esiinny tunnistettavia henkilötietoja. Lisäksi laaditaan tietosuojaseloste, joka tarjoaa selkeän kuvan siitä, miten henkilötietoja käsitellään ja suojataan tutkimusprosessin aikana. Tutkimuslupaa tämä opinnäytetyö ei tarvitse. Tutkimusaineisto eli haastattelut säilytetään huolellisesti ja tietoturvakäytänteiden mukaan työn hyväksymiseen saakka. Työn hyväksymisen jälkeen ne hävitetään asiaankuuluvalla tavalla. Haastattelutilanteessa huomioidaan myös tutkittavien oikeudet, kuten vapaaehtoisuus ja oikeus peruuttaa suostumuksensa milloin tahansa ilman perusteluja. (Eettiset periaatteet ja tutkimusetiikka Jamkissa n.d.)

Tutkimuksen luotettavuutta arvioidaan reliabiliteetin ja validiteetin näkökulmista. Reliabiliteetin osalta pyritään varmistamaan, että tutkimus voidaan toistaa vastaavissa olosuhteissa tuottaen johdonmukaisia tuloksia. Tämä saavutetaan esimerkiksi käyttämällä systemaattisia ja selkeitä haastattelukysymyksiä sekä minimoimalla sattumanvaraisuudet aineistonkeruun olosuhteissa. Haastattelujen yhtenäinen toteutus on keskeinen tekijä reliabiliteetin varmistamisessa. Validiteettia puolestaan arvioidaan sen perusteella, kuinka hyvin tutkimus mittaa sitä, mitä se alun perin on tarkoitettu mittaamaan. Validiteetin lisäämiseksi haastattelut on suunniteltu huolellisesti ja kysymyk-

set perustuvat laajaan teoriapohjaan. Teorian ja aineiston välinen yhteys pyritään osoittamaan selkeästi ja tutkimuksessa käytettävä otos pyritään pitämään riittävän suurena, jotta tuloksia voidaan yleistää asuntosijoittajien näkemyksiin Suomessa. (Opinkirjo 2024; Liimatainen ym. 2024.)

Luotettavien tutkimustulosten saamiseksi luotetaan ihmisten vilpittömyyteen ja totuudenmukaisuuteen haastattelutilanteessa. Haastateltavien määrän riittävyys on toinen merkittävä luotettavuuteen vaikuttava tekijä. Haastatteluilmoitukset lähetetään kahteen asuntosijoittajien Facebook-ryhmiin, mikä lisää potentiaalisten osallistujien tavoittamista. Mikäli haastateltavia ei saada tarpeeksi, tutkimusasetelma täytyy arvioida uudelleen, jotta tutkimustulosten luotettavuus voidaan varmistaa.

Opinnäytetyön tietoperustan rakentamisessa on hyödynnetty monipuolisesti erilaisia lähteitä, jotka on haettu Janet.fi-palvelun ja Google Scholarin kautta. Näiden lisäksi lähteitä on löydetty internetin hakukoneita ja ajankohtaisia uutislähteitä hyödyntämällä. Käytetyt lähteet ovat pääasiassa tuoreita, vuosina 2023 tai 2024 julkaistuja, mikä varmistaa niiden ajankohtaisuuden ja soveltuvuuden tutkimuksen kontekstiin. Joitakin vanhempia lähteitä on myös sisällytetty työhön, mutta niiden osalta on arvioitu kriittisesti, ettei niiden sisältämä tieto ole vanhentunutta tai ristiriidassa nykyisen markkinatilanteen kanssa. Tietoperusta tukee tutkimuksen tavoitteita hyvin, sillä se kattaa kaikki työn kannalta keskeiset näkökulmat: asuntosijoittaminen ja asuntolaina, asuntolainankorot, korkoriski ja sen hallinta, korkosuojat tuotteet ja Suomen talouden muutokset viime vuosina. Pankkien sivustot lähteenä saattavat joissain tapauksissa heikentää lähteiden luotettavuutta, koska ne sisältävät usein mainontaa omista palveluista. En kuitenkaan kokenut tässä tapauksessa siitä olevan haittaa, koska pankkien sivuilta saatava tietoa on käytetty lähinnä eri korkovaihtoehtojen ja korkosuojausvaihtoehtojen esittelyyn, joiden pääasiallinen tarkoitus on sama riippuen käytetystä lähteestä.

Tietoperustassa on painotettu suomalaisia lähteitä, koska tutkimuksen kohteena on nimenomaisesti Suomessa tapahtuva asuntosijoitustoiminta. Tämä rajaus on perusteltu, sillä tutkimuksen tavoitteena on ymmärtää, miten Suomen taloudellinen tilanne ja korkotasojen vaihtelut ovat vaikuttaneet asuntosijoittajien näkemyksiin korkosuojauksesta ja sen käytöstä tulevaisuudessa. Kansainvälisten lähteiden rajaus pois tietoperustasta on näin ollen linjassa työn tavoitteiden kanssa, sillä kansainväliset taloudelliset tekijät eivät ole suoraan merkityksellisiä tutkimuksen kontekstissa.

Kokonaisuudessaan tietoperusta vastaa työn vaatimuksia ja on relevantti suhteessa tutkimuskysymyksiin. Käytetyt lähteet tarjoavat tasapainoisen pohjan, joka mahdollistaa niin korkosuojausten hyödyllisyyden arvioinnin kuin asuntosijoittajien strategioiden analysoinnin taloudellisen epävakauden aikana.

3 Asuntosijoittamisen rahoitus

3.1 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen on yksi tapa kasvattaa omaa varallisuutta. Asuntosijoittaminen on konkreettinen ja helposti ymmärrettävä sijoitusmuoto, jossa tuottoa tehdään pääsääntöisesti vuokraamalla asuntoa tai myymällä asunto voitolla. Asuntosijoittamista pidetään tasaisen kassavirran sijoituskohteenä. Vuokratusta sijoitusasunnosta saa vuokratuloa joka kuukausi edellyttäen, että vuokralainen hoitaa asiansa niin kuin kuuluukin. Kassavirran laskeminen ja hallinnointi on myös suhteellisen helppoa ja sijoittamalla kassavirtaposiitivisiin asuntoihin saadaan mukavaa lisätuloa palkkatöiden rinnalle. Sijoitusasunnon ostamiseen käytetään useissa tapauksissa lainarahaa eli velkavipua. Pankki myöntää lainaa sijoitusasuntoon niin kuin oman kodinkin ostamiseen. Lainarahan käyttö tekee monesti myös oman pääoman tuotto prosentista kannattavamman. Asuntosijoittajalla on itse mahdollisuus vaikuttaa saataviin tuottoihin remontoimalla asuntoa, olemalla mukana taloyhtiön kokouksissa vaikuttamassa asioihin ja vaikuttaa positiivisesti sijoitustesi arvoon. Sinnikäs, taitava ja oikea-aikainen asuntosijoittaja voi saada ostettua sijoitusasunnon alle markkinahintojen, joka lisää mahdollisuutta myydä asunto voitolla, parantaa asunnon vuokratuotto prosenttia ja mahdollistaa uusien sijoitusasuntojen hankinnan hyödyntämällä vapautuneita vakuusarvoja ilman tarvetta käyttää omia säästöjä. (Sijoitusasunnot.com n.d.)

Asuntosijoittamisen suosio perustuu siihen, että se on matalariskinen ja tuottoisa sijoitusmuoto. Asuntojen hinnat ja vuokrat kehittyvät tasaisesti, ja rahoittajat ovat myönteisesti suhtautuneet asuntosijoittamiseen. Asuntoa vastaan saa edullista lainaa ja laina yhdistyy erinomaisesti vakaaseen vuokratuottoon. Sijoittaja voi myös itse vaikuttaa tuottoihin esimerkiksi sillä, kuinka paljon tekee itse ja kuinka paljon työtään ulkoistaa. Lisäksi asuntomarkkinoiden tehottomuus tarjoaa mahdollisuuksia löytää alihinnoiteltuja kohteita. (Salkunrakentaja n.d.) Asuntosijoittamisen suosio nousee Suomessa vuosi vuodelta. Vuonna 2014 verohallinnon tilastokannan mukaan vuokratulon saajia oli

Suomessa 289 166 henkilöä. Vuonna 2023 vuokratulon saajia Suomessa oli jo 364 926 henkilöä. Yhdeksässä vuodessa vuokratulojen saajien määrä on kasvanut 26,2 %. Vuonna 2023 suomen väkiluvusta (5,584 miljoonaa) 6,54 % sai vuokratuloja, kun taas vuonna 2014 (väkiluku vuonna 2014 oli 5,462 miljoonaa) prosenttiosuus oli 5,29 %. (Verohallinto n.d.)

	Saajien lukumäärä
5.1.3 Verotettavat vuokratulot	
Yhteensä	
2014	289 166
2015	302 442
2016	313 236
2017	324 563
2018	325 269
2019	340 154
2020	345 772
2021	357 625
2022	361 519
2023	364 926

Kuva 1. Vuokratulojen saajat (Verohallinto n.d.).

Asuntosijoittamisen strategioita on monia. Sopivin strategia riippuu aina yksilöllisistä tekijöistä, kuten käytettävissä olevista resursseista (aika, raha, osaaminen) ja halutusta sijoitusalueesta. Näillä tekijöillä on merkittävä vaikutus siihen, mikä strategia toimii parhaiten kullekin sijoittajalle tai sijoituskohteelle. Asuntosijoittamisen strategiat voidaan jakaa karkeasti kahteen: vuokratuottoon sekä arvonnousuun keskittyviin strategioihin. Vuokratuottoon keskittyviä asuntosijoittamisen strategioita ovat osta ja pidä -strategia ja Airbnb. Tätä strategiaa voidaan kutsua myös kassavirtasijoittamiseksi (Rahamedia 2019). Arvonnousuun suuntaavia asuntosijoittamisen strategioita ovat BRRRR-strategia, joka tarkoittaa osta, remontoi, vuokraa, uudelleen rahoita ja toista -strategiaa sekä flip-paus, jossa asunto ostetaan alle käyvän markkinahinnan, asunto remontoidaan ja myydään voitolla. (Rahamedia 2020.) Tätä strategiaa voidaan kutsua myös arvonnousustrategiaksi (Rahamedia 2019).

Osta ja pidä -strategiassa pyritään ensisijaisesti saamaan tasaista vuokratuottoa ja positiivista kassavirtaa, eikä niinkään arvonnousua. Tässä strategiassa asunto ostetaan ja laitetaan vuokralle. Tavoitteena pitää asunto pitkään. Toisena vuokratuottoon keskittyvänä asuntosijoittamisen strategiana on Airbnb, jossa vuokrataan kalustettua sijoitusasuntoa lyhytaikaisesti esimerkiksi Airbnb:n

kautta. Kalustetun asunnon vuokraaminen sesonkiaikana voi tuoda parempaa vuokratuottoa, koska tällöin hinnat nousevat korkeiksi. Tämä asuntosijoittamisen strategia vaatii kuitenkin enemmän aikaa ja työtä. (Rahamedia 2020.)

BRRR-strategia (Buy, Rehab, Rent, Refinance, Repeat) eli osta, remontoi, vuokraa, uudelleenrahoita ja toista keskittyy arvonnousun tavoitteluun. Tämän strategian tavoitteena on ostaa asunto alle markkinahinnan, parantaa sen arvoa remontilla ja sen jälkeen uudelleenrahoittaa laina asunnon päivitetyn arvon mukaan heti, kun asunto on vuokrattu. Uudelleenrahoituksen tarkoituksena on vapauttaa asunnon kasvaneesta markkina-arvosta varoja seuraavan sijoituskohteen hankintaan. Flip-pauksessa asunto ostetaan alle markkinahinnan, remontoidaan ja myydään remontin jälkeen voitolla. Sana on peräisin Yhdysvalloista ja se tulee sanasta ”flipping”, joka viittaa kassavirtaa tuottavan omaisuuden nopeaan ostamiseen ja myymiseen voitolla. (Asuntosalkunrakentajat n.d.) Alle markkinahintaiset asunnot ovat usein remontin tarpeessa olevia asuntoja, mutta markkinoilla tapahtuu myös hinnoitteluvirheitä, joka mahdollistaa edullistenkin ostokohteiden löytämisen (Rahamedia 2020).

3.2 Asuntolaina ja sen merkitys asuntosijoittamisessa

Asuntolaina on laina, joka otetaan asunnon hankkimista varten. Asuntolainan voi hankkia joko yksin tai jonkun toisen kanssa. Pankki auttaa arvioimaan asiakkaan kokonaistilanteen ja mitoittaa sen järkevästi asiakkaan elämäntilanteen, talouden ja maksukyvyyn huomioon ottaen. Lainaa lyhennetään maksuerissä. Maksuerä koostuu lainan pääoman lyhennyksestä sekä lainan korosta ja se veloitetaan kuukausittain. Näiden lisäksi lainanottajalta veloitetaan yleensä lainanhoitokuluja. (Naakka 2020.)

Yleisesti pankin myöntävät sijoitusasuntolainaa 70 % sijoitusasunnon ostohinnasta. Tämä tarkoittaa siis sitä, että käytetään 70 % velkavipua, joka useissa tapauksissa riittää positiivisen kassavirran turvaamiseksi. Positiivinen kassavirta tarkoittaa, että vuokratuotoista jää kaikkien kulujen ja lainanlyhennysten jälkeen ylimääräistä rahaa. Lainan lisäksi sijoitusasunnon ostoon tulee sijoittaa omaa rahaa noin 25–30 %. (Väänänen 2024.) Lainarahan määrää voidaan kasvattaa jopa 100 %, kun käyttää lisävakuutena muuta omaisuutta, kuten toista asuntoa. Osasta pankeista saa myös ostettua lisävakuutta, jolla lainan määrää voidaan kasvattaa. (Orava ja Turunen 2016.) Velkarahan eli lainan käyttäminen lisää oman pääoman tuottoa. Lainarahan käyttö lisää kuitenkin riskejä, jonka vuoksi sen

käyttö kannattaa pitää itselleen sopivana. 50–70 % velkavipua voidaan pitää melko turvallisena. (Väänänen 2024.)

Asuntolainaa voidaan lyhentää joko muuttuvalla annuiteetilla, tasaerissä tai tasalyhennyksenä. Näistä yleisempi tapa on kuitenkin muuttuva annuiteetti, mikä on sidottu 12 kuukauden euriboriin. Muuttuvassa annuiteetissa lainan kuukausierä pysyy samana aina koron tarkistuspäivään saakka. Koron tarkistuspäivänä korko tarkastetaan ja lainan maksuerä muuttuu koron muutosta vastaavaksi. Lainan maksuerä muuttuu koron muuttuessa, mutta laina-aika pysyy samana. (Naakka 2020.) Toinen, mutta vähemmän käytetty lainanlyhennystapa on tasaerä. Tasaerässä lainan maksun kuukausierä pysyy aina samana. Koron muutoksen mukaan laina-aika lyhenee tai pitenee. Jos korot nousevat laina-aika pitenee, jos taas korot laskevat laina-aika lyhenee. (Naakka 2020, Finanssivalvonta n.d.) Kolmas lainan lyhennystapa on tasan lyhennys. Tasalyhennyksessä lainaa maksetaan tasasuuruksina lainapääoman lyhennyksin takaisin, mutta maksuerän suuruus vaihtelee korkotason mukaan. Lainaika pysyy muuttumattomana, mutta maksuerien suuruus vaihtelee viitekoron muuttuessa. (Finanssivalvonta n.d.)

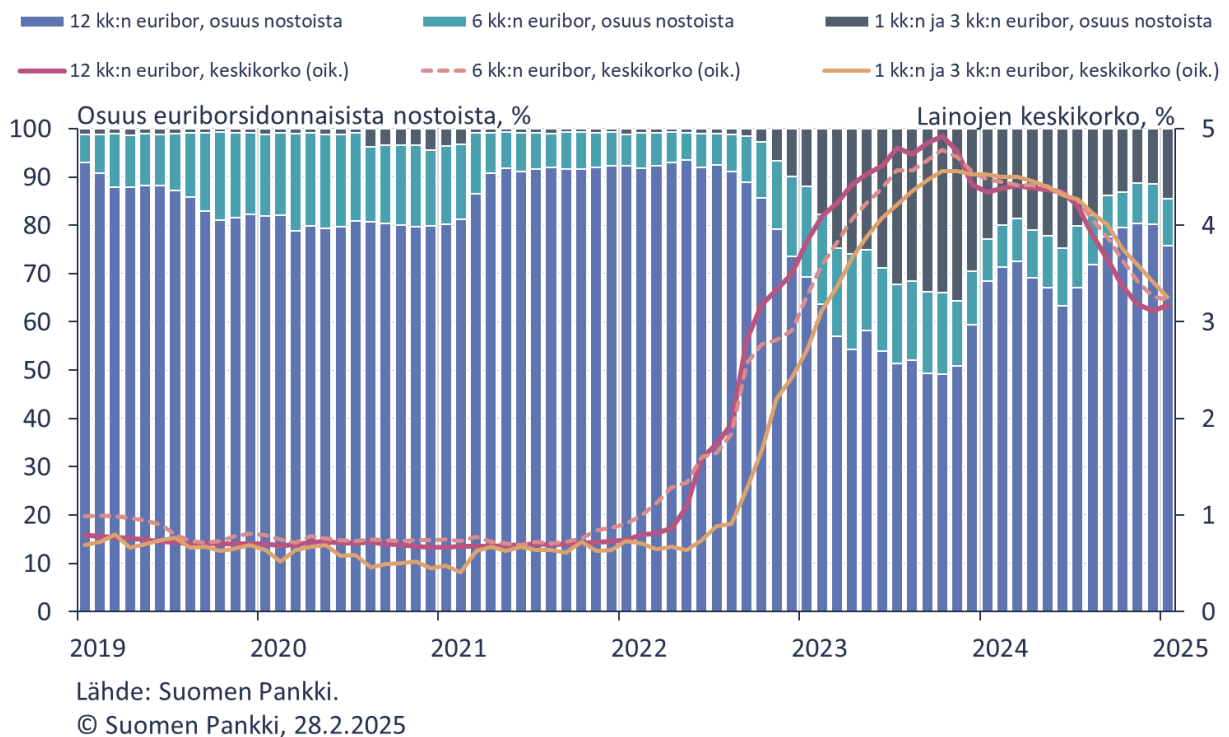
Asuntolaina on tärkeä osa asuntosijoittamista, koska oikein käytettynä se voi moninkertaistaa omat tuotot (Suviranta 2017). Asuntolainan hyödyt piilevät siinä, että päästään käyttämään hyväksi velkavipua. Velkavivulla tarkoitetaan asunnon ostamista osittain tai kokonaan lainarahalla. Velkavivun avulla voidaan moninkertaistaa oman pääoman tuoton. (Väänänen 2023.) Esimerkiksi 100 000 euron asuntoon pankki myöntää lainaa asuntosijoittajalle 70 000 euroa. Sijoitat itse 30 000 euron edestä omaa rahaa tai muita vakuuksia. Tällöin saat 30 000 euron omalla pääomalla 100 000 euron sijoituksen. (Orava & Turunen 2016.)

3.3 Asuntolainan korot ja niiden muodostuminen

Asuntolainojen korko koostuu viitekorosta ja asiakaskohtaisesta marginaalista. Viitekorko voi olla joko 3, 6 tai 12 kuukauden euriborkorko, pankin oma Prime -korko tai kiinteä korko. Marginaali pysyy samana koko laina-ajan, mutta viitekoron taso muuttuu markkinaliikkeiden perusteella. Kiinteässä korossa näitä korkotason muutoksia ei tapahdu. Asuntolainojen yleisimmin käytetty viitekorko on 12 kk euribor. (Nordea a n.d.)

Yleisimmin käytetty viitekorko on Euribor eli Euro Interbank offered rate. Se on euroalueen rahamarkkinoiden ohjaava korko, jota käytetään laajasti lainojen ja talletusten viitearvona. Euriboria on 3, 6 tai 12 kuukauden euribor. Esimerkiksi kahdentoista kuukauden euriborrissa korko tarkistetaan kahdentoista kuukauden välein. Mikä tarkoittaa, että korko pysyy samana aina 12 kuukautta. Koron tarkistuspäivästä alkaa aina uusi korko jakso ja uusi kokonaiskorko koostuu marginaalista sekä koron määräytymispäivän aikaisesta viitekoron arvosta. (Osuuspankki a.n.d.) Alla kaavio, josta huomataan euribor koron kehittyminen vuosina 2019–2025. Kuviosta huomataan myös lyhyempien euribor viitekorkojen yleistymisen korkojen noustua.

Lyhyet euriborkorot yleistyivät viitekorkona korkojen noustua



Kuva 2. Lyhyet euriborkorot yleistyivät viitekorkona korkojen noustua (Suomen Pankki 2025).

Prime-korko on jokaisen pankin oma viitekorko ja sen muutoksista pankki päättää itse. Muutokset prime-koro suuruudessa tapahtuvat yleisesti markkinakorkojen kehityksen, inflaatio-odotusten sekä talouden kehitysnäkymien pohjalta. Prime-korko tarjoaa vakaamman korkokehityksen, koska se seuraa markkinakorkoja rauhallisemmassa tahdissa. Pankki ilmoittaa koron muutoksesta vähintään 14 vuorokautta ennen muutoksen astumista voimaan. (Aktia n.d.)

Viitekorkona voidaan käyttää myös kiinteää korkoa, jossa lainan korko on aina sama sovitun määräajan. Yleensä määräaika on 5 tai 10 vuotta (Danske Bank n.d). Jos haluaa varmistaa asuntolainan korkokulujen säilyvän muuttumattomina, on kiinteä korkoineen laina sopiva vaihtoehto. Osa pankeista, esimerkiksi Osuuspankki tarjoaa tällä hetkellä pitkää kiinteää korkoa koko laina-ajaksi, eli jopa 25 vuodeksi. Kiinteäkorkoisen asuntolainan voi maksaa myös ennenaikaisesti pois ilman lisäkuluja. (Osuuspankki b n.d.)

Asuntolainan todelliseen vuosikorkoon lasketaan koron lisäksi muut lainasta aiheutuvat kulut. Muita kuluja ovat esimerkiksi luotonvaraus provinssia, järjestelypalkkio sekä toimitusmaksu. Lainan antajan on ilmoitettava markkinoinnissa ja lainasopimuksissa aina lainan todellinen vuosikorko. Lainan antaja periä yleensä lainaa nostaessa erilaisia kuluja ja ne vaihtelevat lainamäärän, lainanantajan ja lainaehtojen mukaan. (Finanssivalvonta n.d.)

4 Korkoriskin hallinta asuntosijoittamisessa

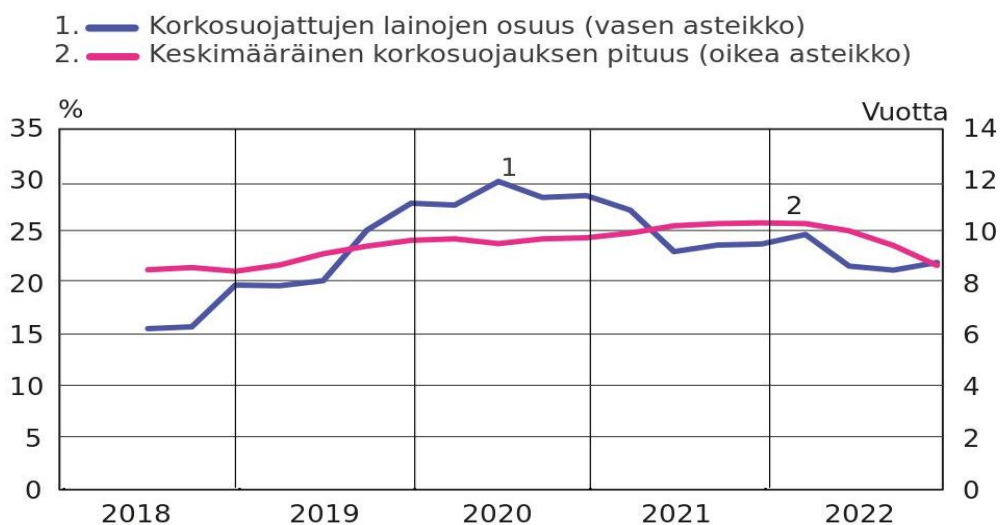
4.1 Korkoriski ja sen hallinta

Korkoriski on yksi merkittävimmistä asuntosijoittajien kassavirtaan vaikuttavista tekijöistä etenkin, jos asuntoihin on sijoitettu velkarahalla. Korkoriski viittaa korkotason nousuun, mikä voi kasvattaa lainanhoitokustannuksia merkittävästi. Erityisesti matalan korkotason aikana otetut lainat voivat altistaa sijoittajan huomattavalle velkaantumisriskille. Monet asuntosijoittajat vertaavat asunnon hankintakustannuksia vuokratuottoihin, mutta tämä vertailu perustuu usein epärealistisiin oletuksiin, kuten hyvin alhaisiin korkoihin. Jos velkaa on yli 50 prosenttia asunnon tai asuntojen markkina-arvosta, korkojen nousun vaikutus on syytä huomioida. (Orava & Turunen 2016; Salkunrakentajat 2017.) Hahn ym. (2025) tekemän tutkimuksen mukaan korkojen muutokset voivat vaikuttaa laajasti ja nopeasti koko asuntomarkkinaan. He korostavat, että sijoittajien on tärkeää varautua ennalta yllättäviin taloudellisiin tilanteisiin, kuten äkillisiin korkojen nousuihin, jotta markkinat pysyvät vakaana. Yksittäiselle asuntosijoittajalle tämä tarkoittaa sitä, että korkosuojaus ei ole vain keino hallita omaa kassavirtaa, vaan se on myös osa laajempaa taloudellista varautumista ja riskienhallintaa. (Hahn ym. 2025.)

Suurin osa uusista asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia eli lainojen korot vaihtuvat viitekoron mukaan ja niille korkosuojauksia otetaan vähemmän. Runsaasti velkaantuneet käyttävät korkosuojauksia vähiten. (Honkanen & Voutilainen 2023.) Connolly ja Mühlhofer (2018) kertovat, että velkavivun

käyttö lisää merkittävästi sijoittajan altistumista korkoriskille, erityisesti muuttuvakorkoisten lainojen tapauksessa. He osoittavat tutkimuksessaan, että noususuhdanteissa sijoittajat kasvattavat viipuaan maksimoidakseen tuoton, mikä kuitenkin lisää herkkyyttä korkotason muutoksille. Kun sijoittaja toimii korkealla velkavivulla, pienikin korkotason nousu voi johtaa merkittäviin lisäkustannuksiin, mikä korostaa korkosuojausten tarvetta osana riskienhallintaa. (Connolly & Mühlhofer 2018.) Osa asuntolainan ottajista suojautuu korkojen nousulta erilaisten korkosuojausten tai kiinteän lainan koron turvin. Yleisempää on, että lainaan otetaan maksullinen korkosuoja, kuten korkokatto tai korkoputki. Suomessa kiinteäkorkoisten lainojen ottaminen on selvästi vähäisempää. (Honkanen & Voutilainen 2023.) Alla olevasta kuvasta käy ilmi, miten korkosuojausten käyttöaste ja niiden pituus ovat muuttuneet vuosina 2018–2022. Vuoden 2022 loppupuolella vain noin 22 % myönnettyistä asuntolainoista oli korkosuojattuja, kun taas vuoden 2020 aikana korkosuojattujen lainojen osuus oli jopa hieman yli 30 %. Myös korkosuojausten pituudet ovat alkaneet lyhentyä: vuoden 2022 lopussa keskimääräinen pituus oli hieman alle yhdeksän vuotta, kun taas vuoden 2021 ja 2022 vaihteessa se oli hieman yli kymmenen vuotta.

Korkosuojausten pituudet kääntyneet laskuun



Kuva 3. Korkosuojausten pituudet kääntyneet laskuun (Suomen Pankki 2023).

Suomen vuokranantajien vuoden 2020 teettämän kyselyn mukaan yli kolmasosa vastaajista kertoi, että heidän kassavirtansa kestää korkojen nousun ja/tai he ovat säästäneet varoja korkojen nousun varalle. Lähes 20 % vastanneista käytti korkosuojausta tai kiinteää korkoa ja 24 % vastanneista ei ollut varautunut korkojen nousuun. Vuokranantajakysely toteutettiin marraskuussa vuonna 2019 ja kyselyyn vastasi yli 3100 satayksitoista vuokranantajaa. (Vuokranantajakysely 2020.)

Koroilta voidaan ainakin osittain suojautua hallitsemalla korkoriskiä erilaisilla keinoilla. Korkoriskiä voidaan hallita tekemällä laskelmia erilaisilla korkoskenaarioilla ennen asunnon hankintaa, sekä hyödyntämällä velkavipua harkiten. Riskin hallintaa tukevat myös riittävän suuri taloudellinen puskurirahasto ja korkosuojauksen käyttö sekä onnistuminen valitsemaan asuntosijoituskohteita, joissa on selvästi positiivinen kassavirta. (Hänninen 2016; Salkunrakentajat 2017.) Säästämällä voi keventää velkataakkaa ja vahvistaa taloudellista turvaa tiukkoina aikoina. Keräämällä vähintään 30 % asuntojen arvosta käteisvarana tai muuna helposti realisoitavana omaisuutena voidaan varautua korkojen nousuun. Hajauttamalla osan varoista esimerkiksi rahastoihin voidaan kasvattaa puskuria yllättäviä korkokuluja varten. Rahastosäästämisen tuotto-odotus on yleensä selvästi korkeampi kuin perinteisen pankkitilin, mikä tukee pitkäjänteistä varallisuuden kasvattamista taloudellisen vakauden säilyttäen. (Orava & Turunen 2016; POP Pankki 2022.)

Lainojen yhdistäminen ja takaisinmaksuajan pidentäminen voivat vaikuttaa positiivisesti kassavirtaan, joka taas voi antaa pelivaraa korkojen nousun suhteen (Hänninen 2016; Salkunrakentajat 2017). Korkoriskiä voidaan pienentää myös lyhentämällä lainaa tasaerissä. Tämä tarkoittaa sitä, että lainan takaisinmaksuaika muuttuu korkojen nousujen ja laskujen mukaan. Laina aika lyhenee korkojen laskiessa ja pitenee korkojen noustessa. Korkojennousu ei näy tällöin kuukausittaisissa lainanhoidokustannuksissa, mutta toki kasvattavat koko laina-ajan korkokustannuksia. Finanssivalvonta suosittelee pankkeja tekemään asiakkailleen maksuvara-arvioin, jossa varmistetaan lainanottajan maksukykyisyys vähintään 6 % korolla ja maksimissaan 25 vuoden maksuajalla. (Honkanen & Voutilainen 2023.) Maltillisella velkavivulla voidaan hallita korkoriskiä eli, jos velkaa on alle 50 % asuntovarallisuutesi markkina-arvosta, korkojen nousun vaikutus on vähäinen (Orava & Turunen 2016). Positiivinen kassavirta antaa myös turvaa korkojen noustessa. Positiivisella kassavirralla tarkoitetaan sitä, että kuukasitasolla saat tilille enemmän rahaa kuin sitä sieltä lähtee. Asuntosijoittamisen kontekstissa se tarkoittaa sitä, että tilille jää rahaa vastikkeiden, verojen ja lainanlyhennyksen jälkeen. Positiivinen kassavirta on mahdollista saavuttaa neuvottelemalla pitkä laina-aika ja mahdollisimman matala korko, yhdistämällä olemassa olevat lainat, sijoittamalla korkean vuokratuoton kohteisiin, käyttämällä maltillista velkavipua, korottamalla vuokraa ja ostamalla alle markkinahintaisia sijoitusasuntoja. (Väänänen 2018.)

Connollyn ja Mühlhoferin (2018) tutkimuksessa ilmenee, että korkosuojausstrategiat ovat erityisen merkityksellisiä tilanteissa, joissa sijoittajalla on paljon velkaa. Heidän havaintonsa osoittavat, että markkinoilla, joilla vipuvaikutus on suuri, on myös suurempi todennäköisyys äkillisille hinnanmuu-

toksille ja markkinahäiriöille. Korkoriskiltä suojautuminen esimerkiksi korkokatoilla tai kiinteäkorkoisilla lainoilla toimii tällöin turvaverkkona sijoittajan kassavirran vakauden ja pitkäjänteisen kannattavuuden säilyttämiseksi. (Connollyn & Mühlhoferin 2018.) Pankit tarjoavat aktiivisesti erilaisia korkosuojatuotteita, sillä ne ovat pankkien näkökulmasta pitkällä aikavälillä kannattavia. Asuntosijoittajien keskuudessa taas mielipiteet jakautuvat: osa suosii kiinteää korkoa tai muita pankkien korkosuojauksia, kun taas toiset haluavat hyödyntää matalaa korkotasoa ilman suojauksia ja varautuvat korkojen nousuun riittävällä taloudellisella puskurilla. Pankkien tarjoamien korkosuojauksen hyödyllisyys riippuu monista tekijöistä, kuten tulevasta korkokehityksestä ja sijoittajan omasta taloudellisesta tilanteesta. (Hänninen 2017.)

Korkosuojauksen kannattavuus riippuu tulevasta korkokehityksestä, jota on lähes mahdotonta ennustaa. Jos korot nousevat yli sovitun korkosuojan enimmäistason, suojaus on kannattava. Jos taas korot pysyvät matalalla koko suojauksen ajan, korkosuojaus voi osoittautua ylimääräiseksi kuluksi. Varmaa on kuitenkin se, että korkotaso vaihtelee ajan myötä. Jokaisen asuntosijoittajan tulisi arvioida korkosuojauksen tarve oman riskinsietokykynsä ja sijoitusstrategiansa pohjalta. Ensimmäinen askel on arvioida, miten lainanhoitokulut ja sijoitusten kannattavuus muuttuvat korkotason noustessa esimerkiksi kahteen, neljään tai kuuteen prosenttiin. Jos laskelmat osoittavat, että korkeammat korot aiheuttaisivat merkittäviä taloudellisia haasteita, korkosuojausta kannattaa harkita. Korkosuojausta voidaan myös käyttää joustavasti suojaamalla vain osa lainoista. Yleisohjeena on, että korkosuojauspäätös tulisi tehdä oman talouden ja asuntosalkun riskinsietokyvyn perusteella. Sijoittajan on tärkeää pohtia ja laskea huolellisesti, kuinka hyvin omat sijoitukset kestävät mahdollisen korkojen nousun. Lisäksi on aina järkevää varautua tulevaisuuteen riittävällä taloudellisella puskurilla. (Hänninen 2017.)

Valtiovarainministeriön ohje (2017) kuvaa riskien hallintaa riskienhallintaprosessina. Hyvin onnistunut riskienhallinta vaatii aktiivisuutta ja reagointia muutoksiin. Riskienhallintaprosessi koostuu viidestä vaiheesta, jotka ovat: toimintaympäristön määrittäminen, riskien tunnistaminen, riskianalyysi, riskien merkityksen arviointi ja riskien käsittely. Riskien arviointiprosessi koostuu riskien tunnistamisesta, analysoinnista ja merkityksen arvioinnista. Toimintaympäristön määrittelyssä määritellään sisäisten ja ulkoisten muuttujien sekä riskienhallintapolitiikan kattavuus ja riskikriteerit. Riskien tunnistamisen tarkoituksena on löytää ja kuvata kaikki keskeiset riskit ja mahdollisuudet sekä niiden lähteet, mahdolliset tapahtumat ja vaikutusalueet. Tavoitteena on myös tunnistaa olosuhteiden muutokset, niiden taustasyt ja mahdolliset seuraukset. Riskianalyysin avulla luodaan perusta niille päätöksille, joilla määritellään mitä ja miten riskejä käsitellään. Riskien merkityksen arvioinnin

tavoitteena on määrittää, mikä riski on tarpeen käsitellä ja missä tärkeysjärjestyksessä. Riskien käsittelyvaiheessa päätetään riskikohtaisista toimenpiteistä. Riskienhallintakeinojen vaikuttavuus ja tehokkuus varmistetaan jatkuvalla seurannalla.

4.2 Pankin tarjoamat korkosuojatuotteet

Pankki tarjoaa erilaisia korkosuojauksia asuntolainojen korkojen nousun varalle. Pankin tarjoamia korkosuojauksia ovat kiinteä korko, korkokatto ja korkoputki. Kiinteässä korossa kokonaiskorko (viitekorko + marginaali) pysyy samana sovitun ajanjakson ajan. Pankit tarjoavat yleisesti 3-20 vuoden kiinteitä korkoja. Mitä pidemmän kiinteän korkojakson valitset, sitä korkeampi korko on. Kiinteällä korolla voit suojata koko asuntolainan tai vain osan siitä, mutta kuitenkin vähintään 20 000 euron lainoille. (Nordea b n.d; Orava & Turunen 2016.) Kiinteä korko sopii henkilöille, jotka haluavat varmistaa asuntolainan korkokulut täysin muuttumattomina koko laina-ajan ja poistaa näin ollen korkoriskin kokonaan (Osuuspankki b n.d).

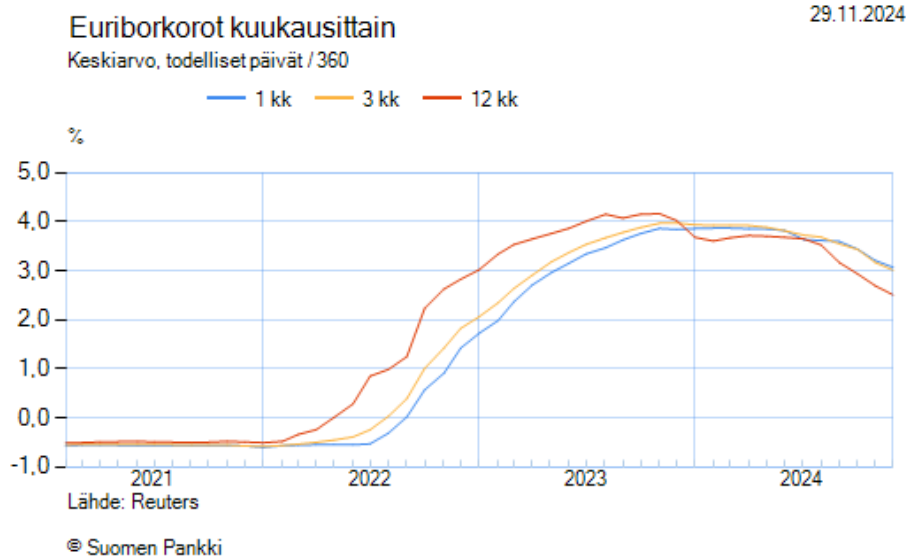
Korkokatossa maksat pankille sopimuksesta, joka varmistaa, että viitekorkosi ei nouse tietyn rajan, esimerkiksi 3 % yläpuolelle. Korkokatto veloitetaan marginaalissa osana lainan maksuerää. Korkokatossa asetetaan vain koron yläraja, jolloin matalien korkojen aikaa pääsee myös hyödyntämään. Korkokaton hintaa on hyvä verrata siihen, kuinka paljon korkojen tulisi nousta, jotta sen käyttö olisi taloudellisesti perusteltua. Korkokatolla voi määrittää lainan viitekorolle ylärajan 5, 7, 10 tai 14 vuodeksi. Korkokatto sopii henkilöille, jotka haluavat suojautua osittain lainan korkoriskiltä, mutta on valmis hyväksymään lainanhoitokustannusten maltillisen vaihtelun. (Osuuspankki c n.d; Orava & Turunen 2016.)

Korkoputkella varmistetaan lainan kuukausierälle ala- ja yläraja. Korkoputki varmistaa, että lainan kuukausierä ei nouse sovitun enimmäistason yli, vaikka viitekorko ylittäisi korkokaton. Korkoputken alaraja määrittää viitekoron vähimmäistason. Korkoputken suojausajaksi voi valita joko 3, 4, 5, 7 tai 10 vuotta. Korkoputken ottamiseen vaadittava lainan vähimmäismäärä on 15 000 euroa. Korkoputkesta ei tarvitse maksaa erillistä palkkiota pankille. Korkoputki sopii henkilöille, jotka haluavat varmistaa, ettei lainan kuukausittainen maksuerä nouse liian suureksi. (Nordea c n.d.)

4.3 Suomen talouden muutosten vaikutus korkotasoihin ja korkosuojausten käyttöön (2021–2024)

Inflaatio alkoi kiihtymään vuoden 2021 aikana ja siitä seurannut vuonna 2022 alkanut korkojen nousu on vaikeuttanut velallisten tilannetta. Inflaation kiihtymiseen on vaikuttanut kallistunut öljyn hinta ja koronapandemiaan liittyvät tekijät sekä Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa. Nämä aiheuttivat energian saatavuuden heikkenemisen Venäjän pakotteiden myötä. Samaan aikaan energian ja raaka-aineiden hinnat nousivat. Inflaation kiihtymisen hillitsemiseksi Euroopan keskuspankki aloitti nostamaan korkoja kesällä 2022. Markkinakorot, jotka ennakoivat koronnostoa, olivat nousseet jo aiemmin. Markkinakorkojen nousu näkyy nopeasti Suomessa lainojen koroissa etenkin kun 90 % kotitalouslainoista on vaihtuvakorkoisia, joten korot muuttuvat viitekoron muuttuessa. (Voutilainen & Honkanen 2023.)

Euriborin 12 kuukauden viitekorko on ollut vuodesta 2016 saakka negatiivinen. Tilanne alkoi kuitenkin muuttua vuoden 2022 alkupuolella, jonka jälkeen viitekorko on noussut yli kolmeen prosenttiin. Euriborin 12 kuukauden viitekorko on ollut yli 3 % aiemminkin 2000-luvulla vuosina 2000–2003 sekä 2006–2008. (B7 Asunnot n.d.) Korkeimmillaan 12 kuukauden euribor on ollut 29.9.2023, jolloin korko oli 4,228 % (Laitinen 2024). Alla olevasta kuviosta huomataan, että korkeimman korkohuipun jälkeen korot ovat lähteneet vähitellen laskuun. Alle neljän prosentin Euribor 12 kk meni joulukuussa 2023 ja alle kolmen prosentin syyskuussa 2024. Tällä hetkellä ennustetaan, että Euribor-korko laskisi alimmillaan noin kahteen prosenttiin ensi kesän aikana. Danske Bank ennustaa 12 kk Euriborin laskevan 1,7 prosenttiin ensi vuonna, kun taas Nordea puolestaan sen pysyvän 2,4 prosentin tasolla. (Uusitalo 2024.)

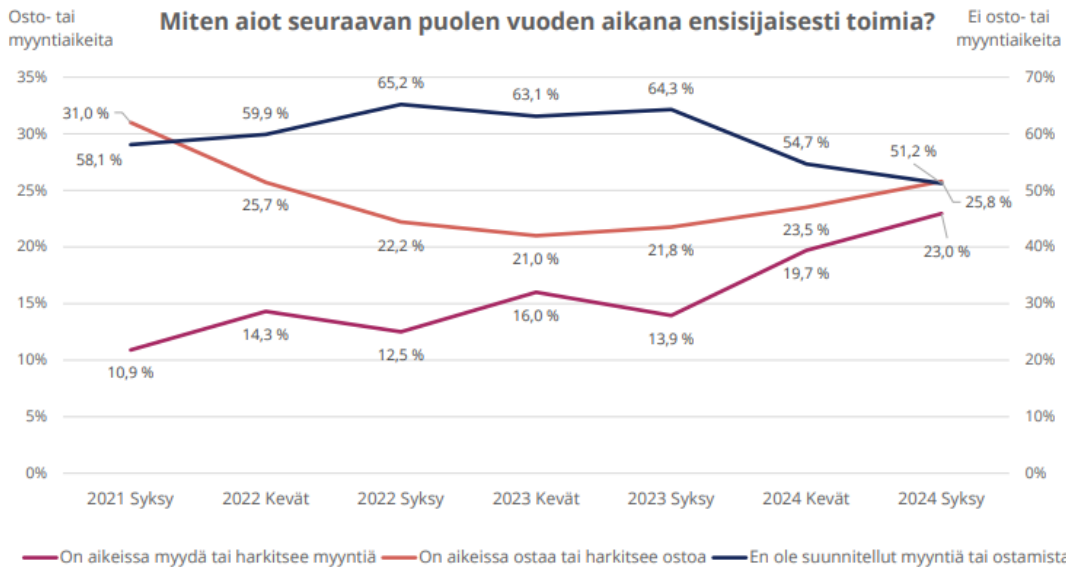


Kuva 4. Euriborkorot kuukausittain (Suomen Pankki 2024).

Korkojen nousu vaikuttaa sijoitusten tuottoon. Jos asuntosijoittaja on ostanut asunnon velattomana vuokratuoton perusteella, sijoitus ei ole muuttunut merkittävästi. Lainalla ostetun asunnon sijoituksen sijaan on heikentynyt. Korkojen nousu heikentää velkavivun tehokkuutta, erityisesti korkean velkavivun kanssa toimivilla asuntosijoittajilla. Sijoituskohteen oman pääoman tuotto ja kassavirta heikkenevät korkojen noustessa. Kassavirtapositiivisissa kohteissa tämä ei kuitenkaan vaikuta talouteen samalla tavalla. (Rautiainen 2022.) Hahnin ym. (2025) mukaan taloudelliset vaihtelut, kuten korkojen nopea nousu tai inflaatio, voivat vaikuttaa siihen, miten sijoittajat toimivat. Heidän mukaansa epävarmoina aikoina sijoittajat alkavat kiinnittää enemmän huomiota riskienhallintaan ja erilaiset suojauskeinot korostuvat erityisesti laskusuhdanteissa. Tämä havainto näkyi myös Hahnin ym. (2025) tutkimuksessa. Kun taloustilanne muuttuu epävakaaaksi, asuntosijoittajat reagoivat esimerkiksi varautumalla paremmin tai tarkistamalla sijoitusstrategiaansa. (Hahnin ym. 2025.)

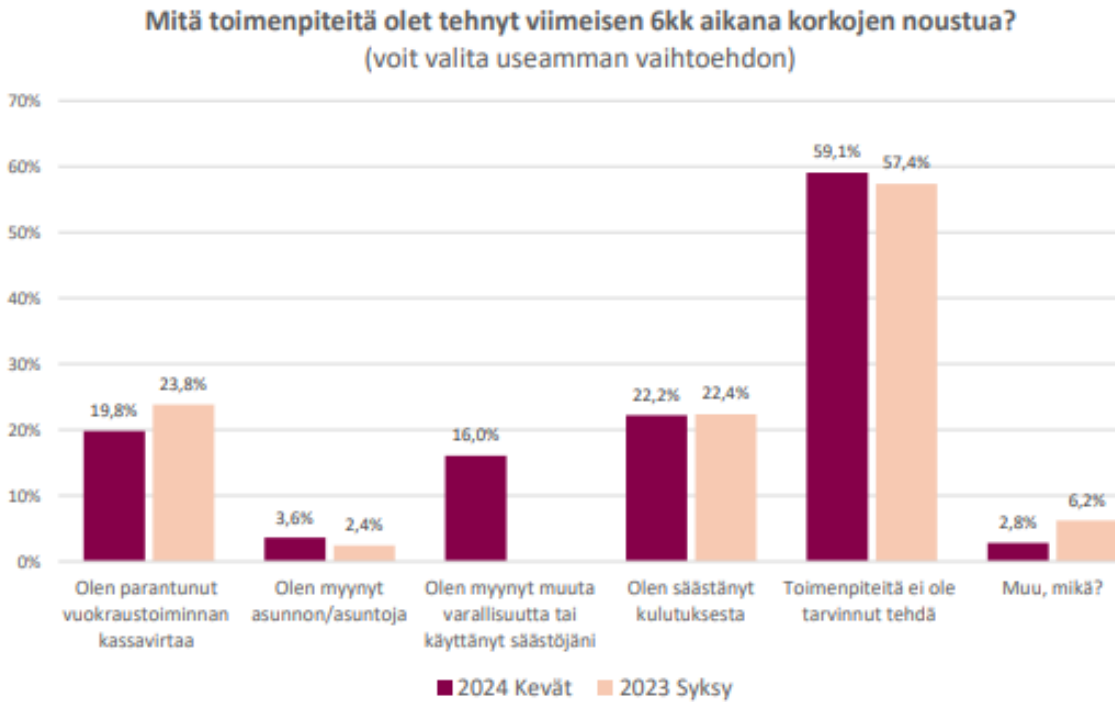
Suomen vuokranantajat toteuttaa kyselytutkimuksena Vuokranantaja-barometrin, jonka tarkoituksena kartoittaa yksityisten vuokranantajien ajankohtaisia näkemyksiä muun muassa vuokramarkkinoista. Tutkimus toteutetaan kaksi kertaa vuodessa. Vastaajien määrä on vuosina 2021–2024 ollut 1173 ja 2513 vastaajan välillä. (Suomen Vuokranantajat n.d.) Syksyn 2024 Vuokranantaja-barometrissä oli koottu yhteen asuntosijoittajien sijoitusasuntojen osto ja myyntiaikeita syksystä 2021 syksyyn 2024. Alla olevasta taulukosta huomataan, että myyntiaikeet tai sen harkinta on kasvanut pikkuhiljaa vuosien saatossa vuoden 2021 syksyn 10,9 % syksyn 2024 23 %. Asunnon ostoaikeet tai

sen harkinta on ollut laskusuhdanteessa 2021 syksyn 31 % lukemista kevään 2023 21 %. Tämän jälkeen ostoaikeet ovat lisääntyneet ja nyt syksyllä 2024 lukema oli jo 25,8 %. Tasaisimpana on pysynyt niiden osuus, jotka eivät ole suunnitellut ostoa tai myyntiä. Syksyllä 2021 heidän osuutensa oli 58,1 % vastanneista ja syksyllä 2024 osuus oli 51,2 %. (Vuokranantaja-barometri syksy 2024.)



Kuva 5. Miten aiot seuraavan puolen vuoden aikana ensisijaisesti toimia? (Vuokranantaja-barometri syksy 2024).

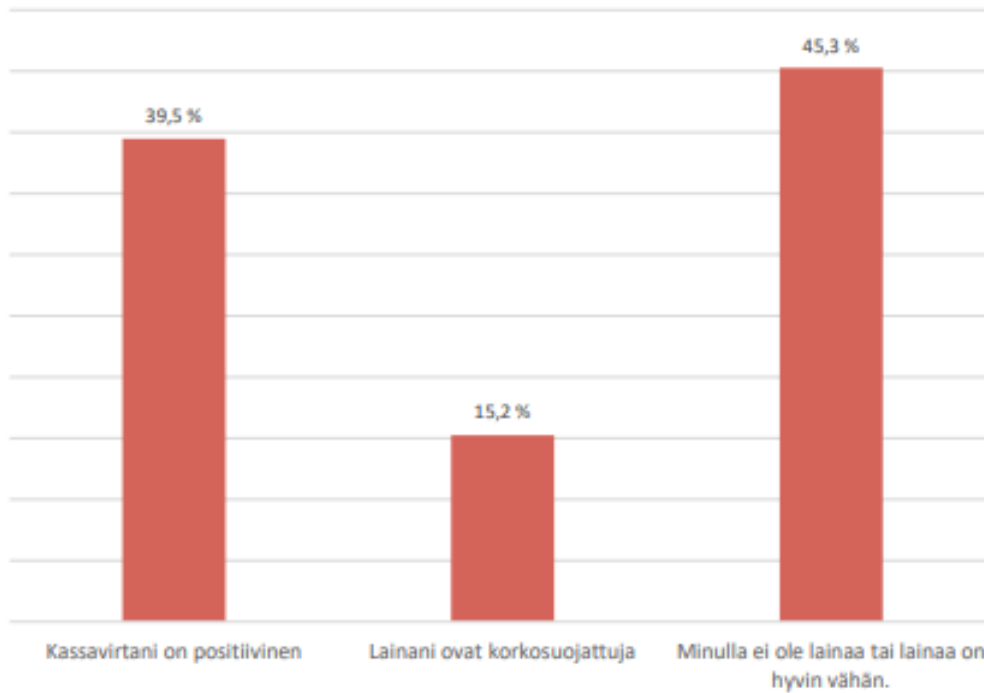
Vuokranantaja-barometrissä on selvitetty, mitä toimenpiteitä asuntosijoittajat ovat tehneet viimeisen 6 kk aikana korkojen nousua. Syksyllä 2023 yli puolet (57,4 %) vastaajista kertoi, ettei heidän ollut tarvinnut tehdä muutoksia korkojen noususta huolimatta. Keväällä 2024 tämä osuus oli hieman suurempi, 59,1 %. Vastaajista 23,8 % oli parantanut vuokraustoiminnan kassavirtaa syksyllä 2023, mutta keväällä 2024 osuus oli pudonnut 19,8 %:iin. Kulutuksessa säästämistä oli kokeillut 22,4 % syksyllä 2023 ja lähes yhtä suuri osuus (22,2 %) keväällä 2024. Vain pieni osa oli myynyt asuntoja: syksyllä 2023 2,4 % ja keväällä 2024 3,6 %. Muita toimenpiteitä, kuten lainojen poismaksu, olivat tehneet syksyllä 2023 6,2 % vastaajista ja keväällä 2024 osuus oli 2,8 %. (Vuokranantaja-barometri syksy 2023 & kevät 2024.)



Kuva 6. Mitä toimenpiteitä olet tehnyt viimeisen 6 kk aikana korkojen noustua? (Vuokranantaja-barometri kevät 2024).

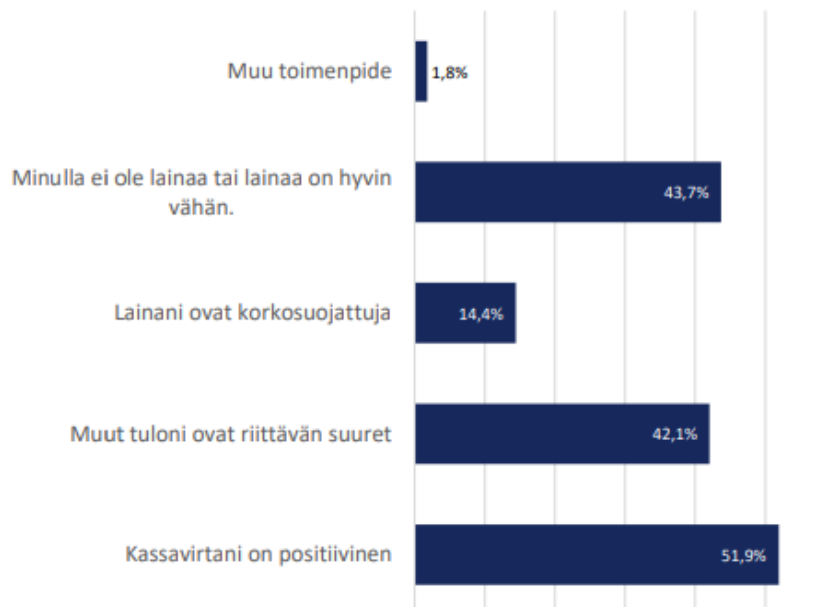
Niistä vastaajista, jotka eivät olleet tehneet toimenpiteitä korkojen nousun vuoksi, suurin syy oli vähäinen lainan määrä tai lainattomuus. Syksyllä 2023 tätä syytä mainitsi 45,3 % ja keväällä 2024 43,7 %. Lisäksi 39,5 % ilmoitti syksyllä 2023, että heidän kassavirtansa oli edelleen positiivinen, mutta keväällä 2024 osuus nousi 51,9 %:iin. Lainojen korkosuojaus oli myös tärkeä tekijä monille vastaajille. Syksyllä 2023 15,2 %:lla oli korkosuojaus lainoissaan ja keväällä 2024 osuus oli hieman pienempi, 14,4 %. (Vuokranantaja-barometri syksy 2023 & kevät 2024.)

Toimenpiteitä ei ole tarvinnut tehdä, koska:



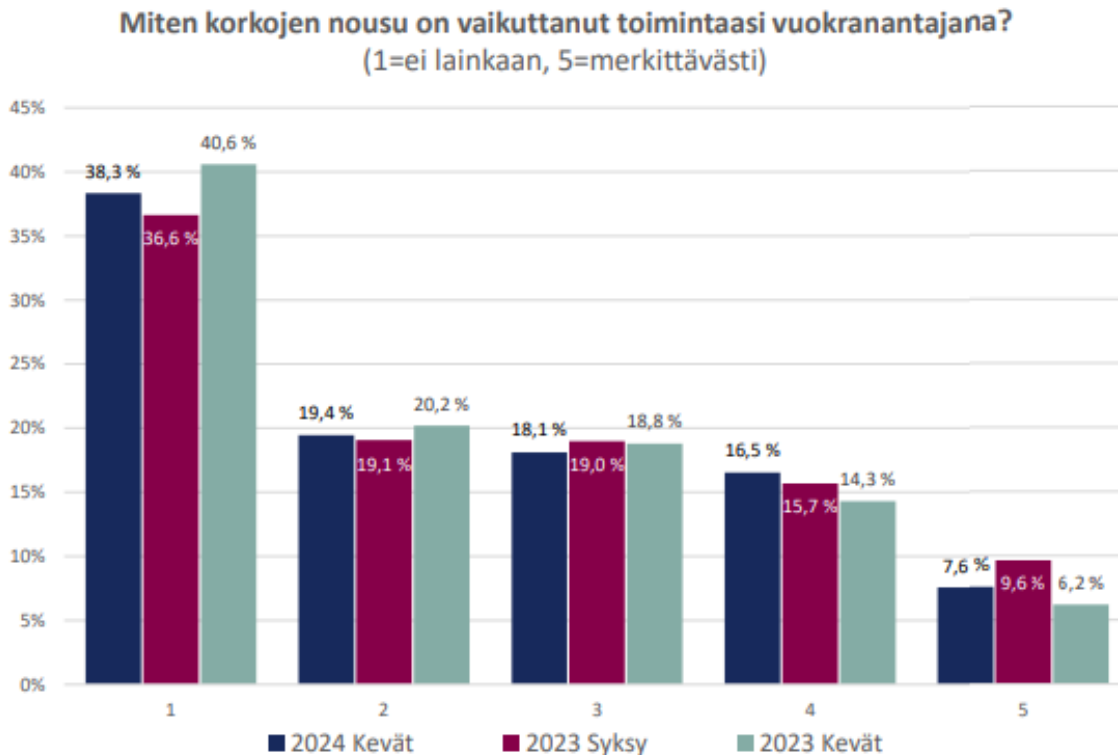
Kuva 7. Toimenpiteitä ei ole tarvinnut tehdä, koska (Vuokranantaja-barometri syksy 2023).

"Toimenpiteitä ei ole tarvinnut tehdä" -vastanneista:



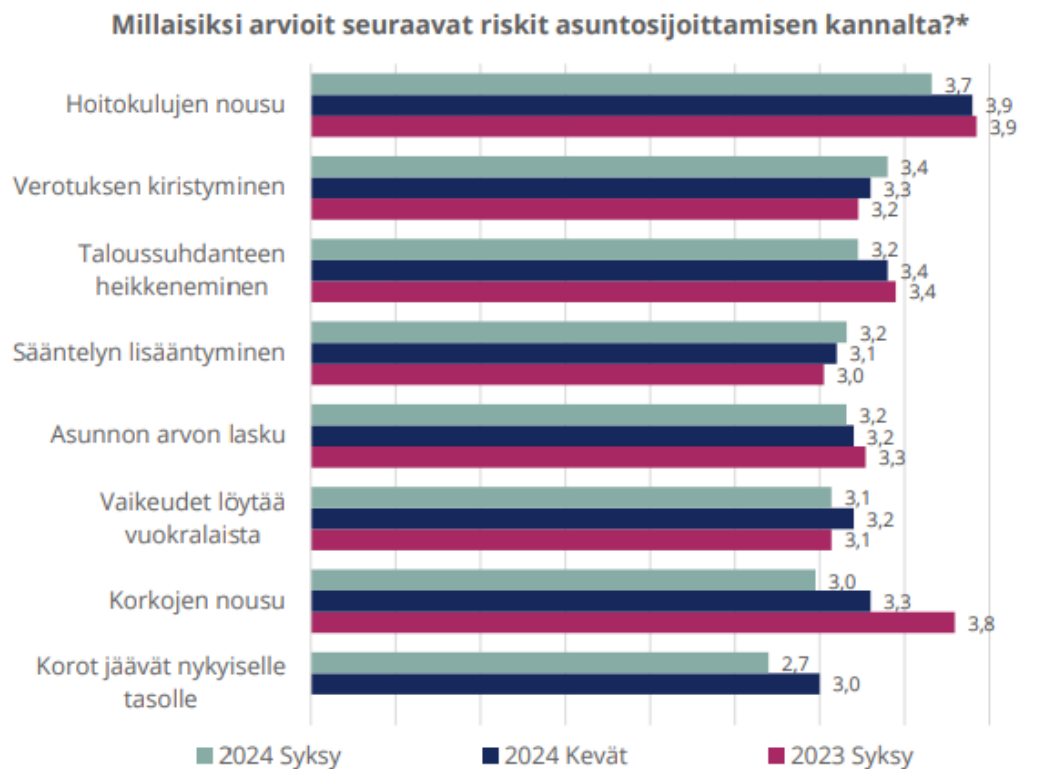
Kuva 8. "Toimenpiteitä ei ole tarvinnut tehdä" -vastanneista (Vuokranantaja-barometri kevät 2024).

Vuokranantaja-barometrissä on kysytty, miten korkojen nousu on vaikuttanut asuntosijoittajan toimintaan vuokranantajana keväällä ja syksyllä 2023 sekä keväällä 2024. Vastajaat arvioivat vaikutusta asteikolla 1-5 (1 = ei lainkaan, 5 = merkittävästi). Keväällä 2023 40,6 % ei kokenut vaikutusta, syksyllä 2023 osuus oli 36,6 % ja keväällä 2024 38,3 %. Merkittäväksi vaikutuksen koki keväällä 2023 6,2 %, syksyllä 2023 osuus oli 9,6 % ja keväällä 2024 7,6 %. Vastausvaihtoehdot 2–4 valitsi keväällä 2023 53,3 %, syksyllä 2023 53,8 % ja keväällä 2024 54 %. (Vuokranantaja-barometri kevät 2024.)



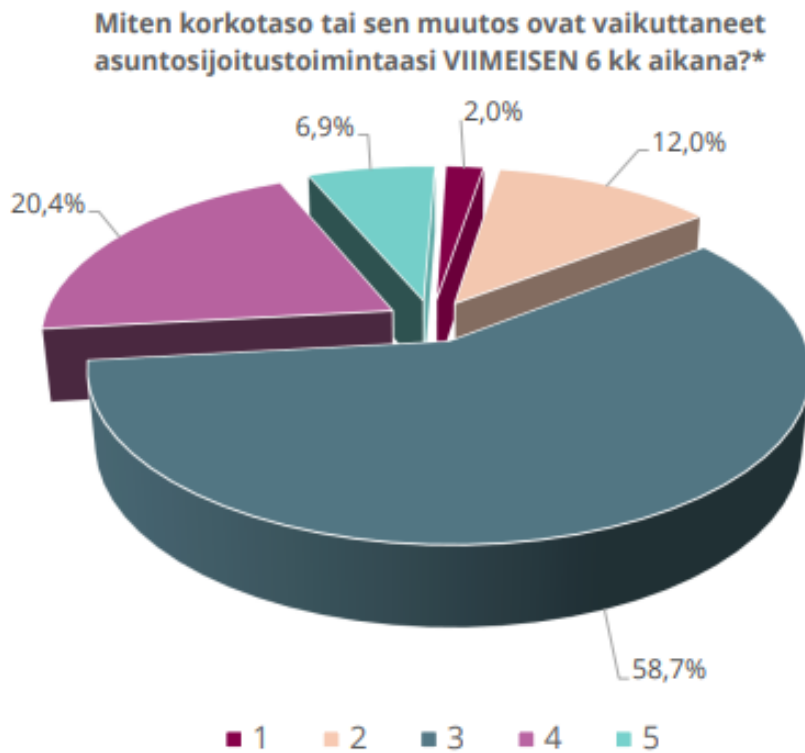
Kuva 9. Miten korkojen nousu on vaikuttanut toimintaasi vuokranantajana? (Vuokranantaja-barometri kevät 2024).

Vuokranantajien kokemaa korkoriskia on mitattu myös Vuokranantajien-barometrissä, kysymyksellä: Millaisiksi arvioit seuraavat riskit asuntosijoittamisen kannalta? (1= Ei lainkaan merkittävä riski, 5= Erittäin merkittävä riski). Keväällä 2022 vastaajat olivat arvioineet sen 3,4, syksyllä 2022 arvio oli 3,6 ja keväällä 2023 luku oli 3,9. Syksyllä 2023 riski arvioitiin olevan 3,8, keväällä 2024 luku oli 3,3 ja syksyllä 2024 luku oli 3,0. (Vuokranantajien-barometri kevät 2023 & syksy 2024.)



Kuva 10. Millaisiksi arvioit seuraavat riskit asuntosijoittamisen kannalta? (Vuokranantaja-barometri syksy 2024).

Syksyn 2024 Vuokranantaja-barometrissä selvitettiin, miten korkotaso tai sen muutos ovat vaikuttaneet asuntosijoitustoimintaasi viimeisen kuuden kuukauden aikana. Koronlaskut ovat tuoneet helpotusta 14 %:lle vuokranantajista, mutta toisaalta yli neljäsosa (27,3 %) kokee korkotason edelleen vaikeuttavan toimintaansa. Suurin osa, eli lähes 60 %, ilmoittaa, ettei korkotason muutoksilla ole ollut vaikutusta. Monilla vuokranantajilla velkaosuus on maltillinen, sillä lähes yhtä suuri osuus kertoo velan olevan alle 50 % sijoitusasuntojen arvosta. Tilanne kuitenkin vaihtelee merkittävästi omistusten laajuuden mukaan: yli 30 asuntoa omistavista jopa 39 % katsoo, että viimeisen kuuden kuukauden korkotaso tai sen muutokset ovat helpottaneet toimintaa. Sen sijaan 1–29 asunnon omistajat kokevat korkotason edelleen enemmän vaikeuttavana kuin helpottavana tekijänä. Asuntosijoittajilta kysyttiin myös, miten he uskovat korkotason tai sen muutoksen vaikuttavan asuntosijoitustoimintaasi seuraavan kuuden kuukauden aikana. Vastanneista 41,5 % uskoo korkotason tai sen muutoksen tuovan helpotusta seuraavan kuuden kuukauden aikana ja vain 9,3 % uskoo sen jatkossakin vaikeuttavan toimintaa. Vastanneista kuitenkin 50 % ei usko korkotason muutosten vaikuttavan toimintaan. (Vuokranantaja-barometri syksy 2024.)



Kuva 11. Miten korkotaso tai sen muutos ovat vaikuttaneet asentosijoitustoimintaasi viimeisen 6 kk aikana? (1=helpottanut merkittävästi, 2=helpottanut hieman, 3=ei ole vaikuttanut, 4=vaikeuttanut hieman, 5=vaikeuttanut merkittävästi) (Vuokranantaja-barometri syksy 2024).

5 Tutkimuksen tulokset

5.1 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen aineisto on kerätty teemahaastattelun avulla. Osallistujia tutkimuksessa oli kuusi asuntosijoittajaa. Haastateltavat on nimetty luvuin 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 turvatakseen haastateltavien anonymisyyden. Haastatteluun osallistumisen rajauksena pidettiin vähintään viiden vuoden koke-
musta asuntosijoittamisesta, vähintään kahden sijoitusasunnon omistamista sekä lainanottoa sijoitusasunnon hankintaa varten. Haastateltavien valinnassa luotettiin heidän omaan ilmoituk-
seensa kriteerien täyttymisestä ja siihen, että he vastasivat kysymyksiin vilpittömästi ja rehellisesti.

Aineiston riittävyttä arvioitiin saturaation eli kylläntymisen avulla. Aineistoa kerätessä saavutet-
tiin saturaatio tulosten välillä, joka tarkoitti sitä, että haastatteluissa ei noussut enää uutta tietoa
vaan teemat alkoivat toistua. Tämä viittaa siihen, että aineisto on riittävä tutkimuksen tavoitteiden
kannalta. Haastateltavien rekryäminen keskeytettiin tutkimusten tulosten saavutettaessa saturaat-
tion. Saturoivat teemat esitetään kappaleessa kuusi.

Haastateltavien asuntosijoituskokemus vaihteli viiden ja yhdeksän vuoden välillä ja heidän omista-
miensa sijoitusasuntojen määrä oli neljästä kahteentoista. Sijoitusstrategioista yleisimmin käytetty
oli niin sanottu osta ja pidä -strategia. Useat haastateltavat hyödynsivät myös BRRR-strategiaa (Buy,
Rehab, Rent, Refinance, Repeat), joka sisältää asunnon ostamisen, remontoinnin, vuokraamisen,
uudelleenrahoittamisen ja prosessin toistamisen. Lisäksi osa haastateltavista oli käyttänyt flip-
pausstrategiaa, jossa asunto ostetaan alle markkinahinnan, kunnostetaan ja myydään eteenpäin
voitolla. Alla olevassa taulukossa koottu haastateltavien asuntosijoittamisen kokemus (vuosina), si-
joitusasuntojen määrä sekä asuntosijoittamisen strategia.

Haastateltava	Kokemus (vuosina)	Sijoitusasuntojen määrä	Asuntosijoittamisen strategia
Haastateltava 1	9 vuotta	8 asuntoa	osta ja vuokraa, BRRRR
Haastateltava 2	8 vuotta	6 asuntoa	osta ja pidä, flippaus
Haastateltava 3	5 vuotta	9 asuntoa	osta ja pidä, BRRRR
Haastateltava 4	7 vuotta	10 asuntoa	osta ja pidä, BRRRR, flippaus
Haastateltava 5	8 vuotta	4 asuntoa	osta ja pidä, BRRRR
Haastateltava 6	9 vuotta	12 asuntoa	osta ja pidä, BRRRR

Taulukko 1. Haastateltavien profiilit

Vapaaehtoiset haastateltavat löydettiin tutkimusta varten julkaistulla haastateltavien rekrytointi-ilmoituksella kahdesta asuntosijoittajille suunnatusta Facebook ryhmästä: Suomen Asuntosijoittajat keskustelupalsta ja Vuokranantajapalsta. Haastateltavat ottivat yhteyttä heille sopivammassa kanavassa, jossa sovittiin haastattelun ajankohta. Kaikille haastateltaville lähetettiin sähköpostitse Teams -linkki haastattelua varten ja sen yhteydessä oli haastattelukysymykset, joihin he pystyivät halutessaan tutustua etukäteen. Haastattelut suoritettiin Teams -videoyhteyden välityksellä. Sen avulla haastattelut videoitiin ja litteroitiin Teamsin litterointityökalun avulla. Yksi haastattelu suoritettiin Google Meetin välityksellä teknisten ongelmien vuoksi. Haastattelujen jälkeen litteroinnit tarkistettiin ja korjattiin vastaamaan videotallenteiden sisältöä.

Haastattelut suoritettiin teemahaastatteluina. Teemahaastattelurunko oli jaettu tutkimuskysymysten mukaan neljään osaan: 1. Asuntosijoittajien suhtautuminen asuntolainojen korkosuojaamiseen, 2. Korkosuojaukseen käyttämiseen/käyttämättä jättämiseen vaikuttavat tekijät, 3. Asuntosijoittajan käytössä olevat korkosuojausstrategiat ja 4. Taloudellisen epävakauden vaikutukset asuntosijoittajan näkemyksiin korkoriskiltä suojautumisesta tulevaisuudessa. Jokainen teema sisälsi 3–4 alakysymystä. Haastatteluissa edettiin teemojen mukaisesti järjestyksessä ja haastattelua varten laaditut kysymykset tukivat teemojen läpikäyntiä haastateltavan kanssa. Koska kyseessä oli puolistrukturoitu teemahaastattelu, oli jokainen haastattelu erilainen ja ne etenivät omalla painollaan. Haastattelukysymyksistä poiketen saatettiin esittää tarkentavia kysymyksiä tai uusia kysymyksiä haastateltavan esiin tuomista aiheista/seikoista. Haastatteluista saadut vastaukset muokattiin tekstimuotoon ja järjestettiin haastattelukysymysten mukaisesti. Tällä tavalla saatiin helposti luokiteltua haastateltavien vastaukset sekä vertailtua niitä toisiinsa. Vertailun avulla pystyttiin tunnistamaan vastauksista yhtäläisyyksiä, eroavaisuuksia ja keskeisiä esiin nousseita teemoja. Tutkimuksen tavoitteena oli

kartoittaa haastateltavien kokemuksia, mielipiteitä ja ajatuksia tutkittavasta aiheesta ja sen vuoksi tämä analyysimenetelmä soveltui tutkimukseemme erinomaisesti. Seuraavassa kappaleessa käsitellään tutkimuksen tulokset.

5.2 Tutkimuksen tulokset

Asuntosijoittajien suhtautuminen asuntolainojen korkoriskiltä suojaamiseen ja sen hyödyllisyyteen

Tässä luvussa tarkastellaan, miten asuntosijoittajat suhtautuvat korkosuojaamiseen ja sen merkitykseen sijoitustoiminnassaan. Kuvataan heidän näkemyksiään korkosuojauksen hyödyllisyydestä ja järkevyydestä sekä sitä, miten suhtautuminen on mahdollisesti muuttunut ajan myötä. Lisäksi käsitellään tekijöitä, jotka vaikuttavat arviointiin korkosuojauksen tarpeellisuudesta.

Haastattelujen perusteella asuntosijoittajien suhtautuminen korkoriskiltä suojautumiseen on tilansidonnaista ja riippuu erityisesti korkomarkkinoiden tilanteesta, lainamäärästä, taloudellisesta puskurista ja sijoittajan riskinsietokyvystä. Useimmat haastateltavat kokivat korkosuojauksen hyödylliseksi erityisesti tilanteissa, joissa korkojen nousu on todennäköistä ja lainaa on paljon suhteessa asuntosalun kokoon. Tällöin suojaus nähtiin keinona turvata kassavirta ja hallita kokonaisriskiä.

Korkosuojauksen käyttöä harkittaessa tärkeimmiksi päätöksentekoon vaikuttaviksi tekijöiksi nousivat: nykyinen ja ennustettu korkotaso, lainasumman suuruus, kassavirran kestävyys korkojen noustessa, oma riskinsietokyky ja taloudellinen puskuritilanne ja sijoitusstrategia. Näiden tekijöiden perusteella sijoittajat arvioivat korkosuojauksen kustannuksia suhteessa sen tarjoamaan turvaan. Lisäksi monen sijoittajan suhtautuminen korkosuojaan oli muuttunut ajan ja kokemuksen myötä – alun varovaisuudesta siirryttiin usein kohti itsenäisempää riskinhallintaa, jossa suojauksen käyttöä harkittiin tapauskohtaisesti. Yhteisesti jaettu näkemys oli, että korkosuojauksen hyödyllisyys riippuu kontekstista eikä sovi kaikkiin tilanteisiin tai kaikille sijoittajille.

Korkosuojaukseen käyttämiseen/käyttämättä jättämiseen vaikuttavat tekijät

Tässä osiossa käsitellään syitä, miksi asuntosijoittajat päättävät joko hyödyntää korkosuojausta tai jättää sen käyttämättä. Tavoitteena on tuoda esiin päätökseen vaikuttavat keskeiset tekijät, kuten taloudelliset, markkinaan liittyvät ja henkilökohtaiset näkökulmat. Lisäksi selvitetään, millä tavoin sijoittajat seuraavat korkomarkkinoita ja talouden kehitystä päätöksenteon tukena.

Asuntosijoittajien päätökset korkosuojauksen käytöstä rakentuvat toistuvasti samoihin avaintekijöihin, jotka aineistossa saturoituivat selkeästi. Korkosuojauksen käyttöä ohjaa erityisesti korkotason nykytila ja ennakoitu kehitys. Korkosuojausta pidetään ajankohtaisena silloin, kun korot ovat matalat ja nousupaine on nähtävissä. Lisäksi lainasumman suuruus ja sijoitussalkun koko vaikuttavat päätöksiin: suuremmat riskipositiot lisäävät halukkuutta suojautua korkojen nousulta. Myös kassavirran kestävyys on keskeinen kriteeri. Jos kuukausittaiset tuotot kantavat myös korkeampia korkoja, suojautumista ei välttämättä pidetä tarpeellisena. Sijoittajat arvioivat korkosuojauksen kannattavuutta suhteuttamalla sen kustannukset mahdollisiin hyötyihin. Henkilökohtainen riskinsietokyky ja taloudellinen puskuritilanne vaikuttavat vahvasti valintoihin. Korkosuojauksen hajautettu käyttö, jossa osa lainoista suojataan ja osa ei, nousi usean sijoittajan ratkaisuksi kokonaisriskin hallintaan. Päätöksenteon taustalla lähes kaikki sijoittajat seurasivat aktiivisesti korkomarkkinoita ja talouden kehitystä, mikä mahdollisti tilannesidonnaisen reagoinnin. Nämä tekijät muodostavat keskeisen perustan korkosuojauksen käyttöä koskevalle päätöksenteolle asuntosijoittajien keskuudessa.

Asuntosijoittajan käyttämät korkosuojausstrategiat

Tässä luvussa tarkastellaan erilaisia korkosuojauksen muotoja, joita asuntosijoittajat hyödyntävät korkoriskin hallinnassa. Käsiteltäviä strategioita voivat olla esimerkiksi kiinteä korko, korkokatto, korkoputki tai vaihtoehtoiset keinot, kuten säästäminen ja sijoittaminen. Lisäksi pohditaan eri strategioiden käytännön toimivuutta ja niiden vertailua kustannusten ja hyötyjen näkökulmasta.

Asuntosijoittajien keskuudessa korkoriskin hallintaan käytetään yleisimmin kahta suojausstrategiaa: kiinteäkorkoisia lainoja ja korkokattoa. Kiinteä korko koetaan erityisesti hyödylliseksi, koska se tuo ennakoitavuutta kassavirtaan ja vakauttaa lainanhoitokustannuksia korkojen noustessa. Korkokattoa puolestaan on käytetty laajasti pankkien tarjoamana ratkaisuna, mutta sen koettu tehokkuus ja

hinta vaihtelevat. Useat sijoittajat käyttävät niitä strategioita, joita pankki tarjoaa, ilman syvällisempää vertailua muihin vaihtoehtoihin, mikä kertoo tiettyjen suojausmuotojen rajoittuneesta tunnettuudesta. Harva on perehtynyt muihin, kuin heille tarjottuun korkosuojausvaihtoehtoon. Kustannusten ja hyötyjen arviointia tehdään silloin, kun suojauksen käyttöä harkitaan, mutta monelle päätökset perustuvat kokemukseen ja intuitioon. Korkosuojauksen käyttöönotto nähdään tilanteeseen perustuvana ja tarpeellisena vain, jos markkinaolosuhteet tai oma taloudellinen asema sitä edellyttää. Näin ollen korkosuojausstrategiat rakentuvat yksinkertaisiin ja selkeisiin ratkaisuihin, joita sijoittajat arvioivat käytännön toimivuuden ja helppouden perusteella.

Taloudellisen epävakauden vaikutukset asuntosijoittajan näkemyksiin korkoriskiltä suojautumisesta tulevaisuudessa

Viimeisessä osiossa tarkastellaan, miten viimeaikainen taloudellinen epävakaus, kuten korkojen inflaatio ja siitä seurannut korkojen nousu, on vaikuttanut asuntosijoittajien suhtautumiseen korkosuojausta kohtaan. Lisäksi käsitellään, miten sijoittajat arvioivat korkosuojauksen merkitystä tulevaisuudessa ja onko taloudellinen tilanne vaikuttanut heidän korkosuojausstrategioihinsa.

Taloudellinen epävakaus, kuten korkojen nousu ja inflaatio, on lisännyt asuntosijoittajien tietoisuutta korkoriskeistä ja niiden mahdollisista vaikutuksista. Useat sijoittajat ovat havainneet kasvaneen tarpeen arvioida korkosuojauksen roolia, etenkin mikäli oma velkavipu on suuri. Suojaus nähdään välineenä, jonka hyöty korostuu korkean velkamäärän ja epävarmojen markkinaolosuhteiden aikana. Haastateltavat eivät kuitenkaan aio muuttaa korkosuojausstrategiaansa, sen sijaan suojaus otetaan yhä useammin harkintaan markkinatilanteen ja korkotason mukaan. Erityisesti aloitteleville sijoittajille korkosuojauksen merkitys tunnistetaan tärkeänä kassavirran vakauden vuoksi. Lisäksi esiin nousi arvio, että pankit saattavat tulevaisuudessa edellyttää suojausratkaisuja tietyissä lainasopimuksissa. Vaikka kaikki eivät koe suojausta tarpeelliseksi omassa tilanteessaan, se nähdään hyödyllisenä osana asuntosijoittajan työkalupakkia, erityisesti tilanteissa, joissa riskit ovat korkeammat tai taloudellinen puskurikyky on rajallinen.

6 Johtopäätökset ja pohdinta

Tutkimuksen tavoitteena oli löytää ratkaisu tutkimusongelmaan löytämällä vastukset tutkimuskysymyksiin. Alla olevassa kuviossa esitetty haastatteluaineiston perusteella nousseet keskeiset teemat, jotka olivat myös teemoja, joista syntyi saturaatiota haastateltavien vastausten välillä.



Kuva 12. Haastatteluaineistosta esiin nousseet teemat.

Ensimmäinen tutkimuskysymys käsitteli sitä, miten asuntosijoittajat suhtautuvat korkosuojaukseen ja sen merkitykseen asuntosijoitustoiminnassaan. Orava ja Turunen (2016) sekä Salkunrakentajat (2017) kertovat, että korkoriski on yksi merkittävimmistä asuntosijoittajien kassavirtaan vaikuttavista tekijöistä etenkin silloin, kun asuntoihin on sijoitettu velkarahalla. Orava ja Turunen (2016) huomauttavat myös, että erityisesti matalan korkotason aikaan otetut asuntolainat voivat altistaa asuntosijoittajat huomattavalle velkaantumisriskille. Haastateltavien vastauksissa nousi toistuvasti esille, että heidän arvioidessaan korkosuojausten järkevyyttä päätöksentekoon vaikuttavat senhetkinen korkotaso, korkojen tulevaisuuden kehitys ja ennusteet, oma taloudellinen tilanne, velkavivun määrä, riskinsietokyky sekä ne keinot, joilla on varauduttu korkojen nousuun. Hahn ym. (2025) korostavat tutkimuksessaan, että sijoittajien on tärkeää varautua ennalta yllättäviin taloudellisiin tilanteisiin, kuten korkojen nousuun.

Honkanen ja Voutilainen (2023) kertovat, että vaihtuvakorkoisiin lainoihin otetaan vähemmän korkosuojauksia ja että runsaasti velkaantuneet käyttävät korkosuojauksia lainoissaan vähiten. Vaikka Connolly ja Mühlhofer (2018) osoittavat tutkimuksessaan, että velkavivun käyttö lisää merkittävästi sijoittajan altistumista korkoriskille, erityisesti vaihtuvakorkoisten lainojen tapauksessa. Osa asuntosijoittajista suojautuu korkojen nousulta ottamalla korkosuojauksen (Honkanen & Voutilainen 2023).

Pääasiassa asuntosijoittajat näkevät korkosuojauksen järkevänä vaihtoehtona, mutta kukaan ei pidä sitä tarpeellisena kaikissa tilanteissa. Korkosuojauksen ottamisen hyödyllisyyteen ja järkevyyteen vaikuttavat erityisesti ottohetken korkotaso. Jos korot ovat matalalla, suojauksen ottaminen koetaan kannattavaksi. Korkosuojaus nähdään myös järkevänä keinona turvata kassavirtaa erityisesti silloin, kun sijoittajalla on suuret lainamäärät. Asuntosijoittajien suhtautuminen korkosuojaukseen on muuttunut vuosien varrella ja vastauksissa toistuu, että sijoittajat harkitsevat nykyään aiempaa enemmän korkosuojauksen käyttöä. Tämän kehityksen taustalla nähdään erityisesti tiedon ja ymmärryksen lisääntyminen aiheesta.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että asuntosijoittajat tunnistavat korkoriskin merkityksen ja suhtautuvat korkosuojaukseen pääosin myönteisesti, mutta valikoiden. Korkosuojauksen käyttöä harkittaessa ratkaisevimpia tekijöitä ovat senhetkinen korkotaso ja tulevaisuuden korkoennusteet. Vaikka korkosuojausta ei pidetä tarpeellisena kaikissa tilanteissa, sen merkitys korostuu erityisesti silloin, kun lainamäärät ovat suuria tai korkojen nousun riski on ilmeinen. Haastateltavien vastauksista käy ilmi, että asuntosijoittajat ovat alkaneet harkitsemaan korkosuojauksen käyttöä entistä huolellisemmin.

Toinen tutkimuskysymys käsitteli tekijöitä, jotka vaikuttavat asuntosijoittajien päätöksiin käyttää tai olla käyttämättä korkosuojausta. Honkanen ja Voutilaisen (2023) mukaan suurin osa uusista asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia ja niiden yhteydessä korkosuojauksia käytetään vähemmän. He toteavat, että runsaasti velkaantuneet käyttävät korkosuojauksia vähien. Connollyn ja Mühlhoferin (2018) tutkimus vahvistaa käsityksen siitä, että velkavivun käyttö kasvattaa huomattavasti sijoittajan altistumista korkoriskille, erityisesti vaihtuvakorkoisten lainojen kohdalla. Heidän mukaansa noususuhdanteessa sijoittajat usein lisäävät velkavivua tuottojen maksimoimiseksi, mikä kuitenkin tekee heistä herkempiä korkotason muutoksille. Tämä korostaa tarvetta korkosuojaukselle osana

kokonaisvaltaista riskienhallintaa. Haastattelujen pohjalta voidaan kuitenkin todeta, ettei korkosuojausten käyttö ole yksiselitteistä, vaikka velkaa olisi useissa sijoitusasunnoissa.

Riskienhallinta voi tarkoittaa myös korkoskenaarioiden laskemista ja harkittua velkavivun käyttöä (Hänninen 2016; Salkunrakentajat 2017). Haastateltavista olivat tehneet skenaarioita/laskelmia harkitessaan korkosuojausten käyttöönottoa. Connollyn ja Mühlhoferin (2018) mukaan korkosuojausstrategiat ovat erityisen merkityksellisiä suurta velkavivua käyttävillä sijoittajilla. Haastatteluissa nousi esiin, että nollakorko-aikaan otetut korkosuojaukset nähtiin järkevänä valintana, mutta korkealla korkotasolla niiden hyödyllisyyteen suhtauduttiin kriittisemmin. Tämä tukee Hännisen (2017) näkemystä siitä, että korkojen liikkeiden ennustaminen on haastavaa, ja suojaus voi osoittautua joko hyödylliseksi tai turhaksi kustannukseksi riippuen markkinakehityksestä.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että kukaan haastateltavista ei ollut käyttänyt korkosuojausta kaikissa asuntolainoissaan. Korkosuojauksen käyttämiseen vaikuttavina tekijöinä nousivat erityisesti senhetkinen korkotaso ja sen ennakoitu kehitys, asuntosalkun koko ja velkavivun määrä, korkosuojauksen hinta (edullisempi nollakorkojen aikaan, kalliimpi korkojen noustessa tai ollessa korkealla), sijoittajan kokonaistaloudellinen tilanne ja maksuvalmius, kassavirran positiivisuus tai negatiivisuus sekä korkoriskin hajauttaminen ja kokonaiskorkoriskin pienentäminen. Kaikki haastateltavat seuraavat aktiivisesti korkomarkkinoita ja taloustilannetta, mikä voi tarjota hyödyllistä tietoa niille sijoittajille, jotka harkitsevat korkosuojauksen käyttöä ainakin osassa sijoitusasuntolainoistaan.

Kolmas tutkimuskysymys tarkasteli korkosuojauksen käytön strategioita asuntosijoittajien keskuudessa. Haastattelujen perusteella korkosuojausten käyttö vaihteli eikä sitä nähdä yksimielisesti ainoana keinona hallita korkoriskiä. Korkosuojauksen käyttö ei näyttänyt olevan suoraan yhteydessä sijoittajan kokemusvuosiin, mutta asuntojen määrällä saattoi olla vaikutusta: korkosuojausta käyttäneillä oli usein suurempi määrä asuntoja. Tämä viittaa siihen, että suuremman velkavivun myötä sijoittajat saattavat kiinnostua enemmän korkoriskin suojaamisesta. Honkanen ja Voutilainen (2023) taas toteavat, että korkokatto ja korkoputki ovat yleisimpiä maksullisia suojauskeinoja Suomessa, kun taas kiinteäkorkoisten lainojen suosio on vähäistä. Haastatteluissa kiinteä korko ja korkokatto olivat kuitenkin yleisimpiä käytettyjä suojausvaihtoehtoja. Vuokranantajakysely (2020) osoitti, että yli kolmannes vuokranantajista koki kassavirtansa kestäväen korkojen nousun tai oli säästänyt varoja

sen varalle. Korkosuojausta tai kiinteää korkoa käytti noin viidennes, kun taas 24 % ei ollut varautunut ollenkaan. Teoreettisesti lyhyen aikavälin kustannukset voivat johtaa pitkän aikavälin tappioihin, jos korkotaso nousee yllättäen. Tämä herättää kysymyksen siitä, miten hyvin asuntosijoittajat pystyvät ennakoimaan ja varautumaan riskeihin.

Pankit tarjoavat aktiivisesti korkosuojuatuotteitaan, koska pitkällä aikavälillä ne ovat pankille kannattavia. Asuntosijoittajien mielipiteet jakautuvat: osa suosii korkosuojauksia ja osa haluaa hyödyntää matalien korkojen ajan ilman korkosuojauksia varautumalla korkojennousuun taloudellisella puskurilla. Pankkien korkosuojuatuotteiden hyödyllisyys riippuu sijoittajan omasta taloudellisesta tilanteesta ja tulevasta korkokehityksestä. (Hänninen 2017.) Haastatteluissa ilmeni, että useimmat sijoittajat olivat suojanneet vain osan lainoistaan, eikä kukaan ollut suojanut koko lainakantaa. Tämä viittaa siihen, että korkosuojaus koetaan joustavana työkaluna riskienhallinnassa, ei kaikenkattavana ratkaisuna.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että strategiat vaihtelevat sijoittajan tavoitteiden, riskinsietokyvyn ja markkinatilanteen mukaan. Osa sijoittajista käyttää korkosuojausta aktiivisesti osana riskienhallintaa, kun taas toiset arvioivat sen olevan tarpeeton kustannus. Pankkien tarjoamat tuotteet kuten kiinteäkorkoiset lainat ja korkokatot olivat yleisimmin käytössä, mutta niiden toimivuus arviointiin tapauskohtaisesti. Niille sijoittajille, jotka eivät käyttäneet korkosuojausta, tärkeämpää oli riittävä kassavirran positiivisuus, säästöt sekä hyvä taloudellinen tilanne ja riskinsietokyky.

Neljäs tutkimuskysymys käsitteli taloudellisen epävakauden, kuten inflaation ja korkojen nousun, vaikutusta asuntosijoittajien näkemyksiin korkoriskin hallinnasta. Aineistosta nousee esiin, että viimeaikainen korkojen nousu on saanut monet sijoittajat tarkastelemaan korkosuojausta uudessa valossa. Useat sijoittajat ovat alkaneet arvioida sen mahdollisuuksia uudelleen. Toisaalta osa kokeista sijoittajista, joilla on hyvä kassavirta ja taloudellista liikkumavaraa, ei ole alkaneet arvioida tilannetta uudelleen. Yleisesti voidaan todeta, että taloudellinen epävarmuus on lisännyt korkosuojauksen harkintaa ja tietoisuutta aiheesta. Haastateltavat eivät kuitenkaan lähtökohtaisesti ole muuttamassa sijoitusstrategiaansa. Vuokranantaja-barometrin (2023 & 2024) mukaan suurin osa toimenpiteitä tekemättömistä vuokranantajista perusteli tätä pienellä lainamäärällä tai kokonaan lainattomuudella. Positiivinen kassavirta ja säästöt olivat muita yleisiä syitä olla ryhtymättä toimiin

korkeiden nousun vuoksi. Haastatteluissa ilmeni samansuuntaisia havaintoja: korkosuojausten puuttuminen ei ollut aiheuttanut merkittäviä toimenpiteitä, sillä taloudellinen tilanne koettiin riittävän vakaaksi.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että taloudellisen epävakauden seurauksena tietoisuus korkoriskeistä ja niiden ennakoimisesta on lisääntynyt. Haastateltavat eivät kuitenkaan aio muuttaa nykyistä sijoitusstrategiaansa korkoriskin osalta, vaan aikovat jatkossakin tehdä päätökset korkosuojausten käytöstä tilanteen mukaan. Haastatteluissa tuotiin esiin, että erityisesti aloitteleville asuntosijoittajille korkosuojaus voi olla hyödyllinen keino riskien hallintaan. Lisäksi useat haastateltavat arvioivat, että korkosuojausten käyttö asuntosijoittajien keskuudessa tulee todennäköisesti kasvamaan tulevaisuudessa.

6.1 Luotettavuuden ja eettisyyden arviointi

Tutkimuksen reliabiliteetti eli luotettavuus toteutui tutkimuksessa usealla tavalla. Haastattelut tehtiin johdonmukaisesti samalla haastattelurungolla, mikä tuki vastausten vertailtavuutta. Vaikka osa vastauksista saattoi heijastaa sitä, mitä haastateltavat kokivat sosiaalisesti hyväksyttäväksi tai odotetuksi, useiden toistuvien teemojen esiintyminen viittaa siihen, että aineisto oli riittävä ja tutkimuskysymysten kannalta luotettava. Haastattelut nauhoitettiin ja litteroitiin huolellisesti, mikä paransi aineiston käsittelyn tarkkuutta. On kuitenkin hyvä huomioida, että vastukset voivat olla erilaisia eri ajankohtana tai eri markkinatilanteessa. Tämän vuoksi reliabiliteetti voi vaihdella ajan myötä.

Validiteettia tässä tutkimuksessa tukee se, että tutkimusongelma, kysymykset ja aineistonkeruumenetelmä olivat keskenään linjassa. Haastattelut perustuivat huolellisesti harkittuihin kysymyksiin, jotka ohjasivat keskustelua tutkimuksen kannalta olennaisiin aiheisiin. Aineisto analysoitiin systemaattisesti ja tulokset pohjautuivat selkeästi haastateltavien puheisiin. Vaikka tutkimus ei pyri antamaan kattavaa kuvaa koko ilmiöstä, se onnistuu tuomaan esiin siihen liittyviä keskeisiä näkökulmia uskottavalla tavalla.

Kriteerivaliditeetin näkökulmasta vertailua muiden vastaavien tutkimusten tuloksiin tehtiin osittain pohdintaosuudessa. Suoria vertailukohtia oli kuitenkin rajoitetusti saatavilla, mikä heikensi tä-

män kriteerin täysimääräistä hyödyntämistä. Tutkimuksen aikana nousi esiin myös uusia kiinnostavia aiheita, joita ei suoraan tutkimuskysymyksillä kysytty, kuten asuntosijoittajien suhtautuminen korkosuojatuotteisiin ja siihen, miten ne vastaavat asuntosijoittajan tarpeita. Myös korkoriskiltä suojautuminen muilla keinoilla kuin korkosuojatuotteilla nousi vahvasti esille.

Eettisyyden osalta tutkimuksessa noudatettiin JAMKin tutkimuseettisiä periaatteita. Henkilötietojen käsittelyssä huomioitiin tietosuojasetukset, ja haastateltavat anonymisoitiin litterointivaiheessa. Tutkimusaineisto säilytettiin turvallisesti ja hävitetään työn valmistuttua. Haastatteluihin osallistuminen oli vapaaehtoista ja perustui informoituun suostumukseen. Haastateltavat tiesivät oikeutensa keskeyttää osallistuminen milloin tahansa ilman seuraamuksia. Kaiken kaikkiaan tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys ovat hyvällä tasolla, ja ne tukevat tulosten käyttökelpoisuutta ja tutkimuksen läpinäkyvyyttä.

6.2 Jatkokehitysideat

Tutkimuksen pohjalta voidaan tehdä useita kehitysehdotuksia asuntosijoittajille ja rahoituslaitoksille. Asuntosijoittajien olisi hyödyllistä tehdä entistä tarkempia analyyseja ja arvioida korkoriskin hallintaa kokonaisvaltaisemmin. Tämä voisi sisältää paitsi korkosuojauksen vertailun myös muiden riskienhallintakeinojen, kuten vararahastojen ja lainanlyhennysstrategioiden arvioinnin. Pankeille tutkimus antaa viitteitä siitä, että korkosuojaustuotteiden läpinäkyvyyttä ja joustavuutta voisi parantaa, jotta ne vastaisivat paremmin asuntosijoittajien tarpeita.

Jatkotutkimuksen kannalta olisi hyödyllistä tarkastella korkosuojauksen vaikutuksia asuntosijoittamisen kannattavuuteen pitkällä aikavälillä. Tämä voisi sisältää esimerkiksi kvantitatiivisen analyysin siitä, miten erilaiset korkosuojausstrategiat ovat vaikuttaneet sijoitusten tuottoihin ja riskitasoon eri korkoympäristöissä. Lisäksi olisi mielenkiintoista selvittää, miten pankit ja muut rahoituslaitokset voisivat kehittää korkosuojauksen tuotteita vastaamaan paremmin asuntosijoittajien tarpeita.

Lähteet

Aktia. N.D. Mitä eri korkovaihtoehdot tarkoittavat. Viitattu 2.7.2024. <https://www.aktia.fi/fi/useinkysytyt-kysymykset/kategoria/lainat/muutokset-lainoihin/mita-eri-korkovaihtoehdot-tarchoittavat>.

Alasuutari, P. 2012. Laadullinen tutkimus 2.0. [Tampere]: Vastapaino.

Sijoitusasunnot.com. N.d. Asuntosijoittaminen. Viitattu 2.4.2025. <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>

Asuntosalkunrakentajat. N.d. Flippaus – Osta, remontoi, myy -strategia asuntosijoittamisessa. Viitattu 24.2.2025. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>.

B7 Asunnot. N.d. Asuntosijoittaminen ja korkojen nousu – mitä asuntosijoittajan kannattaa ottaa huomioon? Viitattu 1.7.2024. <https://b7asunnot.fi/asuntosijoittaminen-ja-korkojen-nousu/>.

Connolly, R. A. & Mühlhofer, T. 2018. Leverage cycles in a mature asset class: new evidence from a natural laboratory. Kenan Institute of Private Enterprise. Viitattu 2.4.2025. https://www.kenaninstitute.unc.edu/wp-content/uploads/2018/10/Connolly-Muhlhofer_101218.pdf.

Danske Bank. N.d. Asunnon ostajan ABC. Viitattu 2.7.2024. <https://danskebank.fi/sinulle/elamantilanteeni/asuntokaupoilla/asunnon-osto/asunnon-ostajan-abc#content-list-0-item-7>.

Eettiset periaatteet ja tutkimusetiikka Jamkissa. N.D. Ohjeita opiskelijoille. Viitattu 15.6.2024. <https://jamkstudent.sharepoint.com/sites/Eettiset-periaatteet-Elmo>.

Finanssivalvonta. N.d. Korot, marginaalit ja lyhennystapa. Viitattu 2.7.2024. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/korot-marginaalit-lyhennystapa/>.

Hahn, A., Omerovic, S. & Walzl, S. 2025. A framework to monitor the effects of external shocks on housing markets. arXiv preprint arXiv:2502.03012. Viitattu 2.4.2025. <https://arxiv.org/abs/2502.03012>.

Hänninen, H. 2016. Asuntosijoittamisen riskejä – ja vinkkejä niiden hallintaan. Artikkelij Sijoitusoven verkkosivuilla. Viitattu 12.12.2024. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-riskeja-ja-niiden-hallinta/>.

Hänninen, H. 2017. Asuntolainan korkosuojaus – Mitä ja miksi? Artikkelij Sijoitusoven verkkosivuilla. Viitattu 16.12.2024. <https://sijoitusovi.com/asuntolainan-korkosuojaus/>.

Laitinen, J. 2024. Koroissa kova päivälasku – Vuoden euribor ”tippui kuin kivi”. Helsingin Sanomien artikkeli. Viitattu 16.12.2024. <https://www.hs.fi/talous/art-2000010720389.html>.

Liimatainen, L., Hautamäki, J., Kirjalainen, E., Kokko, M., Korhonen, K., Laitinen-Väänänen, S., Norvapalo, K., Törn-Laapio, A. & Hyvätti, S. 2024. Eettiset periaatteet. Jamkin eettisen toimikunnan julkaisu. Viitattu 19.12.2024. <file:///C:/Users/Jennan%20Lenovo/Downloads/Jyv%C3%A4skyl%C3%A4n%20ammattikorkeakoulun%20eettiset%20periaatteet%202024.pdf>.

Naakka, I. 2020. Saanko yksin asuntolainaa? Ja neljä muuta usein kysyttyä asiaa asuntolainasta. WWW-dokumentti. Päivitetty 17.5.2022. Viitattu 1.7.2024. <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/saanko-yksin-asuntolainaa-ja-neljamuuta-usein-kysyttya-asiaa-asuntolainasta/>.

Nordea a. N.d. Asuntolainan korko. Viitattu 29.6.2024. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-korko.html>.

Nordea b. N.d. Kiinteä korko. Viitattu 14.12.2024. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/kiinteä-korko.html>.

Nordea c. N.d. Korkoputki - turvaa lainan korko muutamaksi vuodeksi. Viitattu 29.6.2024. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkoputki.html>.

Opinkirjo. 2024. Aineiston kerääminen ja tutkimusmenetelmät. Viitattu 15.6.2024. <https://opinkirjo.fi/tutkimuksen-perusteet/aineiston-kerääminen-ja-tutkimusmenetelmät/>.

Osuuspankki a. N.d. Viitattu 1.7.2024. Millaisia vakuuksia asuntolainaa varten tarvitaan? Lue täpripit, niin olet kartalla lainaneuvottelussa. <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/millaisia-vakuuksia-asuntolainaa-varten-tarvitaan-lue-tarpit-niin-olet-kartalla-lainaneuvottelussa/>.

Osuuspankki b. N.d. Pitkä kiinteä korko. Viitattu 3.7.2024. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/pitka-kiinteä-korko>.

Osuuspankki c. N.d. Korkokatto. Viitattu 14.12.2024. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

POP Pankki. 2022. Näin varaudut korkojen nousuun – katso kolme keinoa. Viitattu 14.12.2024. <https://www.poppankki.fi/blogi/nain-varaudut-korkojen-nousuun>.

Rahamedia. 2019. Asuntosijoittamisen erilaiset strategiat. Blogiteksti Rahamedian verkkosivuilla. Viitattu 12.12.2024. <https://rahamedia.fi/blogi/asuntosijoittamisen-erilaiset-strategiat>.

Rahamedia. 2020. KYMMENEN ASUNTOSIJOITTAMISEN STRATEGIAA. Blogiteksti Rahamedian verkkosivuilla. Viitattu 11.12.2024. <https://rahamedia.fi/blogi/asuntosijoittamisen-strategiat>.

Rautiainen, J. 2022. Korkojen nousun vaikutus asuntosijoittajan tuottoihin – Case Kuopion Aittolammentie 17. Artikkelikiinteistökatkattaus verkkosivuilla. <https://kiinteistokattaus.fi/korkojen-nousun-vaikutus-asuntosijoittajan-tuottoihin/>.

Salkunrakentaja. N.d. Asuntosijoittamisen ABC – peruseriaatteet ja kokoneiden sijoittajien vinkit. Artikkele Salkunrakentajien verkkosivuilta. Viitattu 11.12.2024. <https://www.salkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen-abc/>.

Suomen Pankki. 2024. Euriborkorot kuukausittain. Viitattu 16.12.2024. https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/.

Suomen Pankki. 2023. Korkosuojausten pituudet kääntyneet laskuun. Viitattu 13.12.2024. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/1/korkojen-voimakas-nousu-rasittaa-asuntovelallisia/>.

Suomen Vuokranantajat. N.d. Tutkimukset. Viitattu 17.12.2024. <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/>.

Suviranta, I. 2017. Asuntolaina – mitä asuntosijoittajan tulee tietää? Artikkele Sijoitusoven verkkosivuilta. <https://sijoitusovi.com/asuntolaina-mita-asuntosijoittajan-tulee-tietaa/>.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu laitos. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Uusitalo, K. 2024. Tällaisia ennusteita pankit antavat koronlaskuista nyt: yleisin asuntolainakorko voi laskea jopa alle kahden prosenttiin. Ylen artikkeli. Viitattu 16.12.2024. <https://yle.fi/a/74-20124646>.

Valtionvarainministeriö. 2017. Ohje riskienhallintaan. Valtiovarainministeriön julkaisuja 22/2017. Viitattu 14.12.2024. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/80013/VM_22_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Verohallinto. N.d. Henkilöasiakkaan tuloverot. Verohallinnon tilastotietokanta. Viitattu 11.12.2024. https://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero_Henkiloasiakkaiden_tuloverot_lopulliset_alue/tulot_102.px/table/tableViewLayout1/.

Vilka, H. 2007. Tutki ja mittaa: Määrällisen tutkimuksen perusteet. Helsinki: Tammi.

Vuokranantaja-barometri kevät 2023. 2023. Tutkimus Suomen Vuokranantajien verkkosivuilta. Viitattu 17.12.2024. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2023/04/Vuokranantaja-barometri-kevat-2023-julkinen.pdf>.

Vuokranantaja-barometri syksy 2023. 2023. Tutkimus Suomen Vuokranantajien verkkosivuilta. Viitattu 17.12.2024. https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2023/10/Vuokranantaja-barometri_Syksy_2023_julkinen.pdf.

Vuokranantaja-barometri kevät 2024. 2024. Tutkimus Suomen Vuokranantajien verkkosivuilta. Viitattu 17.12.2024. https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2024/04/Vuokranantaja-barometri_Kevat-2024_julkinen.pdf.

Vuokranantaja-barometri syksy 2024. 2024. Tutkimus Suomen Vuokranantajien verkkosivuilla. Viitattu 17.12.2024. https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2024/09/Vuokranantaja-barometri_syksy-2024_julkinen.pdf.

Vuokranantajakysely 2020. 2020. Artikkelin Suomen Vuokranantajien verkkosivulla. Viitattu 1.12.2024. <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantajakysely2020/>.

Voutilainen, V. & Honkanen, J. 2023. Korkeiden voimakas nousu rasittaa asuntovelallisia. Suomen pankin ajankotaisia artikkeleita taloudesta. Viitattu 30.5.2024. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/1/korkojen-voimakas-nousu-rasittaa-asuntovelallisia/>.

Väänänen, P. 2018. Positiivinen kassavirta – Sijoitusasunnon ehdoton kriteeri? Artikkelin asuntosal-kunrakentajien verkkosivuilla. Viitattu 14.12.2024. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/kassavirta/>.

Väänänen, P. 2024. Sijoitusasunto-opas – näin sijoitat asuntoihin vuonna 2024! Artikkelin asuntosal-kunrakentajien verkkosivuilla. Viitattu 13.12.2024. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/sijoitus-asunto/>.

Väänänen, P. 2023. Voima, joka 50 kertaistaa tuoton, mutta pienentää riskiä. Artikkelin asuntosal-kunrakentajien verkkosivuilla. Viitattu 12.12.2024. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>.

Liitteet

Liite 1. Haastattelurunko

Taustatiedot

Taustatiedoilla pyritään selvittämään, vaikuttavatko asuntosijoituskokemus, sijoitusasuntojen määrä tai asuntosijoitusstrategia asuntosijoittajan suhtautumiseen korkoriskiltä suojautumiseen ja korkosuojauksen strategioiden käyttöön.

- *Kuinka kauan olet toiminut asuntosijoittajana?*
- *Kuinka monta sijoitusasuntoa sinulla on?*
- *Millainen on asuntosijoittamisen strategiasi (Osta ja pidä, flippaus, BRRRR, Airbnb sijoittaminen)?*

Tutkimuskysymys	Kappale, jossa aihetta käsitellään	Haastattelukysymys
Miten asuntosijoittajat suhtautuvat korkoriskiltä suojautumiseen ja sen hyödyllisyyteen?	<p>3.1 Asuntosijoittaminen <i>Kappaleessa avataan asuntosijoittaminen.</i></p> <p>3.2 Asuntolaina ja sen merkitys asuntosijoittamisessa <i>Kappaleessa avataan asuntolaina ja sen merkitys asuntosijoittamiseen. Asuntolainan ottaminen tuo mukanaan korkoriskin.</i></p> <p>3.2 Asuntolainan korot ja niiden muodostuminen <i>On tärkeä tietää mistä korko asuntolainan korko muodostuu, jotta ymmärretään, mistä korkoriski syntyy.</i></p> <p>4.1 Korkoriski ja sen hallinta <i>Kappale avaa korkoriskikäsitteen ja sen hallinnan mahdollisuuksia.</i></p>	<p><i>Miten arvioit asuntolainojen korkosuojauksen merkitystä asuntosijoittajana?</i></p> <p><i>Koetko korkosuojauksen hyödyllisenä tai järkevänä ratkaisuna asuntosijoittamisessa? Miksi/miksi et?</i></p> <p><i>Millaisia tekijöitä otat huomioon arvioidessasi, onko korkosuojauksen käyttö järkevää asuntosijoitustoiminnassasi?</i></p> <p><i>Onko suhtautumisesi korkosuojausta kohtaan muuttunut vuosien varrella? Jos on, mitkä tekijät ovat vaikuttaneet muutokseen?</i></p>

<p>Mitkä tekijät vaikuttavat korkosuojausten käyttöön tai käyttämättömyyteen asuntosiioittamisessa?</p>	<p>4.1 Korkoriski ja sen hallinta</p> <p><i>Kappale avaa korkoriskikäsittien ja sen hallinnan mahdollisuuksia.</i></p>	<p><i>Oletko käyttänyt korkosuojausta suojautuaksesi asuntolainojen korkojen nousulta?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Jos olet käyttänyt korkosuojausta, mitä tekijöitä otit huomioon päätöksessasi käyttää sitä?</i> - <i>Jos et ole käyttänyt korkosuojausta, mitä tekijöitä tai esteitä on vaikuttanut siihen, että et ole nähnyt sen tarpeelliseksi?</i> <p><i>Mitkä asiat vaikuttavat eniten päätöksenteon korkosuojausten käytöstä?</i></p> <p><i>Miten seuraat korkomarkkinoita ja talouden kehitystä päätöksenteon tueksi? (Esim. uutiset, asiantuntijalausunnnot, pankkikonsultatio, omat laskelmat jne.)</i></p>
<p>Millaisia korkosuojausstrategioita asuntosiioittajat käyttävät korkoriskin pienentämiseksi tai poistamiseksi?</p>	<p>4.1 Korkoriski ja sen hallinta</p> <p><i>Kappale avaa korkoriskikäsittien ja sen hallinnan menetelmiä.</i></p> <p>4.2 Pankin tarjoamat korkosuojaustuotteet</p> <p><i>Kappale avaa pankin tarjoamien korkosuojaustuotteiden toimintaperiaatteet.</i></p>	<p><i>Jos olet käyttänyt korkosuojausta, minkälaisia strategioita olet soveltanut (esim. kiinteä korko, korkokatto, korkoputki, säästäminen/sijoittaminen)?</i></p> <p><i>Miten valitsemasi strategia on toiminut käytännössä asuntosiioittamisen näkökulmasta?</i></p> <p><i>Oletko harkinnut muiden strategioiden käyttöä? Miksi/miksi et?</i></p>

		<i>Miten vertaillet eri korkosuo- jousstrategioiden? (kustan- nuksia ja hyötyjä ennen pää- töksentekoa?)</i>
Miten taloudellinen epäva- kaus on vaikuttanut asunto- sijoittajien näkemyksiin kor- koriskiltä suojautumisen tarpeellisuudesta tulevai- suudessa?	4.3 Suomen talouden muutosten vaikutus korkotasoihin ja korko- suojausten käyttöön (2021-2024) <i>Kappale kertoo Suomen talou- den muutoksista vuosina 2021– 2024. Kappaleessa käydään myös läpi korkojen nousun vai- kutusta asuntosijoittajien käyt- tämiseen.</i>	<i>Onko viime vuosien taloudelli- nen epävakaas (esim. korkojen nousu, inflaatio, markkinahäi- riöt) vaikuttanut näkemyksiisi korkosuojausten käytöstä? Miten uskot korkosuojauksen roolin kehittyvän asuntosijoit- tamisessa tulevaisuudessa? Oletko muuttanut tai harkit- setko muuttavasi korkosuo- jousstrategiaasi viimeaikais- ten taloudellisten muutosten vuoksi? Jos kyllä, miten?</i>

Liite 2. Haastateltavien rekrytointi-ilmoitus

Hei, olen Jenna kolmannen vuoden liiketalouden opiskelija Jyväskylän ammattikorkeakoulusta. Teen opinnäytetyötä, jonka aiheena on asuntolainan korkosuojauksen merkitys asuntosijoittajalle. Teen opinnäytetyön tutkimusosuuden laadullisena haastattelututkimuksena, johon etsinkin nyt haastateltavia.

Haastattelun teemat/aiheet:

- Asuntosijoittajien suhtautuminen asuntolainan korkosuojaukseen ja sen käyttöön vaikuttaviin tekijöihin.
- Korkosuojauksen hyödyt osana sijoitusstrategiaa.
- Syyt korkosuojauksen käyttämiseen ja käyttämättä jättämiseen.
- Käytössä olevat korkosuojausstrategiat.
- Suomen taloudellisen epävakauden vaikutus asuntosijoittajien näkemyksiin ja strategioihin korkosuojausten osalta.

Millaisia haastateltavia etsin:

- Aktiivisia asuntosijoittajia, joilla on vähintään 5 vuoden kokemus ja vähintään 2 sijoitusasuntoa.
- Asuntosijoittajia, jotka hyödyntävät asuntolainaa.
- Asuntosijoittajia, jotka ovat hyödyntäneet erilaisia korkosuojausmenetelmiä sekä asuntosijoittajia, jotka eivät ole hyödyntäneet korkosuojausmenetelmiä.

Miten haastattelu toteutetaan:

Haastattelut käydään teams-videoyhteydellä ja sen kesto on noin 30 minuuttia. Haastateltavat saavat haastattelukysymykset etukäteen sähköpostitse, jotta niihin on mahdollisuus tutusta. Haastattelut tallennetaan. Kaikki henkilötiedot poistetaan jo litterointivaiheessa, joten valmiiseen opinnäytetyöhön ei tule mitään tunnistetietoja. Haastattelut ovat luottamuksellisia ja niihin osallistuminen on vapaaehtoista.

Jos olet kiinnostunut osallistumaan haastatteluun, ota yhteyttä sähköpostitse X tai puhelimitse numeroon X niin katsotaan yhdessä sopiva ajankohta haastattelulle. Ilmoitathan mahdollisesta osallistumisestasi viimeistään XX.XX.XXXX.

Kiitos paljon jo etukäteen, jos sinulla on mahdollisuus auttaa minua tutkimuksen toteuttamisessa.

Ystävällisin terveisin, Jenna

Liite 3. Aineistonhallintasuunnitelma

Asuntolainan korkosuojaus merkitys asuntosijoittajalle

Suunnitelman tekijä: Jenna Ruokolainen

1. Aineiston yleiskuvaus

A) Aineisto, jota olet itse keräämässä tai tuottamassa

Aineistotyyppi: Laadullinen haastatteluaineisto, josta tallennetaan video/äänitallenne, liit-
roitu aineisto tekstimuodossa.

Tiedostomuoto:

- Video/äänitallenne: MP4-muoto.
- Litterointi: Tekstitiedostot (DOCX, PDF).

Laajuus: Tavoitteena on kerätä haastatteluaineisto 5–10 asuntosijoittajalta.

Käyttöoikeudet: Haastatettavilta pyydetty lupa haastattelumateriaalin käyttämiseen.

B) Olemassa oleva aineisto, jota aiot (uudelleen)käyttää

Aineistotyyppi:

- Teoreettinen ja tutkimuskirjallisuus
- Tilastot ja raportit

Tiedostomuoto: PDF-tiedostot, verkkosivujen tallenteet ja lainaukset tekstidokumenteissa
(DOCX).

Käyttöoikeudet: Oikeanlainen lähdemerkintä käytetystä materiaalista.

Aineiston yhtenäisyyden ja virheettömyyden varmistaminen: Haastattelut nauhoitetaan
alkuperäisessä muodossaan ja tallennetaan MP4-tiedostoina. Nauhoitustiedostoja ei muo-
kata, ja niitä säilytetään alkuperäisessä muodossa turvatussa tallennuspaikassa erillään
muokatusta ja analysoidusta aineistosta. Litterointi tehdään suoraan alkuperäisen nauhoi-
tuksen pohjalta. Litteroinnin tarkkuus tarkistetaan vertaamalla sitä nauhoitukseen useaan
kertaan. Litteroinnin yhteydessä poistetaan henkilökohtaiset tunnistetiedot ja varmisteta-
taan, että sisältö säilyy merkitykseltään muuttumattomana. Epäselvät kohdat tarkistetaan
alkuperäisestä nauhoituksesta.

2. Henkilötiedot, eettiset periaatteet ja lainsäädäntö

Opinnäytetyötä varten kerättävässä aineistossa on henkilötietoja (kuva, ääni). Opinnäyte-
työn tekijällä on tiedossa haastateltavien henkilöiden nimet ja sähköpostiosoitteet Teams
tapaamisen järjestämistä varten, mutta itse haastattelussa ei käydä henkilötietoja läpi ja
haastateltavat anonymisoidaan täysin opinnäytetyössä.

Henkilötietojen käsittely:

- Anonymisointi: Haastateltavien henkilötiedot anonymisoidaan heti litterointivaiheessa.
Lopullisessa analyysissä käytetään ainoastaan pseudonyymejä tai yleisiä nimityksiä, ku-
ten "Haastateltava 1".

- Tietosuojaseloste: Laaditaan tietosuojaseloste, joka kuvaa, miten haastateltavien tietoja kerätään, säilytetään, käsitellään ja hävitetään. Tämä seloste toimitetaan haastateltaville ennen heidän osallistumistaan.
- Tietojen säilytys: Kaikki aineisto säilytetään suojatussa pilvipalvelussa. Henkilötiedot ja haastatteluaineisto hävitetään opinnäytetyön valmistuttua.

Haastateltavien informointi:

Haastateltaville annetaan selkeä ja kattava suostumuslomake, joka sisältää seuraavat tiedot:

- Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet.
- Tutkimuksen toteuttaminen (haastattelut, nauhoitukset, anonymisointi).
- Haastattelutietojen käyttö (vain opinnäytetyön tarpeisiin).
- Oikeus peruuttaa osallistuminen milloin tahansa.

Lainsäädännöllinen pohja

- EU:n yleinen tietosuojasetus (GDPR): Asettaa vaatimukset henkilötietojen käsittelyyn.
- Tietosuojalaki (1050/2018): Täydentää GDPR:ää Suomessa.
- Tutkimuseettisen neuvottelukunnan (TENK) ohjeistus: Eettisen tutkimustyön periaatteet.

Dokumentoidaan selkeästi, miten aineistoa käsitellään, säilytetään ja hävitetään tietosuojalainsäädännön mukaisesti ja informoidaan haastateltavia heidän oikeuksistaan (oikeus saada tietää, miten tietoja käsitellään; oikeus vetäytyä tutkimuksesta).

Tutkimusaineiston käyttö:

Haastateltavat antavat tietoon perustuvan suostumuksen, joka kattaa aineiston käytön tähän opinnäytetyöhön. Aineistoa ei käytetä muihin. Tätä varten laaditaan suostumuslomake, jossa haastateltavat selkeästi antavat oikeudet aineiston käyttöön vain opinnäytetyön tavoitteiden mukaisesti. Aineisto anonymisoidaan niin, että yksilöitä ei voida tunnistaa.

Salassapito:

Kaikki haastattelutiedot käsitellään luottamuksellisina. Nauhoituksia ja litterointeja säilytetään salasanalla suojatuissa Jamkin OneDrive pilvipalvelussa. Henkilötiedot anonymisoidaan heti litteroinnin yhteydessä. Litterointitiedostot ja analyysimateriaali eivät sisällä tunnistetietoja.

Tekijänoikeudet ja aineiston omistajuus:

Opinnäytetyön aineiston omistusoikeus on opinnäytetyön tekijällä. Haastateltavien rooli: Haastateltavat eivät voi vaatia oikeuksia tutkimusaineistoon, mutta heidän oikeutensa tietosuojaan ja yksityisyyteen on turvattu. Selvennetään haastateltaville kirjallisesti, että aineistoa käytetään vain tämän opinnäytetyön tarkoituksiin ja tekijänoikeudet ovat opiskelijalla.

3. Aineiston kuvailu ja dokumentointi

Aineistonkeruun ja käsittelyn vaiheet:

1. Aineiston keruun valmistelut
2. Aineiston keruu
3. Litterointi
4. Aineiston analysointi
5. Aineiston säilytys ja hävitys
6. Raportointi

4. Tallentaminen ja varmuuskopiointi opinnäytetyöprosessin aikana

Aineiston tallentaminen ja varmuuskopiointi: Aineisto tallennetaan Jamkin OneDriveen opinnäytetyön tekijän käyttäjän alle. Aineistoon on pääsy vain opinnäytetyön tekijällä. Korkeakoulujen yhteistyösopimus mahdollistaa laadukkaamman tietoturvallisemmän säilytystilan tiedostoille pilvessä verrattuna yksityisiin käyttäjätileihin. Niissä voi säilyttää myös henkilötietoa. OneDrive ja Teams varmuuskopioidaan. Teamsista varmuuskopioidaan vain tiedostot, ei keskusteluja. (JAMK.)

5. Aineiston avaaminen ja julkaiseminen, hävittäminen tai arkistointi opinnäytetyön valmistuttua

Aineisto säilytetään opinnäytetyön valmistumiseen ja julkaisuun saakka. Sen jälkeen kerätty aineisto hävitetään suunnitellusti. Aineisto hävitetään poistamalla ne Jamkin OneDrive palvelusta ja tyhjentämällä roskakori.

6. Aineistohallinnan vastuut

Aineistohallinnasta vastaa kokonaisuudessaan opinnäytetyön tekijä. Aineistoa ei jaeta muille henkilöille ja sitä pääsee tarkastelemaan ainoastaan opinnäytetyön tekijä.

Liite 4. Tietosuojaseloste

Opinnäytetyön tietosuojaseloste

Tietosuojaselosteen laatimispäivä: 06.12.2024

1. Rekisterinpitäjä

Jenna Ruokolainen

2. Tietosuojavastaavan yhteystiedot

Jyväskylän ammattikorkeakoulun tietosuojavastaava tietosuoja@jamk.fi

3. Yhteyshenkilö rekisteriä koskevissa asioissa (opinnäytetyön ohjaaja)

Jyväskylän ammattikorkeakoulu, pääkampus, Liiketalous, Kirsi Marjakoski

4. Rekisterin nimi, luonne ja tutkimuksen kestoaika

Opinnäytetyön nimi: Asuntolainan korkosuojauksen merkitys asuntosijoittajalle

Rekisterin nimi: Opinnäytetyö asuntolainan korkosuojauksen merkitys asuntosijoittajalle liittyvä henkilötietorekisteri

Tutkimuksen suorittaja: Jenna Ruokolainen

Tutkimuksen luonne: Kertatutkimus

Tutkimuksen kestoaika: Aineiston keruu 1–3/2025, opinnäytetyön valmistuminen viim. 5/2025

Henkilötietojen käsittely tutkimuksen päättymisen jälkeen:

- Henkilötietoja sisältävä tutkimusaineisto hävitetään
- Henkilötietoja sisältävä tutkimusaineisto arkistoidaan
- ilman tunnistetietoja tunnistetiedoin

Mihin aineisto arkistoidaan ja miten pitkäksi aikaa:

5. Henkilötietojen käsittelyn tarkoitus ja oikeusperuste

Henkilötietojen käsittelyn tarkoitus on opinnäytetyötutkimus.

Opinnäytetyössä selvitetään seuraavia asioita: Asuntosijoittajien suhtautuminen asuntolainan korkosuojaan ja heidän arvionsa sen hyödyllisyydestä sekä järkevyydestä osana sijoitusstrategiaansa, tekijät, jotka vaikuttavat asuntosijoittajien päätöksiin käyttää korkosuojausta tai jättää se käyttämättä, asuntosijoittajien käyttämät korkosuojausstrategiat ja Suomen viime vuosien taloudellisen epävakauden vaikutukset asuntosijoittajien näkemyksiin ja strategioihin korkosuojauksen osalta.

Opinnäytetyön tavoitteena on kartoittaa ja analysoida asuntosijoittajien suhtautumista asuntolain korkosuojaukseen sekä niiden käyttöön vaikuttavia tekijöitä. Tavoitteena on myös ymmärtää, miten asuntosijoittajat arvioivat korkosuojauksen järkevyyttä ja hyödyllisyyttä osana sijoitusstrategiaansa. Tavoitteena on tunnistaa tekijöitä, jotka ohjaavat asuntosijoittajien päätöksiä korkosuojauksen käytössä tai käyttämättä jättämisessä ja selvittää, millaisia korkosuojausstrategioita asuntosijoittajat käyttävät ja miten viime vuosien Suomen taloudellinen epävakaus on vaikuttanut heidän näkemyksiinsä ja strategioihinsa korkosuojauksen osalta.

Opinnäytetyöhön liittyvä henkilötietojen käsittely perustuu EU:n yleiseen tietosuojasetukseen (2016/679, artikla 6), Ammattikorkeakoululakiin (932/2014), Valtioneuvoston asetukseen ammattikorkeakouluista (1129/2014), opiskelijoiden oikeutettuun etuun suorittaa opintojaan sekä rekisteröidyn suostumukseen. Rekisterillä mahdollistetaan opetuksen tavoitteisiin pääsy.

6. Mitä henkilötietoja tutkimusaineisto sisältää?

Tutkittavan suostumuksesta käy ilmi seuraavat henkilötiedot: nimi, sähköpostiosoite

Tutkimusaineistossa kerätään seuraavia henkilötietoja ja tunnisteita: kuva, ääni, henkilökohtaiset mielipiteet.

7. Mistä lähteistä henkilötietoja kerätään?

Henkilötietoja kerätään tutkimukseen seuraavista lähteistä:

Suoraan tutkimukseen osallistuvilta

Haastattelu

Videointi

Sähköinen kyselylomake (Webropol tai vastaava)

Postissa lähetettävä kyselylomake

Muu tapa, mikä:

Muualta kuin tutkimukseen osallistuvilta, mistä ja mitä tietoja:

Tutkittavalla ei ole velvollisuutta toimittaa tarvittavia henkilötietoja, osallistuminen on vapaaehtoista

8. Tietojen siirto tai luovuttaminen tutkimusryhmän ulkopuolelle

Tietoja ei siirretä tai luovuteta tutkimusryhmän ulkopuolelle.

Tietoja siirretään ja luovutetaan tutkimusryhmän ulkopuolelle. Mikäli käytetään ulkopuolista litterointipalvelua, laaditaan tietosuojasopimus ja ohjeistetaan henkilötietojen käsittely. Muita ulkopuolisia tahoja ei käytetä eikä tietoja siirretä tai luovuteta opinnäytetyön tekijän lisäksi kenellekään muulle.

9. Tietojen siirto tai luovuttaminen EU:n tai Euroopan talousalueen ulkopuolelle

Tietoja ei siirretä EU:n tai ETA:n ulkopuolelle

Tietoja siirretään EU:n tai ETA:n ulkopuolelle

10. Automatisoitu päätöksenteko

Automatisoidulla päätöksenteolla tarkoitetaan henkilön tiettyjen ominaisuuksien arviointiin tarkoitettua päätöstä, joka tehdään ainoastaan automaattisen tietojenkäsittelyn avulla ja josta aiheutuu rekisteröidylle (=henkilö, jonka henkilötietoja kerätään, säilytetään tai käsitellään) oikeudellisia vaikutuksia tai joka muuten vaikuttaa häneen merkittäväällä tavalla. Esimerkkejä automatisoidusta päätöksenteosta ovat mm. luottokelpoisuuspäätökset ja profilointi. Rekisteröidyllä on oikeus olla joutumatta automatisoidun päätöksenteon kohteeksi.

Tieteellisessä tutkimuksessa ja opinnäytetyössä henkilötietojen käsittelyä ei käytetä osallistujia koskevaan päätöksentekoon.

11. Henkilötietojen suojauksen periaatteet

Opinnäytetyön osalta on tehty eettinen ennakoarviointi (*koskee vain YAMK-opinnäytetöitä*)

Ei Kyllä, puoltavan lausunnon antanut tutkimuseettinen toimikunta:

Tietojärjestelmissä käsiteltävät tiedot on suojattu seuraavasti:

käyttäjätunnuksella salasanalla käytön rekisteröinnillä

kulunvalvonnalla (fyysinen tila)

muulla tavoin, miten:

Tiedot ovat julkisia salassapidettäviä (Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 621/1999, § 24)

Pseudonymisointi ja anonymisointi:

Tutkimusaineistot anonymisoidaan tai pseudonymisoidaan aina, kun se on mahdollista. Tutkimustulokset julkaistaan siinä muodossa, ettei yksittäinen henkilö ole yleisesti tunnistettavissa. Erityistapauksissa esim., kun haastatellaan kuvataiteilijoita heidän teoksistaan, voi olla perusteltua ilmaista tekijät.

Tässä tutkimuksessa:

Aineisto anonymisoidaan aineiston perustamisvaiheessa (kaikki tunnistetiedot poistetaan täydellisesti, jotta paluuta tunnisteelliseen tietoon ei ole eikä aineistoon voida yhdistää uusia tietoja)

Suorat tunnistetiedot poistetaan aineiston perustamisvaiheessa (pseudonymisoitu aineisto, jolloin tunnistettavuuteen voidaan palata koodin tai vastaavan tiedon avulla ja aineistoon voidaan yhdistää uusia tietoja)

Aineisto analysoidaan suurin tunnistetiedoin, koska (peruste suorien tunnistetietojen säilyttämiselle esitettävä):

12. Rekisteröidyn oikeudet

Rekisteröidyllä (=henkilö, jonka henkilötietoja kerätään, säilytetään tai käsitellään) on oikeus saada tarkistaa itseään koskevat tiedot, oikeus vaatia virheellisen tiedon oikaisua, oikeus kieltää antamiensa tietojen käyttö suoramarkkinointi- tms. tarkoitukseen sekä muutoinkin turvautua tietosuojalainsäädännössä turvattuihin oikeuksiinsa.

Rekisteröidyllä on oikeus peruuttaa antamansa suostumus, mikäli henkilötietojen käsittely perustuu suostumukseen.

Rekisteröidyllä on oikeus tehdä valitus Tietosuojavaltuutetun toimistoon, mikäli rekisteröity katsoo, että häntä koskevien henkilötietojen käsittelyssä on rikottu voimassa olevaa tietosuojalainsäädäntöä.

Yhteyshenkilö tutkittavan oikeuksiin liittyvissä asioissa on tässä tietosuojaselosteessa ilmoitettu opinnäytetyötä ohjaava opettaja.