



samk



Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Satakunta University of Applied Sciences

MERITA KEVÄTSALO

# **Asuntosijoittamisen instrumentteja odottamattomissa rahoitusriskeissä**

LIIKETALouden KOULUTUSOHJELMA  
2020

Tekijä Kevätsalo, Merita	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Marraskuu 2020
	Sivumäärä 47	Julkaisun kieli suomi
Julkaisun nimi <b>Asuntosijoittamisen instrumentteja odottamattomissa rahoitusriskeissä</b>		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Asuntosijoittaminen on suosittua varallisuuden sijoittamisessa. Se saatetaan kokea houkuttelevaksi sijoitusmuodoksi siksi, koska asuntosijoittaminen on mahdollista aloittaa lainapääomaa käyttäen, ja sijoitusmuotona se voidaan kokea pieniriskisenä. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, millaisia odottamattomia rahoitusriskejä asuntosijoittamisessa voi ilmetä silloin, kun asuntoon sijoitetaan asuntolainalla. Lisäksi tavoitteena oli löytää instrumentteja näiden rahoitusriskien hallitsemiseen ja minimoimiseen.</p> <p>Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä käytettiin kvalitatiivista tutkimusotetta. Opinnäytetyössä teoria toimi tutkimuksen perusteena tutkimusaineiston hankkimiselle. Teoriassa selvitettiin asuntosijoittamista, asuntolainaa, asuntolainan korkoa, asuntolainan vakuutta ja näistä muodostuvia rahoitusriskejä. Lisäksi selvitettiin asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ja riskien hallintaa. Opinnäytetyön aineistonkeruu toteutettiin e-lomakekyselyllä, jossa kysymykset oli jaoteltu eri teemoihin. Kysely lähetettiin työn toimeksiantajana toimineen Satakunnan kiinteistövälittäjät Ry:n jäsenille, jotka toimivat kiinteistövälittäjinä Satakunnan alueella.</p> <p>Opinnäytetyön tutkimustulosten perusteella asuntosijoittajat lienevät jokseenkin tietoisia asuntosijoittamiseen liittyvistä odottamattomista rahoitusriskeistä. Lisäksi asuntosijoittamista voitaneen pitää hyvänä ja suhteellisen pieniriskisenä sijoitusmuotona. Asuntosijoittamisen odottamattomiin rahoitusriskeihin olisi aineiston perusteella löydettävissä instrumentteja, joiden avulla asuntosijoittajat voisivat joko ennalta suojautua tai tunnistaa näitä odottamattomia riskejä. Instrumenttina voisi esimerkiksi varautua odottamattomaan rahoitusriskiin siirtämällä vastuu riskin kantamisesta vakuutusyhtiön kannettavaksi.</p>		
<p><a href="#">Asiasanat</a>          Asuntosijoittaminen, riski, riskienhallinta</p>		

Author(s) Kevätsalo, Merita	Type of Publication Bachelor's thesis	Date November 2020
	Number of pages 47	Language of publication: Finnish
Title of publication <b>Housing investment instruments in unexpected financial risks</b>		
Degree program Bachelor of Business Administration		
Abstract Housing investing is popular in investing wealth. It may be perceived as an attractive form of investment because it is possible to start housing investment using loan capital, and as a form of investment it can be perceived as low risk. The purpose of this thesis was to find out what kind of unexpected financial risks can occur in housing investment when investing in an apartment with a mortgage. In addition, the goal was to find instruments to manage and minimize these financial risks.  A qualitative research approach was used as the research method in the thesis. In the thesis, theory served as the basis for research to acquire research material. In theory, housing investment, mortgage, mortgage interest rate, mortgage collateral and the resulting financial risks were investigated. In addition, risks related to housing investment and risk management were investigated. The data collection of the thesis was carried out with an e-form questionnaire, in which the questions were divided into different themes. The questionnaire was sent to the members of Satakunnan Kiinteistönvälittäjät Ry, which acted as the client of the work, and who act as real estate agents in the Satakunta area.  Based on the research results of the thesis, housing investors are probably somewhat aware of the unexpected financial risks associated with housing investment. In addition, housing investment could be considered a good and relatively low-risk form of investment. Based on the data, instruments could be found for the unexpected financial risks of housing investment, which would enable housing investors to either hedge in advance or identify these unexpected risks. As an instrument, for example, one could prepare for unexpected financial risk by transferring responsibility for bearing the risk to the insurance company.		
<u>Key words</u> housing investment, risk, risk management		

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	5
2 TUTKIMUSONGELMA .....	6
2.1 Tarkoitus ja tutkimuskysymykset .....	6
2.2 Tutkimusmenetelmä ja aineistonkeruu .....	6
3 SATAKUNNAN KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄT RY .....	8
3.1 Kiinteistövälittäjän osaaminen ja koulutus .....	9
4 ASUNTOSIJOITTAMINEN .....	10
4.1 Asuntosijoittamisen rahoitus .....	11
4.1.1 Asuntolainat .....	11
4.1.2 Asuntolainan koron muodostuminen .....	12
4.1.3 Sijoitusasunnon verotus .....	13
4.2 Tyypillisimmät vakuudet asuntosijoittamisessa.....	16
4.2.1 Esine- ja reaalivakuudet .....	16
4.2.2 Henkilövakuus .....	17
4.2.3 Valtiontakaus.....	18
4.2.4 Pankkien tarjoamat lisävakuudet.....	18
5 RISKIENHALLINTA ASUNTOSIJOITTAMISESSA .....	19
5.1 Riskien arviointi .....	20
5.2 Riskienhallinta .....	21
5.3 Riskinsietokyky.....	23
5.4 Asuntosijoittamisen rahoitusriskejä lainapääomalla .....	24
5.4.1 Korkoriski .....	24
5.4.2 Vakuusriski .....	26
5.4.3 Henkilöriski.....	28
6 TUTKIMUSTULOKSET .....	29
6.1 Asuntosijoittamisen rahoitus .....	30
6.2 Vakuudet asuntosijoittamisessa asuntolainalla .....	34
6.3 Riskienhallinta asuntosijoittamisessa.....	36
6.4 Rahoitusriskit asuntosijoittamisessa.....	39
7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA .....	43
LÄHTEET	
LIITTEET	

## 1 JOHDANTO

Asuntosijoittaja Katja Kurkinen kertoo OP:n haastattelussa ottaneensa henkivakuutuksen, jonka edunsaajaksi oli merkitty hänen alaikäinen tyttärensä ja korvaussummaksi oli sovittu määrä, joka riittäisi kattamaan hänen tyttärelleen sijoitusasunnoista aiheutuvat perintöverot. Tämä asuntosijoittaja on siis jo pitkällä aikavälillä miettinyt odottamattomia rahoitusriskejä, joita asuntosijoittamisesta voi seurata. (Partti 2020.) Asuntosijoittamisesta on nykypäivänä tullut entistä suosittu tapa varallisuuden sijoittamisessa. Asuntosijoittaminen saatetaan kokea houkuttelevaksi sijoitusmuodoksi, koska se on mahdollista aloittaa lainapääomaa käyttäen ja sijoitusmuotona se voidaan kokea pieniriskiseksi. Kun haluaa aloittaa asuntosijoittamisen, ei tarvitse ensin säästää asunnon ostoon vaadittavia varoja, vaan asuntosijoittaja voi hakea asuntolainaa pankista asuntosijoitustaan varten. Pankit yleensä myöntävät lainaa asunnon hankintaan, kunhan pankkien lainaehdot täyttyvät ja lainahakija on maksukykyinen.

Tässä opinnäytetyössä on selvitetty asuntosijoittamiseen lainapääomalla liittyviä odottamattomia rahoitusriskejä. Opinnäytetyön tavoitteena on ollut selvittää, millaisia odottamattomia rahoitusriskejä voi asuntosijoittamisessa ilmetä asuntolainoihin liittyen sekä millaisten instrumenttien avulla asuntosijoittamisen asuntolainaan liittyviä odottamattomia rahoitusriskejä voitaisiin minimoida ja hallita. Opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin on haettu vastauksia kvalitatiivista tutkimusmenetelmää käyttäen suorittamalla kysely kiinteistövälittäjille, koska kiinteistövälittäjillä on ammatillista osaamista asuntojen ostamisesta ja he ovat tekemisen rajapinnassa asuntosijoittajien kanssa.

Opinnäytetyön tutkimustulosten perusteella asuntosijoittajat lienevät jokseenkin tietoisia asuntosijoittamiseen liittyvistä odottamattomista rahoitusriskeistä. Lisäksi asuntosijoittamista voitaneen pitää hyvänä ja suhteellisen pieniriskisenä sijoitusmuotona. Asuntosijoittamisen odottamattomiin rahoitusriskeihin olisi aineiston perusteella löydettävissä instrumentteja, joiden avulla asuntosijoittajat voisivat joko ennalta

suojautua tai tunnistaa näitä odottamattomia riskejä. Instrumenttina voisi esimerkiksi varautua odottamattomaan rahoitusriskiin siirtämällä vastuu riskin kantamisesta esimerkiksi vakuutusyhtiön kannettavaksi.

## 2 TUTKIMUSONGELMA

### 2.1 Tarkoitus ja tutkimuskysymykset

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella asuntosijoittamista asuntolainalla. Työn tavoitteena on selvittää, millaisia odottamattomia rahoitusriskejä voi asuntosijoittamisessa ilmetä asuntolainoihin liittyen. Lisäksi tavoitteena on löytää instrumentteja näiden rahoitusriskien hallitsemiseen ja minimoimiseen. Tässä työssä käytetään kiinteistövälittäjien näkökulmaa, kokemuksia ja arvioita näistä riskeistä.

Opinnäytetyön tavoitteisiin pyritään vastaamaan seuraavien tutkimuskysymysten avulla:

- 1) Millaisia odottamattomia rahoitusriskejä voi asuntosijoittamisessa ilmetä asuntolainoihin liittyen?*
- 2) Millaisten instrumenttien avulla asuntosijoittamisen asuntolainaan liittyviä odottamattomia rahoitusriskejä voitaisiin minimoida ja hallita?*

### 2.2 Tutkimusmenetelmä ja aineistonkeruu

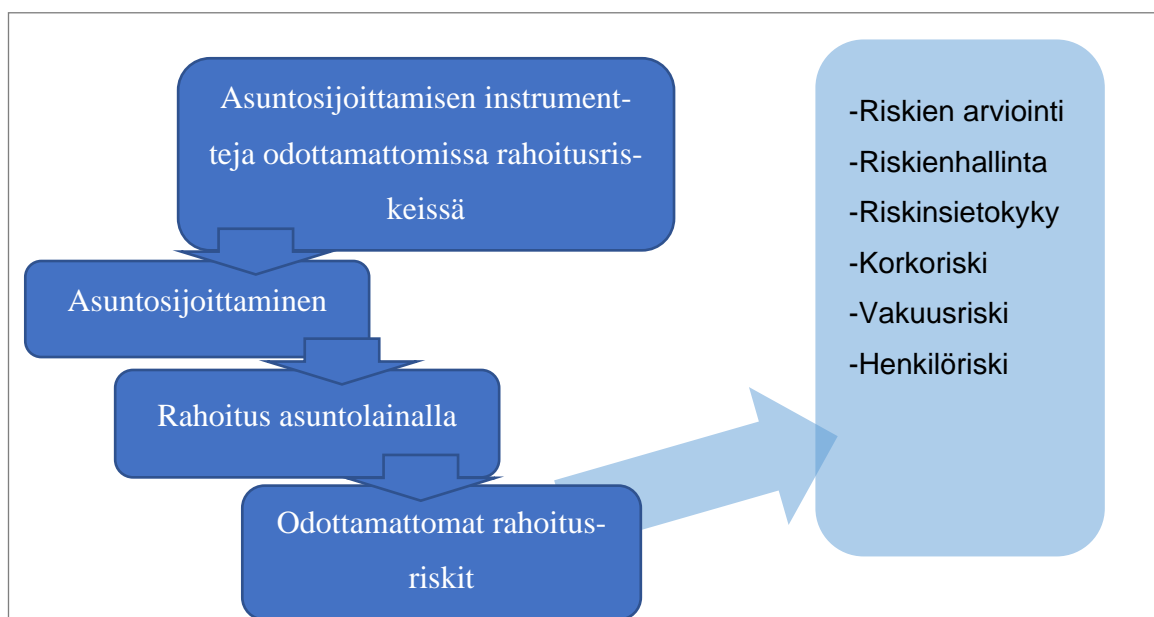
Tämän opinnäytetyön tutkimusote on luonteeltaan laadullinen eli kvalitatiivinen, jolle on ominaista, että teoria toimii tutkimuksen lähtökohtana (Tuomi & Sarajarvi 2018). Laadullinen tutkimus painottuu yleensä tulevaisuuteen ja sen avulla pyritäänkin parantamaan, kehittämään ja uudistamaan tutkittavaa kohdetta. (Pitkäranta 2014, 8–9.) Laadullisen tutkimuksen avulla tutkitaan ilmiöitä sosiaalisessa ympäristössä,

(Pitkäranta 2014, 8–9) ja luodaan käsitystä siitä, millainen yksilön käsitys on tutkittavasta asiasta ja millainen merkitys tutkittavalle asialle eli ilmiölle annetaan (Tuomi & Sarajärvi 2018). Lisäksi tavoitteena on lisätä ymmärrystä jostakin asiasta, mahdollistaa tulkintoja ja tuottaa merkityksiä. (Pitkäranta 2014, 13.) Kun tutkimusta aloitettaessa pohditaan, mitä tutkimusmenetelmää olisi soveliainta käyttää, ensisijaisena kriteerinä pitäisi tarkastella tutkimusongelmaa ja tutkimuksen tavoitteita. Näiden lisäksi usein myös tutkimukseen käytettävät resurssit vaikuttavat käytettävään menetelmään. (Heikkilä, 2014, 13.) Laadulliseen tutkimusotteeseen perustuvalle tutkimukselle on tyypillistä, että asioista tehdään päätelmiä ikään kuin edestakaisin, eli aloitetaan jostakin tutkimuskysymyksestä, joka nostaa esiin uusia kysymyksiä ja lopulta kaikki tutkimuskysymykset palautuvat täydentämän alkuperäistä tutkimuskysymystä. (Pitkäranta 2014, 13.)

Laadullisessa tutkimuksessa yleisimpiä aineistonkeruumenetelmiä ovat kysely, haastattelu, havainnointi ja erilaisiin dokumentteihin perustuva tieto (Pitkäranta 2014, 90). Tässä opinnäytetyössä sopivimmaksi aineistonkeruumenetelmäksi muodostui ennalta määritettyihin kysymyksiin perustuva lomakekysely (Tuomi & Sarajärvi 2018). Kysely voidaan suorittaa strukturoituna kirjallisena lomakekyselynä, jolloin käytetään kaikille haastatteluun osallistujille samanlaista kyselylomaketta, mutta siinä on ennalta määritetyt vastausvaihtoehdot. Kysely voi olla myös puolistrukturoitu, jolloin kyselylomakkeessa osa vastausvaihtoehdoista on ennalta määritetty ja osa on avoimia, joihin osallistajat voivat vastata vapaamuotoisesti. (KvantiMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto [www-sivut 2020](#).) Kyselylomakkeen ennalta määritetyt vastausvaihtoehdot voivat perustua Likertin-asteikkoon. Asteikossa on viisi erilaista vastausvaihtoehtoa, joissa on valittavana mielipiteen ääripäät ja neutraalimmat vaihtoehdot, sekä täysin neutraali valinta. (Heikkilä 2014.) Kyselylomakkeen kysymykset voidaan jakaa eri aiheisiin eli teemoihin ja tällöin puhutaan niin sanotusta teemakyselystä. (KvantiMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto [www-sivut 2020](#).)

Tämän opinnäytetyön aineistonkeruu suoritettiin tekemällä kysely Satakunnan alueen kiinteistönvälittäjille, joille lähetettiin puolistrukturoitu e-kyselylomake. Lomakkeessa on neljä eri teemaa, 17 kpl kysymyksiä ennalta määritettyine vastausvaihtoehtoineen, näihin kysymyksiin sisältyi myös viisi alakysymystä, joihin vastaaja pystyi

antamaan avoimen vastauksen. Lisäksi kyselyssä oli yksi avoimen vastauksen kysymys.



Kuvio 1. Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys

### 3 SATAKUNNAN KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄT RY

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Satakunnan Kiinteistönvälittäjät Ry, joka on Suomen Kiinteistönvälittäjät Ry:n aluejärjestö ja joka on toiminut vuodesta 1946. Suomen Kiinteistönvälittäjät Ry toimii kiinteistönvälitysalan yrittäjien palvelu- ja edunvalvontajärjestönä, joka haluaa edistää ja kehittää kiinteistön- ja vuokravälitysalan edellytyksiä ja yhteistyötä alalla toimivien henkilöiden ja yritysten kesken. Järjestö tarjoaa jäsenilleen ajantasaista tietoa ja työvälineitä sekä asiakkailleen ammattitaitoista ja turvallista palvelua. Järjestö haluaa edistää myös jäsentensä ammattitaitoa ja vastuullista toimintaa, ja tämän kautta parantaa kiinteistö- ja vuokravälitysalan yleistä arvostusta. (Suomen Kiinteistönvälittäjät Ry:n www-sivut 2020.)



### 3.1 Kiinteistövälittäjän osaaminen ja koulutus

Ammattinimikkeensä mukaisesti kiinteistönvälittäjät välittävät kiinteistöjä. Kiinteistönvälittäjän työ on asiakaspalvelutyötä ja aika usein kiinteistönvälittäjät auttavat kulluttajia heidän elämänsä ehkä suurimman investointipäätöksen toteutuksessa, eli asunonostossa. (Huoneistokeskuksen www-sivut 2020.) Kiinteistönvälitysalaa ja sen pätevyysvaatimuksia säätelee Suomessa Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 15.12.2000/1075. Tämän lain mukaan jokaisessa kiinteistönvälitysliikkeessä tulee olla vastaava hoitaja. Vastaavan hoitajan täytyy olla täysi-ikäinen, luotettava, sekä oltava osoittanut kiinteistönvälittäjäkokeessa ammattipätevyytensä. Näiden vaatimusten lisäksi jokaisessa kiinteistönvälitysliikkeessä ja jokaisessa kiinteistönvälitysliikkeen toimipaikassa, on vähintään puolella välitystehtäviä tekevästä työntekijöistä oltava kiinteistönvälitysalan ammattipätevyys. (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeistä 5 §.)

Kiinteistönvälittäjän ammattipätevyyteen kuuluu välitysalan lainsäädännön tunteminen. Lisäksi ammattipätevyyteen on hyvä lisätä tietämystä kaavoitukseen, rakentamiseen, vuokraustoimintaa sekä kiinteistönarviointiin liittyvistä oikeudellisista asioista ja sopimusten laatimisesta. Kiinteistönvälittäjän on mahdollisuus suorittaa muun muassa seuraavia tutkintoja:

- KED, kiinteistöedustajan tutkinto;
- Kiat, kiinteistönvälitysala ammattitutkinto;
- VuT, asuin- ja liikehuoneistojen vuokravälittäjän tutkinto;
- LVV vuokrahuoneistonvälittäjä;
- AKA, auktorisoitu kiinteistönarvioija;
- LKV, laillistettu kiinteistönvälittäjä ja
- YKV eli ylempi kiinteistönvälittäjän tutkinto. (Keskuskauppakamarin www-sivut 2020.)

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeistä 16 § oikeuttaa vain sellaisen henkilön, joka on suorittanut Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnan järjestämän kirjallisen LKV-kokeen, käyttämään nimikettä kiinteistönvälittäjä tai tätä tarkoittavaa lyhennettä LKV.

## 4 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittamisen perusideana on lyhyesti määriteltynä ”ostaa asunto ja vuokrata se”. Asuntosijoittaminen on pitkäaikainen varallisuutta sitova sijoitus. Pitkällä aikavälillä asuntosijoittajalla on lopulta mahdollisesti velaton asunto, joka tuottaa taloudellista hyötyä tasaisesti. Vuokratulojen lisäksi asuntosijoittaja saattaa hyötyä myös asunnon arvonnoususta. (Kaarto 2015, 22–25.)

Asuntosijoittaminen aloitetaan yleensä hakemalla pankista asuntolainaa. Asuntosijoittaminen voidaan kokea houkuttelevaksi vaihtoehdoksi varallisuuden sijoittamisessa juuri siksi, että se on mahdollista aloittaa lainapääomalla. Todennäköisesti monellaan asuntosijoittajalla ei olisi mahdollisuutta aloittaa sijoittamista, jos sijoitusasunnon hankintaan vaadittavat rahat tulisi olla säästettynä kokonaisuudessaan ennen sijoitusasunnon hankintaa. (Rosen 2017, 19.) Yleensä sijoitusasunnosta saatava tuotto on suurempaa kuin asuntolainasta aiheutuvat kulut. Lisäksi asuntosijoittamista tukee erityisesti asuntolainan matala korkotaso. Sijoittamisen houkuttelevuutta lisää myös se, että asunnot ovat kohtuullisen vakaita sijoituskohteita, koska asuntojen hintojen heilahtelu on maltillista ja asunnoilla on hyvä vakuusarvo, eli asunto itsessään toimii suurimmaksi osaksi vakuutena lainan saannille ja sen takaisin maksulle. (Kaarto 2015, 22–25.)

Lainapääomalla asuntosijoittamisen aloittaminen mahdollistaa sijoittamisen monille siitä kiinnostuneille. Yleensä pankit lainaavat rahaa asuntosijoituksiin, mikäli pankin vaatimat ehdot täyttyvät. Pankkien näkökulmasta asuntosijoituksiin lainattava raha on pieniriskistä asuntojen hyvän vakuusarvon johdosta ja siksi on huomattavasti helpompaa saada lainaa asuntosijoitustusta varten verrattuna muihin sijoitusmuotoihin, kuten pörssiosakkeisiin. Asuntosijoittajan on kuitenkin hyvä muistaa, että asuntosijoittamisessa voi myös hävitä sijoittamaansa rahaa, vaikka asuntosijoittamisessa riskitaso on yleisesti pienempi kuin muissa sijoitusmuodoissa. (Kaarto 2015, 27–28.)

Asuntosijoittamisessa tuotot tulevat perittävästä vuokrasta. Sijoitusasunnon vuokratuotoilla on pääasiassa tarkoitus pystyä kattamaan asunnosta aiheutuvat kulut, asuntoon haettu asuntolaina ja sijoitukseen liittyvät verot. Jos sijoitusasunto on ilman

vuokralaista, aiheutuu siitä omistajalle pelkkiä kustannuksia. Toisin sanoen, asunnon vuokraus tekee siitä asuntosijoituksen ja sijoitusasunnon tyhjänä pitäminen tekee siitä kalliin harrastuksen. (IF:n www-sivut 2020.)

#### 4.1 Asuntosijoittamisen rahoitus

##### 4.1.1 Asuntolainat

Asuntolainat muodostavat euromääräisesti suurimman osan kuluttajaluotoista. Asuntolainan käyttötarkoitus on joko asunnon hankinta tai peruskorjaus. Yleisimmin uusien asuntolainojen laina-ajat ovat Suomessa 20–25 vuotta. Keskimäärin 73 % asuntojen hinnoista rahoitetaan asuntolainalla. (Makkonen 2016, 38.) Pankkien lainaehdot vaihtelevat asiakassuhteen ja asiakkaan ennakkosäästöjen mukaan. Pankkien omaan riskienhallintaan kuuluu selvittää ennen lainan myöntämistä lainanhakijan velanmaksukyky. (Kilpailu- ja kuluttajaviraston www-sivut 2020.)

Finanssivalvonnan antamassa luottoriskien hallintaa koskevassa standardissa *Luottoriskien hallinta rahoitussektorin valvottavissa* (FIVA 13/01.00/2017) määritellään, että jokaisen lainapäätöksen tulee perustua luottoanalyysiin. Luottoanalyysin pitää antaa kattava kuvaus lainaa hakevasta asiakkaasta ja lainan käyttötarkoituksesta. Finanssivalvonnan standardin vähimmäisvaatimukseen pankin kuuluu selvittää lainanhakijasta seuraavat asiat:

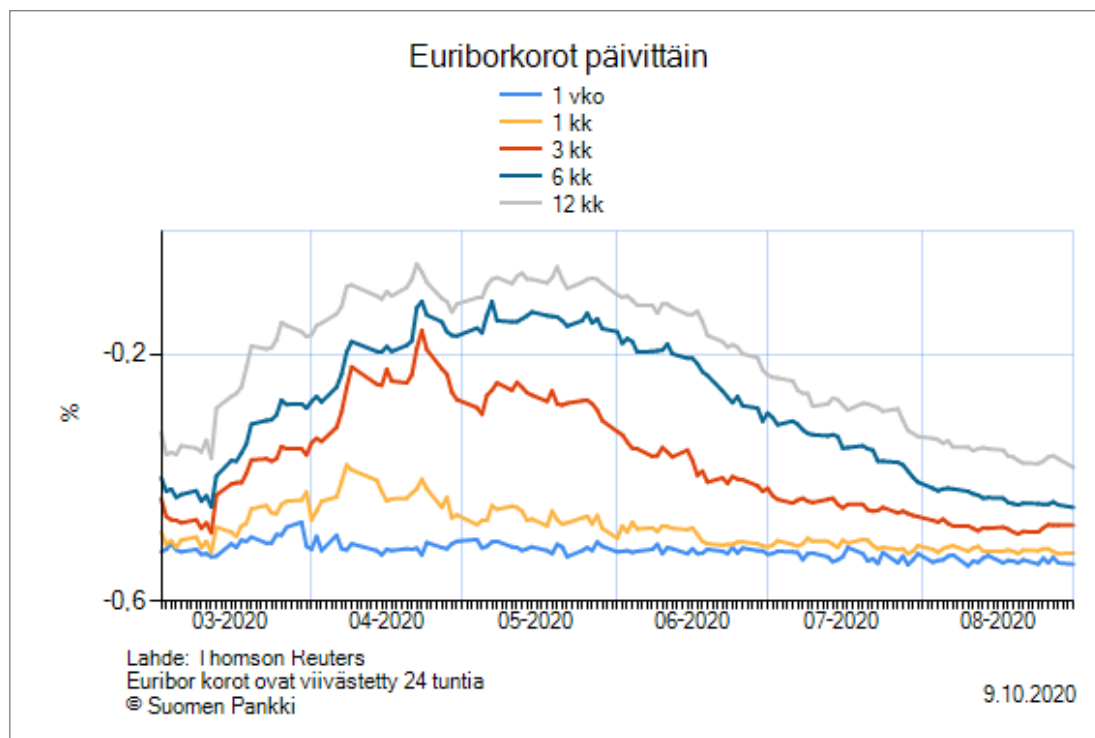
- lainanhakijan nykyinen velanmaksukyky, takaisinmaksuhistoria ja arvio tulevasta maksukykyvyydestä;
- lainan käyttötarkoitus ja takaisinmaksulähde;
- velallisen oman rahoituksen osuus;
- velan vakuuden kattavuus ja realisoitavuus ja
- arvio muista muutoksista aiheutuvista riskeistä.

Finanssivalvonnan standardin mukaan luottopäätöksen pitää kuitenkin ensisijaisesti perustua lainanhakijan luottokelpoisuuteen eli kykyyn selviytyä lainan hoitamisesta säännöllisillä tuloillaan eikä niinkään lainasta annettuun vakuuteen. (Makkonen 2016, 122.)

#### 4.1.2 Asuntolainan koron muodostuminen

Asuntolainojen koroissa pankin perimä korko heijastaa sitä riskiä, joka kyseiseen lainaan liittyy. Kun riski lainantakaisinmaksusta on suurempi, perii pankki lainasta korkeampaa korkoa kuin pieniriskisemmästä lainasta. (Säästöpankin www-sivut 2020.) Osuuspankki esimerkiksi veloittaa autoa varten otetusta lainasta keskimäärin 6–8 % ja asuntolainoissa korko vaihtelee keskimäärin 3–5 % väillä. (Osuuspankin www-sivut 2020.) Asuntolainojen korko muodostuu asuntolainaa hakevan valitsemasta viitekorkosta ja asiakaskohtaisesti laskettavasta marginaalista. Asiakaskohtaiseen marginaaliin vaikuttavat muun muassa asiakkaan käytettävissä olevat vakuudet ja aiempien lainojen takaisinmaksuhistoria. Marginaalilla tarkoitetaan pankin osuutta kokonaiskorosta, jolla katetaan pankin toimintakustannuksia ja lainan myöntämisestä aiheutuvaa riskiä. Marginaalikorko pysyy samana koko laina-ajan, ellei toisin sovita. (Säästöpankin www-sivut 2020.) Yleisin asuntolainan viitekorkona käytettävä korko on euroalueen yhteinen viitekorko Euribor 12 kk, johon sidotun asuntolainan korko tarkistetaan 12 kk välein. Käytännössä siis asuntolainan kokonaiskorko muuttuu laina-aikana käytettävän viitekoron mukaisesti. (Nordean www-sivut 2020.)

Yleiseen korkotasoon vaikuttaa maailman taloustilanne. Maailman talouden kohentuessa yleensä korotkin alkavat nousta. (POP-pankin www-sivut 2020.) Euribor 12 kk -viitekorko lähti nousemaan maaliskuussa 2020 johtuen maailmanlaajuisesta covid-19 pandemiasta. Kauppalehden Markkinaraati-ohjelmassa vierailnut Nordean henkilöasiakasliiketoiminnan johtaja Sara Mella oli huhtikuussa sitä mieltä, että ei ole odotettavissa Euroopan keskuspankin nostavan ohjauskorkojaan. Korot ovat pienestä noususta huolimatta säilyneet matalalla tasolla. Todellinen vaikutus asuntovelallisten maksukykyihin nähdään kuitenkin vasta koronakriisin jälkeen (Talouselämä www-sivut 2020.) Alla olevasta kuviosta 1 voidaan havaita Euribor-korkojen vaihtelua maaliskuun alusta elokuun loppuun 2020.



Kuvio 2. Päivittäiset Euribor-korkojen vaihtelut maaliskuun alusta elokuun loppuun 2020 (Suomen pankin www-sivut 2020)

Euroalueen rahapolitiikasta päättää Euroopan keskuspankki, jonka tärkeimpänä väli-  
 neenä rahapolitiikassa on ohjauskorko. Viitekorot seuraavat ja ennakoivat Euroopan  
 keskuspankin asettamaa ohjauskorkotasoa. Euroopan keskuspankki pyrkii korkopää-  
 töksillään turvaamaan jäsenmaidensa vakaata hintatasoa ja talouskasvua. Ohjauskor-  
 koa nostetaan, kun halutaan hillitä uhkaavaa inflaatiota, eli rahan arvon laskua ja liian  
 voimakasta talouskasvua. Ohjauskorkoa lasketaan tilanteessa, kun talouskasvu on hii-  
 pumassa ja sitä halutaan elvyttää. (Euroopan keskuspankin www-sivut 2020.)

#### 4.1.3 Sijoitusasunnon verotus

Sijoitusasunnon vuokrauksesta saatava tuotto on pääomatuloa, jolla tarkoitetaan varal-  
 lisuudesta saatavaa tuloa. Pääomatulosta maksetaan vuosittain veroa 30 % 30 000 eu-  
 roon asti ja sen ylittävästä summasta 34 %. (Verohallinnon www-sivut 2020.) Asun-  
 tosijoittaja maksaa verot saamistaan vuokratuloista joko verokortilla eli arvioimalla  
 vuokratulojen määrän ja nostamalla ennakonpidätysprosentti vastaamaan saamiaan  
 kokonaistuloja, tai ennakkoveroina eli erillisillä maksulapuilla. (Verokampanin

www-sivut 2020.) Kaikki vuokratulot ja niihin kohdistuvat kulut on ilmoitettava vuosittain verotuksessa. Verotettavan pääomatulon määrä saadaan vähentämällä vuokratulosta verotuksessa hyväksyttävät vähennykset. (Verohallinnon www-sivut 2020).

Verotuksessa hyväksyttäviä vähennyksiä ovat tulonhankkimisesta ja sen säilyttämisestä aiheutuneet kulut. (Verohallinnon www-sivut 2020.) Vuokratuotoista vähennettäväksi hyväksyttäviä kustannuksia ovat

- tulonhankkimislainan eli sijoitusasuntolainan korot täysimääräisenä,
- asunnon vuosikorjauskulut, mikäli asunnossa on ollut vuokralainen,
- kodinkoneiden uusimiset,
- matkakulut asuntoon tehdyistä tarkastuksista,
- vuokralaisen hankinnasta aiheutuvat kulut,
- vuokranperintäkulut,
- vesimaksut,
- sähkömaksut,
- vakuutusmaksut,
- kiinteistövero ja
- mahdolliset opintomateriaalit, kirjat ja seminaarit, jotka liittyvät asuntosijoittamiseen. (Verohallinnon www-sivut 2020.)

Lisäksi jos vuokrakohteena on asunto-osake, ovat hoitovastike ja rahoitusvastike myös vähennyskelpoisia, mikäli rahoitusvastike tuloutetaan taloyhtiön tilinpäätöksessä. (Kaarto 2015, 29–30). Jos taas vuokrattava asunto on kiinteistö, verotuksessa saa vähentää asunnon hankintahinnan niin sanottuina poistoina. Asuinrakennuksesta saa tehdä vuosittain 4 % poiston. Verohallinto ei vähennä poiston määrää automaattisesti vuokratuloista, eli jos asuntosijoittaja haluaa vähentää hankintahintaa poistoilla, se täytyy ilmoittaa verohallinnolle veroilmoituksella. Jos hankintahinnan haluaa poistojen kautta vähentää verotuksessa, on hyvä ottaa huomioon, että jos joskus asunto myydään, lasketaan myyntivoitto poistamattoman hankintamenon mukaan. (Verohallinnon www-sivut 2020.)

Esimerkki asuntosijoittajan pääomatulojen muodostumisesta: Taina Talonomistaja on vuokrannut asuntolainalla ostamansa sijoitusasunnon. Hän on saanut vuokratuloja 450 € kuukaudessa, eli 5 400 euroa vuodessa. Tähän sijoitusasuntoonsa liittyviä kuluja Taina on maksanut sähköstä, kiinteistövakuutuksesta, kiinteistöverosta sekä hankkinut ja kustantanut uuden lieden rikkoutuneen tilalle. Kustannuksia näistä on kertynyt yhteensä 2 700 euroa. Sijoitusasunnon hankintaa varten otetusta lainasta Taina on maksanut asuntolainan korkoja pankille yhteensä 600 euroa vuodessa.

Tainan verotettava pääomatulo:

Vuokratulo	5 400 euroa
Muut kulut	-2 600 euroa
Kiinteistövero	-100 euroa
Lainan korko	-600 euroa
Verotettava pääomatulo	2 100 euroa
Maksettava vero 30 %	630 euroa

Vuokratuotoista tehtäviä vähennyksiä saattaa joinakin vuosina olla enemmän kuin saatua vuokratuottoa, jolloin vuokraustoiminta on tappiollista. Tappiollisen vuoden jälkeen asuntosijoittajan ansiotulojen verotuksessa voidaan tehdä alijäämähyvitys. Alijäämähyvitys on verovähennys, jonka verohallinto tekee automaattisesti, jos asuntosijoittaja on siihen oikeutettu. Alijäämähyvityksen määrä on 30 % tappiosta, mutta kuitenkin enintään 1 400 euroa vuodessa. Mikäli asuntosijoittajalla on alaikäisiä lapsia, alijäämähyvityksen määrää korotetaan yhtä lasta kohden 400 euroa, enintään kuitenkin 2 200 euroon asti. Jos alijäämähyvityksen jälkeen jää vielä vähennettävää, verottaja vahvistaa tappion. Tappiota voidaan sen jälkeen hyödyntää pääomatulojen verotuksessa seuraavat kymmenen vuotta. Käytännössä tappiota siis vähennetään tulevien vuosien voitosta. (Verohallinnon www-sivut 2020.)

Vuokraustoiminnan tappiollisuuteen ja vuokratuotosta hyväksyttäviin vähennyksiin tulee kuitenkin poikkeus, jos sijoitusasunnosta ei peritä käypää vuokraa, eli yleisen hintatason mukaista vuokraa. Vuokraukseen kohdistuvat kulut ja tappio ovat vähennyskelpoisia vain siinä tapauksessa, että sijoitusasunto on laitettu vuokralle tulonhankkimistarkoituksessa. Jos sijoitusasunnosta perittävä vuokra on alle yleisen hintatason, ei vuokraustoimintaa verohallinnon määräyksen mukaan harjoiteta

tulonhankkimistarkoituksessa. Tällaisessa tapauksessa verohallinto on rajannut, että kaikkia vuokraukseen kohdistuvia kuluja ei saa vähentää verotuksessa. Sijoitusasunnon kuluja saa vähentää korkeintaan tulojen verran, eli asuntosijoittaminen ei voi olla tappiollista. Lisäksi alihintaan vuokratusta sijoitusasunnosta ei saa verotuksessa vähentää siihen kohdistuvan lainan korkoja tai lainan järjestelykuluja missään määrin. (verohallinnon www-sivut 2020.)

#### 4.2 Tyypillisimmät vakuudet asuntosijoittamisessa

Asunnon vakuusarvolla tarkoitetaan asuntolainan vakuudeksi kelpuutettavaa omaisuuden markkina-arvoa, eli ostohintaa (Pankkiasiat www-sivut 2020). Pankit käyttävät vakuuksia varmistaakseen, että asuntolaina maksetaan ajallaan takaisin pankille (Osuuspankin www-sivut 2020). Käytännössä vakuudella tarkoitetaan sitä, että mikäli pankki ei saisi asuntolainasaataviaan sovittuina lainanlyhennyssuorituksina, olisi pankilla oikeus periä lainasaatavansa lainan vakuudeksi asetetusta omaisuudesta tai muusta vakuudesta, eli asuntolainan vakuutena oleva asunto myytäisiin, jotta pankki saa lainasaatavansa (Tepora 2016, 30). Ostohinnan ja vakuusarvon erotusta kutsutaan lainanantajan turvaväliksi vakuusarvon laskua vastaan Yleensä asuntokaupoissa ostettava asunto kattaa 70–80 prosenttisesti asuntolainan vakuustarpeen. Loput 20–30 prosenttia täytyy kattaa lisävakuuksilla tai omilla säästöillä. Esimerkiksi jos asunnon ostohinta on 100 000 euroa, asunnon vakuusarvo on 70 000–80 000 euroa ja loput 20 000–30 000 euroa täytyy rahoittaa lisävakuudella tai säästöillä. (Pankkiasiat www-sivut 2020.) Pankit laskevat vakuuksien vakuusarvot aina tapauskohtaisesti (Osuuspankin www-sivut 2020).

##### 4.2.1 Esine- ja reaali vakuudet

Esine- ja reaali vakuudessa asuntolainan vakuudeksi asetetaan jokin tietty rahanarvoinen omaisuus, esine tai asiakirja (Osuuspankin www-sivut 2020). Asuntolainoissa yleisimmin käytettäviä esine- ja reaali vakuuksia ovat kyseisellä asuntolainalla ostettavat asunto-osakkeet tai kiinteistöt (Säästöpankin www-sivut 2020). Asunto-osakkeita ovat asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet kerrostalosta tai rivitalosta. Kiinteistöllä tarkoitetaan omistusoikeutta maapohjaan ja siihen kuuluvia kiinteitä



rakennuksia ja rakennelmia. Kiinteistöjä ovat muun muassa asuinkiinteistöt, loma-asuntokiinteistöt, metsäkiinteistöt ja maatilakiinteistöt. (Makkonen 2012, 34.)

Talletuksia voidaan käyttää asuntolainojen vakuutena tilanteissa, joissa vakuus on vain väliaikainen esimerkiksi asunnon vaihto toiseen asuntoon. Joskus asuntolainojen vakuutena voidaan käyttää myös arvopapereita, kuten pörssiosakkeita ja sijoitusrahasto-osuuksia. (Makkonen 2012, 34.)

#### 4.2.2 Henkilövakuus

Henkilövakuudessa eli henkilötakauksessa asuntolainan takaaja on vastuussa takaa-mansa asuntolainan suorittamisesta kaikilla tuloillaan ja omaisuudellaan. Henkilötakaaja ei aseta asuntolainan vakuudeksi mitään yksilöityä omaisuutta, vaan on henkilökohtaisesti vastuussa asuntolainan suorittamisesta, samalla tavalla kuin asuntolainan saajakin. (Makkonen 2012, 36.) Jos henkilötakaaja joutuisi maksamaan asuntolainaa henkilötakauksensa perusteella, syntyy henkilötakaajalle takautumisoikeus, eli oikeus periä maksamansa asuntolainan määrä alkuperäiseltä asuntolainan saajalta. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 361/1999, 6 § 28).

Asuntolainan myöntäjän eli pankin kannalta henkilötakauksella on vakuusarvoa, jos henkilötakaajalla on riittävästi tuloja ja varallisuutta hoitaakseen takausvastuun. Henkilötakaajan takausvastuukyky arvioidaan pääasiassa samalla tavalla kuin lainansaajan lainanhoitokyky. Asuntolainoissa käytettäviä henkilötakauksia on kolmen tyyppisiä. Omavelkainen takaus, toissijainen takaus ja täytetakaus. (Makkonen 2012, 36.)

Omavelkaisessa takauksessa lainanmyöntäjällä on sama oikeus periä lainaa henkilötakaajalta kuin varsinaiselta lainansaajalta (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 5 § 22). Toissijaisessa takauksessa henkilötakaajan maksuvelvollisuus edellyttää, että varsinainen lainansaaja on ensin todettu selkeästi maksukyvyttömäksi ulosoton tai tuomioistuimen toimesta. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 5 § 21). Toissijaiset takaukset ovat hyvin poikkeuksellisia luottokäytännössä, koska lainansaajan toteaminen maksukyvyttömäksi voi viedä vuosia. Täytetakaus annetaan aina ensisijaisen vakuuden lisäksi. Täytetakauksessa määritellään ensisijainen vakuus, joka vastaa

asuntolainasta ensisijaisesti. Asuntolainoissa ensisijainen vakuus on yleensä ostettava asunto. (Makkonen 2012, 36.) Täytetakaaja on velvollinen maksamaan takaamansa asuntolainan, jos ensisijaisesta vakuudesta saatavat varat eivät riitä lainan maksuun tai ensisijaisen vakuuden myymiselle on este. Täytetakaaja on vastuussa vain siitä asuntolainan määrästä, jota ei ensisijaisella vakuudella saada katettua. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 5 § 23.)

#### 4.2.3 Valtiontakaus

Valtiontakaus on mahdollista saada asuntolainaan, jos asunnosta ostetaan vähintään puolet ja asunto tulee omaan vakituiseen käyttöön. Asunnon tyyppillä ei ole merkitystä, eli se voi olla osakehuoneisto, omakotitalo tai rakennettava omakotitalo. Lainan suuruus saa olla enintään 85 % asunnon hankintahinnasta Valtiontakausta ei tarvitse hakea erikseen, vaan se myönnetään pankissa asuntolainan myöntämisen yhteydessä. Valtiontakauksesta perittävä palkkio, peritään lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä ja sen määrä on 2,5 % valtiontakauksen määrästä. Valtio myöntää takauksen 20 prosentin osuudelle asuntolainan määrästä. Valtiontakaus on niin sanottu toissijainen vakuus, eli valtio maksaa pankille lainmukaisen takauskorvauksen, mikäli lainansaaja ei kykene maksamaan lainaansa takaisin pankille eikä asunnon realisointihinnalla saada katettua pankin lainasaatavia. (Valtionkonttorin [www-sivut](http://www.sivut) 2020.)

#### 4.2.4 Pankkien tarjoamat lisävakuudet

Asuntolainoissa pankeilla on valikoimassaan lisävakuudeksi erityisiä luottotakauksia, jotka ovat vaihtoehtoja valtiontakaukselle. Pankkien luottotakauksien tarkoituksena on turvata lainanantajan saatava, siinä tapauksessa, jos lainansaajalta ei saada suoritusta tai vakuuksia lainan takaisinmaksuun. Pankin luottotakaus on käytännössä eräänlainen vakuutus luottotappion varalle. Tarvittavan luottotakauksen määrä lasketaan kattamaan laskennallinen vakuusvaje siinä tapauksessa, jos reaali- ja henkilö- takaukset eivät riitä. Takauksesta peritään joko kertapalkkio tai takauksen voimassaoloajalta esimerkiksi vuosimaksua. Luottotakauksesta maksettava palkkio on periaatteessa lainansaajalle maksettavaksi tuleva kustannus vakuusvajeen aiheuttamasta luottoriskistä. Jos takauksen myöntänyt taho, esimerkiksi pankki, joutuu maksamaan

takauksen perusteella lainanantajan saatavan, syntyy myös sille takautumisoikeus, eli luottotakauksen myöntäjällä on oikeus periä saatavaa alkuperäiseltä lainansaajalta. (Makkonen 2012, 37.)

## 5 RISKIENHALLINTA ASUNTOSIJOITTAMISESSA

Riskillä tarkoitetaan arkikielessä tappiota, menetystä tai vahinkoa, joka liittyy ei toivotun tapahtuman sattumisen mahdollisuuteen. Edellä mainittu ei toivottu tapahtuma voi olla minkälainen arvon menetys tahansa: rahallisen arvon, terveydellisen arvon tai yhteiskunnallisen arvon. Olennainen riskiin liittyvä piirre on epävarmuus, eli riskejä ei pystytä koskaan ennustamaan 100 % varmuudella. Riskien toteutumisen todennäköisyydet vaihtelevat eli tapahtumat eivät ole mahdottomia eivätkä myöskään varmoja. Kansainvälisen riskienhallintastandardin ISO 31 00 (ISO 31 000. 2018) ohjeessa 73 määritellään riskiksi epävarmuuden vaikutus tavoitteiden toteutumiselle. (Havakka, Kulmala, Koskinen & Ahteensivu 2018, 11–13.)

Riskeihin pystytään suhtautumaan kahdella tavalla: toinen tapa korostaa tiedostettua riskiä ja toinen tietämättömyyttä eli epävarmuutta. Ensin mainitulla riskillä tarkoitetaan harkittua riskiä, teemme valinnan, jonka lopputulos on satunnainen, mutta tiedostamme siihen liittyvät vaihtoehdot ja riskit. Epävarmuudella taas tarkoitetaan riskiä, jota emme pysty tunnistamaan tai ennakoimaan. (Peterson 2012, 197.) Esimerkiksi: Ostamme asunnon lainarahalla, tiedostamme että siihen liittyy riskejä, epävarmuus tekijänä tilanteeseen tulee Covid-19 pandemia, jonka seurauksena saattaa olla työttömyys tai lomautus, eli mahdollisesti pitkälle jatkuva epätietoisuus oman talouden tuloista ja menoista ja tästä johtuen epävarmuus lainan hoidossa. Riski siis lisääntyy epävarmuuden vaikutuksesta. (Peterson 2012, 197).

Rahoitusriskit voidaan asuntosijoittamisessa yleisesti jakaa kahteen ryhmään: maksukyvyttömyysriski ja taloudellisen arvon riski. Maksukyvyttömyysriskillä tarkoitetaan epävarmuutta tulevaisuuden menoista ja tuloista. Taloudellisen arvon riskillä tarkoitetaan mm. epävarmuutta asuntojen hintojenkehityksestä tulevaisuudessa. Riskien eli

tulevaisuuden epävarmuuksien jakaminen näihin kahteen ryhmään ei kuitenkaan ole suoraviivaista, osa riskeistä sijoittuu niiden rajapintaan, eikä niitä pystytä suoraan määrittämään kuulumaan pelkästään toiseen ryhmään. (Wolke 2018, 115.)

### 5.1 Riskien arviointi

Riskejä pystytään arvioimaan kokemusperäisesti, tapaustutkimusten avulla tai laskennallisesti. Yleensä riskejä arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyyden perusteella. Tästä syystä riskien todennäköisyys voidaan arvioida vain sellaisten riskien osalta, jotka ovat tyypillisiä. Jos riski on uusi ja tuntematon ei sen todennäköisyyttä pystytä arvioimaan. (Juvonen, ym. 2014, 9.) Riskiin sisältyy vahvasti myös tekemämme valintaan liittyvät odotukset. Odotukset vaikuttavat siihen, miten riski koetaan.

Esimerkiksi: jos Antti ja Pekka molemmat pelaavat jonkin pelin tulosvetoa 15 eurolla. Antti luulee, että hänellä on sisäpiirintietoa ja uskoo tietävänsä pelin tuloksen. Antilla on siis korkeat odotukset voitosta. Pekka ei harrasta veikkausta ja haluaa vain kokeilla tulosvetoa, mutta ei usko voittavansa. Pekalla on siis hyvin pienet odotukset voiton suhteen ja samalla Pekka on hyväksynyt asian, että saattaa hävitä 15 euroa. Eli jos riski häviämisestä toteutuu sekä Antilla että Pekalla, Antti kokee riskin toteutumisen paljon negatiivisempaan kuin Pekka. Siihen miten riski koetaan vaikuttaa odotukset, riskin laajuus ja merkityksellisyys. Eli tavallaan mitä suuremmat odotukset, sitä vakavampana riski koetaan. (Juvonen, ym. 2014, 8.) Alla olevista taulukoista (taulukko 1 ja 2) näkyy havainnollisesti, miten riskejä voidaan arvioida kolmetasoisesti.

Taulukko 1. (Finas 2019)

<b>Todennäköisyys</b>	<b>Seuraukset</b>		
	<i>Vähäinen</i>	<i>Haitallinen</i>	<i>Vakava</i>
<i>Epätodennäköinen</i>	1 Merkityksetön riski	2 Vähäinen riski	3 Kohtalainen riski
<i>Mahdollinen</i>	2 Vähäinen riski	3 Kohtalainen riski	4 Merkittävä riski
<i>Todennäköinen</i>	3 Kohtalainen riski	4 Merkittävä riski	5 Sietämätön riski

Taulukko 2. (Finas 2019)

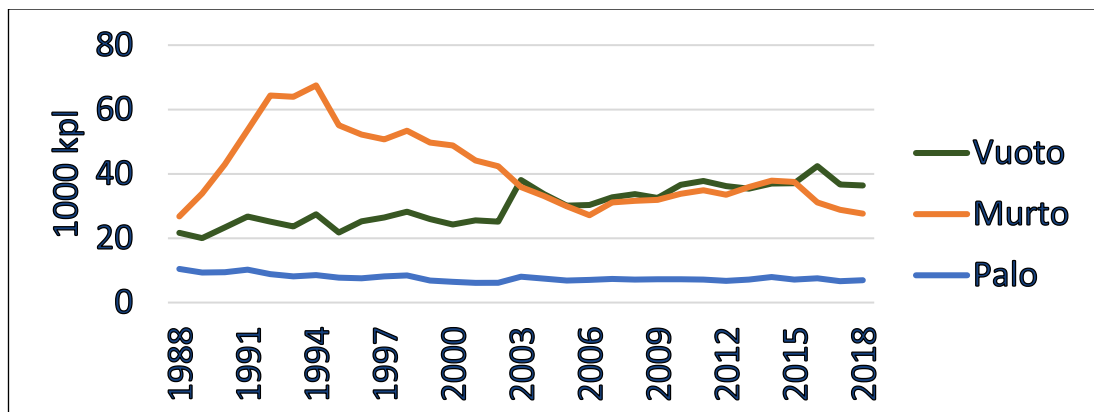
<b>Riskin suuruus</b>	<b>Toimenpiteet riskin pienentämiseksi</b>
<i>Merkityksetön riski</i>	Riski on niin pieni, että toimenpiteitä ei tarvita.
<i>Vähäinen riski</i>	Toimenpiteitä ei välttämättä tarvita. Tilannetta seurataan, jotta riski pysyy hallinnassa.
<i>Kohtalainen riski</i>	On ryhdyttävä toimenpiteisiin riskin pienentämiseksi. Toimenpiteet mitoitettava ja aikataulutettava.
<i>Merkittävä riski</i>	Riskin pienentäminen on välttämätöntä. Toimenpiteet aloitettava nopeasti. Riskialtis toiminta saatava loppumaan nopeasti.
<i>Sietämätön riski</i>	Riskin poistaminen on välttämätöntä. Toimenpiteet aloitettava välittömästi. Riskialtis toiminta on keskeytettävä, toiminta voi jatkua vasta kun riski on poistettu.

## 5.2 Riskienhallinta

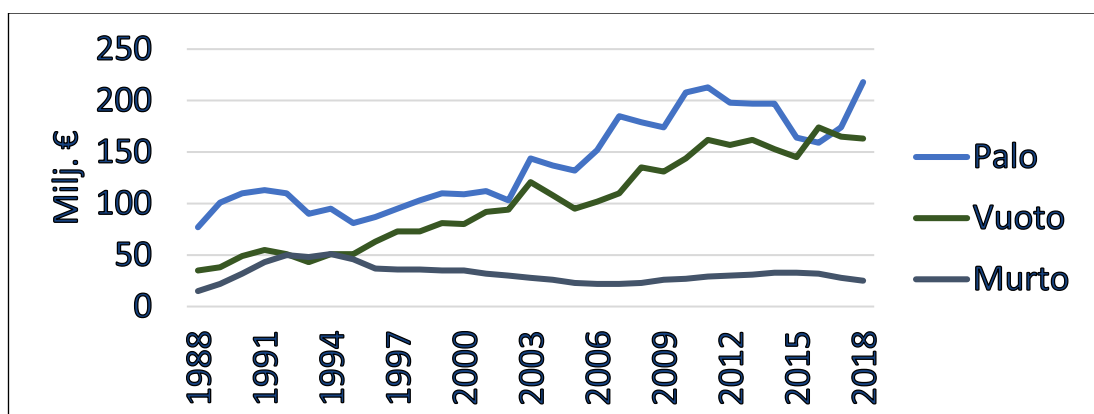
Riskien hallinnassa on kyse tulevaisuuden epävarmuuden hallinnasta. Riskienhallinnassa on tärkeää riskien tiedostaminen. (Havakka ym. 2018, 21.) Riskienhallinta on tavallaan prosessi, jonka avulla tunnistetaan ja arvioidaan riskejä sekä valitaan ja toteutetaan toimenpiteitä, jotka vähentävät havaittujen riskien seurauksia (Kuusela & Ollikainen 2005, 35.) Riskien hallinnan tulee olla aktiivista toimintaa, jossa toistuu seuraavat vaiheet: riskien tunnistaminen ja seuranta, riskin koon ja yhteisvaikutusten arviointi sekä riskien rajaaminen, riskeiltä suojautuminen tai riskien siirtäminen. (Havakka ym. 2018, 21.)

Riskien tunnistaminen on kenties merkittävin osa riskien hallintaa, koska sillä tavalla niihin pystytään varautumaan. Riskien tunnistamisessa täytyy ottaa huomioon riskien lähteet, tapahtumat, uhat ja mahdollisuudet sekä muutokset sisäisessä ja ulkoisessa toimintaympäristössä. (Finas 2019.) Riskien tunnistamisessa yritetään etsiä riskejä aiheuttavia syitä ja arvioida niistä johtuvia seurauksia. Arviointi voidaan tehdä esimerkiksi käyttämällä kokemuseräistä tietoa tai vahinkotilastoja. (Juvonen ym. 2014, 20.) Alla olevasta taulukko 4. näkee palo- murto ja vuotovahinkojen määrän 1988–2018 ajalta. Sekä taulukko 5. josta näkee näistä vahingoista maksettujen vakuutuskorvausten määrän. Taulukoista voimme päätellä, että suurimmat taloudelliset riskit

kiinteistölle aiheutuvat paloista ja vuodoista. Lisäksi voimme nähdä, että palovahinkoja sattuu määrällisesti kaikkein vähiten, mutta niistä maksettavat vakuutuskorvaukset ovat kaikkein suurimmat.



Kuvio 3. Palo-, murto- ja vuotovahingot 1988–2018 (Finanssialan www-sivut 2020)



Kuvio 4. Palo-, vuoto- ja murtovahinkokorvaukset 1988–2018 (Finanssialan www-sivut 2020)

Siinä vaiheessa, kun riski on tunnistettu ja arvioitu, voidaan päättää, ryhdytäänkö riskin varalta toimenpiteisiin vai ei. (Finas 2019). Toimenpiteitä, joita voidaan riskien hallinnassa käyttää ovat mm. riskien kustannusten minimointi. Riskien kustannuksia pystytään minimoimaan esimerkiksi vakuutuslaitoksien avulla. (Kuusela & Ollikainen 2005, 67.)

Vakuutusyhtiöiden avulla saadaan rajattua vahingosta aiheutuvaa taloudellista riskiä. Asuntosijoittamisessa esimerkiksi kiinteistövakuutuksella saadaan siirrettyä kiinteistöön kohdistuvia merkittäviä taloudellisia riskejä vakuutusyhtiön kannettavaksi, kuten vesivahinko ja palovahinko. Kiinteistön omistajalle tulee vahingon sattuessa

maksettavaksi vain omavastuuosuus vakuutuksesta. Vakuutusyhtiöt edellyttävät usein toimenpiteitä vahinkojen välttämiseksi ja niiden pienentämiseksi. (Juvonen 2014, 27.) Esimerkiksi palovaroitin on Suomessa pakollinen varuste asuinrakennuksissa. Asunnossa tulee olla yksi palovaroitin jokaista alkavaa 60 huoneneliötä kohden. (Pop vakuutuksen www-sivut 2020.)

Toinen tapa hallita riskejä on niiden pienentäminen eli rajaaminen. Riskien pienentämisellä pyritään rajaamaan riskien sattumisen todennäköisyyttä tai rajaamaan riskin seurauksia. Riskien pienentämistä on hyvä käyttää tilanteessa, jossa riskiä ei pystytä välttämään tai siirtämään. Riskien pienentämiseen käytettävä riskinhallintakeino on vahingon torjunta. Vahingon torjuntaa pystytään toteuttamaan ehkäisevästi, rajoittavasti tai vahingonjälkeisenä toimenpiteenä. Esimerkiksi palovahinkoa pystytään minimoimaan, vaikka sitä ei pystyttäisi täysin ennalta ehkäisemään. Ennaltaehkäisevänä toimenpiteenä voidaan käyttää kunnossapitoa ja pyrkiä tällä tavoin minimoimaan palon sattumisen mahdollisuus. Kuitenkin jos palo sattuu, voidaan vahinkojen rajoittamiseksi tarjota tarvittavia välineitä, jotta vahinkoa saadaan rajattua, eli tulipalo sammutettua mahdollisimman äkkiä, kuten palovaroitin, palosammutin tai sammutuspeite. Vahingon jälkeisinä toimenpiteinä taas voisi tällaisessa tilanteessa olla tulipalon aiheuttamien vahinkojen korjaaminen ja jos sammuttamiseen on käytetty vettä, kunnollinen kosteuden poisto, ettei asunto ala seuraavaksi homehtua. (Juvonen ym. 2014, 25.)

Riskeiltä pystytään osittain suojautumaan suunnitelmallisella toiminnalla. Riskejä olisi hyvä joka tapauksessa rajata niin, että riskit yksinään tai yhteisvaikutuksineen, eivät ylitä henkilön riskinsietokykyä. (Roininen 2018, 61.) On tärkeää kuitenkin tiedostaa, että vaikka riskejä aiheuttavia tekijöitä pystyttäisiin tunnistamaan, ei niiden seurauksia pystytä välttämättä mittaamaan tai arvioimaan (Havakka ym. 2018, 21).

### 5.3 Riskinsietokyky

Riskinsietokyky on henkilökohtainen ominaisuus, joka kuvastaa henkilön kykyä sietää riskejä ja reagoida niihin. Riskinsietokykyyn vaikuttavat monet asiat, kuten sukupuoli, ikä, tulot, varallisuus, koulutus ja siviilisääty. Esimerkiksi varakkaalla henkilöllä voi olla suurempi riskinsietokyky, koska varallisuutensa ansiosta hänellä on enemmän

valmiuksia kestää tappioita. Riskinsietokyky on kuitenkin täysin henkilökohtainen asia, eli jokaisella se on omanlaisensa, eikä voida tehdä yleistyksiä, että henkilöt, joilla on enemmän varallisuutta omaavat korkeamman riskinsietokyvyn. Yleensä sijoitustoiminnassa riskinsietokykyä arvioidaan sijoituksen tuottaman varallisuuden kasvun avulla. Eli riskin kokoa arvioidaan sen ottamisesta saatavaan hyötyyn nähden. (Ylihärkilä 2017.) Riskinsietokyky on sekä konkreettista, että psyykkistä. Konkreettisella riskinsietokyvyllä tarkoitetaan taloudellista tilannetta. Jos on esimerkiksi paljon velkaa, mutta epävarma työpaikka, riskinsietokyky on alhaisempi kuin henkilöllä, jolla on vakaa säännöllinen tulo ja velat maksettu pois. Psyykkinen riskinsietokyky tarkoittaa henkistä valmiutta kestää riskiä. Esimerkiksi osa asuntosijoittajista hakee turvaa vuokraamalla asuntoa pitkäaikaisesti ja osa asuntosijoittajista tavoittelee nopeampaa tuottoa ostamalla, remontoimalla ja myymällä sijoitusasuntojaan. (Salkunrakentajan www-sivut 2020.)

#### 5.4 Asuntosijoittamisen rahoitusriskejä lainapääomalla

Aina kun haetaan lainaa, sisältyy siihen riski lainanhakijan talouden kannalta. Lainanhakija ottaa riskin pystyykö hän tulevaisuudessa ansaitsemaan tuloja niin paljon, että saa lainan maksettua takaisin. Kun lainalla hankitaan asunto, riski muodostuu lainanmaksusta ja asunnon hintakehityksestä. Esimerkiksi, jos asunnon arvo jostain syystä laskee, saattaa muodostua tilanne, että velkaa on enemmän kuin varallisuutta. Riski saattaa muodostua myös siitä, jos lainansaaja on arvioinut lainanhoitokykynsä väärin, eikä kykenekään hoitamaan lainansa maksueriä. (Makkonen 2016, 41.)

##### 5.4.1 Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan koroista johtuvaa lainanhoitokustannusten nousua, joka vaarantaa velallisen maksukyvyn. Jos velallisella on viitekorkolaina, korkojen nousu johtaa lainaerän nousemiseen annuiteetilainassa, kun taas tasaerälainassa laina-aika tyypillisesti pitenee. Kumpikaan vaihtoehto ei ole velallisen kannalta toivottua. (Inderes www-sivut 2020.) Kun asuntosijoittamista tehdään lainarahalla, korkojen nousu on merkittävä riski, joka vaikuttaa kuukausittaisiin kuluihin. Varsinkin nykytilanteessa, koska korkotaso on matala ja lainan ottaminen houkuttelevaa, nousee riski liian



suuresta velkamäärästä huomattavaksi. Monesti asuntosijoittajat vertaavat asunnon ostamisesta aiheutuvia kustannuksia siitä saatavaan vuokraan, eivätkä huomio nykytilannetta, jossa korkotaso on erittäin alhainen. (Orava & Turunen 2016.)

Tällä hetkellä lainojen korkotaso on ollut matala, mutta mikäli korkoriski haluaa varautua kannattaa laina laskelmia tehdä huomioiden, miten esimerkiksi korkojen nousu 1–2 % vaikuttaa lainaerään tai laina-aikaan. Mitä enemmän on lainaa, sitä merkittävämmäksi korkoriski muodostuu. (Inderes [www-sivut 2020](#).) Asuntolainan kustannuksissa pystyy säästämään käyttämällä lainassa lyhyttä viitekorkoa, mutta toisaalta lainan kiinnittäminen pitkäksi aikaa samaan korkoon luo turvallisuuden tunnetta sijoittajalle. Kun asuntolainan koron kiinnittää pitkäksi aikaa samaan korkoon, on riski korkojen noususta siirretty. Käytännössä riski korkojen noususta siirretään pankille, joka haluaa korvausta riskin ottamisesta eli korko on korkeampi pitkällä aikavälillä kuin lyhyellä. Korot nousevat vähitellen ja jyrkkää korkojen nousua edeltäisi talouden ylikuumeneminen ja voimakas inflaatio. (Stormbom, 2011.)

Mikäli asuntovelallisen lainan määrä on yli 50 % asunnon markkina-arvoon eli myyntihintaan nähden, asuntovelallisen kannattaa olla tietoinen korkoriskistä. Korkoriskiltä pystyy osittain suojautumaan neljällä tavalla: 1) kiinteä korkoinen laina, 2) lainan korkokatto, 3) maltillinen lainan määrä ja 4) vararahasto. (Orava & Turunen 2016.)

Kiinteällä korolla tarkoitetaan asuntolainan korkojen sitomista tiettyyn kiinteään korkoon sovituksi ajaksi. Kiinteän koron voi sopia esimerkiksi kolmeksi, viideksi tai kymmeneksi vuodeksi kerrallaan. Kiinteä korkoinen asuntolaina tarjoaa lainanhakijalle turvaa korkojen nousua vastaan, koska lainan korko pysyy saman sovitusajan, vaikka korkomarkkinoilla tapahtuisikin muutoksia. Kiinteä korko toimiikin tavallaan korkovakuutuksena, jonka tarkoituksena on vähentää lainanottajan huolta ja riskiä. (Aktia:n [www-sivut 2020](#).)

Asuntolainan korkokatto tarkoittaa asuntolainan korkoprosentin ylärajaa. Eli asuntolainasta maksettavan koron määrä ei nouse yli sovitusajan korkoprosentin. Korkojen ollessa alhaalla asuntovelallinen maksaa sovitusajan viitekoron mukaista matalaa korkoa ja vaikka viitekorko nousisikin yli sovitusajan korkokaton, asuntovelallinen maksaa vain sovitusajan korkokaton mukaisen määrän korkoa asuntolainalleen. Koron yläraja ja

korkokaton voimassaoloaika sovitaan asuntovelallisen kanssa yksilöllisesti. Korkokaton avulla asuntolainavelallinen tietää tarkan kuukausittaisen summan, jonka yli asuntolainienlyhennykset eivät nouse. (POP-pankin www-sivut 2020.)

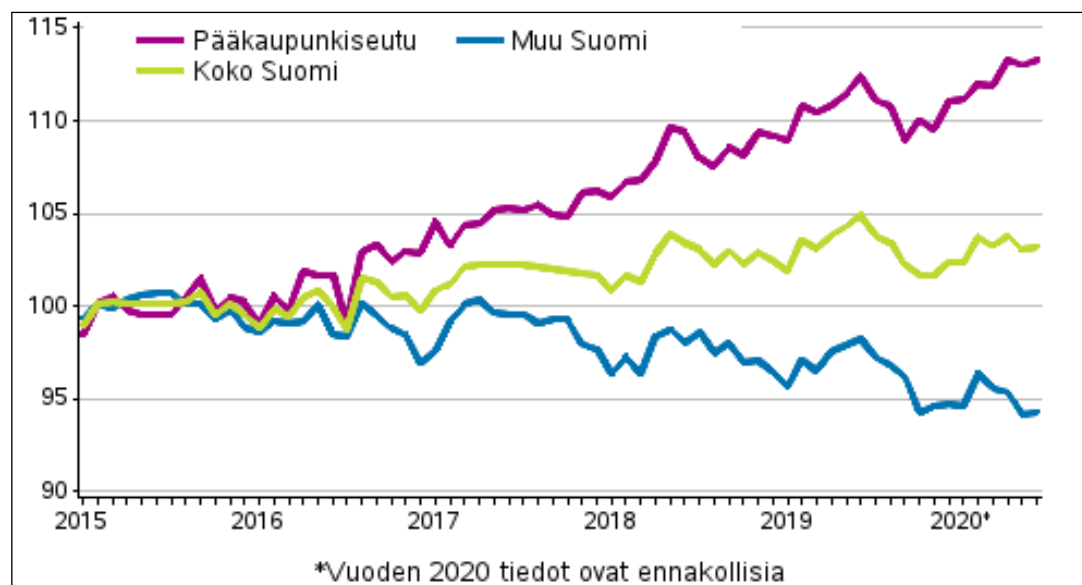
Maltillinen lainan määrä, eli käytännössä lainaa otetaan oman maksukyvyyn mukaan ja niin vähän kuin mahdollista. Pop-pankin www-sivujen 2020 mukaan lainanlyhennyksiin ja muihin asumisen kustannuksiin saisi kulua kuukaudessa noin 40 % nettopalkan määrästä. Tämän lisäksi lainan kokonaismäärän tulisi olla korkeintaan kolme kertainen suhteessa talouden bruttotulojen määrään. Esimerkiksi jos henkilö tienaa 25.000 bruttona vuodessa, kannattaa hänen pitää kokonaislainamääränsä alle 75.000 eurossa.

Vararahasto, eli niin kutsuttu puskurirahasto olisi hyvä olla säästettynä pahan päivän varalle tilanteesta riippumatta. Op medialla työskentelevä Katja Taponen arvioi, että henkilöllä olisi hyvä olla säästettynä kolmen kuukauden nettopalkkaa vastaava summa puskurirahastossa taloudellisesti tiukempien aikojen varalta. Henkilöiden tilanteet ovat yksilöllisiä, mutta mikäli on lainaa ja perhettä, sitä suurempi syy olisi säästää puskurirahastoon. Puskurirahastoa kannattaa kerryttää niin, että se olisi helposti käytettävissä, esimerkiksi säästötilillä. Tämä johtuu siitä, että jos sattuu, että jää työttömäksi niin työttömyyskorvausta saattaa joutua odottamaan useamman viikon. (Op median www-sivut 2020) Nordean yksityistalouden ekonomisti Olli Kärkkäinen on myös säästämisen kannalla. Puskurirahasto antaa turvaa tulevaisuuden varalle ja yllättävien menojen tai sattumien kohdatessa puskurirahasto auttaa selviämään niistä, ilma että henkilön taloudellinen tasapaino kärsii. (Nordean www-sivut 2020.)

#### 5.4.2 Vakuusriski

Vakuusriskillä tarkoitetaan asuntolainan vakuutena olevan omaisuuden arvoa. Yleisimmin asuntolainan vakuutena käytetään asuntoa, jota varten asuntolainaa haetaan. Asuntomarkkinoiden kehitys on siis keskeisessä roolissa, kun vakuuden arvoa määritellään. Etenkin vakuuden nopea arvonlasku voi aiheuttaa huolta asuntovelalliselle. (Inderes www-sivut 2020.)

Tilastokeskuksen mukaan suomen asuntomarkkinat ovat vahvasti eriytymässä hintakehityksen osalta. Asuntokaupan kaksijakoisuus pääkaupunkiseudun sekä kasvukusten ja muun Suomen välillä kasvaa. Esimerkiksi vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoteen 2019 verrattuna pääkaupunkiseudulla 1 % ja laskivat muualla maassa 4 %. (Tilastokeskuksen www-sivut 2020.) Alla olevasta kuviosta (kuvio 1) nähdään, että vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla, mutta laskeutuneet muualla Suomessa. Keskimääräisesti kuitenkin asuntojen hinnat ovat vuodesta 2015 nousseet.



Kuvio 5. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain (Tilastokeskuksen www-sivut 2020)

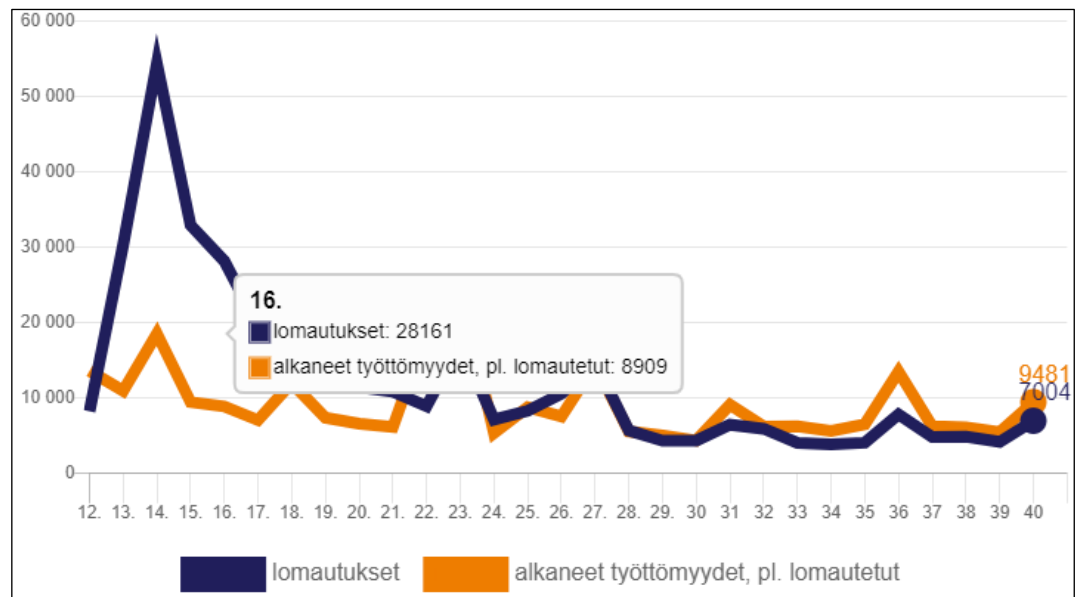
Vakuusriskiä on vaikeaa ennustaa. Vakuusriskin eli asunnon arvon alentumista pystyy välttämään ostamalla sijoitusasunto kasvavasta kunnasta. Kasvavalla kunnalla tarkoitetaan muuttovoittoista kuntaa, sinne siis muuttaa enemmän ihmisiä kuin sieltä pois. Kasvavan kunnan lisäksi asunnon sijainnilla on vuokrauksen kannalta merkitystä, yleisemmin keskustassa sijaitseva asunto on helpompi vuokrata kuin lähiössä sijaitseva. Muita hyviä ominaisuuksia sijoitusasunnon sijainnille ovat mm. hyvät julkiset palvelut, hyvät liikenneyhteydet, oppilaitokset ja suuret työllistäjät. (Kaarto 2015, 88.)

### 5.4.3 Henkilöriski

Henkilöriskillä tarkoitetaan riskiä, joka nimensä mukaan viittaa henkilöön, eli inhimillinen riski. Tällaisia riskejä voivat olla mm. sairastumisen, tapaturman tai kuoleman aiheuttamat seuraamukset, ikääntymisestä johtuva voimien hupeneminen tai työelämästä pois jääminen. Näitä riskejä yleensä seuraa taloudellinen vahinko eli toisin sanoen maksukyvyttömyysriski. (Kuusela & Ollikainen 2005, 276.) Maksukyvyttömyysriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa asuntosijoittaja ei syystä tai toisesta kykene hoitamaan lainanmaksuaan tai muita juoksevia kustannuksiaan eli joutuu maksukyvyttömäksi. Maksukyvyttömyyttä aiheuttaa yleisimmin velallisen muuttunut taloustilanne, johon ei olla osattu tai kyetty varautumaan etukäteen. (Inderes [www-sivut 2020](#).)

Syitä maksukyvyttömyydelle on monia, kuten edellä mainitut työttömyys, tapaturma ja sairastuminen. Näistä tapahtumista aiheutuva tulojen tippuminen voi vaarantaa lainan maksukyvyyn. (Inderes [www-sivut 2020](#).) Yksi merkittävimmistä odottamattomista syistä, joka vaikuttaa henkilön maksukykyyn on avioero tai avoero. Avioliitossa ja avoliitossa yleisesti puolisoilla on yhteinen talous ja mahdollisesti yhteinen asunto. Väestöliiton toteuttaman tutkimuksen avioerot vuosina 1970–2014, mukaan lähes puolet avioliitoista päättyy avioeroon. Avioehtosopimus on ainoa tapa, jolla avioeroon voi varautua edes jotenkin. Avioeron varalta ei voi ottaa edes vakuutusta. Avioeron lisäksi työttömyys ja vakava sairaus ovat lähes itsestään selviä elämäntapahtumia, jotka vaikuttavat käytettävissä olevien tulojen määrään ja vaarantavat lainan maksukyvyyn. (Makkonen 2016, 41.)

Tällä hetkellä maailmalla vaikuttava covid-19 pandemia on myös aiheuttanut odottamattomia tilanteita ja edesauttanut maksukyvyyn laskua monille. Koronakriisin aikana Suomessa lainanmyöntäjät ovat tehneet toimenpiteitä, joilla suomalaisten ylivelkaantumista ja maksuhäiriötä pyritään estämään. Pankit myönsivät kuluvaan kevään ja kesän aikana ennätysellisen paljon lyhennysvapaita asiakkailleen. (Aulasmaa 2020.) Alla olevasta taulukosta nähdään vuoden 2020 lomautettujen ja työttömien määrä 16.3-4.10.2020 ajanjaksolta.



Kuvio 6. Alkaneiden lomautus- ja työttömyysjaksojen lukumäärät viikoittain TE-toimistoissa alk. 16.3.2020 (Työ- ja elinkeinoministeriön www-sivut 2020)

Henkilöriskien tunnistaminen ja niihin varautuminen on hankalaa, koska niitä ei pystytä edes kohtalaisesti ennustamaan (Kuusela & Ollikainen 2005, 276). Paras tapa henkilöriskiltä suojautumiseen lieneekin säästäminen puskurirahastoon taloudellisesti tiukempien aikojen varalta. (Inderes www-sivut 2020.) Tämän lisäksi vakuutusyhtiöt tarjoavat vakuutuksia ainakin tapaturmien, sairastumisen ja kuoleman varalta. Vakuuttaminen on siis osa henkilön omaa riskienhallintaa. Vakuutusten tarkoitus on auttaa vahingosta kärsinyttä henkilöä pääsemään takaisin taloudelliseen tilanteeseen, jollainen oli ennen vahingon sattumista, pois lukien vakuutus kuoleman varalta. (Vakuutus.fi www-sivut 2020.)

## 6 TUTKIMUSTULOKSET

Tutkimus suoritettiin käyttäen kyselyä, joka toteutettiin käyttämällä Satakunnan ammattikorkeakoulun tarjoamaa e-lomakeyökalua. E-kyselyn tekeminen oli tehokas tapa saada lomakekysely tehtyä ja jaettua, tämän lisäksi e-lomake myös mahdollisti kyselyn toteuttamisen anonyymisti. Kysely oli suunnattu Satakunnan Kiinteistönvälittäjät Ry:n jäsenille. Kyselyyn pääsi vastamaan linkin kautta, jonka toimeksiantajani edustaja toimitti Satakunnan Kiinteistönvälittäjät Ry:n jäsenille sähköpostitse.

Kysely oli avoinna 27.10-9.11.2020. Kysely lähetettiin 23 (N=23) vastaajalle ja kyselyyn vastasi viisi (n=5) vastaajaa. Vastausprosentti oli 21,7 %. Kyselyn tekemisen pohjana käytettiin opinnäytetyössä teoriaosuudessa keräämiä tietoja. Kyselyn pohjaksi muodostui käytettäväksi neljä eri teemaa. Kyselyn otsikkona oli asuntosijoittamiseen liittyvät rahoitusriskit. Käytetyt teemat olivat seuraavat: asuntosijoittamisen rahoitus, vakuudet asuntosijoittamisessa asuntolainalla, riskienhallinta asuntosijoittamisessa ja rahoitusriskit asuntosijoittamisessa. Kyselyn pohja löytyy opinnäytetyöni liitteistä (liite 1).

Kyselyyn vastanneet olivat kaikki 36–55-vuotiaita miehiä. Neljä vastaajista oli suorittanut ammatillisen koulutuksen, joka liittyi yhteiskunta-, liiketalous ja hallintoalaan. Koulutuksenaan kiinteistönvälitysalalle neljä vastaajaa oli suorittanut laillistetun kiinteistönvälittäjän eli LKV tutkinnon. Näistä neljästä yksi oli myös suorittanut YKV:n, eli ylemmän kiinteistönvälittäjän tutkinnon. Yksi vastaajista oli suorittanut kiinteistönvälitysalan ammattitutkinnon eli Kiat:n. Työkokemusta kiinteistönvälitysalalta neljälle vastaajalle oli kertynyt yli 15 vuotta ja yhdelle vastaajalle 4–7 vuotta. Vastaajia kysely ei kerännyt kovin montaa, mutta työvuosia kiinteistönvälitysalalta oli vastaajille kertynyt, eli ainakin kokemusta alalta on edustettuna vastauksissa.

## 6.1 Asuntosijoittamisen rahoitus

### 1. a) Oman arviosi mukaan, kuinka moni asuntosijoittaja aloittaa sijoittamisen lainarahalla?

Vastaajista 80 % (n=5) (taulukko 3) oli sitä mieltä, että yli 80 % asuntosijoittajista aloittaa lainarahalla. ja 20 % vastaajista arvioi määräksi 60–80 %.

Taulukko 3. Kuinka moni asuntosijoittaja aloittaa sijoittamisen lainarahalla (n=5)

<b>Sijoittamisen aloittaminen lainarahalla</b>	
alle 20 %	
20–40 %	
40–60 %	

60–80 %	1
yli 80 %	4
en osaa sanoa	

Teoriassa tuotiin esille, että asuntosijoittamisen houkuttelevuus tulee muun muassa siitä, että asuntosijoittamisen aloittamiseen ei vaadita suurta alkupääomaa, koska pankit myöntävät sijoitusasuntojen ostoon lainaa muun muassa siksi, että asunnoilla on hyvä vakuusarvo ja asuntolainat ovat pankkien mielestä pieniriskisiä lainoja. Tulosten perusteella myös vastaajien arvion mukaan suurin osa asuntosijoittajista aloittaa lainarahalla, eli tulokset ovat yhden mukaisia teorian kanssa.

1. b) Oman arviosi mukaan, kuinka monialoittaa asuntosijoittamisen siitä syystä, että se on mahdollista aloittaa lainarahalla?

Vastaajista 40 % (n=5) (taulukko 4) arvioi määräksi 60–80 % ja 60 % vastaajista arvioi, että yli 80 % asuntosijoittajista aloittaa asuntosijoittamisen, koska sijoittaminen on mahdollista aloittaa lainarahalla.

Taulukko 4. Kuinka moni aloittaa asuntosijoittamisen siitä syystä, että se on mahdollista aloittaa lainarahalla (n=5)

<b>Sijoittamisen aloittaminen lainarahalla, koska asuntosijoittaminen on mahdollista aloittaa lainarahalla</b>	
alle 20 %	
20–40 %	
40–60 %	
60–80 %	2
yli 80 %	3
en osaa sanoa	

Nämä arviot tukevat työn teoriaa. Vastaajien vastauksista voi päätellä, että heidän arvionsa mukaan suurin osa aloittaa asuntosijoittamisen lainarahalla ja siitä syystä, että asuntosijoittaminen on mahdollista aloittaa lainarahalla.

1. c) *Olen sitä mieltä, että alhainen lainojen korkotaso vaikuttaa päätökseen ryhtyä asuntosijoittajaksi lainarahalla.*

Vastaajista 60 % (n=5) (taulukko 5) oli sitä mieltä, että lainojen alhainen korkotaso vaikuttaa päätökseen ryhtyä asuntosijoittajaksi lainarahalla. 20 % oli jokseenkin samaa mieltä ja 20 % oli jokseenkin eri mieltä.

Taulukko 5. Lainojen alhaisen korkotason vaikutus päätökseen ryhtyä asuntosijoittajaksi lainarahalla (n=5)

<b>Asuntolainojen korkotason vaikutus asuntosijoittamiseen</b>	
Täysin samaa mieltä	3
Jokseenkin samaa mieltä	1
En osaa sanoa	
Jokseenkin eri mieltä	1
Täysin eri mieltä	

Korkotaso saattaa vaikuttaa asuntosijoittajien päätökseen ryhtyä asuntosijoittajaksi lainarahalla, koska asunnot pitävät arvonsa kohtuullisen hyvin. Koron suuruus myös heijastelee pankin näkökulmaa lainan riskeistä ja asuntosijoittajan maksukyvyistä. Tällä hetkellä matalalla oleva korkotaso saattaa kannustaa asuntosijoittamiseen lainarahalla.

1. d) *Olen sitä mieltä, että asuntosijoittajat ovat tietoisia asuntosijoittamiseen liittyvästä verotuksesta.*

Kun kysyttiin, ovatko asuntosijoittajat tietoisia asuntosijoittamiseen liittyvästä verotuksesta (taulukko 6), vastaajat (n=5) olivat suurimmaksi osaksi sitä mieltä, että asuntosijoittajat ovat tietoisia asuntosijoittamiseen liittyvästä verotuksesta.

Vastaajista 60 % oli täysin samaa mieltä, 20 % vastaajista jokseenkin samaa mieltä ja 20 % vastaajista jokseenkin eri mieltä.



Taulukko 6. Asuntosijoittajien tietoisuus asuntosijoittamisen verotuksesta (n=5)

<b>Asuntosijoittamisen verotus</b>	
Täysin samaa mieltä	3
Jokseenkin samaa mieltä	1
En osaa sanoa	
Jokseenkin eri mieltä	1
Täysin eri mieltä	

Kysymys hieman jakoi mielipiteitä. Oletettavasti moni tiedostaa, että jos tienaa rahaa, täytyy maksaa veroja. Vastaajista suurin osa arvioi, että asuntosijoittajat ovat tietoisia asuntosijoittamiseen liittyvistä veroista. Mikäli asuntosijoittaja ei seuraa asuntosijoittamisen tuloja ja menoja, saattaa olla että 30 % pääomavero vuokratuloista on ikävä yllätys. Asuntosijoittajien kannattaa olla tietoisia, että vaikka sijoitusasunnosta saatava vuokra käytettäisiin kokonaisuudessaan sijoitusasuntoa varten otetun asuntolainan lyhennyksiin, verotuksessa vähennyskelpoisia menoja tästä summasta ovat vain koron ja kulujen määrä, ei itse lyhennyksen määrä.

*1. e) Onko asuntosijoittaminen mielestäsi hyvä keino varallisuuden sijoittamiseen?*

Kaikki vastaajat (n=5) (taulukko 7) olivat sitä mieltä, että asuntosijoittaminen on hyvä keino varallisuuden sijoittamiseen.

Taulukko 7. Asuntosijoittaminen varallisuuden sijoittamisessa (n=5)

<b>Asuntosijoittaminen varallisuuden sijoittamisessa</b>	
Kyllä	5
Ei	

Asuntosijoittaminen on pitkäaikainen sijoitus ja pieniriskinen verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Asuntosijoittaminen voi mahdollistaa pitkällä aikavälillä tasaisen kuukausittaisen tuoton ja varallisuuden kasvattamisen pienellä vaivalla, tästä syystä asuntosijoittaminen voidaan kokea hyväksi keinoksi varallisuuden sijoittamisessa.

## 6.2 Vakuudet asuntosijoittamisessa asuntolainalla

2. a) *Olen sitä mieltä, että yleisimmin käytettyjä vakuuksia asuntolainoissa ovat...  
(valitse yksi tai useampi vaihtoehto)*

Vastaajien (n=5) mielestä käytetyimpiä vakuuksia asuntolainoissa olivat esine- ja reaali- vakuudet (taulukko 8). Lisäksi mainittiin pankkien tarjoamat lisävakuudet. Kysymykseen sai valita vastaukseksi yhden tai useamman annetun vaihtoehdon.

Taulukko 8. Asuntolainojen yleisimmät vakuudet (n=5)

<b>Asuntolainojen vakuudet</b>	
Esine- ja reaali- vakuudet	5
Henkilötaka- us	
Valtion- taka- us	
Pankkien tarjoamat lisävakuudet	1

Vastaajat olivat yksimielisiä yleisimmästä vakuuslajista (taulukko 8), joka on esine- ja reaali- vakuudet. Lisäksi mainittiin pankkien tarjoamat lisävakuudet, jolla tarkoitetaan ostettavaa vakuutta. Pankkien tarjoamien lisävakuuksien käyttötarkoitus on lähinnä kattaa 20–30 % asuntolainasta, jota ostettava asunto itse ei kata, eli asuntosijoittajalta poistuu lähes kokonaan tarve säästää alkupääomaa asuntosijoittamiseen. Sama vaikutus on henkilötakaajan käytöllä, eli alkupääomalle ei ole tarvetta. Teoriassa on tuotu esille, että asuntosijoittamisessa lainapääomalla sijoitusasuntoa varten otetussa lainassa käytetään yleisimmin vakuutena ostettavaa asuntoa. Sijoitusasunto riittää itsessään kattamaan 70–80 % lainan vakuustarpeesta. Vakuus voi aiheuttaa rahoitusriskejä, mikäli vakuuden arvo laskee. Esimerkiksi asunnolle tapahtuva vahinko.

2. b) *Olen sitä mieltä, että asuntosijoittamisessa asuntolainalla, lainaan vaadittava vakuus aiheuttaa rahoitusriskejä asuntosijoittajalle.*

Vastaajat (n=5) (taulukko 9) jakautuivat, kun kysyttiin aiheuttaako asuntolainan vakuus, rahoitusriskiä asuntosijoittajalle. 40 % vastaajista oli sitä mieltä, että vakuus

aiheuttaa jokseenkin riskejä, ja 40 % vastaajista oli jokseenkin eri mieltä ja 20 % täysin eri mieltä.

Taulukko 9. Asuntolainojen vakuuden aiheuttama riski (n=5)

<b>Asuntolainojen vakuuksista aiheutuva riski</b>	
Täysin samaa mieltä	
Jokseenkin samaa mieltä	2
En osaa sanoa	
Jokseenkin eri mieltä	2
Täysin eri mieltä	1

Vakuudet toimivat pankille asuntolainan takaisinmaksuturvana, vakuus saattaa aiheuttaa rahoitusriskiä, mutta pääasiassa vakuuksia käytetään vain turvaamaan lainan takaisin maksua.

*c) Oman arvioisi mukaan, mikä seuraavista lainan vakuusvaihtoehdoista muodostaa suurimman riskin asuntolainan ottajalle.*

Vastaajista (n=5) (taulukko 10) 40 % arvioi, että suurimman riskin aiheuttaa esine- ja reaali vakuudet, 20 % vastasi henkilötakaukset ja 40 % mielestä pankkien tarjoamat lisävakuudet aiheuttavat rahoitusriskejä.

Taulukko 10. Lainan vakuusvaihtoehdoista suurimman riskin asuntolainan ottajalle muodostaa (n=5)

<b>Asuntolainojen vakuuksien aiheuttama riski</b>	
Esine- ja reaali vakuudet	2
Henkilötakaus	1
Valtiontakaus	
Pankkien tarjoamat lisävakuudet	2

Vastaajat saivat myös mahdollisuuden vastata avoimesti, miksi he arvioivat vakuuden aiheuttavan riskiä. Vastauksissa mainittiin, että pankkien tarjoamat lisävakuudet

saattavat aiheuttaa rahoitusriskiä, koska ne ovat pankkien omaa bisnestä. Esine- ja reaalivakuudet voivat menettää arvoaan ja henkilötakauksen riskinä mainittiin tilanne, että henkilötakausta tarvitaan siinä kohtaa, kun omat vakuudet tai säästöt eivät riitä, eli syntyy tilanne, jossa lainanottajalle kertyy liikaa velkaa ja henkilökohtainen maksukyky joutuu koetukselle. Eli mainitut vakuudet saattavat aiheuttaa riskiä, mutta kuten taulukosta 9 nähtiin, vakuuksien ei arvioitu pääasiassa aiheuttavan rahoitusriskejä.

### 6.3 Riskienhallinta asuntosijoittamisessa

#### 3. a) *Asuntosijoittajat osaavat mielestäni tunnistaa asuntosijoittamiseen liittyviä rahoitusriskejä.*

Vastaajista (n=5) 40 % (taulukko 11) mielestä asuntosijoittajat osaavat jokseenkin tunnistaa riskejä, 20 % vastaaja ei osannut arvioida tilannetta ja 20 % oli jokseenkin eri mieltä väitteen paikkansa pitävyydestä.

Taulukko 11. Asuntosijoittajamisen rahoitusriskien tunnistaminen (n=5)

<b>Asuntosijoittamisen rahoitusriskien tunnistaminen</b>	
Täysin samaa mieltä	1
Jokseenkin samaa mieltä	2
En osaa sanoa	1
Jokseenkin eri mieltä	1
Täysin eri mieltä	

Teoriassa kerroin, että rahoitusriskeihin on mahdollista varautua tunnistamalla niitä ja arvioimalla niiden vaikutusta omaan asuntosijoittamiseensa. Riskien tunnistaminen voi olla merkittävä osa asuntosijoittajien riskienhallintaa. Kyselyn vastausten perusteella suurin osa asuntosijoittajista osaisi arvioida rahoitusriskejä ja pieni osa ei.

#### 2. b) *Mitkä mielestäsi seuraavista vaihtoehtoista ovat odottamattomia tai yllättäviä asuntosijoittamiseen liittyviä rahoitusriskejä?*

Kysymyksessä pyydettiin vastaajia arvioimaan, minkälainen riski olisi odottamaton tai yllättävä rahoitusriski asuntosijoittamisessa. Vastaajat saivat valita yhden tai useamman vastausvaihtoehdon annetuista vaihtoehdoista. Henkilöriski, jossa asuntosijoittaja itseään kohtaa odottamaton riski, pidettiin odottamattomimpana (taulukko 12).

Taulukko 12. Odottamattomat tai yllättävät asuntosijoittamisen rahoitusriskit (n=5)

<b>Odottamattomia tai yllättäviä asuntosijoittamiseen liittyviä rahoitusriskejä</b>	
Korkokehitys, eli koron nousun vaikutus lainan lyhennyksen suuruuteen verrattuna asunnosta saatavaan vuokraan	1
Henkilöriski, esimerkiksi asuntosijoittajaan itseensä kohdistuva epätoivottu sattuma, kuten työttömyys, sairaus	2
Henkilöriski, esimerkiksi sijoitusasunto on ilman vuokralaista useamman kuukauden	1
Vakuusriski, esimerkiksi sijoitusasunnon arvo laskee	1
Jos mieleesi tulee jokin muu odottamaton tai yllättävä asuntosijoittamiseen liittyvä rahoitusriski, millainen?	

Asuntosijoittamisessa tuotot tulevat perittävästä vuokrasta, joten vastaus on realistinen. Tilanne, jossa asuntosijoittajalla on pelkkiä kuluja sijoitusasunnostaan eikä tuottoja useampaan kuukauteen aiheuttaa rahoitusriskiä. Verrattuna vaikka tilanteeseen, jossa asuntolainojen korot lähtisivät nousemaan. Korkojen nousun vaikutus rahoituskallisesti asuntosijoittajaan ei ole niin äkkinäinen ja suuri rahoitusriski yhdellä kertaa, kuin millaisen tyhjä sijoitusasunto voi aiheuttaa. Asuntosijoittajaa itseään kohtaava rahoitukseen vaikuttava tapaturma, ei suoraan aiheuta rahoitusriskiä asuntosijoittamiseen, asuntosijoittajalle itselleen sattuvan riskin myötä asuntosijoittajan oma henkilökohtainen maksukyky voi laskea. Jos samaan aikaan sijoitusasunto jäisi ilman vuokralaista voisi maksukyvyttömyysriski olla jo aika huolestuttava.

3. c) *Mielestäni asuntosijoittajat osaavat varautua edellä mainittuihin odottamattomiin tai yllättäviin rahoitusriskeihin?*

Kun väitteenä, oli että asuntosijoittajat osaavat varautua näihin riskeihin (n=5), osa vastaajista (taulukko 13), oli jokseenkin samaa mieltä ja osa vastaajista oli jokseenkin eri mieltä.

Taulukko 13. Asuntosijoittajien varautuminen odottamattomiin tai yllättäviin rahoitusriskeihin (n=5)

<b>Asuntosijoittajien varautuminen rahoitusriskeihin</b>	
Täysin samaa mieltä	
Jokseenkin samaa mieltä	2
En osaa sanoa	
Jokseenkin eri mieltä	3
Täysin eri mieltä	

Vastaukset ovat linjassa teorian kanssa, koska opinnäytetyössäni pyrittiin selvittämään odottamattomia rahoitusriskejä. Oletan, että kovinkaan moni asuntosijoittaja ei lähtisi asuntosijoittajaksi niin, että olisi esimerkiksi osannut varautunut siihen, että sijoitus-asunto on tyhjillään useamman kuukauden. Eli alkanut sijoittajaksi ilman tuotto-odotusta. Lisäksi rahoitusriskien arvioinnissa olisi hyvä ottaa huomioon, mikäli useampi riski toteutuu samaan aikaan, esimerkiksi tilanne, jossa sijoitusasuntoa kohtaa vahinko ja asunto on muutaman kuukauden asuinkelvoton. Eli vakuusriski toteutuu eikä sijoitusasunnosta saada tuottoa. Eli asuntosijoittajan tulisi arvioida kestääkö hänen maksukykinsä esimerkiksi tällaista tilannetta.

3. d) *Mielestäni asuntosijoittajat osaavat arvioida riskien suuruutta ja niiden vaikutuksia?*

Kun kysyttiin (taulukko 14) kiinteistönvälittäjien arvioita asuntosijoittajien riskienarviointikyvystä ja riskien vaikutusten arviointikyvystä, vastaajista 20 % oli sitä mieltä, että asuntosijoittajat osaavat arvioida niitä, 20 % oli jokseenkin samaa mieltä ja 60 % olivat jokseenkin eri mieltä.

Taulukko 14. Asuntosijoittajien kyky arvioida riskien suuruutta ja vaikutuksia (n=5)

<b>Asuntosijoittajien kyky arvioida riskien suuruutta ja vaikutuksia</b>	
Täysin samaa mieltä	1
Jokseenkin samaa mieltä	1
En osaa sanoa	
Jokseenkin eri mieltä	3
Täysin eri mieltä	

Kysymyksessä oli myös avoin vastaus vaihtoehto, jossa olisi saanut mainita millaisilla keinoilla heidän mielestään riskejä arvioidaan ja hallitaan, mutta yhtään avointa vastausta ei ollut. Kyselyn mukaan suurin osa vastaajista oli eri mieltä asuntosijoittajien riskien arviointi kyvystä. Tämä saattaa johtua siitä, että riskien vaikutus yleensä suurenee, mikäli monia riskejä tapahtuu samaan aikaan. Riskien saman aikaisuus myös voi vaikeuttaa niiden arviointia.

#### 6.4 Rahoitusriskit asuntosijoittamisessa

4. a) *Asuntosijoittajaan vakavimmin vaikuttavia rahoitusriskejä ovat. Arvioi riskit niin että 1 on vakava riski ja 5 vähemmän vakava riski.*

Vastaajia pyydettiin arvioimaan mahdollisten riskien vakavuutta asuntosijoittajalla. Tässä kohtaa yleistäen, vähiten pisteitä saanut vaihtoehto koettiin vakavimmaksi (taulukko 15). Kaikkien vastaajien arviot vaihtelivat vastausvaihtoehdoissa ääripäästä toiseen.

Taulukko 15. Asuntosijoittajaan vaikuttavia rahoitusriskejä (n=5)

<b>Asuntosijoittajaan vaikuttavia rahoitusriskejä</b>	
korkeiden nousu	13
asunnon arvon alentuminen	15

asuntosijoittajaa kohtaavaa henkilökohtainen riski (kuten työttömyys, sairaus tai avioero)	13
asunnolle tapahtuva vahinko (kuten vesivahinko tai tulipalo)	19

Teoriaosassa rahoitusriskit on jaettu korkoriskiin, vakuusriskiin ja henkilöriskiin. Asuntosijoittamisessa lainapääomalla, rahoitusriskejä muodostuu suurimmaksi osaksi asuntolainan takaisinmaksusta ja sijoitusasunnon hintakehityksestä. Mielipidekysymyksenä vastauksissa oletettavasti näkyy, miten kukin vastaaja tilanteen itse kokee. Lisäksi kysymyksessä on arvioitu yhden riskin toteutumista kerrallaan, eikä mietitty tilannetta, jossa riskejä toteutuisi samanaikaisesti. Samanaikaisuus mahdollisesti lisää rahoitusriskien vakavuutta.

4. *b) Olen sitä mieltä, että korkojen nousuun kannattaa varautua. (valitse yksi vaihtoehto)*

Vastaajilta kysyttiin kannattaako heidän mielestään korkojen nousuun varautua. Vastaajista (n=5) (taulukko 16) 60 % oli jokseenkin samaa mieltä ja 40 % ei osannut sanoa.

Taulukko 16. Korkojen nousuun varautuminen (n=5)

<b>Varautuminen korkojen nousuun</b>	
Täysin samaa mieltä	
Jokseenkin samaa mieltä	3
En osaa sanoa	2
Jokseenkin eri mieltä	
Täysin eri mieltä	

Asuntolainoissa korko vaihtelee, mutta keskimäärin korko on noin 3–5 % lainaan nähden. Asuntolainojen korkoriskistä puhuttaessa tulee ottaa huomioon, minkälaisen lyhennystavan asuntosijoittaja on lainalleen valinnut. Esimerkiksi tasalyhenteisessä lainassa koron nousu ei vaikuta kuukausittaiseen lyhennykseen, vaan korkojen nousu johtaisi laina-ajan pidentymiseen. Tai jos asuntosijoittaja on ottanut itselleen pankkien



tarjoaman kiinteän koron, niin vaikka korkomarkkinat heilahtelevat asuntosijoittajan lainassa korko pysyy samana sovitun ajan. Eli tässäkin tilanteessa ennalta suunnittele- malla pystyisi vaikuttamaan tilanteeseen.

4. c) *Olen sitä mieltä, että asunnon arvon alentumiseen pystyy varautumaan.*

Vastaajilta kysyttiin, pystyykö heidän mielestään sijoitusasunnon arvonalentumiseen varautumaan. 40 % vastaajista (taulukko 17) oli jokseenkin samaa mieltä, 40 % vas- taajista jokseenkin eri mieltä ja 20 % vastaaja täysin eri mieltä.

Taulukko 17. Asunnon arvon alentumiseen varautuminen (n=5)

<b>Varautuminen asunnon arvon alentumiseen</b>	
Täysin samaa mieltä	
Jokseenkin samaa mieltä	2
En osaa sanoa	
Jokseenkin eri mieltä	2
Täysin eri mieltä	1

Asunnon arvoon ja haluttavuuteen vaikuttavia asioita ovat muun muassa asunnon kunto ja sijainti. Asunnon kuntoon asuntosijoittaja pystyy vaikuttamaan huolehtimalla kunnossapidosta. Asunnon haluttuun sijaintiin sitä vastoin ei pysty vaikuttamaan jäl- kikäteen. Eli sijoitusasuntoa hankittaessa on jo hyvä pitää mielessä millaiselta paikalta asunnon ostaa. Asuntoa vuokratessa yleensä pidetään hyvinä asioina palvelujen lähei- syyttä ja kulkuyhteyksiä, kuten julkiset kulkuvälineet. Lisäksi on hyvä, jos alueella sijaitsee iso työnantaja tai koulu, kuten yliopisto tai ammattikorkeakoulu.

4. d) *Olen sitä mieltä, että nykyinen maailman tilanne vaikuttaa asunto- ja vuokra- markkinoihin.*

Vastaajilta kysyttiin vaikuttaako nykyinen maailman tilanne asunto- ja vuokramarkki- noihin. Vastaajista (n=5) (taulukko 18) 60 % oli täysin samaa mieltä ja 40 % oli jok- seenkin samaa mieltä. Vastaajille annettiin myös avoin vastaus vaihtoehto, jotta he voivat perustella vastauksiaan. Vastaajat olivat sitä mieltä, että nykyinen tilanne voi

johtaa siihen, että ihmiset alkavat pelkäämään ostamista, alueet eriarvostuvat ja etätyöskentely ja etäopiskelu vaikuttavat markkinoihin

Taulukko 18. Maailman tilanteen vaikutus asunto- ja vuokramarkkinoihin (n=5)

<b>Nykyisen tilanteen vaikutus asuntomarkkinoihin</b>	
Täysin samaa mieltä	3
Jokseenkin samaa mieltä	2
En osaa sanoa	
Jokseenkin eri mieltä	
Täysin eri mieltä	

Ostamisen pelko voi johtua siitä, että monilla aloilla on tällä hetkellä ollut irtisanomisia ja lomautuksia, eli ihmisillä on suuri epävarmuus tulevaisuuden työtilanteestaan. On täysin ymmärrettävää, että jos ei uskalla luottaa siihen, että tulevaisuudessa on vakaa työpaikka ja vakaa kuukausittainen tulo, niin ei myöskään epävarmuudesta johtuen hae lainaa asuntosijoittamista varten, koska ei ole varmuutta lainanhoitokyvystä. Etätyöskentelyn ja etäopiskelun vaikutus oletettavasti näkyy vuokramarkkinoilla, koska opiskelen tai työskentelyn voi hoitaa kotonaan, eli niiden perässä ei tarvitse muuttaa tai hankkia opiskeluasuntoa.

4. e) *Onko mielestäsi asuntomarkkinoiden hintataso pysynyt vakaana?*

Kaikkien vastaajien (n=5) (taulukko 19) arvion mukaan asuntomarkkinoilla hintataso on laskenut.

Taulukko 19. Asuntomarkkinoiden hintataso (n=5)

Nykyinen tilanne asuntomarkkinoilla	
Asuntomarkkinoiden hinnan ovat säilyneet ennallaan	
Asuntomarkkinoiden hintataso on laskenut	5
Asuntomarkkinoiden hintataso on noussut	

Tässä kohtaa oletettavasti näkyy edellä mainittu ostamisen pelko. Epävarmuus tulevaisuudesta vaikuttaa ihmisten ostohalukkuuteen ja epävarmuus tulevaisuuden tuloista ei kannusta hakemaan asuntolainaa asunnon ostoa varten. Asuntojen hinnat saattavat laskea, koska ostajia ei ole. Asuntojen hintatasosta on kysytty myös siksi, että asunnot lainojen vakuutena, vaikuttavat asuntolainoihin. Kun asuntojen markkina-arvo laskee, laskee myös niiden vakuusarvo.

#### 4. f) Oma vinkkisi riskeiltä suojautumiseen

Lopuksi kysyin vielä avoimen kysymyksen kiinteistönvälittäjien vinkeistä rahoitusriskeiltä suojautumiseen. Kiinteistönvälittäjien vinkit riskeiltä suojautumiseen olivat seuraavat: tarkka ostos, hyvä pitkäaikainen vuokralainen, rahaa kannattaa olla säästöissä yllättäviin menoihin, pankkien kansa laina kannattaa sopia tasalyhennyksenä, jolloin korkotason noustessa laina aika vain pitenee, taloyhtiöiden tehdyt remontit kannattaa katsoa tai tiedostaa tekemättömät remontit ja lisäksi asunnon sijainti on aina tärkeä.

## 7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää asuntosijoittamiseen liittyviä odottamattomia rahoitusriskejä, tilanteessa, jossa asuntosijoittamista harjoitetaan lainapääomalla. Opinnäytetyössä käytiin läpi asuntolainaan, asuntolainan vakuuteen ja

asuntosijoittajaan itseensä kohdistuvia rahoitusriskejä yleisesti. Opinnäytetyön tarkoitus oli kertoa, kuinka rahoitusriskejä tulee tiedostaa ja ottaa huomioon. Lisäksi lähdin selvittämään instrumentteja, joiden avulla rahoitusriskejä voitaisiin välttää, hallita ja seurata.

Asuntosijoittamisen rahoitusriskeihin sisältyy riskejä asunnon hankinnasta sen ylläpitoon asti. Suunnitelmallisella toiminnalla ja riskeihin varautumalla saadaan luotua vahva perusta asuntosijoittamiselle. Instrumentteina asuntosijoittajan rahoitusriskeihin voivatkin toimia rahoitusriskien tunnistaminen, niiden siirtäminen ja niihin varautuminen. Rahoitusriskejä pystytäänkin tehokkaasti siirtämään vakuutusyhtiöiden avulla. Vakuutukset ovat keino tulevaisuuden epävarmuuteen varautuessa. Vakuutuksilla pystytään suojautumaan ja siirtämään vahinkojen vaikutuksia niiden sattuessa. Asunnot ovat pitkäaikaisia varallisuutta sitovia sijoituksia ja siksi sijoitusasunto kannattaa turvata vahinkojen varalta. Asuntosijoittamisessa lainapääomaa käytettäessä sijoitusasunto, myös yleensä toimii asuntolainan vakuutena. Jos asuntosijoittajaa kohtaavat rahoitusriskit ja asuntosijoittajan maksukyky ei kestä, on vakuus mahdollista realisoida ja maksaa asuntolaina pois.

Loppupäätelmänä tutkimuksen pohjalta on päädytty seuraavaan johtopäätökseen: kannattaa vakuuttaa se minkä arvioi tarpeelliseksi. Sijoitusasunnon saa vakuutettua kattavasti vahinkojen varalta. Rahoitusriskit, joita ei pysty siirtämään toisen kannettavaksi, kannattaa yrittää tunnistaa mahdollisimman hyvin ja varautua niihin. Varautumisella tarkoitetaan vararahaston säästämistä odottamattomia rahoitusriskejä varten, jotta asuntosijoittajan henkilökohtainen taloudellinen tasapaino ei kärsi. Lisäksi maltillisella asuntolainan määrällä saadaan rajattua rahoitusriskien vaikutusta asuntosijoittajan maksukykyyn.

Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin lomakekyselynä. Kysely ei kerännyt kovin kattavaa vastausmäärää, eli tutkimustuloksia voidaan pitää vain suuntaa antavina. Tutkimustulosten pohjalta voitaneen kuitenkin todeta, että asuntosijoittaminen voisi olla hyvä keino varallisuuden sijoittamiseen. Jatkotutkimuksen aiheena voitaisiin selvittää asuntosijoittajien arvioita asuntosijoittamisen riskeistä.

## LÄHTEET

Aktia:n www-sivut. 2020. Viitattu 4.9.2020. [www.aktia.fi](http://www.aktia.fi)

Asuntosijoittajat www-sivut. Viitattu 15.6.2020. [www.asuntosijoittajat.fi](http://www.asuntosijoittajat.fi)

Aulasmaa, M. 2020. Maksuhäiriöisten määrä jatkaa kasvuaan korona-aikana. Viitattu 11.10.2020. [www.yle.fi](http://www.yle.fi)

Eskola, J & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere: Vastapaino. Viitattu 31.8.2020. [ellibslibrary.com](http://ellibslibrary.com)

Finanssialan www-sivut. 2020. Viitattu 11.10.2020. [www.finanssiala.fi](http://www.finanssiala.fi)

Finas. 2019. Arviointiperiaatteet riskiperusteiselle arvioinnille. Viitattu 15.8.2020. [https://www.finas.fi/Tiedostot%201/Julkaisut/finas\\_A13\\_Periaatteet\\_riskiperusteiselle\\_arvioinnille.pdf](https://www.finas.fi/Tiedostot%201/Julkaisut/finas_A13_Periaatteet_riskiperusteiselle_arvioinnille.pdf)

FIVA 13/01.00/2017. Luottoriskien hallinta rahoitussektorin valvottavissa. 2017. FIN-FSA Finanssivalvonta.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. Edita Publishing Oy. Viitattu 6.9.2020. [www.ellibslibrary.com](http://www.ellibslibrary.com)

Huoneistokeskuksen www-sivut. 2020. Viitattu 9.10.2020. [www.huoneistokeskus.fi](http://www.huoneistokeskus.fi)

Hänninen, H. 2016-11-29 b. 8 asuntosijoittamisen riskiä – ja vinkkejä niiden hallintaan. Sijoitusovi. [Blogi].

IF:n www-sivut. 2020. Viitattu 8.8.2020. [www.if.fi](http://www.if.fi)

ISO 31 000. 2018. ISO 31000 Riskienhallinta. Viitattu 9.5.2020. [https://www.sfs.fi/julkaisut\\_ja\\_palvelut/tuotteet\\_valokeilassa/iso\\_31000\\_riskienhallinta](https://www.sfs.fi/julkaisut_ja_palvelut/tuotteet_valokeilassa/iso_31000_riskienhallinta)

Juvonen, M., Koskensyrjä, M., Kuhanen, L., Ojala, V., Pentti, A., Porvari, P. & Talala, T. 2014. Yrityksen riskien hallinta. FINVA. Viitattu 26.9.2020. <https://www.ellibslibrary.com/book/9789525684650>

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin. Aloita – Kehity – Vaurastu. KM Growth Oy

Keskus-Kauppakamarin www-sivut. 2020. Viitattu 5.10.2020. <https://kauppakamari.fi>

Kilpailu- ja kuluttajaviraston www-sivut. 2020. Viitattu 9.10.2020. [www.kkv.fi](http://www.kkv.fi)

Kuusela, H & Ollikainen, R. 2005. Riskit ja riskienhallinta. Tampere University Press. Viitattu 26.9.2020. <https://www.ellibslibrary.com/book/951-44-6350-1>

KvantiMOTV - Menetelmäopetuksen tietovarannon www-sivut. 2020. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 5.9.2020. [www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus](http://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus)

Laki kiinteistövälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä. 15.12.2000/1075 muutoksineen.

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta. 19.3.1999/361 muutoksineen.

Makkonen, A. 2016. Asunto- ja Kuluttajarahoitus. Talentum Media: Helsinki. Viitattu 26.9.2020. <https://samk.finna.fi/Record/samk.991255456605968>

Makkonen, A. 2012. Vastuullinen luoton anto. Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy

Minilex, Lakia helpommin www-sivut. 2020. Viitattu 9.10.2020. [www.minilex.fi](http://www.minilex.fi)

Op.median www-sivut. 2020. Viitattu 27.9.2020. [www.op.media.fi](http://www.op.media.fi)

Osuuspankin www-sivut. 2020. Viitattu 14.10.2020. [www.op.fi](http://www.op.fi)

Pankkiasiat www-sivut 2020. Viitattu 9.5.2020. <https://pankkiasiat.fi/vakuusarvo-vakuutusarvo>

Partti, H. 2020. Op. median www-sivut. Viitattu 20.11.2020. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/katja-laittoi-kaikki-saastonsa-ensimmäiseen-sijoitusasuntoon-nyt-hanella-on-jo-kahdeksan-asuntoa-83bc6d0541a745d48192f9bfb241dc96>

Pop vakuutuksen www-sivut. 2020. Viitattu 11.10.2020. [www.popvakuutus.fi](http://www.popvakuutus.fi)

Peterson, S. 2012. Investment Theory and Riks Management. John Wiley & Sons, Incorporated. Viitattu 26.9.2020. <https://ebookcentral.proquest.com/lib/samk/detail.action?docID=821821>

Pitkäranta, A. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä: työkirja ammattikorkeakouluun. e-Oppi Oy

POP-pankin www-sivut. 2020. Viitattu 4.9.2020. [www.poppankki.fi](http://www.poppankki.fi)

Pörssisäätiön www-sivut. 2020. Viitattu 4.9.2020. [www.porssisaatio.fi](http://www.porssisaatio.fi)

Rosen, Kenneth. 2017. Investing on Income Properties: The Big Six Formula for Achieving Wealth in Real Estate. Viitattu 19.11.2020. <https://ebookcentral.proquest.com/lib/samk/reader.action?docID=4816327>

Salkunrakentajan www-sivut. 2020. Viitattu 11.10.2020. [www.salkunrakentaja.fi](http://www.salkunrakentaja.fi)

Suomen pankin www-sivut. 2020. Viitattu 9.10.2020. [www.suomenpankki.fi](http://www.suomenpankki.fi)

Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi. Viitattu 6.9.2020. [www.ellibslibrary.com](http://www.ellibslibrary.com)

Tepora, J. 2016. Esinevakuudet. Kauppakamari: Helsinki. Viitattu 14.10.2020. <https://kauppakamaritieto-fi>

Vakuutus.fi www-sivut. 2020. Viitattu 18.11.2020. [vakuutus.fi](http://vakuutus.fi)

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 8.8.2020. [www.vero.fi](http://www.vero.fi)

Verokampuksen www-sivut. 2020. Viitattu 22.7.2020. [www.verokampus.fi](http://www.verokampus.fi)

Väestöliiton www-sivut. 2020. Viitattu 26.9.2020. [https://www.vaestoliitto.fi/tieto\\_ja\\_tutkimus/vaestontutkimuslaitos/tilastoja/parisuhteet\\_ja\\_seksuaalisuus/avioerot/](https://www.vaestoliitto.fi/tieto_ja_tutkimus/vaestontutkimuslaitos/tilastoja/parisuhteet_ja_seksuaalisuus/avioerot/)

Väänänen, P. 2020. 10 hyvää syytä, miksi asuntoihin kannattaa sijoittaa. 15.4.2020. Viitattu 9.5.2020. [https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-hyodyt/?gclid=EAIaIQobChMI7aaS-56m6QIVik0YCh3frQMuEAAYASAAEgLBf\\_D\\_BwE](https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-hyodyt/?gclid=EAIaIQobChMI7aaS-56m6QIVik0YCh3frQMuEAAYASAAEgLBf_D_BwE)

Wolke, T. 2017. Risk Management. Viitattu 5.9.2020. [www.ebookcentral.proquest.com/](http://www.ebookcentral.proquest.com/)

Ylihärsilä, M. 2017. Onnistuneen (asunto)sijoituksen tekeminen – Askel 1/3: Sijoitussuunnitelma. Viitattu 17.8.2020. [www.ultrakiinteistot.fi](http://www.ultrakiinteistot.fi)

**Hei!**

**21.10.2020**

Tämän kyselyn tarkoituksena on selvittää asuntosijoittamiseen liittyviä rahoitusriskejä kiinteistönvälittäjien näkökulmasta. Kysely on laadittu Satakunnan ammattikorkeakoulun Rahoitus ja sijoitus -suuntautumisvaihtoehdon opinnäytetyönä, opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Satakunnan Kiinteistönvälittäjät ry.

Vastaathan kyselyyn, jotta kyselyn tuloksista tulisi mahdollisimman paljon etua ja hyötyä kiinteistönvälittäjän työhön.

Kyselyyn vastataan nimettömästi ja kaikki kyselyyn liittyvät asiat käsitellään luottamuksellisesti.

Kysely on lyhyt, joten vastaamiseen kuluu aikaa ainoastaan muutama minuutti.

Lisätietoja saa allekirjoittaneelta.

Kiitos vastauksestasi jo etukäteen!

Ystävällisin terveisin

**Merita Kevätsalo**

tradenomiopiskelija / rahoitus ja sijoitus

Satakunnan ammattikorkeakoulu

Kuninkaisten kampus, Huittinen

merita.kevatsalo@student.samk.fi



## KYSELY

Kyselyn tavoitteena on selvittää asuntosijoittamiseen liittyviä odottamattomia rahoitusriskejä kiinteistönvälittäjien näkökulmasta.

Kysely on tarkoitettu Satakunnan Kiinteistövälittäjät ry:n jäsenille.

## TAUSTAMUUTTUJAT

Ikä (valitse yksi vaihtoehto)

18-25 vuotta

26-35 vuotta

36-45 vuotta

46-55 vuotta

56-65 vuotta

yli 65-vuotias

nainen (kyllä/ei)

mies (kyllä/ei)

Koulutus (valitse yksi tai useampi vaihtoehto)

toisen asteen tutkinto (ammattillinen koulutus/lukio)

alempi opisto- tai korkeakoulututkinto

ylempi opisto- tai korkeakoulututkinto

muu, mikä? (avoin)

Liittyykö koulutuksesi yhteiskunta-, liiketalous ja hallintoalaan? (kyllä/ei)

Millainen koulutus sinulla on kiinteistönvälitysalalle? (valitse yksi tai useampi vaihtoehto)

KED, kiinteistöedustajan tutkinto

Kiat, kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto

VuT, asuin- ja liikehuoneistojen vuokravälittäjän tutkinto

LVV, vuokrahuoneistonvälittäjä

AKA, auktorisoitu kiinteistönarvioija

LKV, laillistettu kiinteistönvälittäjä

YKV, ylempi kiinteistönvälittäjän tutkinto

jokin muu, mikä?

Kuinka paljon sinulla on työkokemusta kiinteistönvälitysalalta yhteensä vuosina? (valitse yksi vaihtoehto)

alle 1 vuosi  
2–3 vuotta  
4–7 vuotta  
8–15 vuotta  
yli 15 vuotta

## **OHJEITA KYSELYYN VASTAAMISEEN**

Kyselyssä on neljä (4) teemaa, jotka sisältävät teemaan liittyviä väittämiä ja/tai avoimia kysymyksiä: 1) Asuntosijoittamisen rahoitus, kysymyksiä 5 kappaletta, 2) Vakuudet asuntosijoittamisessa asuntolainalla, kysymyksiä 3 kappaletta, 3) Riskienhallinta asuntosijoittamisessa, kysymyksiä 4 kappaletta ja 4) Rahoitusriskit asuntosijoittamisessa, kysymyksiä 5 kappaletta.

### **1. Teema: Asuntosijoittamisen rahoitus**

- a) Oman arviosi mukaan, kuinka moni asuntosijoittaja aloittaa sijoittamisen lainarahalla? (valitse yksi vaihtoehto)

alle 20 %  
20–40 %  
40–60 %  
60–80 %  
yli 80 %  
en osaa sanoa

- b) Oman arviosi mukaan, kuinka moni aloittaa asuntosijoittamisen siitä syystä, että se on mahdollista aloittaa lainarahalla? (valitse yksi vaihtoehto)

alle 20 %  
20–40 %  
40–60 %  
60–80 %  
yli 80 %  
en osaa sanoa

- c) Olen sitä mieltä, että alhainen lainojen korkotaso vaikuttaa päätökseen ryhtyä asuntosijoittajaksi lainarahalla. (valitse yksi vaihtoehto)

Täysin samaa mieltä  
Jokseenkin samaa mieltä

En osaa sanoa  
Jokseenkin eri mieltä  
Täysin erimieltä

- d) Olen sitä mieltä, että asuntosijoittajat ovat tietoisia asuntosijoittamiseen liittyvästä verotuksesta. (valitse yksi vaihtoehto)

Täysin samaa mieltä  
Jokseenkin samaa mieltä  
En osaa sanoa  
Jokseenkin eri mieltä  
Täysin erimieltä

- e) Onko asuntosijoittaminen mielestäsi hyvä keino varallisuuden sijoittamiseen? (valitse yksi vaihtoehto)

kyllä, miksi? (avoin)  
kyllä, miksi? (avoin)  
en osaa sanoa

## 2. Teema: Vakuudet asuntosijoittamisessa asuntolainalla

- a) Olen sitä mieltä, että yleisimmin käytettyjä vakuuksia asuntolainoissa ovat (valitse yksi tai useampi vaihtoehto)

Esine- ja reaalivakuudet  
Henkilötakaus  
Valtiontakaus  
Pankkien tarjoamat lisävakuudet

- b) Olen sitä mieltä, että asuntosijoittamisessa asuntolainalla, lainaan vaadittava vakuus aiheuttaa rahoitusriskejä asuntosijoittajalle (valitse yksi vaihtoehto)

Täysin samaa mieltä  
Jokseenkin samaa mieltä  
En osaa sanoa  
Jokseenkin eri mieltä  
Täysin erimieltä

- c) Oman arvioisi mukaan, mikä seuraavista lainan vakuusvaihtoehtoista muodostaa suurimman riskin asuntolainan ottajalle. (valitse yksi)

Esine- ja reaalivakuudet, miksi? (avoin)  
Henkilötakaus, miksi? (avoin)  
Valtiontakaus, miksi? (avoin)  
Pankkien tarjoamat lisävakuudet, miksi? (avoin)

### 3. Teema: Riskienhallinta asuntosijoittamisessa

- a) Asuntosijoittajat osaavat mielestäni tunnistaa asuntosijoittamiseen liittyviä rahoitusriskejä.

Täysin samaa mieltä  
Jokseenkin samaa mieltä  
En osaa sanoa  
Jokseenkin eri mieltä  
Täysin erimieltä

Jos olet sitä mieltä, että he osaavat, niin millaisia rahoitusriskejä he tunnistavat? (avoin)

- b) Mitkä mielestäsi seuraavista vaihtoehdoista ovat odottamattomia tai yllättäviä asuntosijoittamiseen liittyviä rahoitusriskejä? (valitse yksi tai useampi vaihtoehto)

korkokehitys, eli koron nousun vaikutus lainan lyhennyksen suuruuteen verrattuna asunnosta saatavaan vuokraan

henkilöriski, esimerkiksi asuntosijoittajaan itseensä kohdistuva epätoivottu sattuma, kuten työttömyys, sairaus

henkilöriski, esimerkiksi sijoitusasunto on ilman vuokralaista useamman kuukauden

Vakuusriski, esimerkiksi sijoitusasunnon arvo laskee

Vakuusriski, esimerkiksi sijoitusasunnolle tapahtuva epätoivottu sattuma, vesivahinko, tulipalo, ilkivalta

Jos mieleesi tulee jokin muu odottamaton tai yllättävä asuntosijoittamiseen liittyvä rahoitusriski, millainen?

- c) Mielestäni asuntosijoittajat osaavat varautua edellä mainittuihin odottamattomiin tai yllättäviin rahoitusriskeihin? (valitse yksi vaihtoehto)

Täysin samaa mieltä  
Jokseenkin samaa mieltä  
En osaa sanoa  
Jokseenkin eri mieltä  
Täysin erimieltä

- d) Mielestäni asuntosijoittajat osaavat arvioida riskien suuruutta ja niiden vaikutuksia?

Täysin samaa mieltä  
Jokseenkin samaa mieltä  
En osaa sanoa  
Jokseenkin eri mieltä  
Täysin erimieltä

Jos osaavat, niin miten? (avoin)

#### 4. Teema: Rahoitusriskit asuntosijoittamisessa

4. Asuntosijoittajaan vakavimmin vaikuttavia rahoitusriskejä ovat. Arvioi riskit niin että 1 on vakava riski ja 5 vähemmän vakava riski

1. korkojen nousu x
2. asunnon arvon alentuminen x
3. asuntosijoittajaa kohtaavaa henkilökohtainen riski (kuten työttömyys, sairaus tai avioero) x
4. Asunnolle tapahtuva vahinko (kuten vesivahinko tai tulipalo) (x)
5. Joku muu, mikä? (avoin)

5. Olen sitä mieltä, että korkojen nousuun kannattaa varautua. (valitse yksi vaihtoehto)

Täysin samaa mieltä  
Jokseenkin samaa mieltä

En osaa sanoa  
Jokseenkin eri mieltä  
Täysin erimieltä

6. Olen sitä mieltä, että asunnon arvon alentumiseen pystyy varautumaan. (valitse yksi vaihtoehto)

Täysin samaa mieltä  
Jokseenkin samaa mieltä  
En osaa sanoa  
Jokseenkin eri mieltä  
Täysin erimieltä

Jos olet sitä mieltä, että pystyy, niin miten? (avoin)

7. Olen sitä mieltä, että nykyinen maailman tilanne vaikuttaa asunto- ja vuokramarkkinoihin. (valitse yksi vaihtoehto)

Täysin samaa mieltä  
Jokseenkin samaa mieltä  
En osaa sanoa  
Jokseenkin eri mieltä  
Täysin erimieltä

Jos vaikuttaa, niin miten? (avoin)

8. Onko mielestäsi asuntomarkkinoiden hintataso pysynyt vakaana? (valitse yksi vaihtoehto)

Asuntomarkkinoiden hinnat ovat säilyneet ennallaan  
Asuntomarkkinoiden hintataso on laskenut  
Asuntomarkkinoiden hintataso on noussut  
En osaa sanoa

9. Oma vinkki riskiä suojautumiseen (avoin):

KIITOS VASTAUKSISTASI!