



# Korkojen nousun vaikutukset yksityishenkilön asuntosijoittamiseen

Tommi Hyytiäinen & Joel Weintraub

2019 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

**Korkojen nousun vaikutukset  
yksityishenkilön asuntosiirtamiseen**

Tommi Hyttiäinen & Joel Weintraub  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
Joulukuu, 2019

Tommi Hyytiäinen & Joel Weintraub

### Korkojen nousun vaikutukset yksityishenkilön asuntosijoittamiseen

Vuosi 2019 Sivumäärä 48

---

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia yksityisten asuntosijoittajien suhtautumista lainojen korkojen nousuun. Tarkoituksena on selvittää, millä keinoilla asuntosijoittajat ovat varautuneet mahdolliseen korkojen nousuun ja ovatko he huolissaan siitä, sillä korkotason nousulla voi olla merkittäviä vaikutuksia sijoitusasunnoista saataviin tuottoihin. Työ antaa kattavan yleiskatsauksen asuntosijoittamisesta kiinnostuneille, jotka haluavat kerryttää ymmärrystään asuntosijoittamiseen kohdistuvista mahdollisista riskeistä erityisesti korkojen nousuun liittyen.

Viime vuosikymmeninä korkotaso on laskenut ennätyksellisen alhaalle, joissain maissa jopa negatiiviselle tasolle. Samaan aikaan asuntojen hinnat ovat nousseet merkittävästi etenkin kasvukeskuksissa, joissa vuokra-asuntojen kysyntä on suurinta. Asuntosijoittajan kannalta tämä tarkoittaa sitä, että hän joutuu ottamaan sijoituksilleen korkeampia lainamääriä tai hakemaan tuottoa syrjäseudulla sijaitsevista kohteista, joissa asuntojen hintakehitys on ollut maltillisempaa. Edullinen laina houkuttelee sijoittajia ottamaan lainaa, mutta tähän liittyy merkittäviä riskejä, mikäli korkotaso kääntyy nousuun eikä tähän ole varauduttu.

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä käytetään dokumenttianalyysiä ja standardoitua kyselytutkimusta. Dokumenttianalyysissä luodaan tutkimuksen teoreettinen viitekehys asuntosijoittamisen rahoitusrakenteesta, tuoton määrittelystä, asuntomarkkinoiden kehityksestä, asuntosijoittamiseen liittyvistä riskeistä sekä rahapoliittisesta korkotasosta. Standardoidussa kyselytutkimuksessa puolestaan kartoitetaan Suomen Vuokranantajien jäsenten näkemyksiä korkojen nousun vaikutuksista asuntosijoittamiseen ottamalla selvää siitä, miten he ovat varautuneet mahdolliseen korkojen nousuun ja kokevatko he tämän uhkana sijoituksilleen.

Tutkimuksen perusteella selvä enemmistö vastaajista ei ole huolissaan korkojen noususta, vaikka suurin osa vastaajista on rahoittanut sijoituksiaan vieraalla pääomalla ja kertoo uskovan markkinakoron tulevan nousemaan seuraavan viiden vuoden aikana. Tämä selittyy sillä, että asuntosijoittajat ovat varautuneet korkojen nousuun hyvin ja ovat siis valveutuneita tähän liittyvistä riskeistä. Enemmistö vastanneista kertoi varautuneensa korkojen nousuun uskolla kassavirran kestävän sen eli he ovat ottaneet korkojen nousun huomioon vuokratuotoissaan. Toinen merkittävä varautumiskeino vastanneiden joukossa olivat säästöt.

Tutkimuksen otanta on kuitenkin varsin pieni verrattuna Suomen asuntosijoittajien kokonaismäärään. Tutkimuksessa ei myöskään tavoitettu lainkaan nuoria asuntosijoittajia vaan suurin osa vastaajista oli yli 45-vuotiaita. Vastanneiden ikäjakaumalla voi olla merkitystä korkojen noususta huolestuneiden määrään, sillä nuorilla asuntosijoittajilla ei välttämättä ole käytävissä puskurirahastoa eikä varallisuutta asuntolainojen erilaisiin vakuusmahdollisuuksiin. Pienen otannan ja tutkimukseen vastanneiden epätasaisen ikäjakauman vuoksi tutkimustulokset edustavat vain pienen joukon näkemyksiä eikä niitä voida yleistää kaikkiin Suomen asuntosijoittajiin.

Asiasanat: asuntosijoittaminen, sijoittaminen, markkinakorko, korkosuoja

Tommi Hyytiäinen & Joel Weintraub

**The effects of raising interest rates on private real estate investors**

Year	2019	Pages	48
------	------	-------	----

---

The purpose of this thesis is to study the attitude of private housing investors towards the possibility of the rise of interest rates on mortgages. The study reflects on how the investors have prepared for the possible raise and whether or not they are worried as the rise might have an effect on the profit of the investment. The thesis gives a comprehensive overview for people who would be interested in investing in this field and to people who want to expand their knowledge on what kind of risks does this field have in particular concerning the rise of interests.

In the past decades the interest rate has fallen record low even to negative side in some countries. At the same time the price of housing has risen especially in cities which have a high interest in rental of housing. For an investor this means that one has to take a bigger share of loan for their investments or look in to rural areas for investment opportunities. An affordable loan attracts investors to take more loans, but this includes problems in case the interest rates start to go higher and the investor hasn't prepared for this.

The research method of this thesis is a document analysis and a structured questionnaire. In the document analysis the study creates a theoretical context concerning investing in real estate, financing, defining profit, risks included in investing and the monetary policy for the actual research. In the structured questionnaire creates different views from the members of the association of Finnish Landlords concerning the impact of interest rates rising. This was conducted by asking them whether or not they have prepared for such an event and do they consider it as a risk towards their investment.

According to the study the majority of replies implies that investors are not worried about the interest rates going up, even though investors have financed their investments with third parties. Investors also believe that the interest rate will go up in the next five years. This can be explained by the fact that investors are prepared for the rise and are aware of the risks. The majority of replies implies that they are prepared towards the interest rates by including this risk in their profit. Another method of preparation has been their own savings.

The scope of the study is rather limited compared with the total amount of investors. The study also didn't reach out to young investors, as most of the replies came from people over 45 years old. The fact that the age spread was not big can explain some of the replies, as usually young people don't have a buffer nor wealth to get bigger loans. The limited number of participants and the uneven spread in the age of participants end up in the fact that the result of this study represents only the opinions of a small group of people and the result might not be applicable to all real estate investors of Finland.

Keywords: real estate investing, investing, interest rate, interest rate hedging

## Sisällys

1	Johdanto .....	6
2	Opinnäytetyön tausta.....	7
2.1	Dokumenttianalyysi.....	7
2.2	Opinnäytetyön kyselytutkimus.....	7
3	Teoriaosuus.....	9
3.1	Asuntosijoittaminen .....	9
3.2	Sijoitusasuntoon käytetty oma pääoma ja vieraspääoma.....	9
3.3	Velan kustannukset .....	10
3.3.1	Lainankorot ja hinnat .....	11
3.3.2	Lainan lyhennystapa .....	11
3.3.3	Lainan korkovähennys sijoitusasunnossa .....	13
3.4	Korkojen nousun vaikutukset yksityishenkilön asuntosijoittamiseen .....	13
3.5	Tuoton määrittely.....	14
3.5.1	Vuokratuotto.....	15
3.5.2	Arvonnousu .....	15
3.5.3	Flippaus .....	16
3.6	Asuntomarkkinoiden historiallinen tuotto .....	16
3.7	Asuntomarkkinoiden nykytila .....	18
3.8	Riskit .....	19
3.8.1	Sisäiset riskit.....	20
3.8.2	Ulkoiset riskit .....	24
4	Korkotasoa rahapolitiikassa .....	25
4.1	Keskuspankit ja Euribor .....	25
4.2	Negatiivinen korko .....	26
4.3	Suojausmenetelmät koron nousua varten .....	26
4.3.1	Pankkien korkosuojat.....	27
4.3.2	Säästäminen ja sijoittaminen .....	27
5	Tutkimus .....	28
5.1	Tutkimuksen toteuttaminen .....	28
5.2	Tulokset.....	29
5.3	Johtopäätökset ja kehittämissuositukset .....	35
6	Yhteenveto .....	36
	Lähteet .....	38
	Kuvat .....	41
	Liitteet.....	42

## 1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on yleistynyt merkittävästi viime vuosikymmenen aikana pitkään jatkuneen matalan korkotason seurauksena ja vuokra-asuntojen suuren kysynnän vuoksi. Asuntosijoittamisella tarkoitetaan esimerkiksi asunnon ostamista vuokraamiskäyttöön tai sijoittamista kiinteistösijoitusrahastoihin. Matala korkotaso houkuttelee asuntosijoittajia, koska se mahdollistaa edullisen lainan saamista pankista, jolloin korot syövät pienemmän osan sijoituksen tuotoista. Asuntojen hinnoissa on kuitenkin tapahtunut merkittävää nousua viimeisen vuosikymmenen aikana erityisesti kasvukeskuksissa, joissa myös vuokra-asuntojen kysyntä on suurimmillaan. Näin ollen asuntosijoittajat joutuvat yleisesti ottaen rahoittamaan sijoituksiaan suuremmalla lainamäärällä tai etsimään sijoituskohteita sellaisilta syrjäseuduilta, joissa asuntojen hintataso on alhaisempi, mutta vuokrien hintataso ei ole kuitenkaan suhteessa merkittävästi pienempi kuin kasvukeskuksissa. Isommilla lainamäärillä sijoittavien sijoittajien riskit voivat realisoitua, mikäli korkotaso nousee ja tähän ei ole varauduttu. Tämän vuoksi nykypäivän asuntosijoittajat joutuvat tasapainoilemaan tuottotavoitteidensa ja riskinsietokykynsä kanssa.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia, miten mahdolliset korkojen nousut vaikuttavat yksityishenkilön asuntosijoittamiseen. Aihe on valittu, koska se on ajankohtainen matalan korkoympäristön johdosta ja asuntosijoittamisen yleistymisen vuoksi. Hyvään asuntosijoitusstrategiaan kuuluu riskien huomioiminen ja näihin varautuminen, jonka vuoksi työn tarkoituksena on selvittää toimivatko asuntosijoittajat tällä tavoin mahdollisessa korkoympäristön murroksessa ja kokevatko he huolta korkojen noususta. Työn tarkoituksena on kartoittaa asuntosijoittajien keinoja korkojen nousulta suojautumiseen ja koota niistä kvantitatiivinen analyysi. Työ antaa hyvän yleiskatsauksen asuntosijoittamisesta kiinnostuneille, sillä työssä käsitellään kattavasti asuntosijoittamisen erilaisia rahoitusrakenteita, tuottolaskentaa, asuntomarkkinoiden kehitystä, asuntosijoittamiseen liittyviä sisäisiä ja ulkoisia riskejä sekä rahapoliittista korkotasoa.

Opinnäytetyön aihe on rajattu käsittelemään ainoastaan yksityishenkilöitä, jotka sijoittavat suoraan asuntoihin. Työstä on rajattu pois henkilöt, jotka tekevät asuntosijoittamista esimerkiksi kiinteistösijoitusrahastojen kautta eikä näitä sen vuoksi käsitellä tässä työssä tarkemmin. Euroopan keskuspankin viitekoron sääntely koskettaa kaikkia Euroalueen maita ja näin ollen sillä on vaikutuksia useiden maiden asuntomarkkinoihin. Tämä työ on kuitenkin rajattu käsittelemään ainoastaan Suomen asuntosijoitusmarkkinoita.

Opinnäytetyö on jaettu kolmeen eri kokonaisuuteen. Aluksi käydään läpi tutkimusmenetelmiä. Tutkimusmenetelmiksi valikoitui dokumenttianalyysi teoriaosuuden tiedonhankintaan sekä standardoitu kyselytutkimus tutkimuksen toteuttamiseen. Dokumenttianalyysillä saadaan kattava teoriapohja aiheesta, joka perustuu kirjallisuuteen ja verkkoaineistoon. Standardoitu

kyselytutkimus pohjautuu Suomen Vuokranantajien jäsenille lähetettyyn kyselyyn ja sen avulla saadaan yleiskatsaus yksityisen asuntosijoittajan suhtautumisesta korkojen nousuun ja siitä, miten tähän on varauduttu. Tutkimusmenetelmien jälkeen käydään läpi teoriaosaa yleisesti asuntosijoittamisesta ja keskitytään erityisesti korkoympäristöön sekä suojautumiseen korkojen nousun varalta. Lopuksi käydään läpi tutkimustuloksia sekä johtopäätöksiä ja pohditaan, miten mahdolliset korkojen nousut vaikuttavat yksityishenkilön asuntosijoittamiseen. Johtopäätöksissä analysoidaan kriittisesti myös kyselytutkimuksen onnistumista.

## 2 Opinnäytetyön tausta

Tämän opinnäytetyön tiedonhakumenetelmänä käytetään teoriaosuudessa dokumenttianalyysejä ja tutkimusosuudessa kyselyä. Nämä kaksi menetelmää valittiin, koska dokumenttianalyyseillä avulla saadaan luotua laaja teoriapohja aiheesta tähän työhön. Analyysin avulla voidaan myös rakentaa mielenkiintoinen ja asiaan pohjautuva kysely. Standardoidun kyselyn tarkoituksena puolestaan on ymmärtää yksityisten asuntosijoittajien ajattelumalleja ja toimintaa. Kappaleet kolme ja neljä keskittyvät rakentamaan kokonaiskuvaa olemassa olevasta teoriasta asuntosijoittamisen puitteissa. Kappaleessa neljä käsitellään tarkemmin korkotasoa rahapolitiikassa, jossa käydään läpi Euro-alueen korkopolitiikkaa. Kappale viisi keskittyy tutkimuksen toteuttamiseen ja kyselystä saatavien tulosten läpikäyntiin. Johtopäätöksissä ja pohdinnassa analysoidaan tuloksia sekä esitetään työn jatkotutkimusmahdollisuuksia.

### 2.1 Dokumenttianalyysi

Dokumenttianalyyseillä tarkoitetaan kirjallisten lähteiden analyysia ja sen tavoitteina voidaan pitää olemassa olevien teorioiden arviointia, rakentaa kokonaiskuvaa eri teorioista, tunnistaa teorioiden ongelmia sekä kuvata teorioiden kehitystä ajan kuluessa. Dokumenttianalyysi on tehokas tapa kerätä tietoa esimerkiksi asiantuntijoiden julkisuuteen antamista haastattelusta, tilastoista ja kirjallisuudesta. Dokumenttianalyysi voidaan jakaa primaarilähteisiin ja sekundaarilähteisiin. Primaarilähteillä tarkoitetaan alkuperäislähdettä, joka on alun perin lähteen laatinut. Sekundaarilähteellä tarkoitetaan lähdettä, joka toistaa alkuperäistä lähdettä. Tässä työssä on käytetty kumpaakin lähdetyyppiä. Nykyaikana mistä tahansa aiheesta löytää paljon tietoa, mutta tässä työssä on tarkkaan mietitty mistä aineisto on kerätty ja lähdekritiikki on huomioitu aineiston keruussa. (Anttila 1998)

### 2.2 Opinnäytetyön kyselytutkimus

Opinnäytetyön teorian viitekehyyksi on valittu standardoitu kyselytutkimus, jonka avulla pystytään luomaan käytännönläheinen ulottuvuus akateemisen tiedon ympärille. Kyselyn tehtävä on selvittää kuinka asuntosijoittajat toimivat sekä varautuvat teoriaviitekehyyksen tapah-tumiin, negatiivisiin korkoihin sekä asuntosijoittamiseen liittyviin muihin riskeihin.

Kaikissa tutkimuksissa validiteetti ja reliabiliteetti ovat tärkeitä. Siksi kyselytutkimuksessa on huolehdittu tutkimuksen luotettavuudesta ja oikeellisuudesta rakentamalla kyselytutkimuksen kysymykset, huolehtimalla vastaajien henkilöllisyyden yksityisyydestä sekä käyttämällä luotettavaa kyselytutkimussovellusta. Tutkimus on toteutettu nimettömänä ja hyödyntäen Microsoft Forms kyselytutkimusalustaa. (Sauro 2012)

Reliabiliteetti ilmaisee, miten luotettavia tutkimustulokset ja väitteet ovat. Sitä käytetään kuvaamaan, ovatko tutkimustulokset sattumaa vai riippumattomasti toistettavissa. Toistaminen voidaan tehdä arvioitsijoiden tai tutkimuskertojen välillä. Luotettava tutkimus on tehty siten, että alkuperäinen tutkimus toistettuna antaa samat tulokset. Tutkimuksen validiteetti ilmaisee, kuinka soveltuva tutkimuksessa käytetty mittaus- tai tutkimusmenetelmä on mittamaan haluttua ominaisuutta. Validiteetti on hyvä silloin, kun tutkimuksen kohderyhmä ja kysymykset ovat oikeat. (Hiltunen 2009)

Kysely on toteutettu Suomen Vuokranantajien kautta, joka on yksityisten asuntosijoittajien edunvalvontaorganisaatio, edistäen asuntosijoittamisen sääntelyä, toimintaympäristöä, etuja sekä tietoisuutta. Suomen vuokranantajien jäseninä ovat yksityishenkilöitä, yrityksiä sekä muita yhteisöjä. Yhdistyksellä on jäseniä lähes 20 000. (Suomen vuokranantajat 2019). Kyselyn tarkoituksena on selvittää sähköpostikyselyn avulla, kuinka Suomen Vuokranantajien jäsenet ovat varautuneet mahdolliseen korkojen nousuun. Lisäksi kyselytutkimuksessa selvitetään yksityisten asuntosijoittajien ajatuksia markkinatilanteesta, jossa negatiivinen korkoympäristö tarjoaa teorian puolesta hyvin poikkeuksellisen toimintaympäristön.

Standardoitu kyselytutkimus on tehokas keino saada tietoa ennalta rajatulta kohderyhmältä, kuten Suomen Vuokranantajien jäseniltä. Menetelmässä kaikille vastaajille esitetään kysymykset samalla tavalla, eikä vastaajille annettuja kysymyksiä varioida kyselytutkimuksen edetessä. Tutkimusmenetelmänä kysely soveltuu hyvin suuren otoksen käyttäytymisen ja toiminnan selvittämiseen, etenkin silloin kun kerätystä datasta halutaan kerätä trendinomaisen konsensus, eikä niinkään syväluotaavaa ymmärrystä. (KvantiMOTV 2010)

Kyselytutkimuksessa kysely lähetettiin sähköisesti noin tuhannelle Suomen Vuokranantajien jäsenelle, joista vastauksia kertyi 162 henkilöltä. Kohderyhmänä toimi Suomen Vuokranantajien satunnaisotanta omasta jäsenistöstään, joka kattaa noin 5 % kokonaisjäsenmäärästä. Kyselytutkimus lähetettiin vastaanottajille 09.10.2019 päivänä ja se oli avoimena vastaajille 22 vuorokautta. Kyselytutkimus on rakennettu 10 standardisoidun kysymyksen ympärille, joissa vastaajille on annettu valmiit vastausvaihtoehdot. Kyselyssä ei ole ollut avoimia vastauskenttiä tai mahdollisuutta kirjoittaa vastausvaihtoehtoa vapaamuotoisesti, sillä kaikki vastausvaihtoehdot annettiin valmiina. Kysely puretaan analysoimalla tutkimustuloksia kvantitatiivisesti.



### 3 Teoriaosuus

Tässä kappaleessa käsitellään asuntosijoittamista yleisellä tasolla, asuntomarkkinoiden historiaa ja nykytilaa sekä asuntomarkkinoiden historiallista tuottoa. Lisäksi käsitellään sijoitus-asunnon hankinnan rahoitusvaihtoehtoja sekä vieraalla pääomalla tehtävien asuntosijoitusten kustannuksia. Kappaleessa käsitellään myös, mistä ja miten sijoitusasunnon tuotto määräytyy ja minkälaisia riskejä asuntosijoittamisessa on.

#### 3.1 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamisella tarkoitetaan esimerkiksi asunnon ostamista vuokraamiskäyttöön tai sijoittamista kiinteistösijoitusrahastoihin. Asuntosijoittamisen kiinnostus viime vuosien aikana on kasvanut kovasti ja Suomeen on syntynyt asuntosijoitusbuumi. Tähän trendiin on vaikuttanut erityisesti kolme seikkaa: pitkään jatkunut matala korkotaso, vaihtoehtoisten sijoituskohdeiden eli käytännössä korkosijoitusten matalat tuotot sekä vuokra-asuntojen kova kysyntä. Lisäksi asunnot koetaan suhteellisen turvalliseksi sijoitukseksi. Pellervon taloustutkimuksessa esitetyn Verohallinnon tekemän tilaston mukaan vuonna 2016 Suomessa oli 317 852 yksityishenkilöä, jotka saivat vuokratuloa sijoituskohteesta. Tilastosta voidaan nähdä myös, että vuosina 2006-2016 eli kymmenen vuoden aikana määrä on noussut noin 30 %. Yksityishenkilöiden osuus vuokra-asuntojen tarjoajana on siis merkittävä. Noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista on yksityishenkilöiden omistuksessa. Vuonna 2016 vuokratulojen kokonaismäärä oli 1,67 miljardia, joten tämä tekee sijoittajaa kohden keskimäärin 5300 euroa vuodessa. (PTT 2018)

#### 3.2 Sijoitusasuntoon käytetty oma pääoma ja vieraspääoma

Asuntosijoittamisen aloittamiseen tarvitaan suhteellisen pieni oma pääoma. Tilanteessa, jossa sijoittajalla on omasta asuntolainastaan lyhennettynä tarpeeksi, voi tätä asuntoa käyttää vakuutena sijoitusasunnon ostoon. Tällöin omaa pääomaa eli niin sanottua käsirahaa ei välttämättä tarvitse olla ollenkaan. Yksinkertaisuudessaan velkavipu tarkoittaa sitä, että rahoittaa asuntosijoituksiaan pankin avulla lainarahalla. Pankit antavat tilanteesta riippuen yleensä noin 70-80 % vakuusarvon asunnosta. Käytännössä tämä tarkoittaa siis sitä, että sijoittajan ostaessa 100 000 euron sijoitusasuntoa, hän tarvitsee 20 000-30 000 euroa omaa rahaa tai muita vakuuksia lisäksi. (Thurén 2017)

Oikein käytettynä velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa on hyvin järkevää ja jopa suositeltavaa. Nimenomaan asuntoihin sijoittaessa velkavivun käyttö on hyvin yleistä, koska asuntoja pidetään suhteellisen vakaina sijoituskohteina. Täytyy kuitenkin aina muistaa, että velkarakalla tehdyissä sijoituksissa on aina riskinsä. Mitä suurempi on velkavivun osuus sitä suuremmat ovat riskit. Pitkään jatkunut matala korkotaso on kuitenkin kannustanut ottamaan edullista lainaa pankista ja ostamaan sillä sijoitusasunto itselleen. (Hänninen 2016a)

Oman pääoman tuotto-odotusta voidaan parantaa käyttämällä velkavipua. Kun sijoitusasuntoon käytetyn lainan korot ovat pienemmät kuin asunnosta saatava tuotto-odotus, tuottaa tällöin velkavivun käyttö omalle pääomalle paremman tuotto-odotuksen. Esimerkkinä käytetään 100 000 euron sijoitusasuntoa. Jos asunnon maksaa kokonaan omalla rahalla ja tuotto-odotus on 5 %, siitä saa 5000 euroa tuottoa. Kun velkavipua käytetään 50 %, asuntoon laitetaan 50 000 euroa omaa pääomaa ja 50 000 euroa vierasta pääomaa. Velan koron ollessa 1 %, korkoa maksetaan 500 euroa ja tällöin tuotto on 4500 euroa. Näin ollen omaa rahaa on käytetty siis vain 50 000 euroa, joten oman pääoman tuotoksi tulee 9 %. Velkavipu toimii myös toiseen suuntaan eli sijoituksen tuottaessa tappiota, velkavipu suurentaa tappioiden määrää. (Taipale 2019)

Taloyhtiölainoja käytetään uudisasunnoissa ja vanhojen yhtiöiden remonteissa. Yhtiölainan voi maksaa kokonaisuudessaan pois tai lyhentää kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. Sijoittaja saa vähentää yhtiölainan rahoitusvastikkeen vuokratuotoista, mikäli rahoitusvastike on tuloutettu taloyhtiössä. (Vero 2018)

Useat asuntosijoittajat ovat rakentaneet suuriakin asuntosalkkuja lähes pelkästään velkarahalla. Suurempi velan määrä tuo kuitenkin huomattavasti suuremmat riskit. Tällä hetkellä matala korkotaso ei ole riski, mutta mitä tapahtuu, kun korot lähtevät nousuun? Mikäli korot nousevat, ne voivat syödä hyvienkin sijoituskohteiden tuotot negatiiviseksi. Korkojen nousu voidaan nähdä asuntosijoittamisen suurimpana riskinä, mikäli sijoituksia on tehty suurella velkarahalla. Kokenut asuntosijoittaja Joonas Orava on sanonut, että salkun suuruudesta puolet olisi hyvä olla omaa rahaa ja puolet velkarahaa. Se pienentää riskejä jo huomattavasti. Kokonaisvelan määrää on syytä seurata ja hallita aktiivisesti. Yksityisen asuntosijoittajan on hyvä myös laskea kaikki omat velat ja varat laskiessaan asuntosijoitussalkkunsaa velkavivun määrää. Pelkän asuntosijoitussalkun velkojen ja varojen laskeminen voi antaa liian optimistisen kuvan omasta varallisuudesta. (Hänninen 2016a)

### 3.3 Velan kustannukset

Lainan tarjoaja haluaa saada myöntämälleen lainalle korvausta siitä, että varat eivät ole lainan antajan käytettävissä. Tätä korvausta kutsutaan korkoksi. Korko määräytyy riskin mukaan; mitä suuremman riskin lainan myöntäjä näkee lainan hakijassa, sitä suuremman hinnan hakija joutuu maksamaan lainastaan. (Sijoittajan korko-opas 2018)

Sijoitusasunnon hankinta tarvitsee monesti velkaa tai ainakin sitä hyödynnetään sijoitusasunnon hankinnassa. Lainan saamiseen on monta vaikuttavaa tekijää kuten; maksukyky, vakuuksien määrä sekä laatu ja oman pääoman osuus. Omarahoitusosuuden tulee olla voimassa olevan lainsäädännön mukaan sijoitusasunnossa 15 %. Laki lainakatosta eli asuntolainan enimmäisluototussuhdetta rajoittava määritelmä on tullut voimaan 1.7.2016. Tämä velvoittaa pankkeja laskemaan enimmäisluototussuhteen asiakkaalle ja sillä pyritään rajaamaan

lainanhakijan riskiä. Asuntoa ei näin ollen voi ostaa täysin velkarahalla. Jos lainalle ei ole saatavissa muuta vakuutusta, osa ostokohteen hinnasta on katettava säästöillä tai muulla vakuudella. Asuntosijoittajalla ei kuitenkaan yksiselitteisesti velvoiteta olemaan omaa pääomaa, vaan sijoituskohteen voi rahoittaa myös poikkeustapauksissa 100 % laina-asteella. Tällöin sijoittajan tulee kuitenkin taata lainaa muilla vakuuksilla kuten omalla asunnolla tai toisilla sijoitusasunnoilla, joissa olemassa olevaa velkaa on lyhennetty sen verran, että vakuutusta on vaapaana. (Finanssivalvonta 2018)

### 3.3.1 Lainankorot ja hinnat

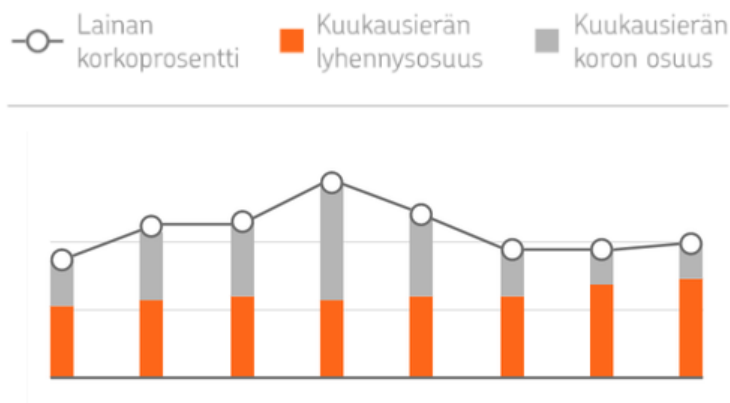
Lainan todelliset kustannukset koostuvat viitekoroista, marginaalista, perustamiskulusta sekä takaisinmaksuun liittyvistä hoitokuluista. Viitekorkona on yleisimmin Euribor-korko (Euro interbank offered rate), joka on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko, jolla suuret pankit hinnoittelevat luottonsa toisilleen. Euribor-korot arvostetaan päivittäin kello 12 Suomen aikaan ja niitä on olemassa eripituisille jaksoille; 12 kuukauden, 6 kk:n, 3 kk:n ja 1 kk:n. Tällä hetkellä suurin osa lainoista sidotaan 12 kuukauden Euribor-korkoon, sillä markkinakorot ovat pitkään jo olleet matalalla tasolla. Tämä tarkoittaa velalliselle sitä, että hänen lainansa viitekorko tarkistetaan vuoden välein. Euribor-koron lisäksi pankit määrittelevät oman prime-koron, johon velallinen voi sitoa lainansa viitekoron. Prime-korkoa tarkistetaan yleisesti Euribor-korkoa hitaammin ja pankit määrittelevät sen itsenäisesti yleisen korkotason, inflaation ja taloudellisen tilanteen mukaan. Lainaan valitun viitekoron lisäksi pankki asettaa lainalle marginaalin, joka on lainasta maksettava transaktiopalkkio lainan myöntäjälle. Marginaali muodostuu asiakaskohtaisesti ja tämän suuruuteen vaikuttavat maksukyky ja minkälainen kokonaistaloudellinen asiakkuus sijoittajalla on. (OP 2019a)

Viitekoron ja marginaalin lisäksi lainan nostosta ja hoidosta peritään kuluja, jonka vuoksi onkin tärkeää tarkastella lainan todellista vuosikorkoa pelkän marginaalin ja koron sijaan. Todellinen vuosikorko pitää sisällään kaikki lainaan kohdistuvat kustannukset vuotuisiksi koroksi muutettuna. Tämän avulla on mahdollista vertailla tarkemmin eri pankkien tarjoamia lainatarjouksia. Luottojen vertailussa on hyvä huomioida, että laskelmat perustuvat samaan ajankohtaan. (OP 2019b)

### 3.3.2 Lainan lyhennystapa

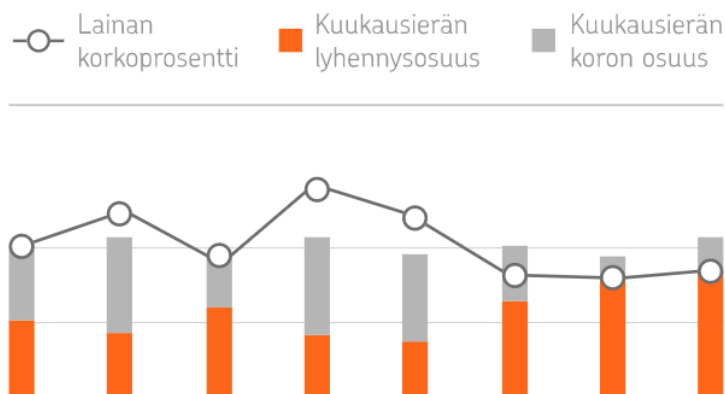
Lyhennystavan valinnalla voi vaikuttaa kuukausimenojen ennustettavuuteen, joka voi olla asuntosijoittajalle tärkeäkin osa asuntosijoittamista. Lyhennystavan valinnalla on myös vaikutusta laina-aikana syntyviin kustannuksiin. Pankilta voi hakea laina-ajalla lyhennysvapaa, jolloin maksetaan vain korkoja ja lainapääomaa ei lyhennetä. Tällöin laina-aika pitenee tai tulevat erät suurenevät. Lyhennysvapaa nostaa näin ollen lainan todellisia kustannuksia suuremmaksi. (Nordea 2019)

Lainan lyhennystavan ollessa muuttuva annuiteetti, asuntolainaa maksetaan saman suuruisina erinä. Lainaerä sisältää lainapääoman lyhennyksen sekä korkokulut. Annuiteetissa erä muuttuu lainan koron muuttuessa, mutta laina-aika pysyy ennallaan (kuva 1). Lainan viitekoron ollessa 12 kuukauden Euribor, koron tarkistus tapahtuisi näin ollen kerran vuodessa, tällöin maksuerä voi nousta tai laskea. (Nordea 2019)



Kuva 1: Muuttuva annuiteetti. Laina-aika ei muutu, mutta kuukausierä vaihtelee korkojen muuttuessa. (OP 2019)

Tasaeräisessä lyhennystavassa lainaa lyhennetään joka kuukausi sama summa. Erä sisältää pääoman lyhennyksen sekä korkokulut samoin kuin annuiteetissa. Tasaerässä erä pysyy saman suuruisena koron muuttuessa, mutta laina-aika muuttuu pidemmäksi tai lyhyemmäksi (kuva 2). Jos lainaa ottaessa korot ovat matalalla ja laina-aikana korot nousevat, voi laina-aika pidentyä niin pitkäksi, että laina ei lyhene. Tällöin on hyvä olla pankkiin yhteydessä ja sopia uusi lyhennyssuunnitelma lainalle. (Nordea 2019)



Kuva 2: Tasaerä. Kuukausierä pysyy vakiona, mutta laina-aika voi muuttua korkojen muuttuessa. (OP 2019)

Tasalyhennyksessä vastaavasti lainapääomaa lyhennetään kuukausittain samalla summalla, mutta lainaerän koko vaihtelee koron mukaan. Korkojen noustessa erä suurenee ja laskiessa vastaavasti erän suuruus pienenee. Tässä lyhennystavassa maksetaan alussa suurempia eriä, sillä korko lasketaan koko lainapääomalle. Pääoman pienentyessä myös koron osuus lyhennyksessä pienenee, mikäli korkotaso pysyy samana. (Nordea 2019)

### 3.3.3 Lainan korkovähennys sijoitusasunnossa

Sijoitusasuntoon otettava laina katsotaan tulonhankkimislainaksi ja näin ollen sen korot voi vähentää verotuksessa kokonaisuudessaan, toisin kuin omaan asuntoon otettava velka. Tästä syystä pankista tulisi tarkistaa, että laina on merkitty tulonhankkimislainaksi. Mikäli näin ei ole, on syytä olla yhteydessä pankkiin ja tehdä korjaus. Asunnon vuokraaminen katsotaan tulonhankkimistoiminnaksi, sillä vuokra-asunnosta saadaan tuloa. Verohallinto saa suoraan pankilta tiedot lainan koroista ja käyttötarkoituksesta. Tietojen ollessa väärin esitetyssä veroilmoituksessa, korjaus voidaan tehdä omaveron verkkosivulla tai paperilomakkeella. (Verohallinto 2016)

Korkomenot sekä sijoitusasuntoon liittyvät lainan sivukulut voi vähentää ensisijaisesti pääomatuloista. Mikäli pääomatuloja ei ole tarpeeksi vähennyksiin, syntyy alijäämää. Alijäämää voi syntyä, kun korkomenot ovat suuremmat kuin pääomatulot. Alijäämästä 30 % voi vähentää ansiotulojen veroista alijäämähyvityksenä. Hyvitys on kuitenkin vuodessa enintään 1400 euroa ja puolisoilla 2800 euroa, lisäksi yhdestä lapsesta saa korotusta 400 euroa ja kahdesta ja sitä enemmän 800 euroa. (Vero 2016)

## 3.4 Korkojen nousun vaikutukset yksityishenkilön asuntosijoittamiseen

Markkinakorkojen nousu korreloi suoraan tai välillisesti niin asuntomarkkinaan kuin asuntosijoittajaankin. Käytännössä suurin vaikutus koronnoususta koskee asuntosijoittajan velkarahaa, jolloin lainasta maksettava kustannus nousee. Näin ollen vaikutus yksityissijoittajan lainalle on pidentää lainan takaisinmaksuaikaa tai nostaa lyhennyserien suuruutta.

Alla olevassa esimerkki laskelmassa (kuva 3) nähdään, kuinka merkittävästi koronnousu vaikuttaa lainasta maksettaviin kustannuksiin. Tämä vaikuttaa suoraan asuntosijoittajan maksettaviin kuukausikuluihin ja näin ollen saatavaan sijoitustuottoon. Lainan määrä on 85 000 euroa ja laina-aika 15 vuotta sekä lyhennysväli kuukausittain. Lainan lyhennystapana on muuttuva annuiteetti, joka muuttaa lainan lyhennyserää pitäen laina-ajan samana. Lainan lyhennys on 508,72 euroa kuukaudessa, kun lainan vuosikorko on 1 %. Toisessa skenaariossa korko nousee 2 %:iin, joka nostaa lyhennyserän 546,98 euron suuruiseksi. Tämä tarkoittaa kuukaudessa 38,26 euron nousua lainamenoihin verrattain prosenttien vuosikorkoon. Kolmannessa skenaariossa vuosikorko tuplaantuu vielä tästä ja nostaa lyhennyserän 628,73 euron suuruiseksi. Näin ollen lainan kuukausierä on 81,74 euroa enemmän kuin lainassa, jossa on 2 %:n vuosikorko. Vastavasti eroa prosenttien vuosikoron lainaan tulee kuukaudessa 120,01 euroa.

## KORKOVERTAILU

LAINAN MÄÄRÄ			
85 000,00 €	SKENAARIO 1	SKENAARIO 2	SKENAARIO 3
LAINA-AIKA VUOSINA	15	15	15
LYHENNYSVÄLI	Kuukausittain	Kuukausittain	Kuukausittain
VUOSIKORKO	1,00 %	2,00 %	4,00 %
LYHENNYSERÄ	508,72 €	546,98 €	628,73 €
LAINA-AIKA KUUKAUSINA	180	180	180
KORKO YHTEENSÄ	6 569,66 €	13 456,83 €	28 172,25 €
<b>Lainan kustannus</b>	<b>91 569,66 €</b>	<b>98 456,83 €</b>	<b>113 172,25 €</b>

Kuva 3: Lainan korkovertailu.

Koron noustessa vaikutus kohdistuu siis suoraan sijoittajan lainanhoitokuluihin, jonka vuoksi ulkoisvaikutuksena sijoittajan tuotot laskevat. Ääritapauksessa voimakas korkojennousu hidastaa asuntomarkkinan kasvua. Talouden elpessä myös inflaatio ja korot todennäköisesti nousevat ja tällä on vaikutuksia asuntojen kysyntään. (Suomen Pankki 2019)

Pellervon taloustutkimuksessa käytiin läpi Euribor-koron vaikutuksia omistusasuntoihin ja siinä todettiin, mikäli korkotaso olisi tällä hetkellä 3 prosenttia, niin Espoon, Kauniaisten ja Helsingin alueella olisi kannattavampaa asua vuokralla kuin omistaa pieni asunto. Tämä on laskettu pääomakustannukset huomioiden. Laskelmassa ei ole kuitenkaan huomioitu korkojennousun vaikutusta hintojen ja vuokrien muutoksiin. (PPT 2018)

### 3.5 Tuoton määrittely

Asuntosijoittamisessa on monenlaisia strategioita ja tuottoa voidaan hakea erilaisin keinoin. Koska opinnäytetyö käsittelee yksityisen asuntosijoittajan sijoittamista suoraan asuntoihin, käydään tässä kappaleessa läpi vain vuokratuotto, arvonnousu sekä flippaus. Muita keinoja nykyään on esimerkiksi erilaisiin kiinteistösisjoitusrahastoihin sijoittaminen. Hyvä asuntosijoitusstrategia sisältää aina tuottotavoitteen. Tuottotavoitteesta ei kannata koskaan lähteä tinkimään, vaikka eteen tulisi kuinka mielenkiintoinen kohde. Asuntosijoituksen tulee perustua aina laskelmiin eikä tunteisiin, sillä omassa tuottotavoitteessa pysyminen takaa riskittömämmän sijoittamisen. (Hänninen 2016b)

Yleisesti ottaen asuntosijoittajat ovat sitä mieltä, että 6 %:n vuokratuottoa voidaan pitää hyvänä. Yleensä vuokratuotot ovat 4-8 %:n välillä. Hyvän vuokratuoton määritelmä riippuu kuitenkin aina sijoittajan strategiasta ja tavoitteista. Kassavirtasijoittajan hyvän vuokratuoton raja saattaa olla korkeallakin, esimerkiksi 8-10 %:n tasolla. Toisaalta kasvukeskusten

paraatipaikalta arvonnousua hakevan sijoittajan tuotto prosenttivaatimus voi olla huomattavasti pienempi. (Väänänen 2017)

### 3.5.1 Vuokratuotto

Asuntosijoittajan varmasti yleisin tapa sijoittaa asuntoihin on tavoitella vuokratuottoa ja säännöllistä kassavirtaa. Tätä strategiaa voidaan jollain tavalla verrata osta ja pidä -strategiaan osakesijoittamisen puolella. Tarkoituksena on ostaa ja pitää asunto pidemmän aikaan ja saada siitä säännöllistä kassavirtaa. Tätä strategiaa noudattavat asuntosijoittajat ostavat tyypillisesti pieniä asuntoja, koska yksioissa ja pienissä kaksioissa ovat korkeammat vuokrat suhteessa isompiin asuntoihin. Lisäksi pienempiin asuntoihin pääsee käsiksi pienemmällä pääomalla ja nykyisillä markkinoilla niiden vuokrattavuus on yleisesti ottaen parempi. Remonttien kustannukset ja hoitovastike jaetaan yleensä asunnon pinta-alan mukaan, joka myös osaltaan selittää miksi vuokratuotto strategiaan perustuvat sijoittajat suosivat pienempiä asuntoja. Tässä strategiassa ei keskitytä arvonnousuun, sillä mahdollinen arvonnousu nähdään vain lisätuottona vuokratuotolle. (Hänninen 2016b)

Vuokratuoton laskemiseen on monia tapoja. Tärkeintä on luoda oma kriittinen tapa tuoton laskemiseen, jota noudattaa sijoitusasuntoja vertaillessa. Alla olevaa laskentakaavaa (kuva 4) voidaan pitää suhteellisen kattavana, koska siinä on otettu huomioon myös kiinteistöön kohdistuvat remontit. Remonttikustannukset ovat toki arvioita, mutta ne kannattaa huomioida vuokratuottoa laskettaessa useamman vuoden päähän, esimerkiksi seuraavien 5-10 vuoden ajalta. Laskukaava ei kuitenkaan huomioi tyhjiä kuukausia, saamatta jääneitä vuokria eikä myöskään mahdollista arvon nousua tai arvon laskua. Lisäksi on hyvä kiinnittää huomiota asunnon kulumiseen ja yllättäviin laitehankintoihin. (Suomen vuokranantajat 2019)

#### **Vuokratuoton laskentakaava:**

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

Kuva 4: Vuokratuoton laskentakaava. (Suomen vuokranantajat 2019)

### 3.5.2 Arvonnousu

Arvonnousua hakevat asuntosijoittajat keskittyvät asunnon arvonnousuun eli ostavat sellaisia asuntoja, joiden arvon he uskovat nousevan tulevaisuudessa. Arvonnousua tavoitteleva sijoittaja pyrkii ostamaan asunnon aina alle markkinahinnan ja myymään sen tulevaisuudessa kalliimmalla eteenpäin. Vanha viisaus asuntosijoittamisessa sanookin, että tuotto tehdään

ostaessa asuntoa. Oleellisimmin asunnon hintakehitykseen vaikuttaa alueelliset tekijät sekä maan yleinen hintakehitys. Voimakkainta arvonnousu on kasvavilla kaupunkialueilla ja heikointa muuttotappiopaikkakunnilla. Tästä syystä suurin osa asuntosijoittajista sanoo tärkeimmäksi kriteeriksi sijoitusasuntoa ostaessa sijainnin. Lisäksi hintaan vaikuttaa taloyhtiön sekä asunnon kunto. (Hänninen 2016a)

### 3.5.3 Flippaus

Flippauksella tarkoitetaan ostetun sijoitusasunnon nopeaa myyntiä eteenpäin niin, että saavutetaan maksimaalinen arvonnousu. Asuntojen flippaaminen kiinnostaa monia asuntosijoittajia juurikin sen takia, että sillä voidaan saada niin sanottuja pikavoittoja. Flippaus-strategiaa suosivat asuntosijoittajat ovat tyypillisesti kiinnostuneita huonokuntoisista asunnoista, koska remontti nähdään keinona saada myyntihinta korkeammaksi. Hyvä flipattava asunto sijaitsee kysytyllä alueella, jotta sen saa nopeasti myytyä eteenpäin. Tässäkin tapauksessa voitto tehdään ostaessa eikä myytessä. On helpompi ostaa asunto alle markkinahinnan kuin myydä se ylihintaan. Flippauksessa tulee kartoittaa, millä tekijöillä asunnosta saisi mahdollisimman houkuttelevan ostajien silmissä ja näin ollen saisi myös nostettua myyntihintaa korkeammaksi. Oleellista on ottaa huomioon remonttikustannukset ja miten ne vaikuttavat asunnon hintaan. Tämän strategian haasteena voidaan nähdä, että se vaatii sijoittajalta huomattavia aikaresursseja remontoinnin suhteen. (Neuvonen 2017)

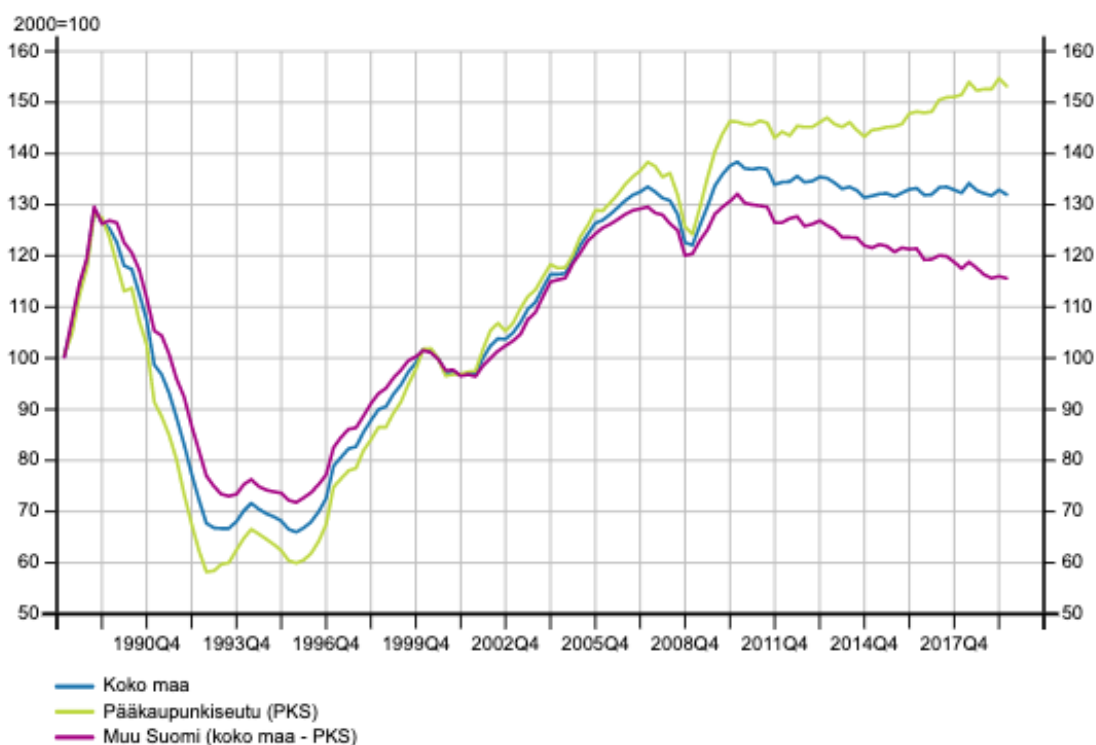
Flippaaja yrittää päästä remontoidessa mahdollisimman halvalla, jotta tuotto asunnosta olisi maksimaalinen. Pienellä pintaremontilla, kuten lattioiden vaihtamisella tai seinien maalaamisella saa asunnolle helpolla uutta ilmettä. Tämän lisäksi tehokkaita remontoititapoja asunnon päivittämiseen ovat esimerkiksi ylimääräisen väliseinän purkaminen, joka tekee asunnosta avaramman. Toisena vaihtoehtona on tehdä ylimääräinen huone, jos asunnossa on paljon neliöitä, mutta vähän huoneita. Ylimääräisiä neliöitä voi hyödyntää myös tekemällä asuntoon vaatehuoneen tai saunan. Flippauksen riskiä voi pienentää ostamalla vain sellaisia asuntoja, jotka voi jättää omaan omistukseen, jos ne eivät menekään halutulla hinnalla kaupaksi. Tällöin ne voidaan laittaa vuokralle ja saada siitä säännöllistä kassavirtaa. Toinen tapa vähentää riskiä on ostaa pieniä asuntoja, koska niiden kysyntä on yleensä parempaa kuin suurempien. (Neuvonen 2017)

## 3.6 Asuntomarkkinoiden historiallinen tuotto

Asuntojen hinnat ovat nousseet pitkän aikaa (kuva 5). Vuoden 1992 lopusta alkaen asuntojen hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla 175 % ja muualla Suomessa 68 %. Asuntojen hinnat ovat pääsääntöisesti nousseet myös 2000-luvulla. Suurimmat muutokset hintojen laskussa tapahtui vuonna 2008 alkunsa saaneen finanssikriisin aikana, kun asuntojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla 7,5 % ja 5,1 % muualla Suomessa. Suurin nousu tapahtui tästä tapahtumasta vuoden päästä, kun asuntojen hinnat lähtivät rajuun nousuun. Suomen asuntomarkkinoilla ei

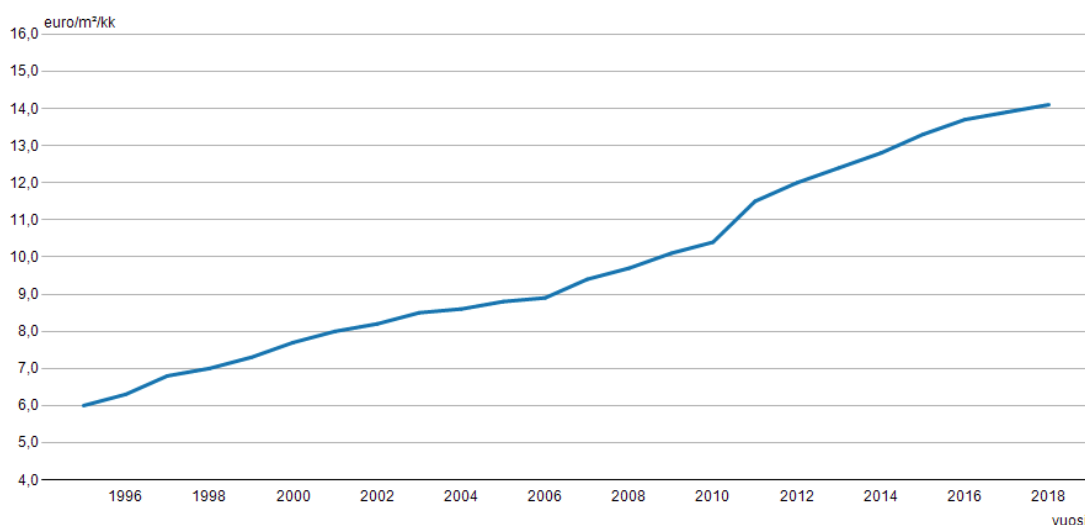


olla nähty samanlaisia äkkiromahduksia kuin osakemarkkinoilla, joissa hinnoista voi kadota yli 15 % viikossa. Asuntojen hinnoissa on alueellisesti huomattavia eroja. Kasvavien ja kehittyvien kaupunkien hinnoissa on edelleen nousupainetta, kun taas taantuvat paikkakunnat eivät houkuttele sijoittajia eikä oman asunnon ostajia. Suuri osa työpaikoista on edelleen kaupungeissa, eikä etätöiden mahdollisuus ole yleistynyt odotetulla tavalla. Suurin osa hintojen noususta selittyy siis kaupungistumisella sekä väestön kasvulla. Erittäin suuri merkitys asuntojen hintojen kehitykseen on ollut myös matala korkotaso. On kuitenkin hyvä muistaa, että historia on osoittanut hyvien ja huonojen kausien vaihtelevan. (Orava & Turunen 2016)



Kuva 5: Osakeasuntojen hintakehitys 1998-2017. (Tilastokeskus)

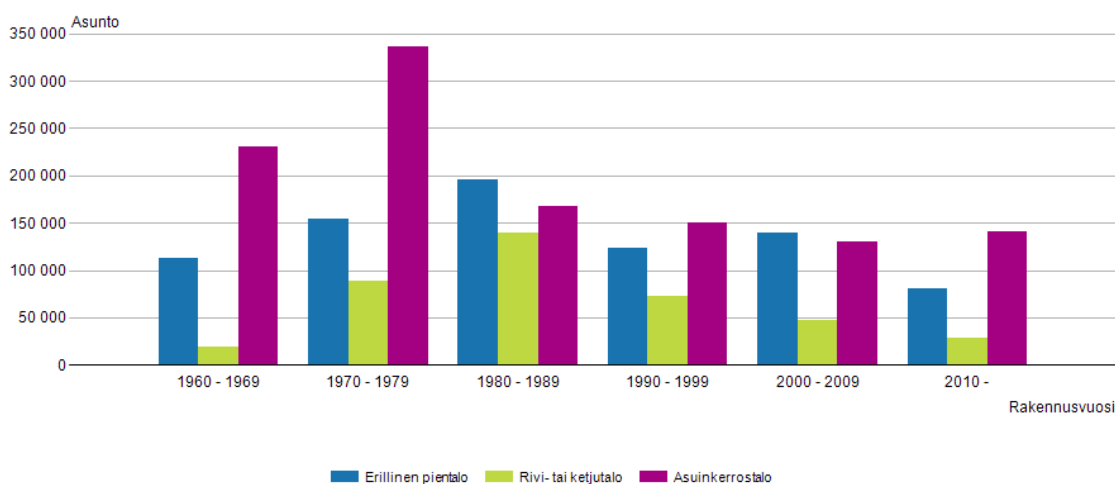
Vuokrien hintakehityksen ennustettavuus on parempi. Vuokratuotot eivät vähene, vaikka asuntojen hinnat romahtaisivat 30 %. Alhaisemmat asuntojen hinnat takaisivat entistä parempia vuokratuottoja. Vuokrat ovat pitäneet hyvin pintansa ja laskusuhdanteessa vuokratuotot kasvavat. Vuokrat ovat olleet Suomessa tasaisen varmassa nousussa (kuva 6). Edellisen 21 vuoden aikana vuokrat ovat nousseet keskimäärin 3,4 % vuodessa. Kassavirtasijoittajan ei tarvitse siis murehtia asuntojen hintojen kehityksestä, koska muutokset eivät vaikuta kuukausittaiseen tuloon, jonka vuokralainen maksaa. Vuokran korotus on hyvä muistaa tehdä vuosittain, täten vuokran saa kasvatettua inflaation tasolle. Vuokrankorotuksia ei kuitenkaan saa tehdä, mikäli tätä ei ole sovittu vuokrasopimuksessa. Vuokrienkin kehityksessä totuus on se, että alueelliset erot vaikuttavat paljon. Kaupungin taantuva kehitys vaikuttaa negatiivisesti myös vuokrien kehitykseen. (Orava & Turunen 2016)



Kuva 6: Keskimääräiset asuntojen vuokrat 1995-2018. (Tilastokeskus)

### 3.7 Asuntomarkkinoiden nykytila

Tilastokeskuksen mukaan Suomessa oli vuonna 2017 noin 3 miljoonaa asuntoa. Vuodesta 1990 alkaen asuntokanta on kasvanut lähes 800 000 asunnolla. Eniten asuntoja on rakennettu 1970-1980 luvuilla (kuva 7). Asuntorakentaminen on jo pitkään keskittynyt kaupunkimaisiin kuntiin ja vuosina 1995-2017 jopa 79 % asunnoista sijaitsi kaupunkimaisissa kunnissa. Vielä 1990-luvulla kerrostaloja ja erillisiä pientaloasuntoja oli lähes saman verran, mutta nykyään kerrostaloasuntojen määrä on huomattavasti kasvanut ja niiden määrä on jo 46 % koko asuntokannasta. Vuoden 2017 lopussa kerrostaloasuntoja oli 1 379 000, joka on 219 000 asuntoa enemmän kuin erillisiä pientaloasuntoja. Rivitaloasuntoja oli vuoden 2017 lopulla 409 000.



Kuva 7: Talotyyppi ja rakennusvuosi 1960-2017, koko maa. (Tilastokeskus)

Vuonna 2017 rivitaloasuntoja valmistui 3 400, pientaloasuntoja 6 900 ja kerrostaloasuntoja 24 100. Pelkästään pääkaupunkiseudulle valmistui noin 10 900 asuntoa, joista peräti 9 300 oli kerrostaloasuntoja. Pääkaupunkiseudun uusista kerrostaloasunnoista 61 % oli vuokra-asuntoina vuoden 2017 lopulla. Kaikista asunnoista vuokra-asuntoja oli vuoden 2017 lopulla noin 953 000, joista vakinaisesti asuttuja oli 878 000. Vuokra-asuntojen määrä on kasvanut 419 000 asunnolla vuodesta 1990. Vuonna 2017 valmistui kaikkiaan 34 700 uutta asuntoa, joista vuokra-asuntoja oli 45 %. Uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli valmistuneista asunnoista noin 12 500, mikä on lähes neljä kertaa enemmän kuin valtion korkotukemia vuokra-asuntoja. Tällä vuosikymmenellä valmistuneissa rakennuksissa on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja keskimäärin kolme kertaa enemmän kuin korkotuettuja asuntoja. Näistä vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on pääkaupunkiseudulla 33 % ja korkotuetuista vuokra-asunnoista 44 %. Yleisin huoneistotyyppi on kaksi huonetta ja keittiö/keittokomero. Tämän kokoisia huoneistoja oli 902 000 eli 30 % koko asuntokannasta. Yhden huoneen ja keittiön tai keittokomeron kokoisia huoneistoja oli 447 000 eli noin 15 % koko asuntokannasta. (SVT 2018)

Nordean tilaston mukaan suomalaisen asunnon keskihinta oli noin 164 000 euroa. Kun Tilastokeskuksen mukaan Suomessa on noin 3 miljoonaa asuntoa, koko asuntovarallisuuden arvoksi saadaan noin 490 miljardia euroa. Jos tarkastellaan asiaa muihin omaisuusluokkiin verrattuna, niin esimerkiksi Suomen pörssiyritysten yhteenlaskettu markkina-arvo on noin 160 miljardia euroa. Suomen asuntokannan arvo on siis kolminkertainen verrattuna kaikkien Helsingissä noteerattavien yhtiöiden yhteenlaskettuun pörssiarvoon. Toisena esimerkkinä voidaan ottaa eläkejärjestelmän sijoitusvarat, jotka ovat yhteensä noin 200 miljardia euroa. Tästä voisi päätellä, että suomalaisten varallisuus on sidottuna asuntoihin. (Roininen 2018, 17)

Asuntosijoittamisesta puhutaan vieläkin kovin vähän ja asuntovarallisuuden tuottoon ja arvon kasvuun kiinnitetään vähän huomiota. Pörssiosakkeita seurataan suurennuslasin läpi päivittäin, tuntien tai jopa minuuttien tarkkuudella ja osakerahastoihin sijoitetaan ilman käsitystä mihin rahat oikeasti menevät. Asuntojen kohdalla keskustelu kohdistuu yleensä vain arvoihin tai asuntojen hintamuutoksiin ja unohdetaan kokonaan kaikkein tärkein tekijä eli vuokratuotto. (Roininen 2018, 19)

### 3.8 Riskit

Sijoittamiseen liittyy aina riskejä, joten asuntosijoittaminen ei ole siinä poikkeus. Riskien tiedostaminen ja näihin suhtautuminen oikealla tavalla on osa asuntosijoittamista. Sijoittajan tulee määritellä omat tavoitteet kohteen sijainnin, hinnan, tuottotavoitteen, remonttien sekä oman ajankäytön suhteen. Esimerkiksi sijoituskohteen valinnassa sijoittaja kohtaa haasteita tämän hetken markkinassa, jossa kaupungistuminen on vahvaa kasvukeskuksissa, kun taas syrjäisemmät muuttotappiokunnat voivat pitkällä aikavälillä olla kannattamattomia. Tämän vuoksi aluekehitys niin työpaikkojen, koulujen, infrastruktuurin sekä palveluiden osalta on

merkittävää kohteiden markkinahintaan sekä saatuun vuokratuottoon positiivisesti, tai niiden puuttuessa negatiivisesti. (Orava & Turunen 2016)

Riskit voidaan jaotella karkeasti kahteen osaan: sisäisiin ja ulkoisiin. Sisäisillä riskeillä tarkoitetaan riskejä, joihin sijoittaja voi vaikuttaa omilla valinnoillaan ja vastaavasti ulkoisilla niitä, joihin hän ei voi vaikuttaa. Sisäisiin riskeihin kuuluu muun muassa asunnon hintariski, korkoriski, tyhjät kuukaudet tai vuokralaisriski. Ulkoisiin riskeihin lukeutuu talousriski, poliittinen riski sekä luonnonilmiöriski. Riskejä huomioidessa on hyvä muistaa oma riskinsietokykyä sekä sijoitustavoite. Riskienhallinnalla tarkoitetaan sitä, että pyritään optimoimaan riskien tuotto-panossuhde, eli minimoidaan ne riskit, joihin voidaan itse vaikuttaa ja varaudutaan taas ulkoisiin uhkiin. Sijoittajalla on käytössään nykyään lukuisia eri tapoja hallita riskejä, mutta samalla liiallinen riskien karttaminen voi kääntyä ylimääräiseksi kustannuksiksi palveluiden ja vakuuttamisen saralla. Sijoituspäätöksiä tulisikin tehdä enemmän järjellä kuin tunteella ja tässä sijoittajan tulisi hyödyntää Oravan ja Turusen mukaan laskentaohjelmaa tai laskinta. (Orava & Turunen 2016)

### 3.8.1 Sisäiset riskit

#### Hintariski

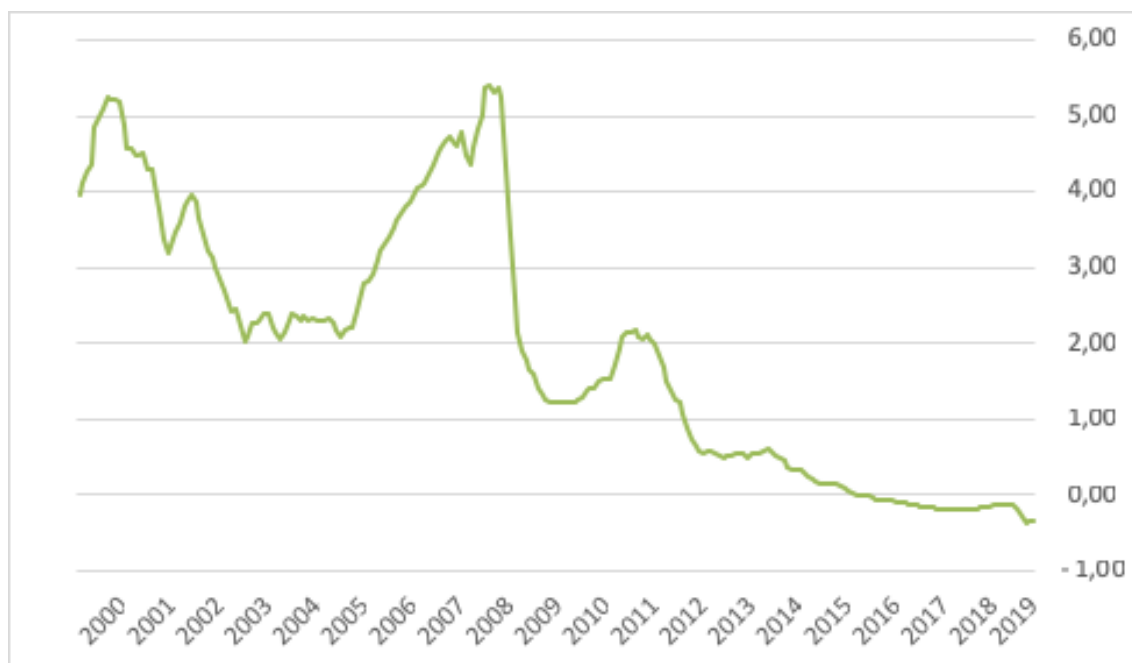
Markkinahintojen merkittävä lasku asuntosijoittajalle voi tarkoittaa tuottojen laskemisen alle toivotun. Hyvällä taidolla ja tuurilla asuntosijoittajalle voi muodostua arvonnousua. Ostettaessa sijoitusasuntoa, sen kannattavuus tulisi määritellä tarkasti eikä sijoituspäätöksiä tulisi tehdä hetken mielijohteesta vaan asunnon kannattavuuslaskelmiin perustuen. Sijoitusstrategian valinta vaikuttaa siihen, onko hintariskillä vaikutusta sijoittajan tuottoihin. Pysyvää kasvavirtaa haluavalle sijoittajalle hintojen hetkellinen lasku ei vaikuta, sillä vuokra maksetaan hintojen laskusta huolimatta. Sijoitusasuntoa myytäessä on kuitenkin päästävä vähintään ostohintaan, jotta myynnistä ei koidu pääomatappiota. Arvonnousua tavoittelevalle tai flippaajalle, hinnalla on todella suuri merkitys tuottojen kannalta. Joonas Oravan ja Olli Turusen mukaan asuntosijoittamista tulisikin tehdä kassavirtaan keskittymällä, sillä arvonnousu on vain lisätuloa sijoittajalle. (Orava & Turunen 2016)

#### Korkoriski

Korkoriski vaikuttaa asuntosijoittajan toimintaan merkittävästi, etenkin silloin, jos asunto-omaisuus on rahoitettu vieraalla pääomalla, josta maksetaan rahoittajalle korkoa. Korko määritellään tyypillisesti rahoituksen, eli lainan hinnaksi, joka määritellään luotonantajan kanssa. Tässä tuleekin ottaa huomioon lainan aika, lyhennysten määrät sekä neuvoteltu marginaalitaso ja yleinen korkotaso (Euribor). (Orava & Turunen 2016)

Korkotason muutokset tapahtuvat tyypillisesti hitaasti ja ovat hyvin pitkäliikkeisiä, eli nopeita koronmuutoksia, jotka vaikuttaisivat kuluttajan lainaan ei tyypillisesti ole odotettavissa.

Korkosykleissä on säännönmukaisuuksia, mutta yleinen markkinatilanne, taloudensuhdanteet sekä talouspolitiikka ovat tässä merkittävässä roolissa. Esimerkiksi 2010-luvulla on nähty poikkeuksellisia tilanteita, kun markkinakorot ovat kääntyneet jopa negatiivisiksi (kuva 8). Tällaisen on sanottu olevan teoreettisesti kuin käytännössäkin mahdotonta. Tämä tarkoittaa kuluttaja-asiakkaalle sitä, että lainarahoitus on ollut ”edullista”, eikä lainoissa ole tarvinnut maksaa korkeita korkoja. (Orava & Turunen 2016)



Kuva 8: Historia 12 kk:n Euribor korosta välillä 2000-2019. (Suomen Pankki)

Korkoriski itsessään tarkoittaa sijoittajalle realisoituvaa lainan hinnanmuutosta. Koska lainajat vieraalle pääomalle ovat tyypillisesti useiden vuosien mittaisia, jopa vuosikymmeniä, sijoittajan on huomioitava tulevia korkotasonmuutoksia. Muutaman prosentin korkojen nousu saattaa merkitä asuntosijoittajalle kuukausittaisten kustannusten nousua merkittävästikin, joka vaikuttaa suoraan kokonaistuottoon. Erityisesti viimeisten vuosien aikana asuntosijoittaja on saanut nauttia edullisesta rahoituksesta, mutta epätyypillisessä nollakorkoympäristössä joutunut stressitestaamaan oman talouden kestävyyttä jopa 6 % korkotasolla.

Korkoriski vaikuttaa siis ensisijaisesti pääomasta maksettavaan kuluun ja realisoituessaan negatiivisesti sijoituksen kannattavuuteen, mutta siltä voi myös suojautua. Koronnousun varalle on tarjolla erilaisia tuotteita kuten korkosuojaa tai kiinteää korkoa, jolla sijoittaja kykenee ”ennakoimaan” markkinatilannetta sekä stabiloimaan kustannusten määrän vakioksi. Tämä helpottaa etenkin tasaista kassavirtaa arvostavaa sijoittajaa. Osa korkosuojauksista käy kuitenkin kalliiksi, ja on syytä pohtia, milloin korkosuojaus on kannattavaa.

Rahoittajien tarjoamien suojien lisäksi sijoittaja voi varautua korkojennouseen sijoittamalla tai säästämällä pääomaa muihin instrumentteihin. Näin sijoittaja voi nopeastikin maksaa suuren osan lainaa pois, mikäli korkosuhdanne muuttuisi sijoittajalle kannattamattomaksi. Tyypillisesti osakesijoitukset tai talletustilit ovat hyvä hajautuskeino asuntosijoittajalle, sillä osakemarkkina ja korkomarkkina eivät liiku pariteetissa ja sijoittaja voi hyötyä kummankin markkinan liikkeistä toisiaan tukien.

### Vuokralaisriski

Korkoriskin lisäksi vuokralaisten vaihtuvuus on tavallinen riski asuntosijoittajalle. Etenkin jos kyseessä on yksiö tai kaksio, niin vuokralaisten vaihtuvuus voi olla tiheääkin. Suuremmissa vuokrahuoneistossa vaihtuvuus ei ole tyypillisesti yhtä tiheää. Vaihtuvuudella on kuitenkin merkittävä vaikutus sijoittajan saamaan kassavirtaan, koska 2-3 kk tyhjiällä oleva asunto tekee merkittävän loven vuosituottoon. On syytä muistaa, että yksikin tyhjä kuukausi merkitsee vuokranmenetyksiä, sillä sijoittaja maksaa yhä normaalit kustannukset asuinhuoneistosta sekä oman vieraan pääoman lyhennykset, vaikka vuokralaista ei olisikaan. (Orava & Turunen 2016). Alla olevasta laskelmasta (kuva 9) nähdään, miten merkittävä vaikutus saatavien vuokrien määrällä on tuottoprosenttiin.

Kohde	Koko m <sup>2</sup>	Hinta yhteensä	Hinta/m <sup>2</sup>	Vastike eur	Maksettavat kuukaudet	Vastikkeet yhteensä	Vastike eur/m <sup>2</sup>	Vuokra eur	Saatavat vuokrat	Vuokrat yhteensä	Vuokra-tuotto vuodessa	Tuotto %
Asunto x	31	100 000 €	3 226 €	124 €	12	1 488 €	4,0 €	600 €	12	7 200 €	5 712 €	5,7 %
Asunto x	31	100 000 €	3 226 €	124 €	12	1 488 €	4,0 €	600 €	10	6 000 €	4 512 €	4,5 %
Asunto x	31	100 000 €	3 226 €	124 €	12	1 488 €	4,0 €	600 €	8	4 800 €	3 312 €	3,3 %

Kuva 9: Tyhjien kuukausien vaikutus vuokratuottoon. Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia lainan lyhennyksiä tai veronmaksuja.

Hyvä vuokralainen on asuntosijoittajalle etu, sillä tämä pitää huoneistosta huolta ja maksaa vuokran ajallaan pitäen kassavirran tasaisena. Näin ollen vuokra-asunto ei vaadi vuokranantajan resursseja esimerkiksi remonttien, rikkoutuneiden laitteiden ja rakenteiden tai myöhästyneiden vuokrien kanssa. Vuokralaisten aiheuttamat hankaluudet, kuten vesivahingot, tupakointi tai huoneiston tahallinen kuluma voivat käydä sijoittajalle kalliiksi. Näiden lisäksi yleiset pienet haitat, kuten avainten unohtuminen tai pahimmassa tapauksessa tarvittavat häätötoimenpiteet aiheuttavat sijoittajalle lisää harmejä. Erityisesti hankalat vuokralaiset ovat haastavia häätää. Jokaisesta maksamattomasta vuokrasta täytyy lähettää maksuhuomautus. Jos vuokrat jäävät huomautustenkin jälkeen maksamatta, aloitetaan 2-3 kuukauden jälkeen häätötoimenpiteet. (Takuusäätiö)

Ensimmäinen häätötoimenpide on vuokrasopimuksen purku. Tämän tarkoituksena on saada vuokralainen maksamaan rästissä olevat vuokrat tai lähtemään asunnosta vapaaehtoisesti. Vuokrasopimuksen purku on toimitettava aina kirjallisesti. Seuraava vaihe on häätötuomio

käräjäoikeudesta. Myös häätötuomio velvoittaa vuokralaisen muuttamaan pois tai maksamaan velat. Käräjäoikeuden päätös antaa vuokranantajalle oikeuden laittaa vuokravelat ulosoton perittäväksi. Viimeisessä vaiheessa ulosottoviranomaiset toimittavat häädön. Vuokranantaja ei saa itse toimittaa häätöä esimerkiksi lukkoja vaihtamalla, vaan hänen täytyy pyytää ulosottoa häätämään asukkaat ja tyhjentämään asunnon. Häätö tulee vireille ulosottoon, kun vuokranantaja lähettää tuomioistuimelta saamansa häätötuomion ulosottoon. Ulosotto lähettää vuokralaiselle muuttokehotuksen, jossa annetaan vielä muutama viikko aikaa muuttaa pois asunnosta. (Takuusäätiö)

### Vuokratasoriski

Vuokrataso vaikuttaa olennaisesti sijoittajan saamaan kassavirtaan eli tuottoon asunnosta. Vuokratasoon vaikuttaa merkittävästi yleinen taloudellinen tilanne, jolloin taloussuhdanne voi vaikuttaa joko nostavasti tai laskevasti asunnosta saatavaan vuokraan. Tällaiset muutokset ovat kuitenkin hidashiikkisiä, eikä niitä tapahdu äkillisesti. Positiivisessa, nousevassa taloussuhdanteessa vuokranantajat voivat nostaa vuokria jopa vuosittain, mutta liian jyrkkä tai pitkäkestoinen nousu voi indikoida ahneudesta ja vuokralainen saattaa etsiä edullisemman kohteen kodikseen. Tällöin vuokranantaja kohtaa tyhjien kuukausien riskin, eli kannattavuus tässäkin suhteessa on syytä laskea huolellisesti. Pitkäkestoinen vuokralainen on aina kannattavampi, kuin muutaman prosentin nousu vuokratasoon, jos vuokralaisten vaihtuvuus on suurta. (Orava & Turunen 2016). Tämä vaikutus on nähtävissä alla olevassa laskelmassa (kuva 10).

	Esimmäisen		Toisen		Kolmannen		Neljännen		Vuokrat yhteensä	Maksettavat vastikkeet	Vuokra-vastike 48 kk ajalta
	Maksetut kuukaudet	vuoden vuokra	Maksetut kk	vuoden vuokra	Maksetut kk	vuoden vuokra	Maksetut kk	vuoden vuokra			
1 vuokralainen	12	600 €	12	600 €	12	600 €	12	600 €	28 800 €	5 952 €	22 848 €
1 vuokralainen	12	600 €	12	620 €	12	620 €	12	620 €	29 534 €	5 952 €	23 582 €
3 eri vuokralaista	12	600 €	12	620 €	11	641 €	11	663 €	28 998 €	5 952 €	23 046 €

Kuva 10: Sama vuokralainen 48 kk; sama vuokralainen 48 kk, mutta korotus vuokraan ensimmäisen vuoden aikana 3,4 %; joka vuosi vuokrannousu 3,4 %, 3 eri vuokralaista, aiheuttaa 2 tyhjää kuukautta. Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia lainan lyhennyksiä tai veronmaksuja.

### Vastike- ja remonttiriski

Muutokset vastikkeissa voivat olla sijoittajalle riski. Taloyhtiön juoksevia kuluja sekä pienempiä huoltotoimia varten osakkeen omistajalta kerätään kuukausittain hoitovastiketta. Isompia remontteja kuten julkisivu- tai putkiremontteja varten kerätään rahoitusvastiketta. Näitä yhdessä kutsutaan yhtiövastikkeeksi. Laskelmasta (kuva 11) nähdään, että vastikkeen nousu pienentää vuokratuottoa. (Orava & Turunen 2016)

Kohde	Koko m <sup>2</sup>	Hinta yhteensä	Hinta/m <sup>2</sup>	Vastike eur	Vastike eur/m <sup>2</sup>	Vuokra eur	Vuokra-tuotto	Tuotto %
Asunto x	31	100 000 €	3 226 €	0 €	0,0 €	600 €	600 €	7,2 %
Asunto x	31	100 000 €	3 226 €	124 €	4,0 €	600 €	476 €	5,7 %
Asunto x	31	100 000 €	3 226 €	186 €	6,0 €	600 €	414 €	5,0 %

Kuva 11: Vastikkeen vaikutus vuokratuottoon. Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia lainan lyhennyksiä tai veronmaksuja.

Sijoitusasuntoa hankkiessa sijoittajan olisi hyvä tarkistaa kaikki yksityiskohdat asunnosta, jotta vältetään ikäviltä yllätyksiltä jo hankintaa tehtäessä. Asunnoista on tarjolla kattavasti tietoa jo myyntiesitteessä, mutta tarkemmat tiedot löytyvät isännöitsijän todistuksesta tai kysymällä isännöitsijältä. Yllättäviä tietoja voivat olla esimerkiksi putkiremontin suunnittelu lähitulevaisuudessa tai vastaava isompi remontti, jolla on varmasti vaikutusta asunnon kustannuksiin ja siten myös saatavaan vuokratuottoon. (Orava & Turunen 2016)

### 3.8.2 Ulkoiset riskit

#### Talouriski

Olemassa olevaan asuntovarallisuuteen talouriski ei yleisesti vaikuta. Lainsäädäntö estää pankkia nostamasta yksityishenkilön marginaalia yksipuolisella päätöksellä paitsi sen joutuessa suureen taloudelliseen kriisiin. Yrityslainoissa on vastaavasti erilainen lainsäädäntö eli tekeekö sijoituksia yksityishenkilönä vai yrityksen kautta on lainaehdoissa vaikuttava ero. Kuitenkin hakiessa lyhennysvapaata lainalle, saattaa pankki ehdottaa marginaalin tarkistusta. Mikäli sijoittajalla on tarkoitus kasvattaa sijoitusasuntovarallisuutta, voi talouriskillä olla merkittävä vaikutus. Pankki on ensisijainen paikka hakea velkarahaa uuden kohteen ostoon, joten pankin kiristäessä lainan tarjontaa voi kohteen osto jäädä tekemättä kokonaan tai korkeammalla korolla. Ainoa tapa välttyä talouriskiltä on kasvattaa varallisuutta niin, että ostoon ei tarvitse lainarahaa. (Orava & Turunen 2016)

#### Poliittinen riski

Poliittisia riskejä ovat muun muassa veronkorotukset, lainakorkojen verovähennyksen leikkaaminen, asumistuki- tai opintotukijärjestelmän alentaminen sekä geopolitiittiset päätökset. Tämän lisäksi kaupungin päätökset oppilaitoksiin sekä opiskelijamääriin vaikuttavat vuokra-asuntojen kysyntään. Poliittisilta riskeiltä asuntosijoittaja ei voi suojautua kokonaan tai välttää näitä, sillä kukaan ei voi ennakoita tulevaisuuden tulevia päätöksiä ennakkoon. (Orava & Turunen 2016)



## Luonnonilmiöriski

Luonnonilmiöriski ei ole Suomessa asutossijoittavalle kovinkaan arkista, sillä täällä luonnonilmiöt ovat melko harvinaisia. Keväiset veden pintojen nousut aiheuttavat joskus tulvia joihinkin asuinalueille tai syksyiset myrskytuulet kaatavat puita aiheuttaen vahinkoa omaisuudelle. Nämä ovat todella harvassa kerrostaloalueilla, joihin suurin osa asutossijoittajista ovat sijoittaneet, mökkeihin tai rivitaloihin sijoittavalle näistä voi koitua suuriakin kustannuksia. Luonnonilmiöriskejä on vaikea ennakoida, mutta niitä ei tule unohtaa, vaikka ne ovatkin hyvin harvinaisia. (Orava & Turunen 2016)

## 4 Korkotaso rahapolitiikassa

Tässä kappaleessa käydään läpi Euroopan Unionin rahapolitiikkaa. Kappale käsittää keskuspankkien Euribor-koron, negatiivisen koron sekä suojausmenetelmät koron nousua vastaan.

### 4.1 Keskuspankit ja Euribor

Euroopan Unionin alueella rahapolitiikasta päättää Euroopan keskuspankki (EKP). EKP ja euroalueen kansalliset keskuspankit muodostavat yhdessä euroalueen keskuspankkijärjestelmän. Euroalueeseen kuuluu kaikki 19 Euroopan unionin jäsenvaltiota, jotka ovat euroalueen jäseniä EU jäsenyyden yhteydessä. Keskuspankkijärjestelmän päätavoitteena on hintavakauden ylläpitäminen eli toisin sanoen euron arvon säilyttäminen. (EKP 2019a)

EKP:n ja Euroopan Keskuspankkijärjestelmän (EKPJ) tehtävät ovat määritelty sopimuksessa EU:n toiminnasta. Tarkemmin niitä on eritelty EKPJ:n ja EKP:n perussäännössä, joka on liitetty pöytäkirjana EU:n toiminnasta tehtyyn sopimukseen. EU:n toimintaa määrittelevässä sopimuksessa ei viitata eurojärjestelmään, vaan yleisesti EKPJ:hin koska sopimusta tehtäessä ajateltiin, että lopulta kaikki EU:n jäsenvaltiot liittyvät eurojärjestelmään. EKP:n mukaan niin kauan kuin EU:ssa on jäsenvaltioita, jotka eivät ole vielä ottaneet eurojärjestelmää käyttöön tulee jakoon tehdä selvä ero EKP:n ja EKPJ:n välillä. EKPJ:hin kuuluu kaikkien EU jäsenvaltioiden keskuspankit ja Euroopan keskuspankki. (EKP 2019b)

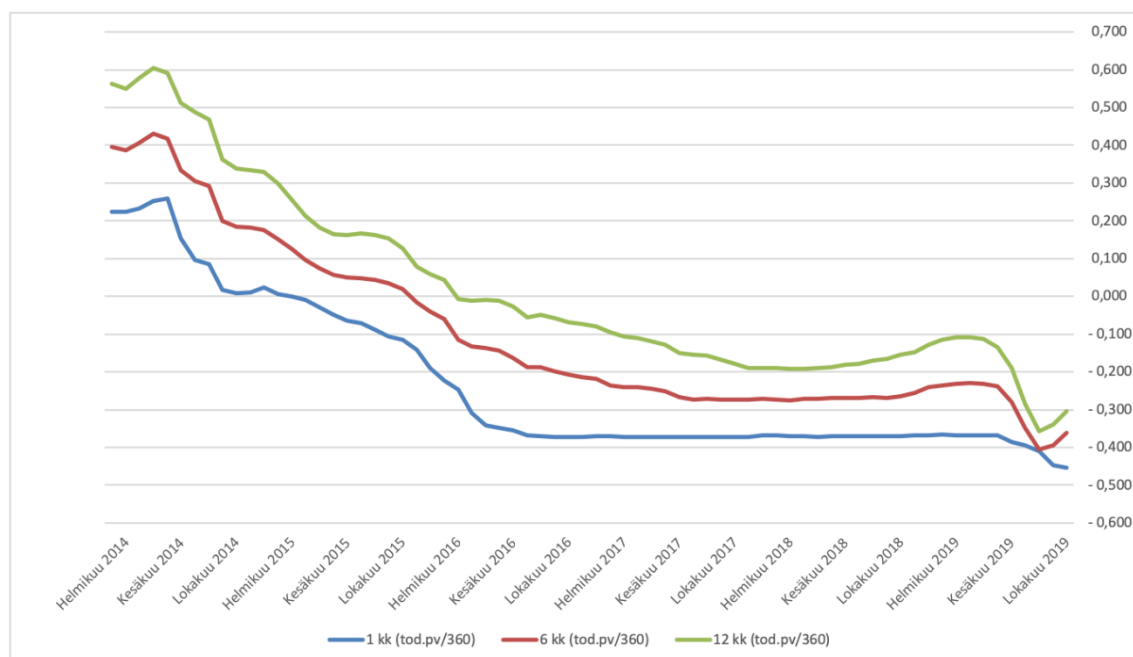
Euribor-korolla suuret pankit pystyvät antamaan toisilleen euromääräisiä luottoja. Paneelipankkien noteerausten pohjalta lasketaan Euribor-korko päivittäin Suomen aikaan kello 12 (Suomen Pankki 2019). Paneelipankkeja on tällä hetkellä 18, joista osa kuuluu eurojärjestelmään, osa ei ja osa on monikansallisia suuria pankkeja, joilla on merkittäviä toimintoja EU:n alueella. Paneeliin on valittu pankkeja Belgiasta, Ranskasta, Saksasta, Italiasta, Luxemburgista, Hollannista, Portugalista ja Espanjasta. Näistä maista tulleiden pankkien lisäksi Britanniassa sijaitseva Barclays pankki kuuluu paneelipankkien listalle. (EMMI 2019)

Euribor-korko on OP:n mukaan uudistumassa vuoden 2019 aikana. European Money Markets Institution (EMMI) on ilmoittanut, että vuoden 2019 aikana tulee käyttöön uusi korkojen

määräytymismenetelmä. Tässä menetelmässä tarkoituksena on, että pankkien antamat noteeraukset perustuvat ensisijaisesti toteutuneisiin kauppoihin. Mikäli niitä ei ole tarpeeksi voidaan apuna käyttää muuta olemassa olevaa markkinainformaatiota. (OP 2019b)

#### 4.2 Negatiivinen korko

Markkinakorot ovat vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen olleet matalalla käytännössä kaikissa länsimaissa. Helmikuun 2016 jälkeen EKP:n kaikki ohjaukset olivat laskeneet negatiivisen puolelle. Asuntolainojen korot ovat tyypillisesti sidottu Euribor-korkoihin (Erkkilä 2019a). Yhden kuukauden Euribor meni negatiiviseksi ensimmäistä kertaa 19.1.2015. Vastaavasti 6 kuukauden Euribor tippui negatiiviseksi 6.11.2015 ja 12 kuukauden Euribor 5.2.2016 (kuva 12).



Kuva 12: Historia 1 kk:n, 6 kk:n ja 12 kk:n Euribor korosta välillä 1/2014-10/2019. (Suomen Pankki)

Normaalissa tilanteessa positiivisen koron lainoissa, lainan kustannukset muodostuvat korosta, marginaalista ja veloitukseen liittyvistä kuluista. Negatiivisten korkojen lainoissa kuukausittaista korkomaksua ei ole. Lisäksi negatiivisen lainakoron lainoissa, velkaa lyhennetään normaalisti kuukausittain, mutta lainanottaja maksaa kokonaisuudessaan pankille vähemmän takaisin kuin alkuperäinen lainasumma on ollut. Tanskassa alhaiset korot ovat johtaneet asuntojen hintojen nousuun ja siellä pelätään jo asuntokuplaa. (Erkkilä 2019b)

#### 4.3 Suojausmenetelmät koron nousua varten

Yleisen mielipiteen mukaan matala korkotaso jatkuisi tulevaisuudessakin ja korkojen ei odoteta nousevan. Asuntolainojen Euribor-korot ovat olleet nollan alapuolella jo yli kolme vuotta

ja Euroopan keskuspankki on ilmoittanut, ettei ohjauskorkoja nosteta todennäköisesti vielä pitkään aikaan. Silti Finanssiala Ry:n teettämän tutkimuksen mukaan varautumista korkojen nousuun pidetään hyvin tarpeellisena. Asuntolainan ottaja joutuukin nyt tarkkaan miettimään, voiko mataliin korkoihin luottaa jatkossakin. (Lassila 2019)

Suojausmenetelmiä koron nousua vastaan on monenlaisia. Korkojen nousuun voi varautua esimerkiksi erilaisilla korkotuotteilla. Ne ovat aina maksullisia, mutta suojaavat riskiltä. Finanssiala ry:n teettämän kyselyn mukaan asuntovelallisen yleisin tapa suojautua korkojen nousulta on säästäminen. Toiseksi yleisin tapa on ottaa lainaan pankkien tarjoamia korkosuoja. Muita keinoja ovat muun muassa lainaturvavakuutus, kiinteäkorkoinen laina ja korkoputki. (Finanssiala 2019)

#### 4.3.1 Pankkien korkosuojat

Korkokatto tuo suojaa korkojen nousun varalta. Lainan korkokatto on pankin tarjoama vakuutus. Korkokatto määrittää ylärajan lainan korolle ja tällöin korot eivät nouse, vaikka yleinen korkotaso nousisi. Joka kolmas suomalainen on suojannut asuntolainan korkokatolla. Korkokaton voi ottaa lainanottohetkellä tai sen voi ostaa siihen jälkikäteen. Korkojen pysyessä matalalla, voi korkokatto tulla myös kalliiksi. Korkokaton hinta riippuu lainasummasta, korkokaton pituudesta ja sopimushetken korkotasosta. Korkokaton periaate on käytännössä sama kuin vakuutuksissa, mitä pienempi on omavastuuosuus, sitä kalliimpi vakuutus on. Korkokaton pituus on yleensä 3-7 vuotta, mutta pankista riippuen se voi olla jopa 14 vuotta. Korkokatto otetaan pääsääntöisesti lainan ensimmäisille vuosille, koska silloin laina on suurimmillaan. Kun lainamäärä on pienempi, mahdollinen korkojen nousu ei vaikuta yhtä paljon lainan kuluihin. (Yli-Korhonen 2019)

Kiinteäkorkoinen laina kiinnittää vaihtuvakorkoisen lainan koron pysyvästi samalle tasolle. Kiinteäkoron lainalla tietää tasan tarkkaan paljonko lainanhoitokustannukset tulevat olemaan laina-ajan aikana. (Hänninen 2017)

Korkoputki tarjoaa lainan ottajalle mahdollisuuden asettaa korko tiettyjen rajojen sisäpuolelle eli siihen asetetaan sekä enimmäis- että vähimmäiskorko. Enimmäiskorko suojaa velallista korkojen nousulta, mutta korkojen ollessa matalalla lainasta maksetaan isompaa korkoa, kun yleinen korkotaso olisi. (Hänninen 2017)

#### 4.3.2 Säästäminen ja sijoittaminen

Omalla pääomalla voi suojautua korkojen nousun varalta. Oma pääomaa voi esimerkiksi olla säästöt eli niin sanottu puskurirahasto. Ennakkoon säästetyllä rahalla voi pelastaa asuntosijoituksen, jos korot nousisi sille tasolle, että muuten lainojen maksuista ei selviäisi. Säästetyillä rahoilla voi maksaa koko lainan pois tai maksaa ylimääräisiä erä, jolloin lainan korotkin pienenevät ja syövät vähemmän tuottoa. (Aulasmaa 2018) Puskurirahastoon saattaa liittyä

joitakin haittoja. Rahojen täytyy olla helposti käytettävissä tai nopeasti muutettavissa likvidiksi. Tällöin rahoille ei välttämättä ole mahdollista saada yhtä hyvää tuottoa kuin esimerkiksi pitkäjänteisessä osakesijoittamisessa tai rahastosijoittamisessa.

Kassavirralla tarkoitetaan sijoitusasunnosta saatavaa kuukausittaista vuokratuloa. Positiivinen kassavirta syntyy, kun tuloja on enemmän kuin menoja. Asuntosijoittamisessa se tarkoittaa sitä, että kuukausittainen vuokratulo on enemmän kuin mitä rahaa menee vastikkeisiin, lainanlyhennyksiin, korkoihin ja veroihin. Riskejä pienentääkseen asuntosijoittaja on voinut laskea kassavirran kestämään myös mahdolliset korkojen nousut. Suurella velkavivulla sijoittavan asuntosijoittajan saattaa olla vaikeaa saada kassavirta positiiviseksi, koska lainanlyhennykset ja korot syövät ison osan kassavirrasta. Positiivista kassavirtaa voi yrittää saavuttaa neuvottelemalla rahoittajan kanssa mahdollisimman pitkän laina-ajan ja luonnollisesti mahdollisimman pienen koron. Korkeampaa vuokratuottoa voi myös yrittää hakea kasvukeskusten ulkopuolelta, mutta tällöin arvonkehitysodotukset ovat pienemmät. (Väänänen 2018)

## 5 Tutkimus

Tutkimuksessa selvitettiin, ovatko asuntosijoittajat huolissaan korkojen noususta ja miten he ovat siihen varautuneet. Tutkimus toteutettiin teettämällä standardoitu kysely asuntosijoittajille. Kysely lähetettiin noin 1000:lle Suomen vuokranantajien jäsenelle ja siihen vastasi 162 asuntosijoittajaa. Keskimääräinen vastausaika oli 2 minuuttia ja 7 sekuntia. Tulosten pohjalta muodostettiin johtopäätökset. Kyselystä saatuja tuloksia voidaan pitää luotettavana, koska kohderyhmä on valittu huolellisesti. Tuloksia tarkastellessa tulee huomioida, että vastaajamäärä on suhteellisen pieni Suomessa toimivien asuntosijoittajien osalta.

Kyselyn reliabiliteetti on varmistettu laatimalla kyselylomake standardoidusti eli kaikilta kyselyyn osallistuneilta on kysyty samat kysymykset ja vastausvaihtoehdot on annettu valmiina. Validiteetti on varmistettu kyselyssä valitsemalla kohderyhmä oikein. Kysely on toteutettu noudattaen eettisiä periaatteita. Tämä on otettu huomioon muun muassa niin, että tuloksia on käsitelty luottamuksellisesti ja niihin on päässyt käsiksi vain tämän opinnäytetyön tekijät.

### 5.1 Tutkimuksen toteuttaminen

Tutkimuksessa oli kymmenen kysymystä ja siinä kysyttiin aluksi henkilön perustietoja, kuten sukupuolta ja ikää. Lisäksi kysyttiin, montako sijoitusasuntoa omistaa ja onko niihin käytetty velkaa. Mikäli on, niin minkälaista velkaa ja kuinka suuri osuus velkaa on suhteessa sijoitusasuntojen arvoon. Lopuksi kysyttiin, että uskooko vastaaja korkojen nousuun ja miten siihen on varautunut. Viimeiseksi kysyttiin, onko vastaaja huolissaan korkojen noususta.

Kysely laadittiin siten, että vastaajalla oli kaikissa kysymyksissä valmiit vastausvaihtoehdot. Niin sanottuja avoimia vastauskenttiä ei siis ollut. Lähes kaikissa kysymyksissä oli useampi vastausvaihtoehto ja kysymyksessä yhdeksän vastaaja pystyi valitsemaan useamman

vaihtoehdon. Tässä kysymyksessä selvitettiin sijoittajan varautumista korkojen nousuun ja näitä voi olla käytössä samanaikaisesti useampi vaihtoehto. Vastaajan perustietoja kysyttiin, jotta tuloksia analysoitaessa voitiin todeta, onko sijoittajan käyttäytymisessä eroa esimerkiksi sukupuolen tai iän välillä. Sijoitusasuntojen määrää kysyttäessä haluttiin selvittää, onko asuntojen määrällä merkitystä siihen, miten sijoittaja on suojautunut korkojen nousun varalta.

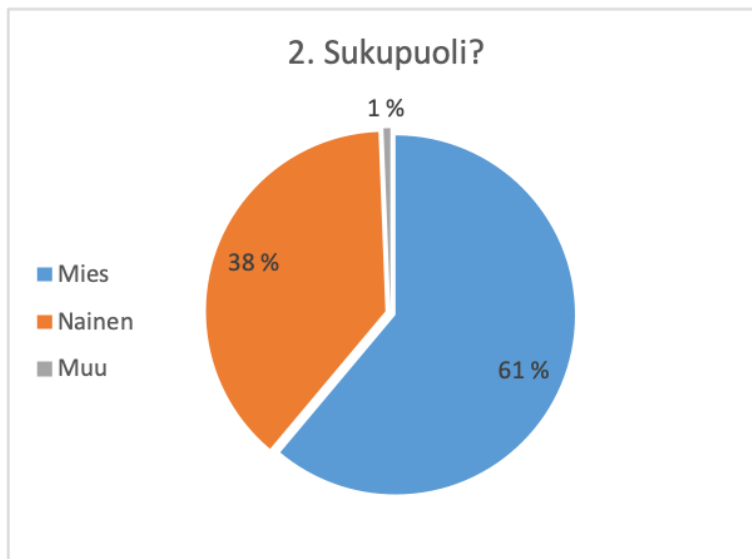
## 5.2 Tulokset

Ensimmäisenä kysymyksenä kysyttiin vastaajan ikää. Ikäjakauma oli jaettu vastausvaihtoehtoihin 18-24 vuotta, 25-44 vuotta, 45-64 vuotta ja yli 65-vuotiaat. Kukaan vastaajista ei ollut 18-24-vuotias. Suurin ikäryhmä oli 45-64-vuotiaat, joita oli 70 kpl vastaajista. Vastaajista 46 kpl vastasi olevansa 25-44-vuotiaita ja sama määrä vastaajista oli yli 65-vuotiaita. Kuva 13 havainnollistaa jakauman prosenteissa.



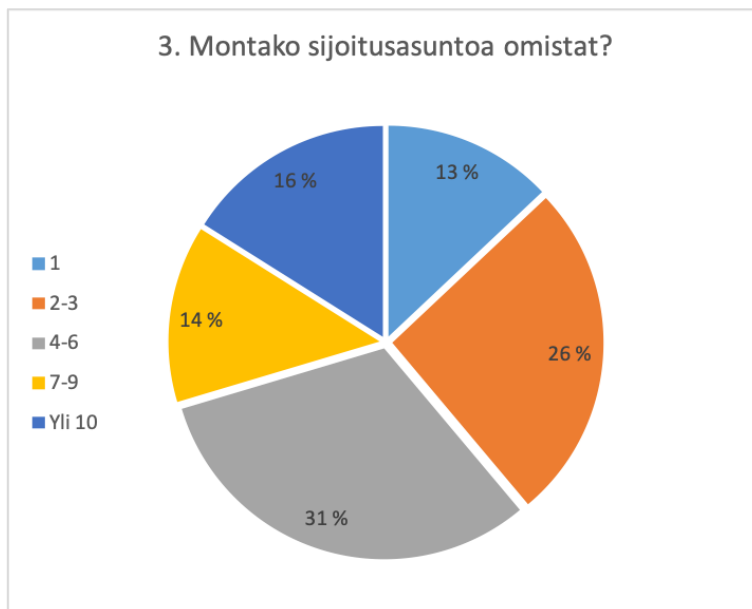
Kuva 13: Kyselytutkimus: Ikä.

Toisessa kysymyksessä selvitettiin vastaajan sukupuolta (kuva 14). Vastaajista miehiä oli 99 henkilöä ja naisia 62. Yksi henkilö vastasi olevansa muun sukupuoleinen.



Kuva 14: Kyselytutkimus: Sukupuoli.

Kolmannessa kysymyksessä selvitettiin kyselyyn vastaajien omistamien sijoitusasuntojen määrää (kuva 15). Noin puolet vastaajista kertoi omistavansa 2-6 sijoitusasuntoa, sillä vastaajista 31 % omisti 4-6 asuntoa ja 26 % omisti 2-3 asuntoa. Muiden vaihtoehtojen osalta vastaukset jakautuivat hyvin tasaisesti.



Kuva 15: Kyselytutkimus: Sijoitusasuntojen määrä.

Neljännessä kysymyksessä selvitettiin, onko vastaaja käyttänyt vierasta pääomaa asuntosijoitukseen. Kuvasta 16 huomataan, että suurin osa vastaajista on käyttänyt velkaa sijoitusasuntoihin.



Kuva 16: Kyselytutkimus: Onko käyttänyt vierasta pääomaa.

Tässä kysymyksessä selvitettiin, minkälaista vierasta pääomaa on käyttänyt asuntosijoittamisessa (kuva 17). Lähes puolet vastaajista (49 %) on kertonut käyttävänsä sekä omaa pankkilainaa että taloyhtiölainaa sijoitusasuntoihin. Noin kolmasosa vastaajista (29 %) on vastannut käyttävänsä omaa pankkilainaa. Pelkästään taloyhtiölainaa käyttäneiden ja velattomien asuntosijoittajien osuudet olivat vastanneiden joukossa melko samankaltaiset.



Kuva 17: Kyselytutkimus: Minkälaista vierasta pääomaa on käytetty.

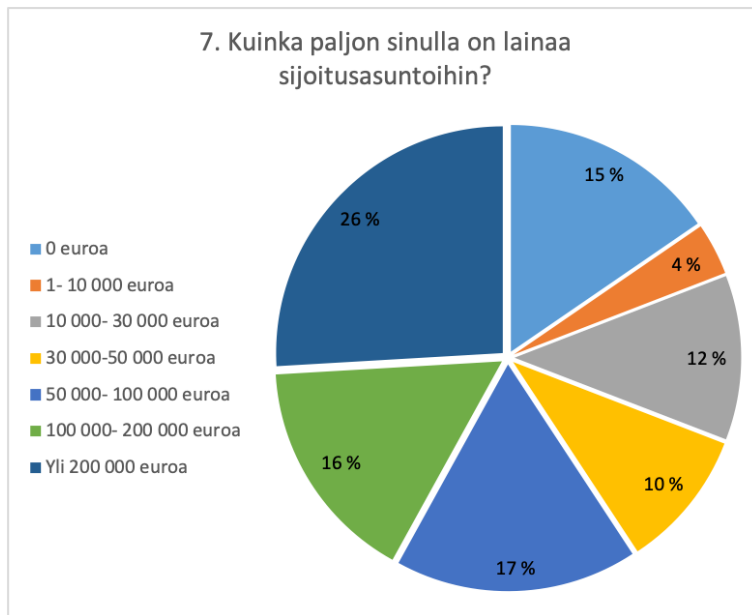
Kuudennessa kysymyksessä selvitettiin, kuinka monta prosenttia vastaajalla on lainaa yhteensä suhteessa sijoitusasuntojen arvoon (kuva 18). Käytännössä tässä siis selvitettiin, minkä suuruista velkavipua asutosijoittajat käyttävät. Suurin vastaajaryhmä on vastannut käyttävänsä 51-70 % velkaosuutta sijoitusasunnon arvoon nähden, tähän ryhmään kuului 51 henkilöä.



Kuva 18: Kyselytutkimus: Lainojen määrä sijoitusasuntojen arvoon prosentuaalisesti.

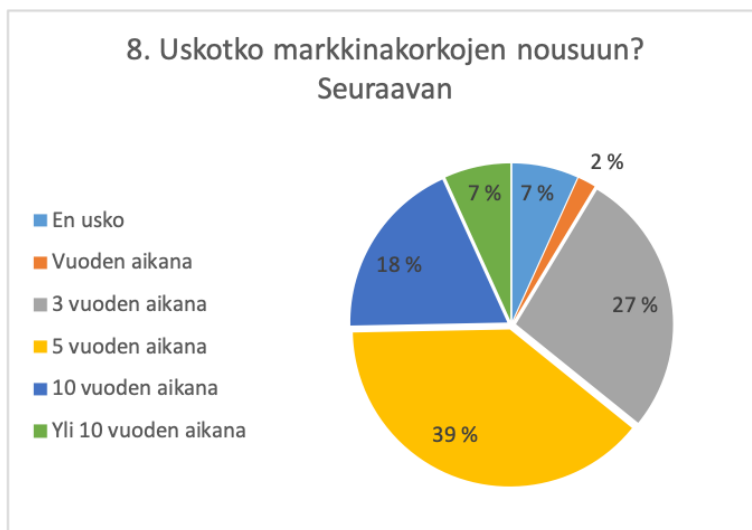
Seitsemännessä kysymyksessä selvitettiin, kuinka paljon sijoittajalla on kokonaisuudessaan euromääräisesti velkaa sijoitusasuntoihin (kuva 19). Noin joka neljäs kyselyyn osallistuneista vastasi hänellä olevan lainaa yli 200 000 euroa. Vastaajista 54 kertoi heillä olevan velkaa 50 000-200 000 euroa. Lopuilla vastaajista on velkaa alle 50 000 euroa sijoitusasuntoihin ja näistä 25 henkilöllä ei ollut velkaa ollenkaan.





Kuva 19: Kyselytutkimus: Velan määrä euroissa.

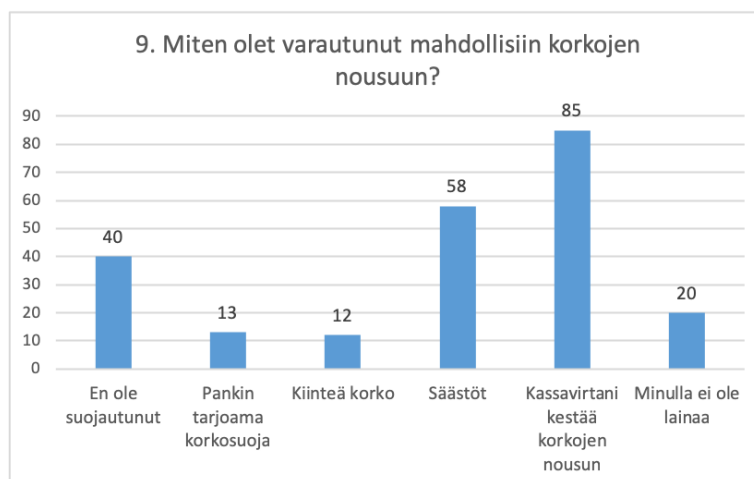
Kahdeksannessa kysymyksessä kysyttiin, uskoko vastaaja korkojen nousuun tulevien vuosien aikana (kuva 20). Vain kolme vastaajaa uskoo, että markkinakorot lähtevät nousuun seuraavan vuoden aikana. Vastaajista 44 uskoo korkojen nousuun seuraavien kolmen vuoden aikana ja peräti 63 vastaajaa seuraavien viiden vuoden aikana. Suurin osa vastaajista uskoo siis korkojen nousuun seuraavien viiden vuoden aikana. Vastaajista 41 uskoo korkojen nousuun 10 vuoden tai yli kymmenen vuoden aikana. Korkojen nousuun ei usko lainkaan 11 vastaajista.



Kuva 20: Kyselytutkimus: Uskoko markkinakorkojen nousuun.

Tässä kysymyksessä selvitettiin, miten asutosijoittaja on varautunut korkojen nousuun (kuva 21). Tähän kysymykseen oli mahdollista vastata useampikin vastausvaihtoehto. Suurin osa

vastaajista, joilla on lainaa asuntosijoituksiin ovat varautuneet jollain tavalla korkojen nousuun. Vastaajista 85 on vastannut kassavirran kestävän korkojen nousun. Tämän lisäksi 58 henkilöä kertoi varaututuvan korkojen nousuun säästöillä. Vain pieni osa vastaajista on kertonut käyttävänsä pankkien tarjoamia vaihtoehtoja korkosuojaukseen. Toinen pankista saatavilla oleva suojaustapa korkojen nousua vastaan on kiinteäkorkoinen laina ja tämän tyyppistä lainaa on hyödyntänyt 12 kyselyyn vastannutta. Vastaajista 20 on kertonut, että ei ole lainaa sijoitusasuntoihin ja jopa 40, että ei ole varautunut mitenkään korkojen nousun varalta.



Kuva 21: Kyselytutkimus: Miten on varautunut mahdollisiin korkojen nousuun.

Viimeisessä kysymyksessä selvitettiin, onko vastaaja huolissaan korkojen noususta. Kuvasta 22 voidaan huomata, että ylivoimaisesti suurin osa vastaajista ei ole huolissaan korkojen noususta. Vain 17 % vastaajista kertoi olevansa huolissaan.



Kuva 22: Kyselytutkimus: Huoli korkojen noususta.

### 5.3 Johtopäätökset ja kehittämissuhteet

Kyselyyn vastanneet henkilöt edustivat hyvin rajattua kohderyhmää Suomen Vuokranantajien jäsenkunnasta, vaikka vastaajien määrä olikin 162 kappaletta. Vastaajissa korostui miesvaltaisuus, jonka voidaan olettaa korreloivan yleisesti sijoittajakentän profiilin mukaisesti. Lisäksi ennako-odotusten mukaan vastaajat olivat pääsääntöisesti keski-ikäisiä, eikä nuoria, alle 25-vuotiaita vastaajia ollut lainkaan. Tästä saadaan vedettyä johtopäätös, että kyselyyn osallistuneet asuntosijoittajat ovat keski-ikäisiä miehiä.

Vastaajien määrässä korostui myös hieman odottamatta varallisuustaso, joka ei vastannut ennakkokäsitystä. Oli silti odotettua, että kohderyhmästä valikoitui vastaamaan aktiivisimmat ja ammattimaisimmat asuntosijoittajat. Sijoitusasuntojen määrä kappaleissa kuitenkin korreloi yhdessä lainanmäärien kanssa siihen, että vastaajista suurin osa harjoittavat asuntosijoitustoimintaa lähes ammattimaisesti.

Kyselyssä selvisi, että sukupuolella ei ole suurta merkitystä siihen, onko vastaaja huolissaan korkojen noususta. Miehistä 16 % ja naisista 19 % vastasi olevansa huolissaan korkojen noususta. Kysely osoittaa siis sen, että suurin osa kyselyyn osallistuneista asuntosijoittajista eivät ole huolissaan korkojen noususta. Kyselyn mukaan Yli 65-vuotiaat naiset ovat eniten huolissaan korkojen noususta, sillä heistä joka kolmas vastasi olevansa huolissaan. Tästä voidaan kuitenkin päätellä rationaalisesti, että mitä iäkkäämpi vastaaja on, niin sitä suuremmalla todennäköisyydellä on huolissaan tulevasta korkojen noususta. Tämä tuskin johtuu sen enempää sukupuolesta, sen sijaan ikään liittyvät terveysongelmat ja taloudellinen stabiliteetti voivat tuoda epävarmuutta kaikkeen sijoitustoimintaan.

Yli puolet vastaajista, 85 henkilöä kertoi kassavirtansa kestäväen korkojen nousun. Näistä 44 henkilöä on vastannut varautuvansa myös muilla keinoilla. Muita keinoja olivat muun muassa säästäminen ja pankkien tarjoamat korkosuojat. Vastaajista siis lähes kaikki kokivat kuitenkin olleensa varautuneita jollain tavalla, oli se sitten jokin suojausinstrumentti tai oma kassavirta. Tässä korostuu substanssiosaamisen ja ymmärryksen merkitys tunteidenhallintaan rationaalisessa päätöksenteossa. Yllättävän pieni osa vastaajista oli kuitenkin vastannut käyttävänsä pankkien tarjoamia korkosuoja. Tämä voi selittyä sillä, että sijoittajat pitävät korkosuoja kulueraan eikä halua niiden syövän sijoitustensa tuottoja.

Jotta asuntosijoittajien tulevaisuuden näkymiä olisi voinut tarkemmin analysoida, olisi kyselyyn voinut lisätä vapaan vastauksen mahdollisuuden. Tämän tutkimuksen perusteella ei esimerkiksi voida päätellä varmasti, miten korkojen nousun riski vaikuttaa sijoittajien sijoituskäyttäytymiseen tulevaisuudessa. Kyselyn avulla ei saatu vastausta siihen, aikovatko asuntosijoittajat muuttaa sijoitusstrategiaansa jollain tavalla. Nyt tiedetään ainoastaan se, ovatko asuntosijoittajat huolissaan korkojen noususta vai eivät, mutta ei ole tiedossa heidän konkreettisia toimenpiteitä.

Jatkotutkimusaiheena olisi kiinnostavaa selvittää yksityiskohtaisemmin asuntosijoittajien ajattelumalleja sekä sijoitusstrategioita. Tähän päästäkseen täytyisi käyttää tutkimusmenetelmänä haastattelua. Haastattelun avulla saisi konkreettisia näkemyksiä sijoittajan asuntosijoitusportfoliosta. Minkäkokoisia asuntoja sijoittaja suosii, missä asunnot sijaitsevat, minkälaisia rahoituskeinoja on käytetty sijoittamiseen, minkälaisia vuokrasopimuksia on tehty ja kuinka suuri on vuokralaisten vaihtuvuus.

Tuloksia tarkastellessa kävi ilmi, että muutamat henkilöt ovat vastanneet olevansa huolissaan korkojen noususta, mutta heillä ei ole lainkaan velkaa sijoitusasuntoihin. Tämä herättää kysymyksen, ovatko he ostamassa lisää sijoitusasuntoja lähiaikoina velkarahalla ja ovat sen takia huolissaan.

## 6 Yhteenveto

Työ antaa yleiskäsityksen asuntosijoittamisen teoriasta niin perusteiden, riskienhallinnan kuin tuottojenkin näkökulmasta. Opinnäytetyön tarkoitus on ollut löytää eri keinoja niin asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle kuin ammattimaisemmin sijoittavalle ymmärtää asuntosijoittamisen käsitteitä. Työn tutkimusosuus keskittyy ajankohtaisen korkomarkkinatilanteen tulevaisuuden muutoksien vaikutuksiin asuntosijoittajan näkökulmasta. Ja siihen, miten esimerkiksi korkojen nousulta voi suojautua. Teoriaosuudessa tehtyjen laskelmien mukaan korkojen nousulla on merkitystä asuntosijoittajan lainan kustannuksiin, jolloin kuukausittain saatavat tuotot pienenevät. Tämän vuoksi työ on merkityksellinen asuntosijoittamista pohtivalle ja asuntosijoittajalle, joka haluaa kartoittaa sekä hallita riskejään.

Asuntosijoittaja voi varautua korkojen nousuun monilla eri tavoin. Niin kuin tuloksista kävi ilmi, kyselyyn vastanneet asuntosijoittajat ovat hyvin varautuneet korkojen nousuun. Korkojen nousua ei pystytä ennakoimaan, mutta asuntosijoittaja osaa varautua muuttuviin tilanteisiin. Kyselyn tuloksista voidaan nähdä, että merkittävimmät varautumiskeinot ovat säästäminen ja kassavirran riittäminen korkojen noustessa. Säästöillä suojautuessa likviditeetti on hyvä ja varojen tulisi olla nopeasti realisoitavassa muodossa, jotta lainaa voi maksaa tarvittaessa nopeammin tai kokonaan pois. Tällöin lainan korkomenot luonnollisesti pienenevät. Kassavirralla suojautuminen tarkoittaa sitä, että sijoittaja saa vuokratuloa enemmän kuin hänellä on kuukausittaisia menoja sijoitusasunnosta. Kassavirralla suojautuva asuntosijoittaja on laskenut kassavirtansa kestäväksi myös korkojen nousun.

Aloittavan asuntosijoittajan on hyvä huomioida sijoituspäätöksiä tehdessään korkojen nousun mahdollisuus, vaikka korkomarkkina on pysynyt historiallisen pitkään matalana. Laskennalliset esimerkit osoittavat, että korkojen nousu on kuitenkin merkittävä riski pitkällä aikavälillä, jos asuntosijoittajan portfolio on useiden kymmenien vuosien mittainen. Asuntosijoittamiseen liittyy korkomarkkinan lisäksi muitakin riskejä, jotka on syytä ottaa huomioon sijoituspäätöstä tehtäessä.

Asuntosijoittaminen ei kuitenkaan poikkea muusta sijoittamisesta sijoitussuunnitelman ja sijoittajan oman riskinsietokyvyn näkökulmasta. Siksi onkin tärkeää, että jokainen asuntosijoittaja pohtii omaan talouteensa sopivat menetelmät ja keinot tuottojen sekä riskienhallinnan näkökulmasta.

## Lähteet

### Painetut

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

Roininen P. 2018. Asunto, elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent

Sijoittajan korko-opas. 2018. Luettu 20.9.2019. [https://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2011/12/korko\\_opas\\_2018\\_www.porssisaatio.fi\\_.pdf](https://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2011/12/korko_opas_2018_www.porssisaatio.fi_.pdf)

### Sähköiset

Anttila, P. 1998. Tutkimuksen taito ja tiedonhankinta. Luettu 14.11.2019. <https://metodix.fi/2014/05/17/anttila-pirkko-tutkimisen-taito-ja-tiedon-hankinta/#9.2.4%20Dokumentti-analyysi>

Aulasmaa, M. 2018. Näin korkojen nousu vaikuttaa sinun talouteesi - 7 vinkkiä, miten voit varautua kasvaviin lainanhoitomenoihin. Luettu 8.11.2019. <https://yle.fi/uutiset/3-10483491>

EMMI. 2019. Panel Banks. Luettu 17.10.2019. <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/panel-banks.html>

Erkkilä, J. 2019. Tähän on tultu - Tanskalaispankki tarjoaa asuntolainoja negatiivisella korolla. Luettu 8.11.2019 <https://www.salkunrakentaja.fi/2019/08/negatiivinen-lainakorko/>

Euroopan keskuspankki. 2019a. EKP:n toiminta. Luettu 17.10.2019. <https://www.ecb.europa.eu/ecb/orga/escb/ecb-mission/html/index.fi.html>

Euroopan keskuspankki. 2019b. Tehtävät. Luettu 17.10.2019. <https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/html/index.fi.html>

Finanssiala ry. 2019. Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. Luettu 17.10.2019. [http://www.finanssiala.fi/materiaalit/SLM%202019\\_Tutkimusraportti.pdf](http://www.finanssiala.fi/materiaalit/SLM%202019_Tutkimusraportti.pdf)

Finanssivalvonta. 2018. Asuntolainat ja lainakatto. Luettu 20.9.2019. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>

Hiltunen, L. 2009. Validiteetti ja reliabiliteetti. Luettu 14.11.2019 [http://www.mit.jyu.fi/OPE/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius\\_ja\\_reliabiliteetti.pdf](http://www.mit.jyu.fi/OPE/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius_ja_reliabiliteetti.pdf)

Hänninen, H. 2016a. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Luettu 19.9.2019. <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>

Hänninen, H. 2016b. Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. Luettu 19.9.2019. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>

Hänninen, H. 2017. Asuntolainan korkosuojaus - mitä ja miksi? Luettu 19.9.2019. <https://sijoitusovi.com/asuntolainan-korkosuojaus/>

KvantiMOTV. 2010. Kyselylomakkeen laatiminen. Luettu 30.8.2019. <https://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kyselylomake/laatiminen.html>

Lassila, A. 2019. Asuntolainan korkosuojan saa nyt halvalla, mutta kannattaako se? HS vertaili pankkien tarjoukset. Luettu 30.9.2019. <https://www.hs.fi/talous/art-200006180854.html>

Neuvonen, H. 2017. Asuntojen flippaus - näin onnistut ostamaan asunnon ja myymään sen voitolla eteenpäin. Luettu 21.9.2019. <https://sijoitusasunnot.com/asuntojen-flippaus/>

Nordea. 2019a. Asuntolainan lyhennystavat. Luettu 20.9.2019. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>

OP. 2019a. Sanakirja ensiasunnon ostoon. Luettu 20.9.2019. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/sanakirja-ensiasunnon-ostoon>

OP. 2019b. Asuntolainan korko ja hinnat. Luettu 20.9.2019. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>

PTT Pellervon taloustutkimus. 2018. Kansantalous kevät 2018 erikoisteema: Asuntosijoitusbuumi Suomessa. Luettu 5.9.2019. <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/kansantalous-kevat-2018-erikoisteema-asuntosijoitusbuumi-suomessa.html>

Sauro, J. 2012. 8 advantages of standardized usability questionnaires. Luettu 30.8.2019. <https://measuringu.com/standardized-usability/>

Suomen pankki. 2019. Kuvaus. Luettu 17.10.2019. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuvaus/#euribor>

Suomen Pankki. 2019. Tilastot. Luettu 19.9.2019. [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/)

Suomen virallinen tilasto. 2018. Luettu 8.11.2019. [https://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas\\_2017\\_01\\_2018-10-10\\_kat\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_kat_001_fi.html)

Suomen vuokranantajat. 2019. Sijoitusstrategia. Luettu 20.9.2019. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/>

Suomen vuokranantajat. 2019. Yhdistys. Luettu 30.8.2019. <https://vuokranantajat.fi/yhdistys/>

Taipale, T. 2019. Näin vivuttaminen toimii. Luettu 15.11.2019. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/nain-vivuttaminen-toimii-6abbf2ed18df49f392c51896fe0f5793>

Takuusäätiö. Näin häätö etenee. Luettu 14.11.2019. <https://www.takuusaatio.fi/tietoa-jaratkaisuja/haato/nain-haato-etenee>

Thurén, J. 2017. Suhtaudun vuokralaisiini asiakkaina. Luettu 18.10.2019. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/%22suhtaudun-vuokralaisiini-asiakkaina%22-20bc1dde8d384e208900296e5a4c3279>

Tilastokeskus. 2019. Tilastot. Luettu 20.11.2019. <http://tilastokeskus.fi/til/index.html>

Vero. 2016. Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista. Luettu. 20.9.2019. [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon\\_lainan\\_koro/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon_lainan_koro/)

Vero. 2018. Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet - mitä voit vähentää vuokratulosta. 20.9.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>

Väänänen, P. 2017. Vuokratuotto - sijoitusasunnon tärkein mittari? Luettu 27.9.2019. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/>

Väänänen, P. 2018. Positiivinen kassavirta - sijoitusasunnon ehdoton kriteeri? Luettu 14.11.2019. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/kassavirta/>

Yli-Korhonen, J. 2019. Kallista turvaa vai järkevä sijoitus - kannattaako korkokatto? Luettu 18.10.2019. <https://financer.com/fi/lainaa/korkokatto/>



## Kuvat

Kuva 1: Muuttuva annuiteetti. Laina-aika ei muutu, mutta kuukausierä vaihtelee korkojen muuttuessa. (OP 2019).....	12
Kuva 2: Tasaerä. Kuukausierä pysyy vakiona, mutta laina-aika voi muuttua korkojen muuttuessa. (OP 2019).....	12
Kuva 3: Lainan korkovertailu. ....	14
Kuva 4: Vuokratuoton laskentakaava. (Suomen vuokranantajat 2019).....	15
Kuva 5: Osakeasuntojen hintakehitys 1998-2017. (Tilastokeskus).....	17
Kuva 6: Keskimääräiset asuntojen vuokrat 1995-2018. (Tilastokeskus).....	18
Kuva 7: Talotyyppi ja rakennusvuosi 1960-2017, koko maa. (Tilastokeskus).....	18
Kuva 8: Historia 12 kk:n Euribor korosta välillä 2000-2019. (Suomen Pankki).....	21
Kuva 9: Tyhjiin kuukausien vaikutus vuokratuottoon. Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia lainan lyhennyksiä tai veronmaksuja. ....	22
Kuva 10: Sama vuokralainen 48 kk; sama vuokralainen 48 kk, mutta korotus vuokraan ensimmäisen vuoden aikana 3,4 %; joka vuosi vuokrannousu 3,4 %, 3 eri vuokralaista, aiheuttaa 2 tyhjää kuukautta. Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia lainan lyhennyksiä tai veronmaksuja.....	23
Kuva 11: Vastikkeen vaikutus vuokratuottoon. Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia lainan lyhennyksiä tai veronmaksuja. ....	24
Kuva 12: Historia 1 kk:n, 6 kk:n ja 12 kk:n Euribor korosta välillä 1/2014-10/2019. (Suomen Pankki).....	26
Kuva 13: Kyselytutkimus: Ikä. ....	29
Kuva 14: Kyselytutkimus: Sukupuoli. ....	30
Kuva 15: Kyselytutkimus: Sijoitusasuntojen määrä. ....	30
Kuva 16: Kyselytutkimus: Onko käyttänyt vierasta pääomaa. ....	31
Kuva 17: Kyselytutkimus: Minkälaista vierasta pääomaa on käytetty. ....	31
Kuva 18: Kyselytutkimus: Lainojen määrä sijoitusasuntojen arvoon prosentuaalisesti. ....	32
Kuva 19: Kyselytutkimus: Velan määrä euroissa.....	33
Kuva 20: Kyselytutkimus: Uskoko markkinakorkojen nousuun.....	33
Kuva 21: Kyselytutkimus: Miten on varautunut mahdollisiin korkojen nousuun. ....	34
Kuva 22: Kyselytutkimus: Huoli korkojen noususta. ....	34

## Liitteet

Liite 1: Kyselytutkimuksen sähköpostiviesti .....	43
Liite 2: Kyselytutkimuksen kysymykset .....	44
Liite 3: Kyselytutkimuksen vastaukset .....	46

## Liite 1: Kyselytutkimuksen sähköpostiviesti

Kysely Suomen Vuokranantajien jäsenille

[Lue viesti selaimessa](#)

## Kysely Suomen Vuokranantajien jäsenille

Arvoisa vastaanottaja,

Opiskelemme Laurea Ammattikorkeakoulussa ja osana lopputyötä toteutamme kyselytutkimuksen asuntosijoittajan suhtautumisesta korkojen nousuun. Kyselyyn vastaaminen vie muutaman minuutin. Olemme erittäin kiitollisia osallistumisestanne tutkimukseemme.

Kysely on suunnattu henkilöille, jotka omistavat vähintään yhden sijoitusasunnon. Aineisto käsitellään ja säilytetään niin, ettei yksittäisen vastaajan tiedot paljastu. Vastausaika päättyy 31.10.2019.

Vastaa kyselyyn

Ystävällisin terveisin,

Tommi Hyytiäinen & Joel Weintraub

[tommi.hyytiainen@student.laurea.fi](mailto:tommi.hyytiainen@student.laurea.fi)

[joel.weintraub@student.laurea.fi](mailto:joel.weintraub@student.laurea.fi)

.....

Osoitelähde: Asuntolistan tilaajat.

## Liite 2: Kyselytutkimuksen kysymykset

1. Minkä ikäinen olet? \*

- 18-24
- 25-44
- 45-64
- 65 tai yli

2. Sukupuoli? \*

- Mies
- Nainen
- Muu

3. Montako sijoitusasuntoa omistat? \*

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

4. Onko asuntosijoituksissasi käytetty velkaa? \*

- Kyllä
- Ei

5. Minkälaista velkaa olet hyödyntänyt asuntosijoittamisessa? \*

- Taloyhtiölaina
- Oma pankkilaina
- Molempia
- En ole käyttänyt velkaa
-

6. Kuinka monta prosenttia sinulla on lainoja yhteensä suhteessa sijoitusasuntojesi arvoon? \*

- 0%
- 1-30%
- 31-50%
- 51-70%
- 71-100%

7. Kuinka paljon sinulla on lainaa sijoitusasuntoihin? \*

- 0 euroa
- 1- 10 000 euroa
- 10 000- 30 000 euroa
- 30 000-50 000 euroa
- 50 000- 100 000 euroa
- 100 000- 200 000 euroa
- Yli 200 000 euroa

8. Uskotko markkinakorkojen nousuun? Seuraavan \*

- Vuoden aikana
- 3 vuoden aikana
- 5 vuoden aikana
- 10 vuoden aikana
- Yli 10 vuoden aikana
- En usko

9. Miten olet varautunut mahdollisiin korkojen nousuun? \*

- En ole suojautunut
- Pankin tarjoama korkosuoja
- Kiinteä korko
- Säästöt
- Kassavirtani kestää korkojen nousun
- Minulla ei ole lainaa

10. Oletko huolissaan korkojen noususta? \*

- Kyllä
- En

## Liite 3: Kyselytutkimuksen vastaukset

## 1. Minkä ikäinen olet?

● 18-24	0
● 25-44	46
● 45-64	70
● 65 tai yli	46

## 2. Sukupuoli?

● Mies	99
● Nainen	62
● Muu	1

## 3. Montako sijoitusasuntoa omistat?

● 1	21
● 2-3	42
● 4-6	51
● 7-9	22
● Yli 10	26

## 4. Onko asuntosijoituksissasi käytetty velkaa?

● Kyllä	141
● Ei	21

## 5. Minkälaista velkaa olet hyödyntänyt asuntosijoittamisessa?

● Taloyhtiölaina	16
● Oma pankkilaina	47
● Molempia	79
● En ole käyttänyt velkaa	19
● Muu	1

## 6. Kuinka monta prosenttia sinulla on lainoja yhteensä suhteessa sijoitusasuntojesi arvoon?

● 0%	22
● 1-30%	44
● 31-50%	33
● 51-70%	51
● 71-100%	12

## 7. Kuinka paljon sinulla on lainaa sijoitusasuntoihin?

● 0 euroa	25
● 1- 10 000 euroa	6
● 10 000- 30 000 euroa	19
● 30 000-50 000 euroa	16
● 50 000- 100 000 euroa	28
● 100 000- 200 000 euroa	26
● Yli 200 000 euroa	42

## 8. Uskotko markkinakorkojen nousuun? Seuraavan

● Vuoden aikana	3
● 3 vuoden aikana	44
● 5 vuoden aikana	63
● 10 vuoden aikana	30
● Yli 10 vuoden aikana	11
● En usko	11

## 9. Miten olet varautunut mahdollisiin korkojen nousuun?

<input type="radio"/> En ole suojaautunut	40
<input type="radio"/> Pankin tarjoama korkosuoja	13
<input type="radio"/> Kiinteä korko	12
<input type="radio"/> Säästöt	58
<input type="radio"/> Kassavirtani kestää korkojen n...	85
<input type="radio"/> Minulla ei ole lainaa	20

## 10. Oletko huolissaan korkojen noususta?

<input type="radio"/> Kyllä	28
<input type="radio"/> En	134