

Ida Hyttinen

## Asuntosijoittamisen kannattavuus ja riskit – sijoittajan riskiarviointiohjeet



Tradenomi  
Liiketalous  
Kevät 2020



KAMK • University  
of Applied Sciences

## **Tiivistelmä**

**Tekijä:** Hyttinen Ida

**Työn nimi:** Asuntosijoittamisen kannattavuus ja riskit – sijoittajan riskiarviointiohjeet

**Tutkintonimike:** Tradenomi (AMK), liiketalous

**Asiasanat:** asuntosijoittaminen, riski, riskiarviointi, riskienhallinta

Tämän opinnäytetyön aihe käsittelee asuntosijoittamisen kannattavuutta ja riskejä. Asuntosijoittaminen on nykypäivänä suosittu sijoitusmuoto. Kaikenlaiseen sijoittamiseen liittyy riskejä ja niiden tiedostaminen on tärkeää sijoittajalle. Sijoittajalla on hyvä löytää sopiva tapa tunnistaa riskit. Riskit voidaan jakaa eri kategoriaihin. Riskilajeja ovat strategiset riskit, operatiiviset riskit, taloudelliset riskit ja vahinkoriskit. Tarkoituksena oli luoda sijoittajalle riskiarviointiohjeet asuntosijoittamisen tueksi ja riskien tarkastelun helpottamiseksi. Tavoitteena oli, että opinnäytetyöstä olisi mahdollisimman paljon hyötyä asuntosijoittamisen aloittamista harkitseville sekä jo sitä harjoittavalle henkilölle.

Toteutin riskiarviointitaulukon ja ohjeistuksen taulukon täyttämiseen sekä sen analysointiin. Toteutuksessa käytin aiheeseen liittyvää kirjallisuutta. Taulukkoa kehittäessä käytin jo asuntosijoittamista harjoittavan sekä asuntosijoittamista harkitsevan henkilön mielipidettä sen tarpeellisuudesta ja hyödyllisyydestä. Asuntosijoittamisen keskeisimmät riskit ovat jo monella tiedossa ja niitä on osattu ottaa huomioon sijoituskohdetta valittaessa. Riskien välttäminen ja niistä johtuvat toimenpiteet vaativat enemmän analysointia. Opinnäytetyössä toteutettu taulukko auttaa sijoittajaa havaitsemaan riskit kattavammin.

Opinnäytetyön tuloksena todettiin, että riskiarviointitaulukko osoittautui hyvinkin hyödylliseksi ja helppolukoiseksi. Taulukko on suurena apuna varsinkin asuntosijoittamista harkitsevalle henkilölle. Myös jo asuntosijoittamista harjoittavat henkilöt voivat käyttää taulukkoa apuna kohteiden riskienhallinnassa ja seurannassa. Riskiarviointiohjeiden helppolukuisuus ja taulukon ulkoasu toteutus oli onnistunut ja toimiva. Onnistuin luomaan apuvälineen asuntosijoittajalle sijoituskohteen riskien arviointiin.

## **Abstract**

**Author:** Hyttinen Ida

**Title of the Publication:** Profitability and Risks in Residential Property Investment – Investor’s Instructions for Risk Assessment

**Degree Title:** Bachelor of Business Administration

**Keywords:** residential property investment, risk, risk assessment, risk management

The topic of this thesis is profitability and risks in residential property investment. As an investment type, residential property investment is very popular. All investments contain risks and it is important to be aware of them. It is also important for the investor to identify these risks. Risk can be divided into different categories. Types of risks include strategic, operational, financial and loss risks. The purpose of this thesis was to create a risk assessment guide for investors to utilize in their residential property investment to facilitate risk analysis. The goal was to make the thesis as useful as possible for those considering residential property investments and those already practicing it.

A risk assessment table and instructions for using and analyzing the table were created. When developing the table, investors and people interested in investing in residential property were interviewed by asking their opinions on its necessity and usefulness. The main risks in investment are already known by many investors and have been assessed before the investment. Minimizing risks requires a detailed analysis. The table in the thesis helps the investor to detect risks more comprehensively.

As a result of the thesis, it was discovered that the risk assessment table proved to be very useful and easy to read. The table is very useful, especially for people considering residential property investment. In addition, those already investing in residential properties can use the table to help monitor and manage their risk. The readability of the risk assessment instructions and the layout of the table were successful and practical. The work succeeded in providing a tool for the investor to assess the risks of an investment.

## Sisällys

1	Johdanto .....	1
2	Sijoittaminen.....	2
2.1	Sijoituskohteet.....	3
2.2	Riskinsietokyky.....	6
3	Sijoittamisen riskitekijät.....	8
4	Asuntosijoittaminen.....	11
4.1	Asuntosijoittamisen kannattavuus .....	12
4.2	Asuntosijoittamisen riskit .....	14
4.3	Kustannukset .....	20
5	Riskiarviointi.....	22
5.1	Riskien tunnistaminen .....	22
5.2	Riskianalyysi.....	23
5.3	Merkityksen arviointi.....	24
5.4	Riskien käsittely .....	24
5.5	Seuranta.....	25
6	Asuntosijoittajan riskiarviointiohjeet.....	26
6.1	Laadinta ja käyttö .....	26
6.2	Asuntosijoittajan palaute työkalusta .....	30
7	Pohdinta.....	32
	Lähteet .....	33

## Liitteet

## Käsiteluettelo

Finanssikriisi	maailmanlaajuinen pankki- ja rahoituskriisi, jonka syynä ovat keskuspankin pitkään ylläpitämä matala korkotaso
Hajuttaminen	sijoittamisessa varojen hajuttamista maantieteellisesti, eri sijoitusinstrumentteihin, eri toimialojen yrityksiin tai varojen hajuttamista ajallisesti
Inflaatio	rahan arvon heikkeneminen ja hintatason nousu
Kassavirta	pankkitilille tai käteisvaroihin tuleva ja sieltä lähtevä rahaliikenne
Keskiahajonta	yleinen hajontaluku, joka lasketaan mittaamalla havaittujen arvojen odotus- tai keskiarvosta
Marginaalikorko	korkokannan osa, jonka pankki määrittää asiakaskohtaisesti
Osakas	osakkeenomistaja, eli omistaa yhtiöstä yhden tai useamman osakkeen
Prosessi	toimenpiteiden sarja, joka tuottaa määritellyn lopputuloksen
Rahoitusinstrumentti	rahoittamisen rahoitusinstrumentit, jotka jaetaan tavallisesti kolmeen: omaan pääomaan, vieraaseen pääomaan ja välirahoitusinstrumentteihin
Sijoitusstrategia	millä perustein yksittäiset sijoitukset valitaan sijoitussalkkuun
Sijoitussuunnitelma	suunnitellaan, mistä sijoitettava varallisuus tulee
Sosioekonomiset tekijät	määrittävät yksilön varallisuutta ja resursseja
Taloukasvu	talouden tuottamien tavaroiden ja palvelujen tuotantomäärän lisääntyminen
Vastuunjakotaulukko	kertoo mitkä taloyhtiön kiinteistön ja huoneistojen osat ovat taloyhtiön ja mitkä osakkaan vastuulla
Vipuvaikutus	omalle pääomalle vieraalla pääomalla saatava lisätuotto, tuottoa kasvattava vaikutus

## 1 Johdanto

Opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä asuntosijoittamisen kannattavuuteen ja sen riskeihin. Tämän pohjalta on tarkoitus luoda sijoittajalle riskiarviointiohjeet riskien tarkasteluun ja niiden minimointiin. Työllä ei ole toimeksiantajaa, vaan sen tarkoitus on olla apuna ja ohjeena asuntosijoittamista harjoittavalle tai sen aloittamista harkitsevalle henkilölle. Opinnäytetyön tarkoitus on myös perehdyttää itseäni asuntosijoittamisen riskeistä.

Työssä keskitytään riskeihin, jotka askarruttavat aloittavaa, asuntosijoittamisen perusteet hallitsevaa ja aloittavaa liiketoimintaa asuntosijoittamisen parissa harjoittavaa asuntosijoittajaa ja avaamaan niitä lukijalle. Työn teoreettinen alue keskittyy siihen, mitä sijoittaminen on ja mitä sijoittamisen yleiset riskit ovat. Työssä perehdytään alussa yleisesti sijoittamiseen ja erilaisiin sijoituskohteisiin. Työssä syvennytään paremmin asuntosijoittamiseen ja sen kannattavuuteen sekä riskeihin ja niiden hallintaan. Kehittämistehtävänä on laatia riskiarviointiohjeet, joita voi käyttää apuna kuka tahansa sijoittamista harjoittava henkilö. Keskeisiä tarkasteltavia seikkoja ovat asuntosijoittamisen kannattavuus ja sen riskitekijät. Empirian toteutus keskittyy riskiarviointiohjeiden laatimiseen. Riskiarviointiohjeet toteutettiin taulukon muotoon.

Teksti on tehty mahdollisimman helppolukuiseksi, jotta myös aloittavan asuntosijoittajan on helppo ymmärtää luettu teksti. Tavoitteena on, että opinnäytetyöstä olisi mahdollisimman paljon hyötyä asuntosijoittamisen aloittamista harkitseville, sekä jo sitä harjoittavalle henkilölle.

Aiheen valintaan vaikutti oman mielenkiinnon lisäksi nykypäivän asuntosijoittamisen ajankohtaisuus. Tällä hetkellä vallitseva matala korkotaso pitää sijoitusasuntojen aseman vahvana sijoitusmarkkinoilla. Sijoittajat lähtevät entistä helpommin sijoittamaan asuntoihin, sillä nykyään internetin kautta saatavilla oleva tieto on helposti löydettävissä ja materiaaliin voi tutustua kuka tahansa. Sijoituskohteen valintaan ja päätöksen tueksi saa kaiken tarpeellisen tiedon myös internetistä. Kohtalaisen tuoton saavuttaminen suhteessa asuntosijoittamisen riskeihin vaatii kuitenkin sijoittajalta suunnitelmallisuutta ja laaja-alaista osaamista.

## 2 Sijoittaminen

Sijoittaminen tarkoittaa sitä, että tarkoituksellisesti sijoitetaan pääomaa johonkin, josta on tavoitteena saada enemmän tuottoa itselleen. Näin voidaan tuoda sijoitetulle rahalle haluttua tuottoa. Rahan ollessa käyttämättömänä pankkitilillä nykyaikana inflaation edetessä rahan arvo vain laskee ja se syö säästöjen arvoa. Sijoittaja voi sijoittaa omaa pääomaa käyttäen tai myös pankista saatavalla lainapääomalla. Sijoittaminen on mahdollista tehdä pitemmällä aikavälillä, jolloin tuotto tulee hitaammin tai nopeasti tuottojen nopean saannin toivossa. Sijoituskohteita on paljon ja sijoittajalla on runsaasti vaihtoehtoja mihin haluaa lähteä sijoittamaan. Erilaiset sijoituskohteet omaavat omanlaiset riskit. Toisinaan riskit voivat olla suuria, jolloin tuotto onkin suurempi. Pienemmät riskit omaava kohde todennäköisesti kasvattaa tuottoa hitaammin, mutta varmemmin ja on siksi turvallisempi vaihtoehto. Näkemys omasta riskinsietokyvystä ja sen hallinnasta on otettava huomioon sijoituskohdetta valittaessa.

Sijoittajille on saatavilla nykyään paljon enemmän erilaisia sijoitustuotteita ja -kohteita kuin aiemmin. Se ei kuitenkaan muuta sitä tosiasiaa, että sijoittamiseen liittyy aina riskejä. (Lindström & Lindström 2011.) Sijoittaminen on prosessi, joka alkaa sillä, että sijoittaja analysoi sijoittamisen eri vaihtoehtoja. Sijoittaja haluaa sijoittaa johonkin ja saada siitä tuottoa itselleen. Sijoittajan tutustumalla tuotto- ja riskinodotuksien vaihtoehtoihin on osa mahdollisen onnistumisen arviointia. Sijoitussuunnitelman avulla sijoittaja perehtyy prosessin eri vaiheisiin. Sijoituspäätöksen lähtökohtana on se, että minne sijoitetaan ja mistä tuottoa halutaan. Sijoituspäätöksen suunnittelussa täytyy tiedostaa oma taloudellinen tilanne ja millainen on sijoittajan riskinsietokyky. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 2.)

Nykypäivän digitalisoituminen on muuttanut sijoittajien sijoitusympäristöä huomattavasti viime aikoina. Sijoituskohteiden määrä ja laajuus on kasvanut ja vaihtoehtoja on todella paljon. Helposti löytyvät sijoituskohteet ja niihin tutustuminen on mahdollistanut sijoittamisen kenelle tahansa sijoittamisesta kiinnostuneelle osakkeista asuntosijoittamiseen saakka. Sijoituskohteisiin laajasti tutustuminen antaa sijoittajalle vaihtoehtoja sijoittaa haluamansa sijoitusstrategian mukaisesti. Digitalisaatio on mahdollistanut myös palvelujen tuottamisen ja kustannusten pienentymisen. Oikeastaan kuka tahansa tietokonetta tai älypuhelinta osaava käyttäjä voi applikaatioiden avulla ostaa ja myydä vaikkapa arvopapereita. Internet ja siellä kulkeva tieto muuttuu koko ajan ja nopeasti. Tässä tapauksessa tärkeä informaatio päivittyy internetissä jopa sekunneissa. Sijoittaja saa reaaliajassa sijoituspäätökseensä tarvittavan tiedon helposti, nopeasti ja suurimman osan myös

ilmaiseksi. Internetin kautta sijoitusvaihtoehdot ja niihin tutustuminen käy helposti myös esimerkiksi sijoitustuotteita- ja palveluita myyvien pankkien ja toimijoiden sivuilta. Sijoittaja näkee, mitä kaikkea kukin yritys tarjoaa sijoittajilleen. (Kallunki ym. 2019, 4-5.)

## 2.1 Sijoituskohteet

Sijoituskohteita on paljon, joista jokainen voi valita kiinnostuksen tai tavoitteiden mukaisen sijoituskohteen. Yleisimpiä sijoituskohteita ovat korkosijoitukset, osakesijoitukset ja kiinteistö- sekä asuntosijoitukset. Jokaisella sijoituskohteella on omanlaisensa riski-tuotto-suhde. Sijoittamisessa puhutaan sijoitusvälineistä, eli keinosta ja tavoista toteuttaa sijoituskohteiden valintaa. Sijoitusvälineet on jaoteltu suoriin ja välillisiin sijoituksiin. (Kallunki ym. 2019, 60.) Suorassa sijoituksessa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon on kysymys varojen sijoittamisesta yhtiöön ilman osake- tai muutakaan vastiketta. Kun yhtiön omaisuuden määrä kasvaa, on selvää, ettei tällainen sijoitus voi koitua yhtiön osakkeenomistajille vahingolliseksi. (Mähönen, Säiläkivi & Villa 2006, 371.) Suoria sijoituksia ovat pörssiosakkeet, joukkolainat, kiinteistö- ja osakesijoitukset. Välillisiä sijoituksia ovat tyypillisesti erilaiset rahastot, joiden avulla voi sijoittaa moniin erilaisiin sijoituskohteisiin. Välillisessä sijoittamisessa ei usein tiedetä täysin tarkkaan, mihin yksittäisiin sijoitustuotteisiin tai -kohteisiin jokin rahasto sijoittaa. (Kallunki ym. 2019, 60.)

Korkosijoituksessa korot voidaan jakaa hallinnollisesti määräytyviin korkoihin ja markkinoilla määräytyviin korkoihin. Hallinnollisesti määräytyviin kuuluvat erityisesti keskuspankin määräämät ns. ohjauskorot, joilla keskuspankki pyrkii vaikuttamaan markkinoiden korkotasoon. Keskuspankin keskeinen tavoite liittyy pääasiallisesti inflaatioon sekä muihin keskuspankille tehtäväksi annettujen tavoitteiden toteutumiseen. (Kallunki ym. 2019, 62.) Euriborkorot (Euro Interbank Offered Rate) ovat markkinoilla olevia korkoja, jotka määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan euroalueella. Nämä korot ovat euroalueella käytettäviä viitekorkoja, jotka määräytyvät keskiarvona tietyistä koroista, joilla suurimmat eurooppalaiset pankit ovat valmiita tarjoamaan lainaa toisille vastaaville pankeille ilman tiettyä vakuutta. Vastaavia markkinakorkoja lasketaan myös monissa muissa maissa. (Pörssisäätiö 2018.) Sijoittajille tarjottavat korkosijoitukset ovat yleensä luonteeltaan matalan riskin sijoituskohteita. Näin ei kuitenkaan aina ole, sillä korkosijoituksiin voi sisältyä liikkeeseenlaskijaan liittyvän riskin, eli luottoriskin lisäksi myös korkoriski. Korkoriskillä tarkoitetaan sitä, että korkojen noustessa tai laskiessa kiinteäkorkoisten lainojen arvo laskee tai nousee. Mitä pidempi on lainojen juoksuaika, sitä suurempi on lainan arvon muutos korkojen muuttuessa. (Kallunki ym. 2019, 62.)



Osakesijoittaminen on yksi yleisimmistä sijoitusmuodoista. Osakkeisiin sijoittaminen tarkoittaa sitä, että ostetaan valitun yrityksen osakkeita. Osakesijoituksia tehdään pääsääntöisesti suorina sijoituksina, jolloin sijoittaja päättää itse sijoituskohteiden valinnasta tai sijoitusrahastojen kautta, jolloin rahaston salkunhoitaja tekee päätökset sijoituskohteiden valinnasta. Vastuullinen rahastosijoittaja voi sijoittaa vastuullisiin osakerahastoihin, kestävän kehityksen teemarahastoihin ja indeksisijoituksiin sekä suosia vastuullisia sijoituskäytäntöjä noudattavia varainhoitajia. (Hyrskel, Lönnroth, Savilaakso & Sievänen 2020, 149.) Osake on niin sanotusti pala yritystä. Sijoittaja omistaa osuuden yrityksestä oman osakeomistuksensa suhteessa. Osakesijoittamisessa, kuin muutenkin sijoitusmaailmassa hajauttaminen on yleinen termi. Hajauttaminen tarkoittaa sijoitusvarojen jakamista useaan kohteeseen. Tämä pienentää riskiä, koska koko salkun arvo ei ole riippuvainen yksittäisen osakkeen kurssikehityksestä. Hajauttamisen tarkoitus on siinä, että sijoitussalkun arvonvaihtelua saadaan pienennettyä ilman, että joudutaan tinkimään tuotto-odotuksesta. Osakemarkkinat tuottavat keskimäärin korkomarkkinoita paremmin. Osakesijoittaja ottaa korkosijoittajaa suuremman riskin, minkä vuoksi odotettavissa olevan tuoton täytyy olla korkeampi. (Elo & Saarhelo 2018, 21, 31-37.)

Kiinteistösijoittaminen on yksi sijoitusmuodoista. Kiinteistöihin sijoittaminen tapahtuu omistamalla kiinteistöjä tai kiinteistöosakkeita. Tällaista omistamista kutsutaan suoraksi kiinteistösijoittamiseksi. Suoran kiinteistösijoittamisen rinnalle on viime vuosina tullut useita muitakin tapoja ja rahoitusvälineitä, joiden avulla sijoittaja voi toteuttaa haluamansa kiinteistöstrategian. Suoran kiinteistösijoituksen tuotto muodostuu sijoituskauden aikana kertyvistä vuokratuotoista sekä kohteen arvon muutoksesta. Kokonaistuottoa pienentää kiinteistön omistajalle tulevat erilaiset kustannukset. Ammattimaista kiinteistösijoittamista voidaan kuvata monivaiheisena prosessina, johon vaikuttavat sekä sijoittajan strategia että sijoituskohde. Sijoitusprosessiin vaikuttavat monet sijoittajaan, myyjään ja kaupan kohteeseen liittyvät tekijät ja siksi prosessin kulku voi olla eri tilanteissa erilainen. Suoran kiinteistösijoittamisen etuna voidaan pitää sijoittajan mahdollisuutta vaikuttaa kiinteistöä koskeviin päätöksiin esimerkiksi rahoitukseen, ylläpitoon, vuokrasopimusten ehtoihin ja kohteen elinkaareen liittyvissä asioissa. Sijoittajalla on myös mahdollisuus kasvattaa kiinteistön markkina-arvoa aktiivisella kehittämisellä. Toisaalta suorat kiinteistösijoitukset ovat suuria ja siksi vain harvojen sijoittajien ulottuvilla. Suorien kiinteistösijoitusten hallinnointi edellyttää resursseja ja ammattitaitoa. (Kallunki ym. 2019, 287-289.)

Johdannaiset sijoituskohteet ovat nimensä mukaisesti muista sijoitusinstrumenteista johdettuja sijoitusinstrumentteja, eli niiden arvo määräytyy jonkun toisen sijoitusinstrumentin arvon perusteella. Raaka-aineet ja hyödykkeet voidaan myös luokitella sijoituskohteiksi, joskin ne ovat usein

vain rajallisen sijoittajajoukon mielenkiinnon kohteena. Raaka-aineisiin voi sijoittaa monellakin eri tavalla. Yksi tapa on raaka-aineen ostaminen fyysisessä muodossa. Tämä tapa koskee lähinnä arvometalleja kuten kultaa tai platinaa, joita on mahdollista ostaa ja säilyttää fyysisessä muodossa. Nämä arvometallit eivät vie paljoa säilytystilaa, ja fyysisessä muodossa ne eivät sisällä vastapuoliriskiä niin kuin esimerkiksi arvometallirahastot tai johdannaiset. Toisaalta monien raaka-aineiden osalta fyysinen olomuoto voi olla hankalaa, eikä niitä ole käytännöllistä varastoida fyysisessä muodossa. Maailmalla on merkittävä määrä paperikultaa eli sopimuksia kultaomistuksista. Maailmalla on paljon enemmän kultaomistuksiin oikeuttavia sopimuksia kuin fyysistä kultaa on olemassa. Tämä tarkoittaa sitä, että suuri osa sopimuksista on käytännössä katteettomia. Toiminta perustuu siihen, että suurin osa paperikultasijoittajista myy paperisijoituksen eteenpäin eikä kultaa ole tarkoituskaan saada fyysisessä muodossa. Raaka-ainesijoittamisen yksi tapa on sijoittaa sellaisten yhtiöiden osakkeisiin, joiden liiketoimintaa ohjaa raaka-aineiden hintakehitys. Tällaisia yhtiöitä ovat muun muassa kaivosteollisuuden, öljy- ja maakaasuteollisuuden sekä maataloustuotteita tuottavat yhtiöt. (Kallunki ym. 2019, 101-106.)

Rahastosijoittaminen on helppo tapa sijoittaa. Sijoitusrahaston toimintaperiaate on yksinkertainen. Säästäjien varoja kerätään yhteen, ja ne sijoitetaan useisiin eri arvopapereihin, jotka muodostavat rahaston. Rahasto jakautuu keskenään yhtä suuriin rahasto-osuuksiin, jotka tuottavat yhtäläiset oikeudet rahastossa olevaan omaisuuteen. Sijoituspäätöksistä ja muusta hallinnoinnista vastaa rahastoyhtiö, joka ei omista rahastossa olevia arvopapereita, sillä ne ovat sijoittajien omaisuutta. Sijoituspäätösten tekijät ovat asiantuntijoita, jotka seuraavat markkinoiden kehitystä jatkuvasti. Rahaston kautta sijoittaja pääsee sellaisille markkinoille, joille hän ei muuten pääsisi. Rahastosijoittajan ei välttämättä tarvitse seurata markkinoita. Lisäksi rahasto-osuudet voi jättää säilytettäväksi rahastoyhtiöön veloituksetta. (Puttonen & Repo 2011, 30-37).

Vakuus- ja eläkesäästäminen on myös mahdollista. Nämä ovat myös sijoituskohteita. Vakuutusdonnaiset säästö- ja sijoitustuotteet ovat rahastojen tapaan keino sijoittaa välillisesti korko- ja osakemarkkinoille. Vakuutusyhtiöt käyttävät kukin omista tuotteistaan erilaisia nimityksiä, muun muassa henkivakuutukset ja eläkesäästäminen. Eläkesäästäminen on vapaaehtoista, pitkäaikaista ja sidottua säästämistä eläkepäiviä varten. Säästämisen tarkoituksena on täydentää eläkeajan toimeentuloa. Sopimussuhde on pitkäaikainen, usein jopa kymmeniä vuosia kestävä. Eläkesäästäminen on sidottua siten, että säästäjälle annetaan säästövaiheessa verovähennysoikeus, mutta samalla rajoitetaan varojen nosto-oikeus tapahtuvaksi vasta tuloverolain mukaisessa syntymävuoden mukaan määräytyvässä eläkeiässä. Nykyisin eläkesäästämisen tavoitteena on lähinnä täydentää lakisääteistä eläketurvaa. (Kallunki ym. 2019, 128-130.)

## 2.2 Riskinsietokyky

Riski tarkoittaa epävarmuuden vaikutusta tavoitteisiin, poikkeamaa odotetusta. Vaikutus voi olla myönteinen tai kielteinen odotettuun verrattuna. Riskienhallinta on toiminto, jolla ohjataan riskejä. (Valtiovarainministeriö 2017.) Sijoittajan taloudellisen aseman osalta keskeistä onkin selvittää sekä sijoittajan asenne riskinottoa kohtaan että sijoittajan riskinsietokyky. Riskeihin suhtautumista ja riskinsietokykyä voidaan mitata muun muassa kyselylomakkeiden avulla. Sijoituspalvelun tarjoajat hyödyntävät usein omia riskiprofiilien kartoitusmallejaan. (Salo 2016, 240.) Riskienhallinnan tarkoituksena on mahdollistaa menestyminen, toiminnan jatkuvuuden takaaminen ja tavoitteiden saavuttaminen. Riskienhallinta on tavoitteellista toimintaa, jolla tuetaan tietyn toiminnan kehittämistä. Usein sana riski tuo mieleen epäonnistumisen tai uhkan määritelmän, mutta riski voi olla myös positiivinen asia, jolla voidaan saada tuottoa tai hyötyä jollain toimenpiteellä. Riskienhallinnan tarkoituksena on löytää menestymiseen ja tuottoihin vaikuttavat tekijät. Riskianalyysin perusteella saadaan selville ne toimet, joilla uhkia ja mahdollisuuksia hallitaan. Epävarmuus on otettava myös huomioon. Epävarmuus on usein uhka, josta usein seuraa toiminnan kannalta kannattamatonta tuottoa. Se voi olla myös positiivista mahdollisuutta ja tuoda onnistumisien kautta hyötyjä ja etuja, jos epävarmuustekijät voidaan minimoida ja niiltä osataan välttyä. (Valtiovarainministeriö 2017.)

Sijoittajan tärkeimpiä vaiheita on sijoitusprosessin aikana riskinsietokyvyn tunnistaminen. Sijoituksen riskillä tarkoitetaan yleensä tappioiden syntymisen mahdollisuutta. Riski sisältää käsitteenä myös voiton syntymisen mahdollisuuden. Rahoitustieteen näkökulmasta riski tarkoittaa tuoton vaihtelua, eli se sisältää sekä voittojen että tappioiden mahdollisuuden. Riskinsietokyvyllä tarkoitetaan yleensä sijoittajan kykyä suhtautua tappioiden syntymiseen. Riskinsietokyky on jokaisella sijoittajalla omanlaisensa ja henkilökohtainen. Toiset kestävät sijoituksen arvon voimakkaat vaihtelut paremmin kuin toiset. Suurta tuottoa tavoittelevan sijoittajan tulee omata hyvä riskinsietokyky. Ilman riskiä ei voi saada suurta tuottoa. Toisaalta mataliin tuotto-odotuksiin vähemmällä riskinsietokyvyllä voi päästä. Tästä on osattava arvioida oma riskinsietokyky, jotta ei oteta tuotto-odotuksien vuoksi korkeampia riskejä, kuin oma riskinsietokyky sallii. Riskinsietokykyyn ja sen arviointiin voi olla avuksi sijoitusneuvoja. Sijoitukseen tehtävät päätökset ja niihin tutustuminen voidaan tehdä yksin ja myös sijoitusneuvojan avustuksella. Jos sijoittaja ei itse osaa arvioida omaa osaamistaan ja kokemustaan sijoittamisesta sekä oman riskinsietokyvyn ja tavoitteiden hallintaa, sijoitusneuvojan näkökulmasta voi olla apua. (Kallunki ym. 2019, 12.)

Riskinsietokykyyn vaikuttaa sijoittajan oma varallisuus ja elämäntilanne. Hyvin matalan riskinsietokyvyn omaava ei halua sijoituksissaan ottaa riskiä. Hankittu pääoma ei saa pienentyä sijoitusten arvonalenemisen vuoksi ja siksi tyydytään pieneen tuottoon. Korkean riskinsietokyvyn omaava tavoittelee hyvää tuottoa suurella riskillä. Alkuperäisen pääoman merkittävä pieneminen ei ole ongelma keskipitkällä aikavälillä. Sijoittaja voi kuulua jompaankumpaan tai omanlaisensa ratkaisuun näiden väliltä. (Kallunki ym. 2019, 20-22.) Riskinsietokyvylä voidaan tarkoittaa joko taloudellista tai psykologista riskinsietokykyä. Esimerkiksi osakkeiden hinnat saattavat vaihdella voimakkaasti lyhyellä aikavälillä. Mikäli sijoittaja sijoittaa koko sijoitusvarallisuutensa osakkeisiin eikä hänelle jää ylimääräisiä varoja, saattaa äkinäinen rahan tarve pakottaa hänet myymään osakkeensa juuri silloin, kun niiden kurssi on alhaalla. Tällaisessa tilanteessa sijoittajan taloudellinen riskinsietokyky on alhainen ja hänen tulisi valita vähäriskisiä sijoituksia. Jos sen sijaan sijoittajalla ei pitkäaikaisen sijoitusperiodin aikana näytä tulevan osakkeiden pakkorealisointitarvetta, saattaa osakesijoitus olla sopiva. Vaikka sijoittajan taloudellinen riskinsietokyky olisi kunnossa, saattavat sijoittajan henkiset ominaisuudet olla esimerkiksi sellaisia, ettei hän voi sietää rahan menettämistä. Tällöin tulee tyytyä vähäriskisiin sijoituksiin. Kaikissa sijoituksissa sijoittajan tavoite riskin ja tuoton välillä tulee kuitenkin selvittää sijoitusta tehtäessä. (Hoppu 2009, 61.)

### 3 Sijoittamisen riskitekijät

Riskeihin kannattaa varautua jo ennakkoon, ennen kuin ne aiheuttavat sijoittajalle ongelmia. Suurimmalle osalle sijoittajista riski tarkoittaa uhkaa menettää rahaa. Jos sijoitus tuottaa tappiota, niin usein sijoittaja luulee riskien toteutuneen. Riski siis mielletään pahana asiana, joka tuottaa tappiota. Riskillä on kuitenkin myös toinenkin puoli. Riski on myös tuottojen lähde. Ilman riskiä ei ole tuottoa. Kaikissa tuottavissa sijoituksissa on riski ja se kuuluu sijoittamiseen. Tuottavimmat sijoitukset sisältävät suuremman riskin. Mitä enemmän sijoituksessa on riskiä, sitä enemmän sijoitus voi tuottaa. Riski on odotettuihin tuottoihin liittyvää epävarmuutta. Epävarmuus johtuu siitä, että kukaan ei pysty varmaksi ennustamaan tulevaisuutta. Tulevaisuuden epävarmuus automaattisesti hermostuttaa sijoittajia ja jotkut sijoittajat karttavat riskejä. (Erola 2009, 138-139.)

Moni sijoittaja haaveilee suurista tuotto-odotuksista ja saattavat sen takia unohtaa, että tuotto ja riski kuitenkin kulkevat käsi kädessä (Lindström & Lindström 2011). Sijoituksen riskin ja tuotto-odotuksen välillä on selvä yhteys. Sijoittaja voi käytännössä arvioida yksittäisen sijoituskohteen riskin ja sitä kautta tuotto-odotuksen, sillä joissakin sijoituskohteissa on etukäteen sovittu sitovat ehdot muun muassa korkomaksuista ja laina-pääoman takaisinmaksusta. Sijoituksen odotettavissa olevaan tuottoon liittyvä riski voidaan mitata sijoituksen tuoton kokonaisvaihtelulla, jota mitataan keskihajonnalla. Keskihajonta kuvaa, kuinka paljon yhden aikavälin, vaikkapa vuoden, tuotto on poikennut pitkän ajan keskiarvostaan. Tuoton vaihtelu tarkoittaa vaihtelua ylös sekä alaspäin. Eri sijoituskohteiden tuotot poikkeavat huomattavasti toisistaan. Yksittäisen arvopaperin riskiä voidaan mitata keskihajonnalla. Keskihajonta kuvaa sijoituksen tuoton kokonaisvaihtelua, ja siksi sen sanotaankin mittaavan sijoituksen kokonaisriskiä. (Kallunki ym. 2019, 19-22, 38.) Sijoituksen riskitasoon vaikuttaa merkittäväällä tavalla se, tehdäänkö sijoitus omalla vai vieraalla pääomalla. Rahoitusteorian mukaan velalla on vipuvaikutus. Sijoittajan näkökulmasta sijoittaminen velkarahalla merkitsee laajempia sijoitusmahdollisuuksia. Riski on kuitenkin suuri, mikäli sijoitusten arvo ei kehity toivotulla tavalla. Sijoitusten tuoton tulisi olla suurempi kuin lainan korkokulun. (Salo 2016, 242.)

Riskien tiedostaminen ja niihin oikealla tavalla suhtautuminen ovat olennainen osa menestyksekkästä sijoittamisesta. Sijoitustyylistä riippuen voi olla, että esimerkiksi hintariski ei ole ollenkaan merkittävä, mutta korkoriski sen sijaan on suuri. Toisella sijoittajalla voi olla sijoituskohteen mukaisia riskejä, vaikkapa kiinteistö- ja asuntosijoittajalla oleva remonttiriski. (Orava & Turunen 2016.) Sijoittajan ei koskaan pitäisi sijoittaa sellaiseen, jota ei vielä ymmärrä tai mihin ei ole perehtynyt. Tämä sääntö voi suojata monelta pettymykseltä. Tärkeää on kerätä mahdollisimman

paljon ja monipuolista taustatietoa haluamastaan sijoituskohteesta jo ennen sijoituspäätöstä. Mitä paremmin sijoittaja on valmistautunut ja tutkinut asiaa, niin sitä todennäköisemmin on parempi tuotto-odotus, ilman yllättäviä pettymyksiä. Kaikkea ei voi myöskään pelkällä tutkimisella ennakoida, mutta moni turha sijoittajasta riippuva virhe jää tekemättä, kun asian valmistele huolellisesti. (Lindström & Lindström 2011.)

Pitkällä aikavälillä tuotto- ja riskiodotukset yleensä keskimäärin realisoituvat. Mikäli jonkin sijoituskohteen tuotto ei ole riittävä sen riskisyyteen nähden eli tuotto-odotukset eivät toteudu, sijoittajat vaativat vielä korkeampaa riskipreemiota. (Knüpfer & Puttonen 2018, 138.) Sijoittajan heikko riskienhallinta vaikuttaa saatavaan tuottoon. Sijoittajat tekevät mahdollisesti suurimmat tappiot ottamalla turhia riskejä. Salkussa yksittäisten sijoituskohteiden paino saattaa olla liian suuri tai sijoitetaan sijoituskohteisiin, joissa on mahdollisuus menettää koko sijoitettu pääoma. Sijoittajan kannattaa hallita riskejä hajauttamalla. Sijoittajat sijoittavat yleensä useampiin kohteisiin yhden kohteen sijaan. (Sijoittaja n.d.) Näin syntyvää yksittäisten sijoituskohteiden yhdistelmää kutsutaan portfolioksi. Koska sijoittajat pystyvät hajauttamaan portfolionsa, he ovat kiinnostuneita siitä osasta riskiä, joka portfolioon jää, kun se on hajautettu riittävän hyvin. (Knüpfer & Puttonen 2018, 147).

Osakesijoittamisessa tyypillisesti useampien sijoituskohteiden tuominen salkkuun pienentää kokonaisriskiä eli yhteen sijoituskohteeseen liittyvä riski voidaan hajauttaa. Riskiä voidaan mitata joko volatiliteetilla tai betalla. Systemaattinen riski mitataan betalla. Koska sijoittajat voivat hajauttaa epäsystemaattisen riskin pois, he kärsivät ainoastaan markkinariskin aiheuttamista heilahteluista. Epävarmuudesta johtuen sijoittajat vaativat korvauksena tuottoa. Tuottovaatimusten sanotaan määräytyvän markkinariskin eli betan avulla. Volatiliteetti mittaa kokonaisriskiä, kun taas beta mittaa sitä osaa riskistä, joka johtuu yleisesti taloudessa tapahtuvista muutoksista, jotka vaikuttavat kaikkiin yrityksiin yhtä aikaa. Yleistä riskin osaa kutsutaan systemaattiseksi riskiksi ja kokonaisriskistä systemaattisen riskin yli jäävää osaa epäsystemaattiseksi riskiksi. Systemaattinen riski liittyy koko markkinoihin ja vaikuttaa jollain tavalla kaikkiin osakkeisiin yhtäaikaaisesti. Tällä tavalla vaikuttavia tekijöitä ovat koko taloudessa tapahtuvat muutokset, kuten inflaatio, valuuttakurssit ja korot. Systemaattisella riskillä on suuri merkitys, koska sitä ei voi hajauttaa pois. (Knüpfer & Puttonen 2018, 148-149, 163). Sosiaaliset, eettiset ja ympäristöä koskevat kysymykset voivat olla merkittäviä taloudelliselle- ja osakekurssikehitykselle. (Mackenzie & Sullivan 2006, 57).

Yksi sijoittamisen yleisistä virheistä on laumakäyttäytyminen. Laumakäyttäytyminen tarkoittaa sitä, että sijoittajat mielellään seuraavat muita sijoittajia. Sijoittajan kannattaa pyrkiä hyödyntä-

mään laumakäyttäytymistä, mutta myös uskaltaa noudattaa omaa sijoitussuunnitelmaa. (Sijoittaja n.d.) Laumakäyttäytymisestä johtuva osakkeen voimakas kurssinousu tai lasku voi vaikuttaa sijoittajan mielipiteeseen, eikä kyetä automaattisesti arvioimaan tilannetta neutraalisti. (Hyttinen 2017, 140.) Oman sijoitusosaamisen yliarviointi voi olla myös riski. Joskus sijoittaja yliarvioi oman osaamisen sijoittamiseen ja näin ei osaa huomioida sijoitukseen liittyviä riskejä. Näin sijoitettu kohde voi tuottaa pahimmassa tapauksessa tappiota. (Sijoittaja n.d.)

Velkaantumisen riski on aina olemassa. Luoton ottaminen on aina jonkin asteinen riski kuluttajan talouden kannalta. Luotonsaaja ottaa riskin siitä, että pystyykö hän ansaitsemaan tulevaisuudessa tuloja sen verran, että luoton takaisinmaksu on mahdollista. Kun luotolla hankitaan jotakin sijoituskohteita, kuten asunto, tarkoituksena on hankittavan omaisuuden muodostettava tuottoa. Se luo hintakehityksen kanssa riskin. Jos omaisuuden arvo laskee, niin pahimmassa tapauksessa velat ylittävät varallisuuden. Riski liittyy myös siihen, että luotonsaaja arvioi luotonhoitokykynsä väärin tai liian optimistisesti luottoa ottaessaan. (Makkonen 2016, 41.)

#### 4 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jonka avulla sijoittaja haluaa tuottoa itselleen. Sijoittaja hankkii asunto-osakkeen tietyllä tuotto-odotuksella, jonka hän arvelee vuokratuotoista saavansa (Havia, Lappalainen & Rinta-Loppi 2014, 92). Sijoittaja voi ostaa asunto-osakkeen omalla pääomalla tai pankista saatavalla lainalla. Sijoituskohteen tuotto koostuu vuokratuloista, asunnon arvonnoususta tai niiden yhdistelmästä. Vuokratulot tulevat asuntoa vuokraavilta vuokralaisilta. Vuokralainen voi olla yksityinen henkilö tai yritys. Sijoittajalle vuokratulojen lisäksi tuleva tuotto voi olla myös mahdollinen asunnon arvonnousu. Arvonnousu tapahtuu asunnon kunnostamisesta tai ympäristöstä vaikuttavista tekijöistä. Ulkoisia tekijöitä voivat olla kohteen sijainti tai asuin ympäristön suosion kasvu. Näihin vaikuttavat monet tekijät ja joihinkin tekijöihin ei ole sijoittajalla mahdollista vaikuttaa.

Oikein toteutettuna asuntojen vuokraaminen on erittäin kannattavaa sijoitustoimintaa ja sen riskit ovat maltilliset. Usein asuntosijoittamista verrataan kuitenkin osakesijoittamiseen. Siihen on hyvä siis verrata molempien sijoitusmuotojen käytäntöjä. Molemmat sijoitusmuodot ovat hyviä. Osakesijoittaminen on hyvä sijoitusmuoto kärsivälliselle ja hyvän riskinsietokyvyn omaavalle henkilölle. Osakkeet voivat tarjota nopeasti nousuja, mutta yhtä lailla pettymyksiä nopeasti. Asuntosijoittamisen etuna on helposti saatava laina. Asuntoja varten pankit lainaavat helpommin kuin osakeostoja varten. Osakemarkkinoiden raju vaihtelu, eli tuottojen epävarmuus pankkien osalta, heikentää niiden haluaan lainata osakesijoittamiseen. (Orava & Turunen 2016.) Sijoituskohteelle haettaessa lainaa rahoittajalta, sijoittaja joutuu antamaan vakuuden lainalle. Ostettava asunto toimii normaalisti vakuutena, kun lainaa haetaan pankista. Pankki lainaa normaalisti asuntokaupanhintaa vastaan 70 – 80 % asuntolainaa. Pankit ovat kuitenkin olleet varovaisia pienien ja huonosti hoidettujen asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden vakuusarvosta. Jos ostettavan asunnon vakuusarvo ei riitä pankille, pankki saattaa vaatia ostajalta henkilötakauksia tai muita vakuuksia. (Asuntokauppariidat 2018.)

Asuntosijoittaminen on mahdollista ilman monimutkaisia laskelmia. Vuokratuottoon on olemassa monenlaisia laskelmapohjia, joita voi hyödyntää asunnon tuoton arvioimisessa. Huono asuntosijoitus ostetaan enemmän tunteella eikä ole otettu huomioon laskelmia ja tuottoa. Yksinkertaiset askelmat vuokratuoton selvittäminen on tärkeä osa ennen sijoituskohteen hankintaa. Toiset sijoittajat perehtyvät enemmän asunnon arvonnousuun kohti vaurastumista, kuin vuokratuottojen kautta tulevista tuotoista. Vaurastuminen vuokratulojen kautta saattaa olla hitaampaa, mutta usein jopa tehokkaampi tapa. Siispä jatkuvan kassavirran kerryttäminen on suositeltavampaa, eli



vuokratuottojen kerryttäminen. Suomessa asuntojen hinnat nousivat lähes taukoamatta vuosina 1996 - 2011, mutta sen jälkeen hintakehitys on tasaantunut. Siksi ei kannata laskea tuottoa asunnon arvonnousun varaan. Arvonnousu tulee asuntoon lisäetuna, jos kohde on sen mukainen. (Orava & Turunen 2016.)

Asunto-osaketta vuokrattaessa sijoittaja on myös vuokranantaja vuokralaisille. Vuokranantaja vuokraa sijoitusasuntoaan vuokralaisille suurimmaksi osaksi kodiksi. Vuokralaiset ja vuokranantaja tulevat paremmin keskenään toimeen, kun vuokranantaja on vastuullinen ja hoitaa vuokrasuhteen kuuluvat asiat omalta osaltaan kuntoon. Vuokralainen asuu asunnossa todennäköisesti pidempään, jos välit vuokranantajan kanssa ovat kunnossa. Sijoitusasuntojen vuokraus ja asuntojen muu hallinta vaatii aikaa ja osaamista sijoittajalta. Tämä on helppoa, jos sijoittaja panostaa siihen ja osaa tehdä sen menestyksekkäästi. (Orava & Turunen 2016.)

#### 4.1 Asuntosijoittamisen kannattavuus

Asuntosijoittamisen kannattavuus tulee vuokratuotoista, arvonnoususta ja alueellisista kehitystekijöistä. Asunto ilman asukasta ei tuo sijoittajalle vuokratuottoa. Vuokralaiselta tuleva kuukausittainen tuotto tulee vuokranmaksuna. Mitä suurempi asunnon arvo on, sitä pienempi on vuokratuotto.

Asunnon arvonnousu tapahtuu usein asuntosijoituksessa pitkällä aikavälillä. Asunnon arvo voi myös laskea. Arvonnousuun vaikuttavat talouden suhdannetekijöiden lisäksi kaupungin tai alueen demografisten sekä sosioekonomisten tekijöiden kehitys. Asuntosijoittamisen alueellisia eroja voidaan havainnollistaa huomioimalla aluekehitys, jonka avulla tarkennetaan asuntosijoittamisen pitkän aikavälin tuotto-odotuksia. Asuntosijoittamisen kannattavuutta arvioidaan kokonaistuoton kautta. Kokonaistuoton muodostavat bruttovuokratuotto ja arvonnousu. Bruttovuokratuoton ja arvonnousun lisäksi alueittaista kehitystä on huomioitava. Väestönkasvu, asuntojen hintataso, hintojen vaihtelu ja opiskelijoiden määrä vaikuttavat alueen kehitykseen. Asuntosijoittamisen tuottoarvioita voidaan tarkentaa huomioimalla kaupunkikohtaisia erityispiirteitä. Väestönkasvu lisää asuntojen kysyntää ja opiskelijakaupungeissa vuokra-asuntoihin kohdistuu aina kysyntää. Korkeampi tuotto vaatii usein suurempaa riskiä ja hintojen varianssi vaikuttaa kokonaisriskiin. Taantuvilla alueilla on usein hyvä vuokratuotto, mutta vaarana voi olla asunnon arvonalasku sekä tyhjien kuukausien riski. (Tuottotutkimus 2019.) Useat analyysit ja tiedeartikkelit ovat tulleet

johtopäätökseen, että vastuullisuus ja taloudellinen kannattavuus ovat sidoksissa toisiinsa. Sijoittajan tulee pystyä tunnistamaan vastuullisuuteen liittyvien näkökohtien taloudelliset vaikutukset, jotta hän voi arvioida kattavasti sijoituskohteen riski/ tuotto -suhdetta. (Silvola & Landau 2019, 204, 220.)

Kannattavuus ja kassavirta tarkoittavat eri asioita. Kassavirtaa voidaan kuvailla monin eri keinoin. Kuitenkin sijoittajan on ymmärrettävä se asia, että vuokratuotoilla on tarkoitus kyetä lyhentää asunnon hankintaa varten otettuja lainoja sekä verojen maksaminen. Kannattavuus, arvonmuutos ja muut tekijät saattavat jäädä helposti pois kassavirrasta. Kassavirralla maksetaan lainan korot, lyhennykset sekä verot. Kassavirrasta huolehtiminen on asuntosijoittajalle todella tärkeää. Asuntosijoittajilla on jonkinlainen näkemys siitä, että millaiset asunnot voivat olla kannattavia hankintakohteita. Asuntoon voi luoda lisäarvoa, jos on kokenut sijoittaja ja tietää mitä tekee. Jokaiselle asunnolle on olemassa hinta, jolla sen hankkiminen voi olla kannattavaa. Kaikkeen ei kuitenkaan kannata lähteä sijoittamaan, vaikka hinta olisikin houkuttelevan alhainen. Sijoittajalla on oltava käsitys siitä, kuinka sijoitettavan kohteen arvoa voidaan parantaa kannattavaksi. (Roininen 2018, 60, 98.)

Vuokratuoton laskeminen on yksi sijoittajan tärkeimmistä vaiheista, kun tutustutaan sijoituskohteeseen. Vuokratuoton laskeminen auttaa sijoittajaa tekemään onnistuneempia sijoituspäätöksiä. Sijoittajalla on oma strategia, jota pyritään toteuttamaan sijoituskohteissa. Vuokratuoton laskemalla asuntosijoittaja pystyy vertailemaan sijoituskohteita ja vertailemaan niiden tuotto-odotuksia. Asuntosijoittajan kannattaa määritellä itselleen tietty vuokratuottotavoite, ja keskittyä etsimään tuottotavoitteen täyttäviä kohteita. (Vuokranantajat n.d.) Alla Kuva 1. vuokratuoton laskentakaavasta.

### **Vuokratuoton laskentakaava:**

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

Kuva 1. Vuokratuoton laskentakaava. (Vuokranantajat n.d.)

Vuokratuotto on mahdollista laskea eri tavoilla riippuen siitä, mitä muuttujia sijoittaja haluaa ottaa mukaan laskutoimitukseen. Yleinen tapa laskea vuokratuotto saadaan ylläolevan kuvan mu-

kaisesti. Tämän laskentakaavan mukaan kuukausivuokrasta vähennetään vastikkeet ja se kerrotaan luvulla 12. Näin saadaan vähennettyä vuosivuokrasta vastikkeet. Tämä summa jaetaan sijoitusasunnon velattoman hinnan, remonttien ja varainsiirtoveron yhteenlasketulla summalla. Lopuksi tämä kerrotaan 100:lla, jotta lopputulos saadaan prosentteina. Osviittaa tulevista remonteista saa taloyhtiön papereista sekä isännöitsijältä. Remonttien lisäksi tuoton laskemisessa kannattaa muistaa varainsiirtovero, joka ostajan on maksettava. Varainsiirtoveron vaikutus laskelmissa ei ole kovinkaan suuri. Varainsiirtovero pudottaa vuokratuotto prosenttia noin prosentin kymmenyksellä. (Orava & Turunen 2016.)

Hyvän sijoitusasunnon vuokratuotto vaihtelee 3 - 6 prosentissa. Jos tuotto prosentti jää tuon alle, niin sijoitus ei välttämättä ole enää kannattava. Tällöin on rahalle olemassa tuottavampiakin tapoja sijoittaa. Jos tuotto prosentti menee yli kuuden prosentin, niin silloin voi olla sijoitukseen tyytyväinen ja tietää sijoittaneensa hyvin. Vuokratuotto harvemmin esimerkiksi pääkaupunkiseudulla jää yli kuuden prosentin. Muualla se voi olla hyvinkin mahdollista. Vaikka sijoitusasunnon tuotto prosentti olisikin hyvä, niin se ei takaa asunnon arvonnousua. (Kullas & Myllyoja 2014, 151.)

#### 4.2 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamiseen liittyy myös riskejä niin kuin muihinkin sijoituksiin. Riskit eivät ole kaikille samat. Riskit ja niiden vahvuus riippuvat myös sijoittajan omasta taidosta ja osaamisesta. Riskitekijöitä ovat muun muassa velan määrä, asuntojen sijainti, koko ja kunto sekä vuokralaisten valinta. Ulkopuolisia riskejä on myös olemassa, joihin sijoittaja ei voi vaikuttaa tai minimoida kokonaan. (Orava & Turunen 2016.) Kun sijoituskohteen tuotot vaikuttavat huomattavilta, sijoittajalla on taipumus ottaa helpommin suurempia riskejä. (Hsu & Chow 2012). Riskien tiedostaminen ja niihin oikealla tavalla suhtautuminen ovat olennainen osa menestyksestä asuntosijoittamista. Sijoitustyylistä riippuen voi olla, että esimerkiksi hintariski ei ole ollenkaan merkittävä, mutta korkoriski sen sijaan on suuri. (Orava & Turunen 2016.) Asuntosijoittajan on hyvä tietää eri markkinariskeistä. Talouskasvun hidastuminen on huomattava riski sijoittajalle. Talouskasvun hidastuminen on hyvinkin mahdollista lähivuosina, verrattuna aiempien vuosien finanssikriiseihin ja niiden vaikutuksiin. Laskusuhdanne näkyy asuntosijoittamisessa niin yritysten kuin yksityishenkilöiden oman talouden ja vuokranmaksukyvyyn heikentymisenä sekä asuntojen kysynnän laskuna. (Pörssisäätiö 2018.)

#### Rahoitusriskit

Asuintoihin ja sijoittamiseen liittyy vahvasti hintariski. Hintariski tarkoittaa sitä, että saatavan tai velan nykyarvo muuttuu korkotason muuttuessa. Kiinteäkorkoisen sijoituksen arvo laskee markkinakorkojen noustessa ja nousee korkojen laskiessa. Lainan arvolle käy luonnollisesti päinvastoin. (Knüpfer & Puttonen 2018, 223.) Hintojen muuttuminen puhuttaa paljon sijoittajia. Sijoittajan on syytä miettiä, että onko hintojen muutoksella merkitystä vai kannattaako keskittyä ennemminkin kassavirtaan. Hinnoilla on merkitystä sijoittajan oman tilanteen mukaan. Hintojen muuttuminen on oleellista, jos on ostamassa tai myymässä asuntoa. Mikäli sijoittajan taktiikka on ostaa asunto, remontoida se ja myydä nopealla aikataululla, niin hintariski on olemassa ja se on hyvä tiedostaa. Jos joku näistä edellä mainituista vaiheista pitkittyy, niin se saattaa tulla sijoittajalle kalliiksi ja tietää vähempää tuottoa. Pahimmassa tapauksessa tuottaa jopa tappiota. Riskin tiedostaminen, niihin varautuminen ja onnistuminen kuitenkin tuo mukavan tuoton. Jos ryhtyy sijoittamaan, niin sijoittajan pitää osata riskien hallintaa ja uskaltaa ottaa riskejä. Jos sijoittaja haluaa panostaa kassavirtaan ja keskittyä vuokratuloihin, niin hintojen muutos ei ole keskeinen asia. Jos asunnot ovat vuokralla ja tuottaa kuukausittaista vuokratuloa, niin jopa useamman kymmenen prosentin pudotus hinnoissa ei vaikuta sen hetkiseen tilanteeseen. Jos asunnon myynti on aiheellinen, niin hintojen muutos on silloin tärkeä huomioida. Asunnon markkinahinta on oltava vähintään ostohinnan verran, jotta ei synny pääomatappiota. Asunnon ollessa sijoittajalla useamman vuosikymmenen, hinnat todennäköisemmin nousevat ja sijoittaja voi keskittyä vuokratuottoon. (Orava & Turunen 2016.)

Korkojen nousu vaikuttaa merkittävästi paljon velkavipua käyttävälle asuntosijoittajalle. Matala korkotaso houkuttelee lainan ottamiseen, mutta riski suuresta velkatasosta nousee. Koron ollessa matala sijoittajalla voi olla väärä käsitys korkotasosta. Lainaa ottaessa ei kannata laskea lainakustannuksia ennätysalhaisen koron mukaan, sillä laskelmat ja sen taustaoletukset eivät ole realistisia. Korkojen nousu on riski ja se on otettava huomioon. Nollakorko-aikaa on eletty nyt Suomessa monta vuotta. Talouskehityksen jatkuessa positiivisena, on korkojen nousu mahdollista lähivuosina. Korkotason nousu näkyisi henkilökohtaisesti otettujen pankkilainojen lisäksi myös esimerkiksi kiinteistösijoitusyhtiöiden korkokuluissa ja taloyhtiölainoissa rahoitusvastikkeen nousuna. Suorien vaikutusten ohella korkotason nousu voisi näkyä myös yleisessä vuokratasossa sekä myytävien asuntojen kysynnässä ja asuntojen arvoissa. (Pörssisäätiö 2018.)

Korkoriski muodostuu pääasiallisesti nettomääräisen lainasalkun arvon muutoksista sekä korkojen vaihtelusta. Korkoriskejä seurataan mittaamalla jatkuvasti rahoitusinstrumenttien markkina-arvoja sekä tekemällä herkkyyksianalyysia. (Knüpfer & Puttonen 2018, 222.) Korkoriskistä kannat-

taa olla tietoinen, jos asuntosijoittajalla on velkaa yli puolet asunnon tai asuntojen markkina-arvosta. Tällöin korkojen muutokset vaikuttava sijoittajaan. Korkoriskiä voi hallita tietyin keinoin. Lainaa haettaessa voi vaikuttaa minkälaisella korkomaksutavalla laina on otettavissa. Kiinteän koron otettaessa korkojen maksu tapahtuu tietyllä ajanjaksolla, jolloin kokonaiskorko on kiinteä sovitun ajanjakson ajan. Pankit tarjoavat 3 - 20 vuoden kiinteitä korkoja. Sitä korkeampi korko on, mitä pidemmän korkojakson ottaa. Vaihtoehtona on asettaa myös korkokatto, jolloin pankille maksetaan aina kertaussumma. Viitekorko ei tällöin ylitä tiettyä rajaa, jos rajaksi asetetaan esimerkiksi kolme prosenttia. Korkokaton hinta kannattaa suhteuttaa siten, että paljonko korkojen pitäisi nousta, jotta korkokatto on kannattavaa. (Orava & Turunen 2016.)

Maltillisen velkavivun käyttö on huoletonta, jos velkaa on alle 50 prosenttia asuntovarallisuudesta. Korkojen nousun vaikutus on tällöin todella pieni. Vararahaston käyttö voi olla helpottavaa, jos lainaa olisikin paljon. Rahastoon kerättyä yli 30 prosenttia asuntojen arvoon nähden varallisuutta, velkaa voi lyhentää tiukan paikan tullen. Tähän toki liittyy vaihtoehtoiskustannus. Sijoittaja voi miettiä, että minkä tuoton vararahastolle saa, kun se ei ole tekemässä tuottoa esimerkiksi asunnoissa. (Orava & Turunen 2016.)

Rahoitusympäristön kiristyminen heikentää taloussuhdannetta. Lainojen korkomarginaalit kasvavat ja lainaa myönnetään aiempaa nihkeämmin korkeimmilla vakuusvaatimuksilla. Usein suorissa asuntosijoituksissa suurimmassa vaaravyöhykkeessä ovat asuntojen arvonnoususta riippuvaisimmat sijoittajat, joilla vuokratulot eivät riitä kattamaan asunnoista syntyviä kustannuksia. Erityisen vaikeaksi tilanne muodostuu, kun heikko taloussuhdanne osuu samanaikaisesti oman talouden takapakkien ja asunnoista syntyvien ennakoimattomien lisäkulojen kanssa. Voi olla, että ulkopuolista rahoitusta on tässä tilanteessa vaikea saada yllättäviin asuntomenoihin. (Pörssisäätiö 2018.)

Pankit voivat olla erittäin tarkkoja taloyhtiölainojen myöntämisen suhteen. Ongelma on yleensä isoin niissä taloyhtiöissä, missä olennaisia remontteja on pitkitetty. Alhainen yhtiövastike voi olla varoitusmerkki lykätystä taloyhtiön remonteista. Taloyhtiön sijainti keskustassa ei välttämättä tarkoita sitä, että vakuusarvo riittää isojen taloyhtiölainojen saamiseen. Vanhemmissa taloyhtiöissä remonttien teettämiseen ei välttämättä saa lainkaan taloyhtiölainaa. Vanhojen kiinteistöjen vakuusarvo voi olla niin alhainen, että osakkaat joutuvat rahoittamaan suuriakin remontteja omalla rahoituksella tai tulorahoituksen keräämisellä. (Viinikka 2019.)

Vuokralaiseen liittyvät riskit

Sijoittajan kuukausittainen tuotto tulee vuokralaisilta. Vuokranantajana sijoittaja voi vaikuttaa omalla toiminnallaan osittain varmaan kuukausittaiseen vuokran saantiin. Yksi niistä on vuokralaisen valinta. Vuokralaisina voi olla täysin eri elämäntilanteissa olevia ja erilaisia ihmisiä, muun muassa eläkeläisiä, opiskelijoita tai perheitä. Pääasiassa suurin osa vuokralaisista on sellaisia, joiden maksumoraali on korkea ja halutaan löytää itselleen hyvä koti. Tällaiselta vuokralaiselta vuokranmaksu tulee tilille ajallaan. Pahimmassa tapauksessa vuokralaiseksi sattuu tulemaan henkilö, joka ei huolehdi asunnosta ja jättää vuokran maksamatta. Harvemmissa tapauksissa kuitenkin vuokralainen tuhoaa asunnon kokonaan asuinkelvottomaksi, mutta sekin riski on tiedostettava. Vuokralainen on valittava tarkkaan, jotta ikäviltä yllätyksiltä vältytään. (Orava & Turunen 2016.) Oikein valittu vuokralainen on edellytys toimivalle vuokrasuhteelle. Kaikkien vuokralaisehdokkaiden osalta kannattaa varmistua ensin maksukyvyistä ja vuokralaisen luottotiedot tulee aina tarkistaa itse. Tavallisin uhka on yleisesti maksamattomat vuokrat. Joskus vuokrasuhde joudutaan päättämään maksamattomien vuokrien tai häiriköinnin takia. (Vuokranantajat n.d.) Tuhoja vuokralaiset saattavat tehdä asunnon sijaan myös taloyhtiön muihin tiloihin, esimerkiksi häkkivarastotiloihin tai muihin yhteisiin varastotiloihin. Paras ratkaisu näitä välttämiseksi on tavata vuokralaisehdokkaat kasvotusten. Vuokravakuuden maksaminen vuokralaiselta tuo varmuutta vuokralaisen maksuvalmiudesta. (Orava & Turunen 2016.)

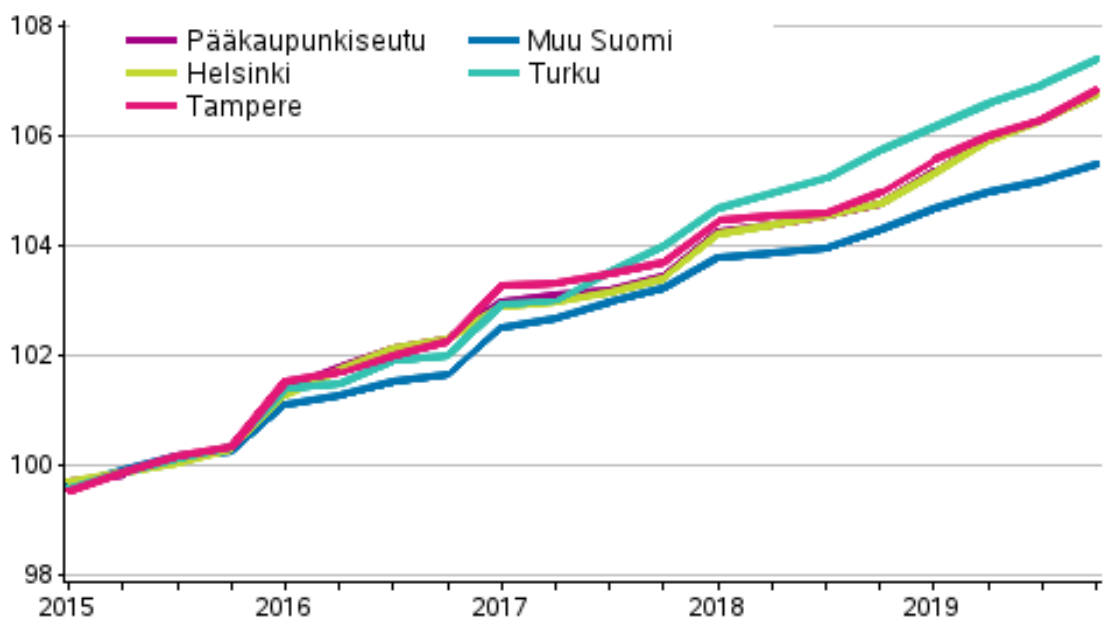
Asunnon sijaintiin liittyy myös riskejä. Jos asunnon sijainti on syrjässä tai vähän huonommalla asuinalueella, niin potentiaalisia vuokralaisia saattaa olla huonosti tarjolla. Näin ollen asunnon kiinnostus saattaa kohdistua vääränlaisiin asukkaisiin tai sitten ei löydy ollenkaan halukkaita vuokralaisia. Asuinalue voi ajan saatossa muuttaa muotoaan esimerkiksi kaupunkisuunnittelun ja palvelujen myötä. (Orava & Turunen 2016.)

Asuntosijoittaja väistämättä joutuu sijoitusurallaan sellaiseen tilanteeseen, jossa asunnolla on tyhjiä kuukausia. Kuukausikin ilman vuokralaista pienentää vuokratuottoa olennaisesti, sillä asunnon kuluthan ovat aina samat. Vastike on maksettava riippumatta siitä, että onko asunnossa vuokralaista. Tyhjien kuukausien määrä voidaan laskea käänteisenä vuokrausasteena. Vuokrausaste ollessa 100 prosenttia vuodessa, tarkoittaa, ettei tyhjiä kuukausia ole ollut vuoden aikana lainkaan. Realistinen vuokrausaste yleisesti ottaen voi olla 95 prosenttia ja sitä voi pitää hyvänä. Tyhjien kuukausien välttämistä voi vaikuttaa ostamalla kohteita, jotka ovat vuokralaisille mieluisalta alueelta ja lähellä palveluita. Yksiöitä vuokrataan eniten, sillä yhden hengen talouksia Suomessa on ylivoimaisesti enemmän. Kasvukeskuksista vuokra-asunnoille on kysyntää ja varsinkin opiskelijoille, opiskelijakaupungeista. Keskustan alueen asunnot ovat suosittuja, sillä palvelut ovat

lähellä. Asunnon kunto houkuttelee asukkaita. Hyväkuntoiset ja varustellut asunnot vetävät juurikin näitä hyviä vuokralaisia puoleensa. Viihtyvyys on monelle tärkeää, mikäli vuokralainen etsii pitkäaikaista asuntoa. Siksi on syytä suosia neutraaleja sävyjä asunnoissa, joka on miellyttävä vuokralaisen asumisen kannalta. Näihin asioihin panostamalla voi välttää useamman tyhjän kuukauden syntymistä. (Orava & Turunen 2016.)

#### Vuokratasoriski

Nykypäivänä voi huomata vuokrien hintojen nousseen joka vuosi. Vaikka yleinen hintojen nousu otetaan laskelmassa huomioon, niin vuokrat ovat nousseet muita kustannuksia nopeammin. Vuokratasoriski on siis pieni, jos asunnot sijaitsevat kasvukeskuksissa tai muuten hyvällä sijainnilla. Vuokratasoriski on silti tiedostettava, että se on olemassa yksilöllisesti. Liian korkean vuokran pyytäminen saattaakin olla pitkällä ajalla huonompi juttu. Jos ei tunneta kaupunkia ja vuokratasoa, saatetaan hinnoitella vuokra liian suureksi ja enemmän mitä markkinataso on. Uudiskohteissa ylihinnoittelu voi käydä huomaamatta. Uudiskohteet ovat hankintana jo kalliita, että kohtuullisen vuokratuoton saamiseksi joudutaan pyytämään korkeaa vuokraa. Riskinä ylihinnoiteltuun vuokra-asuntoon on tyhjätkuukaudet. Vuokralaisia ei välttämättä ole näihin kohteisiin tarjolla. Tyhjätkuukaudet tulevat sijoittajalle melko kalliiksi, koska kuluja on maksettava, mutta tuottoa ei tule. Liian alhaisen vuokran pyytäminen ei ole riski, mutta se on merkki vuokranantajan tietämättömydestä. Vuokranantaja ei välttämättä tiedosta markkinatasoa tai sitten alhainen vuokra on tiedostettu. Tiedostettu alhaisen vuokran pyytäminen voi olla vaikkapa asunnon vuokraus edullisemmin sukulaiselle. (Orava & Turunen 2016.)



Kuva 2. Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100. (Tilastokeskus 2020.)

Yllä oleva kuva näyttää vuokratason kehitystä. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen vuokrien neljännesvuositilastosta, joka perustuu Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisterin ja yksityisten vuokratyhtiöiden tietoihin. Vuoteen 2015 verrattuna vuokrat ovat nousseet lähes kaikkialla, mutta vuokrien vuosinousu on hidastunut viime vuosina eri puolilla maata. (Tilastokeskus 2020.) Vuokratasoriskiä voi välttää seuraamalla kohdealueen vuokratasoa aktiivisesti. Se käy helposti internetissä, jossa tiedot päivittyvät ajantasaisesti. Vuokratasoa voi selvittää myös kiinteistön- tai vuokravälittäjältä. Vuokravälittäjän käyttäminen asuntojen vuokrauksessa on myös keino, jolla saadaan asiantuntemusta ja tieto sen alueen vuokratasosta. Vuokravälittäjän palvelut ovat kuitenkin maksullisia ja vaikuttavat vuokranantajan tuottoihin. (Orava & Turunen 2016.)

#### Maantieteellinen riski

Maantieteellinen riski tarkoittaa väkiluvun pientymistä tietyllä alueella. Väkiluvun laskemisesta seuraa asuntojen kysynnän hiipuminen, mikä johtaa vuokra- ja hintatason alenemiseen. Samalla myös asunnon myytävyyks heikkenee, jolloin sijoituksen realisoiminen voi olla hankalaa ja hidasta. Myös vuokrattavuus heikkenee ja tyhjen kuukausien riski kasvaa. Maantieteellistä riskiä voi välttää sijoittamalla asuntoihin, jotka sijaitsevat kasvavissa ja elinvoimaisissa kaupungeissa. (Väänänen 2017.)

#### Luonnonilmiöriski

Luonnonilmiöriski on myös olemassa. Suomessa suurta riskiä niiden suhteen vielä ei kuitenkaan ole. Ulkomailla se saattaa olla sijoituskohteeseen vaikuttava tekijä. Suomessa mahdollisia luonnonilmiöriskejä voi olla myrskyt, salamaniskut ja tietyillä alueilla tulvat. Todennäköisyys niiden tekemisiin haittoihin kerrostaloasuntoihin on pienet. Niiden ennakointi on hyvinkin haastavaa, jopa mahdotonta. Riski on suurempi sijoitettaessa mökkeihin ja rivitaloasuntoihin. (Orava & Turunen 2016.)

#### Poliittiset riskit

Poliittiset riskit ovat myös vaikeasti ennakoitavissa. Poliittisia riskejä voi olla verojen korottaminen, korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen tai asumis- tai opintotukijärjestelmän heikke-



neminen. Alueiden oppilaitoksien lakkauttaminen vähentää opiskelijoiden tarvetta asunnoille, joten opiskelijoiden asuntojen kysyntä heikkenee huomattavasti. Näitä riskejä on mahdoton välttää, eikä pystytä välttämättä ennakoimaan pidemmällä tähtäimellä. (Orava & Turunen 2016.) Viime vuosina keskustelua on herättänyt asumistukikustannusten kasvu, taloyhtiölainat, velkaantumisen kasvu, kiinteistöjen verotus ja asuntojen energiatehokkuus. Asumistukien leikkaukset vaikuttaisivat voimakkaimmin pienituloisten vuokralaisten vuokranmaksukykyyn, mikä näkyisi erityisesti pienten asuntojen vuokratuotoissa. Muita mahdollisia yllätyksiä asuntosijoittajalle voisivat tuottaa esimerkiksi rakentamiseen ja remontointiin liittyvien kustannusten nousu lainsäädännön muutosten tuomien uusien vaatimusten myötä vaikkapa energiatehokkuuden tai esteettömyyden osalta. (Pörssisäätiö 2018.)

#### 4.3 Kustannukset

Asunto-osakkeeseen kuuluu vastuunjakotaulukon mukaisesti tietyt asiat, mitkä ovat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla. Liitteessä (Liite 1) on eritelty mitkä asiat kuuluvat taloyhtiön – ja mitkä osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Vastuunjakotaulukossa esitetyt tulkinnot perustuvat asunto-osakeyhtiölakiin. Vuokralaisen käytössä kuluvia osia saattaa ajan saatossa rikkoutua, jotka ovat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla. Asukkaiden tarpeiden ja viihtyvyyden takia kustannuksia syntyy niiden korjauttamisesta.

##### Remonttikustannukset

Asuntoon tai taloyhtiöön voi tulla äkillisiä tai suunniteltuja remonttitarpeita. Remontista tulee sijoittajalle kustannuksia. Taloyhtiön suurimpia remonteja ovat muun muassa putki-, julkisivu-, parveke- ja ikkunaremontit. Huoneistokohtainen remontti voi tulla myös kalliiksi. Asunnon laininlyöminen ja tuhoaminen asumiskelvottomaksi edellisen asukkaan toimesta voi tulla ikävänä yllätyksenä. Tällöin remontointi on välttämätön uusien asukkaiden saamiseksi. Remonttien ajan asunto saattaa olla asuinkelvoton, joka on suuri menoerä sijoittajalle. (Orava & Turunen 2016.)

##### Vastikkeet

Osakkaan velvollisuutena on suorittaa yhtiölle hoito- ja pääomavastikkeita sekä muita yhtiön määräämiä maksuja yhtiölain mukaisesti. (Makkonen 2016, 65). Vastikkeen maksaminen on osakkeen omistajalle velvollisuus osallistua taloyhtiön menojen kattamiseen. Asuntosijoittaja on sa-

man lailla osakkeenomistaja ja velvollinen maksamaan yhtiövastiketta. Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta on määrätty laissa. Taloyhtiön pääasiallinen ja useimmiten ainoa tulonlähde on osakailta perittävä yhtiövastike ja sillä rahoitetaan taloyhtiöiden toiminta. Taloyhtiöllä voi olla myös vuokratuloja, mikäli taloyhtiön hallinnassa on asuinhuoneistoja, autotalleja tai kivijalassa olevia liiketiloja. Näitä vuokraamalla yrityksille tai yksityishenkilöille saadaan taloyhtiölle vuokratuloja. (Furuhjelm & Haarma 2013, 9).

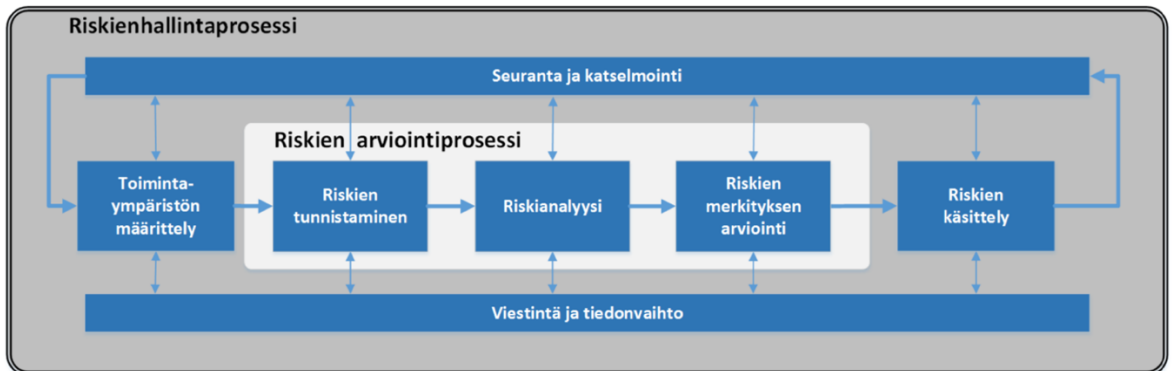
Yhtiövastike määräytyy yhtiöjärjestyksen perusteiden mukaisesti. Perusteina voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai esimerkiksi veden tai sähkön todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus. Vastikeperuste voidaan määrittellä yhtiöjärjestykseen vapaasti. Yleisin vastikeperuste on kuitenkin huoneiston pinta-ala. (Furuhjelm & Haarma 2013, 10.) Osakkeenomistajilta kerätään varoja muun muassa perusparannushankkeisiin tai niihin liittyvien lainojen maksuun. Yhtiö voi kerätä varoja jo etukäteen tuleviin hankkeisiin. (Räbinä & Myllymäki 2016, 615.) Asunto-osakeyhtiön osakehuoneistosta maksettava yhtiövastike on toisinaan pelkästään hoitovastiketta ja toisinaan se jakaantuu hoitovastikkeeseen ja pääomavastikkeeseen. (Niskakangas & Knuutinen 2020).

Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja pääomavastikkeesta sekä mahdollisista erillisvastikkeista kuten vesivastikkeesta. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön ylläpito- ja hoitomenot. Tällaisia kustannuksia taloyhtiölle ovat muun muassa lämmitys, vesi, kiinteistö sähkö, kiinteistöhuolto, siivous, vakuutukset, verot, isännöinti, jätehuolto sekä korjaukset. Pääomavastiketta kutsutaan myös rahoitusvastikkeeksi. Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. (Furuhjelm & Haarma 2013, 10-13).

Erillisvastikkeet voivat olla yhtiövastikkeen perusteena määräytyvä veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luetettavasti arvioitavissa oleva kulutus. Tyypillinen erillisvastike on vesivastike, jota peritään taloyhtiössä yleensä joko henkilöluvun mukaan tai huoneistokohtaisten vesimittarien perusteella. Yleensä puhutaan vesimaksusta, mutta siitä huolimatta kyse on vastikkeesta. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määräyksiä myös muista vastikkeista. Laajakaistavastike on yksi vastike, jota voidaan osakkaalta periä. Laajakaistan kustannukset voidaan määrätä perittäväksi tasan kaikkien huoneistojen kesken. Muita erillisvastikkeita voivat olla muun muassa hissivastike, joilla katetaan hissin ylläpidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset. Rakennuskohtainen korjausvastike voi olla jonkun tietyn rakennuksen kunnossapitokulut, joista vain tietyt osakkeenomistajat maksavat. (Furuhjelm & Haarma 2013, 35-44.)

## 5 Riskiarviointi

Onnistuneeseen riskienhallintaan päästään sillä, että sijoittaja on aktiivinen ja reagoi tapahtuviin muutoksiin. Riskienhallintaa on ylläpidettävä säännöllisesti, varsinkin kun muutoksia tapahtuu. Riskienhallinnan kuuluisi olla osa sijoittajan päivittäisiä toimia. (Valtiovarainministeriö 2017.)



Kuva 3. Riskienhallintaprosessi. Riskienhallinnan ja arvioinnin prosessien kuvaus. (Valtiovarainministeriö 2017).

### 5.1 Riskien tunnistaminen

Riskien tunnistaminen on havainnollistaa ja tunnistaa merkittävät riskit ja mahdollisuudet. Riskien lähteet ja niiden syyt sekä mahdolliset seuraukset on selvitettävä. Riskien tunnistamiseen tarvitaan toimintaan liittyvää asiantuntemusta. Riskit voivat olla ulkoisia tai sitten suoritettavan toiminnan sisäisiä riskejä. Riskien tunnistaminen sisältää monia eri vaiheita. Tunnistetaan tekijät, mitkä voivat vaikuttaa tai estää tuoton tai tavoitteiden saavuttamiseen. Tunnistetaan mahdollisuuksien menettäminen, joiden seurauksena voidaan menettää jopa tuloksellisimpiin ja tehokkaampaan tavoitteiden ja tuottojen saavuttamiseen. Osataan luoda riskeistä ja mahdollisuuksista kattava luettelo, joilla voidaan saada tavoitteita saavutettua. Luetteloidaan riskit huolimatta siitä ovatko ne ulkoisia vai sisäisiä riskejä. (Valtiovarainministeriö 2017.)

Riskit voidaan jaotella erilaisiin luokkiin. Strategiset riskit, joilla on vaikutusta tavoitteiden saavuttamiseen. Operatiiviset riskit, jotka vaikuttavat toiminnan tai palvelun laadun toteuttamiseen. Taloudelliset riskit, jotka vaikuttavat rajoitukseen ja varojen käyttöön. Vahinkoriskit, jotka vaikuttavat käytössä oleviin resursseihin. (Valtiovarainministeriö 2017.)

## 5.2 Riskianalyysi

Analyysillä luodaan perustaa sille, miten riskit käsitellään ja mikä päätös niille syntyy. Riskianalyysin perusteella saadaan selville toimet, joilla mahdollisia uhkia sekä mahdollisuuksia voidaan hallita. Edesautetaan mahdollisuuksien toteutumista ja joiden avulla voi hallita haitallisia tapahtumia. Analyysissä luodaan yksilölliset arviot todennäköisyydestä ja vaikutuksista, jotka perustuvat omakohtaisiin arvioihin. Tällöin voi olla vaikea löytää yhteistä käsitystä riskin tasosta. On tärkeä listata ylös myös mielipiteisiin ja muihin epävarmuustekijöihin perustuvat seikat, myöhemmin tapahtuvaa päätöksentekoa varten. Analyysi voi perustua kvantitatiiviseen tai kvalitatiiviseen tarkasteluun tai vaikkapa niiden yhdistelmään. (Valtiovarainministeriö 2017.) Riskianalyysin tärkein mutta vaativin tehtävä on kaikkien olennaisimpien riskien tunnistaminen. Tarkastuslistat auttavat tässä tehtävässä. Listat voivat olla yleisiä, alakohtaisia tai kokemuksen myötä muotoutuneita. (Pellinen 2019, 162.)

Kvantitatiivinen, eli määrällinen tutkimusmenetelmä tarkoittaa täsmällisillä laskelmilla tehtyä tutkimusta. Tutkitaan tilastoja ja tehdään analyysi niiden perusteella. Kvalitatiivinen tutkimusanalyysissä tarkoittaa laadullista tutkimusmenetelmää. Sitä käytetään monesti kvantitatiivisen tutkimusmenetelmän lisäksi. Aineisto on tarkoitus kerätä teoreettisin perustein. Analyysia voidaan tehdä jompaakumpaa tai molempia menetelmiä käyttäen. (Valtiovarainministeriö 2017).

Riskienoton mahdollista hyötyä arvioidaan taloudellisilla tai laadullisilla kriteereillä. Riskianalyysillä tarkastellaan riskien todennäköisyyttä ja niiden vaikutusta. Asteikko, jota voi analyysissä käyttää on omaan arviointiin perustuva taulukko. Todennäköisyyttä arvioidaan asteikolla: epätodennäköinen, mahdollinen, todennäköinen ja lähes varma. Vaikutuksien arviointiasteikko on: vähäinen, kohtalainen, merkittävä, kriittinen. Riskejä analysoitaessa on mahdollista muodostaa käsitys siitä, mitä riskejä voidaan ottaa, miten usein ja todennäköisesti jokin riski toteutuu. Muodostetaan käsitys siitä, mitä riskin ottamisesta ja sen toteutumisesta voi seurata. Riskien analysoinnin tuloksena saadaan kirjattua yhteinen paras näkemys riskikohdista ja niiden vaikutuksista. Tässä kohtaa on jo luotu perustaa riskien merkityksen arvioinnille ja päätöksenteolle. Mitä riskeille tulaa tekemään ja mitä jätetään tekemättä. (Valtiovarainministeriö 2017.) Tunnistetut ja dokumentoidut riskit ryhmitellään ja niiden välisiä riippuvuuksia analysoidaan. Tuloksena syntyy projekti- tai prosessikohtainen riskiluettelo, jossa kuhunkin vaiheeseen liittyvät riskityypit on tunnistettu. (Pellinen 2019, 162.)

### 5.3 Merkityksen arviointi

Riskien merkityksen arvioinnin tarkoituksena on auttaa siinä, että missä kohtaa ja mitä riskejä tulisi käsitellä sekä niiden käsittelyjärjestys. Arviointivaiheessa voi olla, että eteen tulee tapauksia, jotka täytyy analysoida uudelleen. Tässä vaiheessa voi myös päättää, että mitä havaittuja riskejä ei ole tarpeen käsitellä. Riskin suuruuden perusteella muodostuu käsite siitä, mitkä riskit vaativat välittömiä toimenpiteitä. Riskin merkityksen arviointi sisältää päätökset riskin hyväksyttävyydestä. Kriittinen tai ei siedettävissä oleva riski vaatii yleensä välittömiä toimia. Merkittävä tai nopeasti toimenpiteitä vaativa riski vaatii suunnitelman, jolla riskiä hallitaan. On syytä miettiä mahdollisia toimenpiteitä riskin pienentämisen osalta. Huomioitava tai seurattava riski tarvitsee seuranta ja tilanteen kehittymisen tarkastamista. Jos riski on matala tai riskiä ei ole ollenkaan, niin ei vaadita välttämättömiä toimenpiteitä lainkaan. Jännösriski on sellainen, että tehtyjen toimenpiteiden jälkeenkin riski on siltikin voimassa. Riskin vaikutuksen tai todennäköisyyden pienentämisestä huolimatta, riski voi olla vielä voimassa. Otettava riski on se, joka halutaan ottaa mahdollisuuksien saavuttamiseksi. (Valtiovarainministeriö 2017.) Määritellään sijoituksen tavoitteet. Riskiä tulee tarkastella ja arvioida kuinka se vaikuttaa kokonaisuuteen. Sijoittajan asetetut tavoitteet, päämäärä ja suorituskriteerit tulee ottaa huomioon. Tunnistetaan riskistä johtuvat toimenpiteet. Näin voidaan selvittää, miten ongelmaa voidaan tarkastella ja mihin osa-alueeseen keskitytään. Riskien merkityksen arvioinnin tavoitteena on auttaa tekemään päätöksiä, mitä riskejä on tarpeen käsitellä ja mikä on käsittelyn tärkeysjärjestys. (Wiley 2004, 8.)

Merkityksen arvioinnissa tulisi ottaa huomioon ajan vaikutus, inhimilliset vaikutukset ja riippuvuudet. Ajan mittaan riskin merkitys voi kasvaa tai pienentyä. Riskien sieto- ja tunnistamiskykyyn vaikuttavat yksilöllisesti jokaisen inhimilliset ja psykologiset tekijät. Riippuvuuksilla tarkoitetaan sitä, että riskit voivat olla toisistaan riippuvaisia. Tällöin vaikutukset uhkina sekä myös mahdollisuuksina kasvavat. Riskien merkityksen arvioinnissa siis päätetään, mitä riskien suhteen tehdään ja arvioidaan toimenpiteiden tärkeyttä ja kiireellisyyttä. Merkityksen arvioinnin tuloksena on käytettävissä oleva lista tehtävistä ja tavoiteaikataulusta. (Valtiovarainministeriö 2017.)

### 5.4 Riskien käsittely

Riskien käsittelyssä päätetään riskikohtaisista toimenpiteistä. Yhteen riskiin voi kohdistua yksi tai useampi toimenpide. Käsittelyn tulisi olla säännöllisesti toistuva prosessi. On otettava tässä koh-

taa myös huomioon se, että käsittelyprosessi voi itsessään luoda lisää uusia rikejä. Jos käsittelytoimenpide epäonnistuu tai sen tehottomuus, voi luoda uusia riskejä. Riskienhallintaa tukee riskienkäsittelysuunnitelman laatiminen ja sen toteuttaminen. Säännöllinen seuranta kuuluu tärkeänä osana asiaa. Tästä suunnitelmasta käytetään myös nimitystä riskisalkku. Riskisalkun pääkohtia ovat yleensä riskit ja niiden käsittelytavat, riskeille tehtävät toimenpiteet, tavoiteaikataulut ja raportointi sekä seuranta. Riskien käsittelyssä päätetään riskien omistajat, riskienhallintatoimenpiteet, toteutusaikataulut ja valvontavastuu. Riskien käsittelyvaiheen tuloksena syntyy kokonaiskäsitys riskeistä, niiden tasosta käsittelytoimenpiteistä sekä aikataulusta. (Valtiovarainministeriö 2017.) Riskin merkittävyyden ja jaottelun perusteella voidaan tehdä päätöksiä tapahtuvista toimenpiteistä, käsittelyvaihtoehdoista, analyysin tarkennuksesta tai luoda uusia hallintakeinoja ja tarvittaessa asettaa tavoitteet uudelleen. Riskin käsittely on prosessi, johon kuuluu eri vaihtoehtojen määrittäminen ja valinta, suunnittelu ja toteutus, vaikuttavuuden ja jäännösriskin arviointi. (Finas 2019.)

## 5.5 Seuranta

Riskien seurannalla ja katselmuksella varmistetaan hallintakeinojen vaikuttavuus ja tehokkuus. Niiden on oltava suunniteltu osa riskienhallintaprosessia. Seuranta ja katselmointi kuuluu toteuttaa määrävälein tai tapauskohtaisesti. Seurannan avulla varmistetaan, että riski pysyy hallinnassa. Seurantaan sisältyvät toimintaympäristön sisäisten ja ulkoisten riskien muutostarpeiden havaitseminen. Tarvittaessa tallenteiden ottaminen riskeistä tulee olla jälkikäteen todennettavissa. Tämä on tärkeää kustannusten seurannan ja säädösperustein toimien osoittamisen kannalta. Yhteenvetona siis riskien seurannalla ja katselmuksella arvioidaan riskienhallinnan ja riskien käsittelyn tavoitteiden onnistumista. Tuloksena siis voidaan puuttua tilanteisiin, joissa riskit ovat vaarassa jäädä käsittelemättä ja tiedetään, miten riskienhallinnassa onnistutaan. Riskien tunnistaminen, analysointi ja niiden merkityksen arviointi edellyttävät arvioinnin kohteena oleviin riskeihin ja toimintaympäristöön liittyvien osapuolten välistä viestintää ja kommunikointia. Aktiivinen ja säännöllinen tiedonvaihto kuuluu asiaan, niin kauan kuin riski on olemassa. Näin varmistetaan jokaisessa vaiheessa olennaisten osapuolien tiedonvälitys. Tieto riskeistä välittää tarvittavat tahot, joiden kuuluu olla niistä tietoisia. Riskienhallinnassa ja käsittelyssä tarvittava tieto tulee vastuullisten kesken. (Valtiovarainministeriö 2017.)

## 6 Asuntosijoittajan riskiarviointiohjeet

Riski tarkoittaa epävarmuuden vaikutusta tavoitteisiin myönteisesti tai kielteisesti. Riskin arviointi on kokonaisuudessaan prosessi, joka sisältää riskien tunnistamisen, riskianalyysin ja riskin merkityksen arvioinnin. (Valtiokonttori 2012.) Riskinarvioinnilla on mahdollisuus sijoittajalla kartoittaa asuntosijoituskohteen riskejä. Riskien arvioimisella voi olla huomattava apu ennakoida mahdollisia uhkia ja sitä kautta välttää niitä. Riskinarviointiohjeiden avulla voi miettiä vaihtoehtoja, miten uhkaavalta riskiltä voisi välttyä. Sijoittaja voi miettiä, että onko hänellä itsellä mahdollista vaikuttaa riskiin jollakin tavalla tai mitä toimenpiteitä se vaatii riskin pienentämiseksi. Jokaiseen mahdolliseen riskiin ei voi kuitenkaan vaikuttaa eikä ne ole ennakoitavissa.

### 6.1 Laadinta ja käyttö

Opinnäytetyössä laadin aloittavan asuntosijoittajan riskiarviointiohjeet. Toteutin työn taulukon muotoon. Riskinarviointiohjeet ovat asuntosijoittamisen tukena ja auttaa riskien tarkastelussa. Riskien arvioimisen tarkoitus on karttaa mahdollisia riskejä ja näin saada sijoittajalle parasta mahdollista tuottoa. Riskien tarkastelun myötä sijoittaja tiedostaa riskit ja niistä mahdollisesti koituvat kustannukset/ tuoton menettämisen.

Riskinarviointiohjeiden tarkoituksena on toimia aputyökaluna aloittavalle, asuntosijoittamisen perusteet hallitsevalle ja liiketoimintaa asuntosijoittamisen parissa tekeväälle tai harkitsevalle henkilölle kartoittamaan asuntosijoittamisessa olevia riskejä ja riskitekijöitä. Riskiarviointiohjeiden avulla on tarkoitus määritellä toimintaympäristöä. Arviointiprosessiin kuuluu riskien tunnistaminen, riskien analysointi ja riskien merkityksen arvioiminen. Ohjeistetaan riskien käsittelyssä huomioon otettavat seikat ja niiden seuranta ja katselmointia.

Riskiarviointiohjeita voi käyttää apuna jatkuvaan riskien tarkasteluun. Sijoittajan on hyvä tarkastella riskejä päivittäisen asuntosijoittamisen ohella. Maailma muuttuu jatkuvasti ja sen myötä riskit muuttuvat myös. Internetistä löytää myös paljon asiatekstiä riskien arviointiin liittyen, mutta tässä opinnäytetyössä on kerätty yhteen tärkeimmät asiat, helposti ymmärrettävästi ja helppoluokiseksi.

Riskienarviointitaulukkoa täyttämällä voi saada käsityksen sijoituksen mahdollisista riskeistä. Jokainen asuntosijoitus on erilainen. Sijoituskohteet mahdollisesti sijaitsevat eri alueilla, erilaisista taloyhtiöistä sekä asukkaina on täysin erilaisia vuokralaisia. Taulukko (Liite 2) on suunniteltu asuntosijoittamisen tueksi, jolla voidaan arvioida jokaisen kohteen omanlaiset riskit.

Taulukon täytössä ensimmäiseksi päätetään kohde, josta lähdetään tekemään riskinarviointia. Kohde voi olla jo sijoittajan sijoituskohde tai sitten mahdollinen sijoituskohde, johon on tutustuttu jo potentiaalisessa sijoitusmielessä. Riskienarviointi on tehtävä jokaiselle kohteelle yksilöllisesti.

Taulukkoon on tarkoitus nimetä riskit ja riskin selite, joita on olemassa ja joista voi olla uhkaa. Ne voidaan tehdä hyvinkin tarkasti. Opinnäytetyön liitteenä olevaan esimerkkitaulukkoon olen koonnut olennaisia riskejä asuntosijoittajille. Esimerkkejä ei ole kuvattu tyhjentävästi, vaan niiden tarkoitus on tukea sijoittajaa löytämään kunkin riskin kannalta olennaisimmat osatekijät, joihin kiinnitetään huomiota.

Riskien tunnistamisessa käytetään riskiluokittelua. Luokkia on neljä. Strategiset riskit ovat tekijöitä, joilla toteutuessaan olisi suora vaikutus tavoitteiden saavuttamiseen. Operatiiviset riskit ovat niitä, joilla toteutuessaan olisi suora vaikutus toiminnan tai palvelun laadun toteuttamiseen. Taloudelliset riskit vaikuttavat suoraan talouteen, varojen käyttöön tai rahoitukseen. Vahinkoriskien toteutuessa niiden vaikutus on käytettävissä oleviin resursseihin, eli ihmisiin, laitteisiin, koneihin yms. Riskit mielletään yleensä eri tavoin. Tähän vaikuttaa muun muassa jokaisen oma riskinsietokyky. Pyrkimällä luokittelemaan riskit tietyllä tavalla, ne voidaan saada keskenään hieman yhteismitallisemmiksi ja vertailukelpoisemmiksi. Luokittelemalla pyritään kuvaamaan riskin syntymisen tausta ja ilmenemismuoto. (Riskikompassi 2020.)

Riskejä analysoidaan todennäköisyys- ja vaikutus asteikolla. Riskin suuruuteen vaikuttavat riskin vaikutus ja todennäköisyys. Kun riskejä ryhdytään analysoimaan, löytyy niitä usein niin paljon, että kaikkia ongelmia on mahdoton hoitaa yhdellä kertaa. Tärkeää onkin tunnistaa ne isoimmat riskit, jotka kiireisemmin vaativat ratkaisua. Määritellään siksi ensin riskin suuruus arvioimalla riskin seurauksena mahdollisesti syntyvien vahinkojen suuruus ja vahingon todennäköisyys. Arvioinnin perusteella tiedetään mihin kohdistetaan toimenpiteet ensimmäiseksi. Riskitaulukossa seurausten todennäköisyydelle ja riskin vaikutukselle sijoitukseen on neljä eri tasoa. Tehtyjen selvitysten perusteella valitaan ensiksi seurausten todennäköisyys ja sen jälkeen tapahtuman vaikutus sijoitukseen.

Todennäköisyyden arviointi toteutetaan neliportaisella asteikolla. *Epätodennäköinen* tarkoittaa, että tapahtuma toteutuu vain poikkeuksellisissa oloissa. Mahdollisuus toteutumiseen on tällöin



enimmäkseen teoreettinen. Esimerkiksi silloin, kun riskin ei tiedetä aikaisemmin toteutuneen. *Mahdollinen* tapahtuma saattaa toteutua joissakin olosuhteissa tai tapauksissa. Tapahtuma on toteutunut joskus omalla kohdalla tai muualla. *Todennäköisen* tapahtuman tiedetään tai odotetaan toteutuvan mitä suurimmalla todennäköisyydellä. Asteikolla *lähes varma* tapahtuma toteutuu tai on toteutunut usein ja on tapahtunut useita ”läheltä piti”-tilanteita. (Valtiovarainministeriö 2017.)

Vaikutuksen arviointi toteutetaan myös neliportaisella asteikolla. *Vähäinen* vaikutus tarkoittaa, riskin toteutumisesta voi aiheutua vähäistä haittaa tavoitteen saavuttamiselle. Toteutumisella on vähäinen vaikutus toimintaan. *Kohtalainen* riskin toteutuminen viivästyttää tai heikentää selvästi mahdollisuuksia saavuttaa yhtä tai useampia tavoitteista. Seuraus tai tapahtuma, jonka vuoksi ei tarvitse keskeyttää toimintaa, mutta saatetaan joutua muuttamaan toiminnallisia suunnitelmia. Tapahtumasta voi aiheutua vähäisiä kustannuksia. *Merkittävä* riski vaikeuttaa, hidastaa tai muutoin vaarantaa merkittävällä tavalla tärkeän tavoitteen saavuttamisen. Toteutuminen voi aiheuttaa merkittävää vahinkoa tai kustannuksia. Seuraus tai tapahtuma, jonka vuoksi toiminta joudutaan keskeyttämään, tai tapahtuman seurauksena aiheutuu vähäistä suurempia kustannuksia. Tapahtumasta voi aiheutua myös omaisuuden rikkoontumista. *Kriittinen* riski estää tai keskeyttää kokonaan esimerkiksi toiminnan kannalta tärkeän tavoitteen saavuttamisen tai jonkin kriittisen prosessin tai palvelun. Toteutumisesta voi seurata suurta vahinkoa tai kustannuksia myös muille. Seuraus tai tapahtuma, jonka vuoksi toiminta joudutaan keskeyttämään ja se estyy pitkäksi ajaksi. Tapahtumasta voi aiheutua merkittäviä kustannuksia. (Valtiovarainministeriö 2017.)

Taulukon ohelle loin riskimatriisin, jonka väriskaala auttaa hahmottamaan riskin vakavuutta. Riskien tasoja voidaan kuvata matriisilla, johon riskit sijoittuvat todennäköisyyden ja vaikutuksen mukaan. Värit auttavat hahmottamaan riskin merkittävyyttä ja tarvittavia toimenpiteitä. Riskimatriisi alla olevassa taulukossa 1.

TODENNÄKÖISYYS	VAIKUTUS			
	VÄHÄINEN	KOHTALAINEN	MERKITTÄVÄ	KRIITTINEN
EPÄTODENNÄKÖINEN	VÄHÄINEN RISKI	VÄHÄINEN RISKI	KOHTALAINEN RISKI	KOHTALAINEN RISKI
MAHDOLLINEN	VÄHÄINEN RISKI	KOHTALAINEN RISKI	MERKITTÄVÄ RISKI	MERKITTÄVÄ RISKI
TODENNÄKÖINEN	KOHTALAINEN RISKI	MERKITTÄVÄ RISKI	KRIITTINEN RISKI	KRIITTINEN RISKI
LÄHES VARMA	MERKITTÄVÄ RISKI	MERKITTÄVÄ RISKI	KRIITTINEN RISKI	KRIITTINEN RISKI

Taulukko 1. Esimerkki yksinkertaisesta riskimatriisista

Riskitason avulla voidaan johtaa käsittelyn tarvetta. Havainnollistetaan riskin taso ja siihen tarvittavat toimenpiteet. Vähäinen riski ei vaadi akuutteja toimenpiteitä. Kohtalainen riski ei vaadi toimenpiteitä, mutta riskiä ja sen kehitystä on seurattava. Merkittävään riskiin on tehtävä suunnitelma riskin pienentämiseksi ja vaatii riskin seurantaa. Kriittinen riski vaatii välittömiä toimenpiteitä ja jatkuvaa seurantaa. (Vahtiohje 2017.) Riskitasot ja käsittelyjen tarve taulukossa 2.

TASO	KÄSITELYN TARVE
VÄHÄINEN RISKI	- EI VAADI AKUUTTEJA TOIMENPITEITÄ
KOHTALAINEN RISKI	- EI VÄLTTÄMÄTTÄ VAADI TOIMENPITEITÄ - SEURATTAVA RISKIÄ JA SEN KEHITYSTÄ
MERKITTÄVÄ RISKI	- TEHTÄVÄ SUUNNITELMA RISKIN PIENENTÄMISEKSI JA SEURATTAVA RISKIÄ
KRIITTINEN RISKI	- VAATII VÄLITTÖMIÄ TOIMIA JA JATKUVAA SEURANTAA

Taulukko 2. Esimerkki riskitasoista ja käsittelyn tarpeesta

Kaikilta riskeiltä on mahdoton välttyä. Riskienhallintatoimenpiteet on syytä aloittaa suurimmiksi arvioituista riskeistä ja ulottaa niin laajalle kuin mahdollista. Riskienhallintaankin liittyy aina pohdintaa toiminnan kannattavuudesta. Riskien merkityksen arvioinnissa on pohdittava osatekijöitä, miksi riski on suuri. Sijoittajalle pohdittavaa tuo myös, että mitä suurelle riskille on tehtävissä. Onko sitä mahdollista välttää tai miten riskistä saa siedettävämmän.

Riskienarviointitaulukko toimii apuna ja on yhteenvetona kohteen mahdollisista riskeistä ja niiden suuruudesta. Taulukkoa apuna käyttäen on helpompi hahmottaa kriittisimmät riskit, mitä kohteeseen kohdistuu. Taulukko on opinnäytetyön liitteenä (Liite 2).

## 6.2 Asuntosijoittajan palaute työkalusta

Haastattelin asuntosijoittamista harjoittavaa sijoittajaa riskienarviointitaulukkoon liittyen. Haastattelujen avulla halusin saada käsityksen siitä, mitä asuntosijoittaja tarvitsee riskien arvioinnin avuksi. Tarpeelliseksi koettiin saada riskit kokonaisuudessa nähtäväksi yhteen paikkaan, joka osoittautui helpoimmaksi olla taulukon muodossa. Asuntosijoittajan mukaan taulukko auttaa hahmottamaan monenlaiset riskit asuntosijoittamisessa. Riskit ja niiden mahdolliset vaikutukset sijoituskohteeseen on lueteltu selvästi yhteen taulukkoon, josta niitä on helppo tarkastella. Taulukosta erottuu kohteen merkittävimmät riskit, joihin voi keskittyä tarkemmin. Riskit on mahdollista luokitella perusteellisesti tai sitten vaihtoehtoisesti valikoivasti, miten itse sijoittaja haluaa taulukkoa käsitellä. Monta vuotta asuntosijoittamista vakavasti harjoittava henkilö kuitenkin on jo osannut ottaa pääasialliset riskit huomioon ennen kohteeseen sijoittamista. Taulukko voisi olla apuna sijoituskohteeseen tutustumisvaiheessa, jolloin se on apuna sijoituspäätöstä tehdessä. Taulukko herätti myös hyviä ajatuksia siitä, että kaikkeen ei voi varautua ja valitettavasti myös sijoittajalla ei ole mahdollista vaikuttaa kaikkiin riskeihin. Tämän hetken tilanteeseen varsinkin koko maailmalla vallitseva pandemia tulee varmasti vaikuttamaan asuntosijoittamiseen. Kyseiseen riskiin sijoittajalla ei ole mahdollista etukäteen varautua ja vaikuttaa kovinkaan paljoa, mutta myös pandemian aiheuttama maantieteellinen riski on hyvä tiedostaa. Riskitöntä sijoittamista ei ole olemassakaan, joten asuntosijoittamisessa on myöskin paljon erilaisia riskejä. Riskejä on hyvä laittaa taulukkoon ylös, niin näkee ne konkreettisesti ja ymmärtää niiden vaikutuksen. Haastateltavan mukaan taulukko on käytännöllinen varsinkin asuntosijoittamista harkitseville sijoittajille.

Seuraavaksi halusin saada asuntosijoittamista harkitsevan henkilön näkemyksen riskienhallinnasta. Ohjeistus ja taulukon täyttö vaikutti selkeältä. Riskien tarkastelua helpottaa yhtenäinen

taulukko, josta löytyy myös sellaisia asioita, mitä ei varsinaiseksi riskiksi hahmota. Riskien analysointiin oli näin helpompi luoda useampia näkökulmia. Riskiarviointiohjeet auttavat tulevan sijoituskohteen päätöksessä. Taulukkoa tarkastellessa huomataan, että kuinka paljon riskejä on olemassa ja kuinka monta riskiä on otettava huomioon jo ennen sijoituspäätöksen tekoa. Pelkkä vuokratuoton laskeminen hyvällä prosentilla ei takaa tuottoisaa sijoitusta, ellei riskejä oteta huomioon. Riskiarviointiohjeet ja taulukko auttavat riskien tarkastelussa. Riskien merkityksen arvioinnin tueksi riskimatriisi ja riskitasotaulukko olivat tarpeellisia.

## 7 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia riskiarviointiohjeet asuntosijoittamisen tueksi ja riskienhallinnan apuvälineeksi. Asuntosijoittajan riskiarviointiohjeet laadittiin taulukon muotoon. Riskiarviointia tarvitaan monilla eri aloilla, myös asuntosijoittamisessa. Riskiarviointiohjeita voi jokainen soveltaa omien käyttötarpeidensa mukaan. Riskiarviointiohjeilla voidaan arvioida nykyisen sijoituskohteen riskejä tai sitten käyttää hyödyksi tulevan sijoituskohteen hankinnassa. Riskienarvioinnin tarkoitus sijoittajalle on välttää turhia riskejä ja näin saada sijoituksesta parempaa tuottoa.

Tiedonlähteinä käytin alan sähköisiä ja kirjallisia teoksia ja artikkeleita. Tiedonhaun teoriataustan perusteella loin asuntosijoittamisen tueksi käytettävän riskinarviointitaulukon ja ohjeistuksen sen käyttöön. Materiaalin löytäminen ei tuottanut vaikeuksia. Käytännöllisen taulukon luominen vaati omaa syvempää perehtymistä aiheeseen. Asuntosijoittajien palautteen avulla sain käsityksen siitä mitä asuntosijoittaja kaipaa riskinarvioinnin tueksi ja minkälainen työväline olisi käytännöllinen. Tämän avulla loin riskiarviointiohjeiden ohelle erillisen taulukon riskien arviointiin.

Riskinarviointiin pelkän riskiarviointitaulukon ja sen ohjeistuksen käyttö asuntosijoittajalle ei kuitenkaan ole ainut tapa riskienhallintaan. Riskienhallintaa varten sijoittajalla täytyy olla laaja käsitys mahdollisista riskeistä sijoituskohteessa. Tämä vaatii sijoittajan omaa perehtymistä ja asiantuntemusta. Riskiarviointiohjeet toimivat hyvänä työkaluna sijoittajalle yleisen perehtymisen lisäksi.

Opinnäytetyön kirjoittamisen aikana maailmalla on tapahtunut rajuja muutoksia varsinkin koronaviruksen aiheuttama COVID-19 -tartuntatautiepidemian edetessä. Viruksen myötä hallituksen linjaamat toimenpiteet vaikuttavat epäilemättä lähitulevaisuuden asuntosijoittamiseen. Jatkokohdistyksenä tai -tutkimuksena voisi tutkia kuinka rajusti tilanne on vaikuttanut asuntosijoittamiseen, riskeihin ja sen kehitykseen.

## Lähteet

Asuntokauppariidat. (2018). *Vakuudet asuntokaupassa*. Saatavilla 29.3.2020. <https://www.asuntokaupanvirheet.fi/vakuudet-asuntokaupassa>

Elo, H. & Saarhelo, J. (2018). *Osakesijoittajan maailmanvalloitus*. Helsinki: Alma Talent. Saatavilla 16.1.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.

Erola, M. (2009). *Paras sijoitus*. Alma Talent. Saatavilla 23.11.2019. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.

Finas. (2019). *Arviointiperiaatteet riskiperusteiselle arvioinnille*. Saatavilla 31.3.2020. [https://www.finas.fi/Tiedostot%201/Julkaisut/FINAS\\_A13\\_2019\\_Periaatteet\\_riskiperusteiselle\\_arvioinnille.pdf](https://www.finas.fi/Tiedostot%201/Julkaisut/FINAS_A13_2019_Periaatteet_riskiperusteiselle_arvioinnille.pdf)

Furuhjelm, M. & Haarma, K. (2013). *Vastikkeet taloyhtiössä*. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Havia, P., Lappalainen, V. & Rinta-Loppi, A. (2014). *Erilainen ote omaan talouteen*. Alma Talent. Saatavilla 15.2.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.

Hoppu, K. (2009). *Sijoituspalvelusopimukset*. Alma Talent. Saatavilla 2.1.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.

Hsu, Y. & Chow, E. (2012). *The house money effect on investment risk taking: Evidence from Taiwan*. Elsevier B.V. Saatavilla 30.3.2020. <https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2012.08.005>

Hyrskel, A., Lönnroth, M., Savilaakso, A. & Sievänen, R. (2020). *Vastuullinen sijoittaja*. Printon: Helsingin Kamari Oy. Saatavilla 10.4.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Kauppakamaritieto.

Hyttinen, M. (2017). *Suosioraha*. Helsinki: Alma Talent. Saatavilla 27.3.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. (2019). *Ammattimainen sijoittaminen*. Helsinki: Alma Talent. Saatavilla 19.11.2019. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.

Knüpfer, S. & Puttonen, V. (2018). *Moderni rahoitus*. Alma Talent. Saatavilla 10.1.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.

- Kullas, E. & Myllyoja, N. (2014). *Nainen ja rikastumisen taito*. Alma Talent. Saatavilla 16.11.2019. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Lindström, K. & Lindström, T. (2011). *Onnistu osakemarkkinoilla*. Alma Talent. Saatavilla 23.11.2019. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Mackenzie, C. & Sullivan, R. (2006). *Responsible Investment*. Routledge. Saatavilla <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Ebook Central.
- Makkonen, A. (2016). *Asunto- ja kuluttajarahoitus*. Alma Talent; Lakimiesliiton Kustannus. Saatavilla 27.2.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Mähönen, J., Säiläkivi, A. & Villa, S. (2006). *Osakeyhtiölaki käytännössä*. Alma Talent. Saatavilla 12.2.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Niskakangas, H & Knuutinen, R. (2020). *Henkilöverotus*. Helsinki: Alma Talent. Saatavilla 13.3.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Orava, J. & Turunen, O. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Alma Talent. Saatavilla 19.11.2019. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Pellinen, J. (2019). *Kustannuslaskenta ja kannattavuusajattelu*. Alma Talent. Saatavilla 31.3.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Puttonen, V. & Repo, E. (2011). *Miten sijoitan rahastoihin*. Alma Talent. Saatavilla 29.2.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Pörssisäätiö. (2018). *Sijoittajan korko-opas*. Saatavilla 16.12.2019. [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)
- Riskikompassi. (2020). *Riskien luokittelu*. Saatavilla 9.3.2020. <https://riskikompassi.fi/riskien-luokittelu/yleista-luokittelusta/>
- Roininen, P. (2018). *Asunto – elämäsi tärkein sijoitus*. Helsinki: Alma Talent. Saatavilla 15.11.2019. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Räbinä, T. & Myllymäki, J. (2016). *Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus*. Alma Talent. Saatavilla 13.3.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.

- Salo, M. (2016). *Sijoittamisen ohjaaminen. Sijoitusneuvot ja -suositukset sijoittajan päätöksenteossa*. Alma Talent. Saatavilla 16.11.2019. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Sijoittaja. (N.d.). *Asuntosijoittamisen riskit*. Saatavilla 20.12.2019. <https://www.sijoittaja.fi/116535/asuntosijoittamisen-riskit/>
- Silvola, H. & Landau, T. (2019). *Vastuullisuudesta ylituottoa sijoituksiin*. Helsinki: Alma Talent. Saatavilla 17.11.2019. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly.
- Tilastokeskus. (2020). *Asuntojen vuokrat*. Saatavilla 31.3.2020. [http://www.stat.fi/til/asvu/2019/04/asvu\\_2019\\_04\\_2020-02-06\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asvu/2019/04/asvu_2019_04_2020-02-06_tie_001_fi.html)
- Tuottotutkimus. (2019). *Vuokranantajat*. Saatavilla 16.1.2020. <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/tuottotutkimus-2019/>
- Vahtiohje. (2017). *Riskiarviointityökalu – käyttö- ja täyttöohje*. Saatavilla 31.3.2020. [https://www.vahtiohje.fi/c/document\\_library/get\\_file?uuid=40bf6302-b7b8-4afc-88ce-106c40790d88&groupId=10128](https://www.vahtiohje.fi/c/document_library/get_file?uuid=40bf6302-b7b8-4afc-88ce-106c40790d88&groupId=10128)
- Valtiokonttori. (2012). *Riskit hallintaan*. Saatavilla 9.3.2020. [https://www.sfs.fi/files/2889/Juha\\_Pietarinen.pdf](https://www.sfs.fi/files/2889/Juha_Pietarinen.pdf)
- Valtiovarainministeriö. (2017). *Ohje riskienhallintaan*. Saatavilla 27.2.2020. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-862-0>
- Viinikka, P. (2019). *Pankit ovat kiristäneet taloyhtiöiden lainahanoja – isonkin remonttilainan voittoa ottamaan omiin nimiin, jos talon vakuusarvo ei riitä*. Asunto-osakeyhtiöt. YLE-Uutiset 19.11.2019. Saatavilla 28.3.2020. <https://yle.fi/uutiset/3-11073776>
- Vuokranantajat. (N.d.). *Asuntosijoittamisen riskit*. Saatavilla 31.3.2020. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/asuntosijoittamisen-riskit/#30c0ff08>
- Vuokranantajat. (N.d.). *Vuokratuottolaskuri*. Saatavilla 20.3.2020. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/vuokratuotto/#30c0ff08>



Väänänen, P. (2017). *10+1 keskeistä riskiä asuntosijoittamisessa*. Kirjoitus Pekka Väänänen blogissa 30.8.2017. Saatavilla 10.4.2020. <https://www.piksu.net/artikkeli/101-keskeistä-riskiä-asuntosijoittamisessa>

Wiley, J. (2004). *Risk Modeling, Assessment, and Management*. John Wiley & Sons, Incorporated. Saatavilla 31.3.2020. <http://www.kamk.fi/kirjasto>, Ebook Central.

## Liitteet

## Vastuunjakotaulukko

Taulukkoon voi tulla ajan saatossa päivityksiä. Emme vastaa mahdollisista muutoksista, puutteista tai virheistä taulukossa. Lähde: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Huoneiston osa tai laite	Yhtiö	Osakas
<b>1. RAKENTEET</b>		
Vesikatto	x	
Lattiat ja sisäkatot: rakenteet	x	
Lattiat ja sisäkatot: pinnoitteet, esim. muovimatto tai parketti		x
Ulkoseinä, sisäseinät, pilarit ja palkit	x	
Painumat ja halkeamat (hiushalkeamat eivät ole rakennevikoja)	x	
Parvekkeet: julkisivupinnat, kantavat rakenteet ja lattian vedeneriste	x	
Parvekkeet: sisäpintojen pinnoitemateriaali sekä puhtaanapito		x
Lämmön-, veden- ja ääneneristeet	x	
<b>2. PINNOITTEET</b>		
Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus ym.		x
Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot		x
Materiaalit, joita käytetään rakennevirheen/puutteen korjaukseen	x	
<b>3. OVET</b>		
Huoneistojen ulko-ovet sekä parvekeoven uloin ovi	x	
Huoneistojen väliovet ja sisempi parvekeovi		x
Postiluukku	x	
Huoneistojen ulko-oven nimikilpi	x	
Huoneistojen ulko-oven ja parvekeoven lukko	x	
Huoneistojen ulko-oven ns. turvalukko, varmuusketju, murtosuojaus		x
Ovipumppu huoneiston sisäp. tai osakashallinnassa olevassa tilassa		x
Ovenpysäytin ja aukkipitolenkki (ulkopuolinen)	x	
Mekaaninen ovikello	x	
Ovisilmä (osakkaan/asukkaan asentama)		x
Automaattiulko-ovi: huoneiston sisäpuoliset laitteistot		x
Automaattiulko-ovi: huoneiston ulkopuoliset laitteistot	x	

<b>4. IKKUNAT</b>		
Ulkopuitteet ja karmit	x	
Sisä- ja välipuitteet (paitsi ulkoa tulevan kosteuden aih. lahoviat)		x
Ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	x	
Ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito, sisäpuolen ja välisen maalaus		x
Ikkunan ulkolasi	x	
Ikkunan sisemmät lasit (myös aukeava umpiolasielementti)		x
Tuuletushuukku		x
Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti	x	
Ulkopuitteiden käynti ja heloitus	x	
Sisäpuitteiden käynti ja heloitus		x
Ikkunan aukkipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)		x
Parvekeoven ja ikkunapuitteiden tiivistys		x
Parvekelasit, markiisit yms. rakenteet (ellei osakas itse asentanut)	x	
Sälekahtimet		x
<b>5. KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET</b>		
Kaapistot ja komerot		x
Ikkunalauta ja näyteikkunataso		x
Ikkunaverhotanko ja verholauta		x
Saunan lauteet		x
Takka ja uunit (takkahormi ja -imuri kuuluvat yhtiölle)		x
<b>6. VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET</b>		
Ammeet ja altaat (myös rakenteisiin muuratut)		x
Vesihanat ja sekoittimet (paitsi jos osakkeenom. itse asent. erilaiset)	x	
Kalustes sauna, höyrykaappi ja höyrysauna		x
Letkut, liitäntäputket sekä käsisuihkut		x
Patteri-, sulku- ja varoventtiilit	x	
Wc-istuin, -allas, -säiliö ja huuhteluventtiililaitteisto (yhtiön asentamat)	x	

Pesukoneen liittäminen		x
Putkistot ja johdot (vesi, viemäri, lämpö)	x	
Viemäritukos: ilmoitusvelvollisuus osakkaalla, korjausvelv.yhtiöllä		
Huoneistokohtainen vesimittari	x	
Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	x	
Vesilukko ja lattiakaivot (puhdistus kuuluu osakkaalle)	x	
Uima-allaslaitteisto (yhtiön/rakennuttajan asentama)	x	
Lämminvesivaraaja kokonaisuudessaan	x	
Vesilämmityslaitteet (mm. lämpö- ja "rätti"patterit, lattialämmitys)	x	
Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	x	
Ilmalämpöpumppu (yhtiön asentama)	x	
Maalämpöpumppu	x	
<b>7. ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT</b>		
<b>7.1 Painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä</b>		
Raitisilmaventtiili (paitsi sisäpuolisten osien puhdistus)	x	
Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat		x
Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat	x	
Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla)	x	
Poistohormi	x	
<b>7.2 Koneellinen poistoilmavaihtojärjestelmä</b>		
Raitisilmaventtiili, ulko- ja sisäpuoliset osat	x	
Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat		x
Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat	x	
Liesikuvun metallinen rasvasuodatin (puhdistus osakkaan vastuulla)	x	
Liesikuvun kankainen tms. rasvasuodatin		x
Liesikupu (valo ja valokytkin kuitenkin osakkaan vastuulla)	x	
Liesituuletin suodattimineen		x
Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla)	x	

Poistokanava varusteineen	x	
Poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri)	x	
Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	x	
Takkaimuri	x	
<b>7.3 Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä</b>		
Tuloilmaventtiili	x	
Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat		x
Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat	x	
Liesikuvun metallinen rasvasuodatin (puhdistus osakkaan vastuulla)	x	
Liesikuvun kankainen tms. rasvasuodatin		x
Liesikupu (valo ja valokytkin kuitenkin osakkaan vastuulla)	x	
Liesituuletin suodattimiseen		x
Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla)	x	
Tulo- ja poistokanavat varusteineen	x	
Tulo- ja poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri)	x	
Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	x	
Lämmön talteenotto-, tuloilman lämmitys- ja jäähdytyspatterit	x	
<b>8. SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT</b>		
Huoneiston sis. sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	x	
Ryhmä-/jakokeskus ("sulaketaulu")	x	
Sähkölaskut. perusteena oleva sähkömittari sähkön myyjän vastuulla!		
Kytkin ja sähköpistorasia (paitsi peitelevy)	x	
Autonlämmityspistorasia varusteineen	x	
Sulake, loisteputki, lamppu, led, kuituvalo, sytytin		x
Kiinteä valaisin		x
Huoneistokohtaiset sähkölämm.laitteet ja kaapelit säätimiseen	x	
Kodinkoneet		x
Kylmiö jäähdytyslaitteineen (yhtiön/rakennuttajan asentama)	x	
Lämminvesivaraaja kokonaisuudessaan	x	

Saunan kiuas ja ohjauskeskus		x
Keskuspölynimuri, huoneiston sisäpuolinen letku ja pölysäiliö		x
Keskuspölynimuri, keskusyksikkö ja putkistot, huoneiston ulkop.osat	x	
Turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät	x	
Soittokello-, ovisummeri-, kulunvalvonta- yms. järjestelmät	x	
Ovipuhelimen sisäpuoliset osat (luuri, johto ja laite)		x
<b>9. TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT</b>		
Talo-/puhelinjakamo	x	
Huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo)	x	
Puhelinverkko	x	
Yleiskaapelointi	x	
Valokuituverkko	x	
Kiinteät tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat (peitelevy osakkaan vast.)	x	
<b>10. ANTENNIJÄRJESTELMÄT</b>		
Yleisantennilaitteet	x	
Antennirasia (peitelevy osakkaan vastuulla)	x	
<b>11. KAASULAITTEET</b>		
Kaasuputket	x	
Kaasumittarista vastaa kaasulaitos.		
<b>12. MUUT LAITTEET JA LAITTEISTOT</b>		
Postilaatikko	x	
Palovaroitin		x
Palopostit (hana, letkut ym., huoneiston sisäpuoliset osakkaan vast.)	x	
Käsisammuttimet, huoneiston sisäpuoliset		x
Käsisammuttimet, huoneiston ulkopuoliset	x	
Sprinklerlaitteet	x	
Jätepuristimet ja astiat (yhteiset, omistaan kukin vastaa itse)	x	
Yhtenäiset nimikilvet ja opasteet yleisissä tiloissa	x	
Kylmähuoneet ja varastot (rakenteet ja laitteisto)	x	

<b>13. OSAKKEENOMISTAJAN RAJATTU PIHA-ALUE</b>		
Nurmikko tms. sekä vähäiset istutukset		<b>x</b>
Puut	<b>x</b>	
Raja-aidat, pihavarastot ja -katokset	<b>x</b>	
Pihavalaisin (osakkeenomistajan asentama)		<b>x</b>
Terassi (kunnossapitovastuu osakkaalla jos hänen toimestaan laitettu)	<b>x</b>	

## Riskiarviointitaulukko

<b>KOHDE</b>	sijoitusasunnon osoite
--------------	------------------------

RISKIEN TUNNISTAMINEN	RISKIANALYYSI			RISKIEN MERKITYKSEN ARVIOINTI	
	RISKI	TODENNÄKÖISYYS	VAIKUTUS	OSATEKIJÄ	
1. STRATEGISET RISKIT 2. OPERATIIVISET RISKIT 3. TALOUDELLISET RISKIT 4. VAHINKORISKIT	RISKIN NIMI	SELITYS	1. EPÄTODENNÄKÖINEN 2. MAHDOLLINEN 3. TODENNÄKÖINEN 4. LÄHES VARMA	1. VÄHÄINEN 2. KOHTALAINEN 3. MERKITTÄVÄ 4. KRIITTINEN	TARVITTAVAT TOIMENPITEET / EI TOIMENPITEITÄ
1. STRATEGISET RISKIT					
1.	Vuokralaisriski	Vuokralaisen huono maksukyky / luotettavuus			Luottotiedot, vuokravakuus
1.	Vuokratatoriski	Vuokratason lasku			Alueen suuri asuntotarjonta / uudisrakentaminen
1.	Tyhjien kuukausien riski	Asuntoon ei löydy vuokralaista			Asunnon korkea vuokrahinta / huono sijainti
1.	Maantieteellinen riski	Asuntojen kysynnän pienentyminen			Asuinalueen väkiluku pienenee, pandemia
1.	Politiittiset riskit	Asunnon markkinahintojen lasku			Lainsäädäntö / verotus muuttuu, oppilaitoksen lakkautus



2. OPERATIIVISET RISKIT					
2.	Vastikeriski	Vastikkeet nousevat			Taloyhtiön varallisuuden lasku
2.	Taloyhtiön remonttiriski	Taloyhtiön remontit			Taloyhtiöt joutuvat ottamaan lainaa remontteihin (esim. putkisaneraus)
2.	Asunnon remonttiriski	Asunnon remontti			Asunnossa tapahtuvan esim. vesivahingon takia
2.	Sijoittajan oma terveys	Yllättävä vakavasti sairastuminen			Päätöksentekokyky- / asioiden hoito heikentyy
3. TALOUDELLISET RISKIT					
3.	Hintariski	Asunnon arvon lasku			Paikkakunnan / asuinalueen valinta, asunnon kunto
3.	Korkoriski	Korkotason nousu			Velkavivut, korkosuojaukset
3.	Pankkiriski	Pankki vaatii muutoksia maksuaikatauluun / pankin taloudellinen kriisi			Pankki ei lähde rahoittamaan uutta lainaa
3.	Negatiivinen kassavirta	Sijoituksesta tulee enemmän menoja tulojen sijaan			Liian korkea ostohinta / vastikkeiden nousu
4. VAHINKORISKIT					

4.	Luonnonilmiöriski	Myrsky, salamaniskut, tulvat			Asunnon / rakennuksen vaurioituminen
4.	Asunnon terveysriski	Kemikaalien aiheuttamat haittavaikutukset/ home			Asukkaan terveyden vaarantaminen, asunnon remontointi