

Suora asentosijoittaminen: riskit uuden ja vanhan asunto-osakkeen välillä

Silja Suoniemi



| | |
|---|--|
| Tekijä Silja Suoniemi | |
| Koulutusohjelma Liiketalous | |
| Raportin/Opinnäytetyön nimi Suora asuntosijoittaminen: riskit uuden ja vanhan asunto-osakkeen välillä. | Sivu- ja liitesivumäärä 26 + 3 |
| <p>Tämä opinnäytetyö tarjoaa lukijalle tietoa asuntosijoittamisesta sekä siihen kohdistuvista riskeistä. Opinnäytetyö on tutkimus suoran asuntosijoittamisen riskeistä uudiskohteen ja vanhan rakennuskannan asuntokohteen välillä. Tutkimuksessa kartoitetaan asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä uudiskohteen sekä vanhan asuntokohteen näkökulmista, tavoitteena selvittää kumpi asunto-osakemuoto on kokonaisriskiltään pienempi.</p> <p>Tutkimus on luonteeltaan kvalitatiivinen eli laadullinen. Työn teoriaosuudessa käydään läpi mitä asuntosijoittaminen on ja miksi se on kannattava sijoitusmuoto. Opinnäytetyössä tarkastellaan asuntosijoittamiseen kohdistuvia riskejä uudiskohteissa ja vanhoissa kohteissa, sekä lyhyesti niiden hallintakeinoja. Tutkimuksen empiirisessä osassa kartoitetaan riskejä yksityisten asuntosijoittajien näkökulmasta sekä selvitetään mitä riskejä he ovat kohdanneet omia asunto-osakkeitaan koskien. Yksityiset asuntosijoittajat kertovat miten riskit ja niiden kohtaamiset ovat vaikuttaneet asuntoja koskevaan päätöksentekoon. Empiirisen osan aineisto on kerätty puolistrukturoitujen teemahaastattelujen avulla.</p> <p>Lopuksi vedetään yhteen uudiskohteen ja vanhan rakennuskannan kohteen merkittävimmät riskit teemahaastattelujen ja tutkimuksen teorian avulla, ja pohditaan, kumpi asunto-osakemuoto on matalariskisempi. Tutkimuksessa selvisi, että uudiskohteet ovat vanhoja asuntokohteita pienempiriskisempiä, mutta se ei välttämättä tarkoita, että uudiskohde olisi tuottavampi sijoituskohde.</p> | |
| Asiasanat asuntosijoittaminen, sijoitusriski, uudiskohde, | |

Sisällys

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Johdanto | 1 |
| 1.1 | Tutkimusongelma ja -rajaukset | 1 |
| 1.2 | Tutkimuksen rakenne | 2 |
| 1.3 | Tutkimuksen keskeiset käsitteet..... | 3 |
| 2 | Asuntosijoittaminen Suomen kasvukeskuksissa | 5 |
| 2.1 | Miksi sijoittaa asuntoihin..... | 5 |
| 2.1.1 | Vakaa tuotto | 6 |
| 2.1.2 | Asuntojen hyvä hintakehitys..... | 7 |
| 2.1.3 | Huomattava veroetu | 8 |
| 3 | Asuntosijoittamisen riskit | 9 |
| 3.1 | Hintariski..... | 9 |
| 3.2 | Korkoriski..... | 10 |
| 3.3 | Remonttiriski..... | 10 |
| 3.4 | Vastikeriski | 11 |
| 3.5 | Poliittiset riskit..... | 11 |
| 3.6 | Vapaiden kuukausien riski..... | 12 |
| 3.7 | Luonnonilmiöriski..... | 12 |
| 3.8 | Vuokratasoriski | 12 |
| 3.9 | Pankkiriski | 13 |
| 4 | Sijoitusasunnon hankinta..... | 14 |
| 4.1 | Taloyhtiön tilaan perehtyminen | 14 |
| 4.2 | Uudiskohde vai vanha asuntokohde? | 15 |
| 4.2.1 | Taloyhtiölaina | 15 |
| 4.2.2 | Vuokratontti | 16 |
| 4.3 | Riskien yhteenvetotaulukko..... | 17 |
| 5 | Tutkimuksen toteutus..... | 18 |
| 5.1 | Tutkimusmenetelmä ja -aineisto..... | 18 |
| 5.2 | Haastattelujen tulokset | 19 |
| 5.2.1 | Riskien tunnistaminen | 19 |
| 5.2.2 | Riskeihin varautuminen | 21 |
| 5.2.3 | Uudiskohde vanhaa asuntokohdetta riskittömämpi?..... | 22 |
| 5.2.4 | Mitä asuntosijoittajat tekisivät toisin | 22 |
| 6 | Yhteenveto ja johtopäätökset | 24 |
| 6.1 | Johtopäätökset | 24 |
| 6.2 | Kehittämis- ja jatkotutkimusehdotukset | 25 |
| 6.3 | Opinnäytetyöprosessi ja oma oppiminen | 25 |
| | Lähteet | 27 |

| | |
|---|----|
| Liitteet..... | 29 |
| Liite 1. Haastattelurunko yksityisille asuntosijoittajille..... | 29 |

1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on viime vuosina ollut todella kovassa suosiossa alhaisen yleisen korotason vuoksi, joka onkin ollut yksi syy asuntojen hintojen suotuisaan nousuun. Asuntojen hyvä ja vakaa hintakehitys on ollut erityisen suotuisaa varsinkin Suomen kasvukeskuksissa. Pankkien maksamat korot talletustileille ovat jo pitkän aikaa olleet lähellä nollaa, joten varojen sijoittaminen esimerkiksi asuntoihin on kannattavaa. Riskitaso talletustilillä on toki huomattavasti matalampi, mutta mikäli varoja makuuttaa pankin talletustilillä sijoittamisen sijaan, jo yleinen hintojen nousu, eli inflaatio, vähentää rahan ostovoimaa vuosittain. Myös pankkilainaa saa tällä hetkellä erittäin alhaisella korolla, jolloin sijoittamisessa on kannattavaa käyttää apuna velkavipua.

Suurin osa asuntosijoittajista on aivan tavallisia palkansaajia. Osa heistä on tietoisesti alkanut asuntosijoittajiksi ja osa taas aloittanut perimällä asunnon. Vuonna 2015 Suomessa oli noin 220 000 vuokranantajaa, joilla oli omistuksessaan noin 270 000 yksityistä vuokra-asuntoa. Heistä enemmistö mieltää itsensä vain vuokranantajiksi, eivätkä ajattele olevansa varsinaisesti asuntosijoittajia. Ainoastaan pieni osa heistä siis tekee asuntosijoittamista ammattimaisesti tai ammatikseen. (Kaarto, 2015, 23)

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jolla parhaimmassa tapauksessa on mahdollista päästä erinomaisille tuotoille. Erityisen houkuttelevaksi asuntosijoittamisen tekee mahdollisuus käyttää lainarahaa asunnon ostoon oman sijoitustoiminnan tukena. Ideaalitalanteessa asunnosta saatava vuokratuotto kattaa kokonaisuudessaan kaikki asuntoon liittyvät kulut. Kuitenkin on hyvä muistaa, että kuten kaikkeen sijoitustoimintaan, myös asuntosijoittamiseen liittyy riskejä.

Opinnäytetyön aihe valikoitui omasta kiinnostuksesta asuntomarkkinoita sekä asuntosijoittamista kohtaan. Ajankohtaisuuden innoittamana aiheeksi valikoitui vielä uudiskohteen ja vanhan rakennuskannan asunto-osakkeiden riskien erot sijoituskohteina. Tutkimus on tehty lisäämään sekä omaa, että yleistä tietoisuutta asuntosijoittamisen riskeistä sekä niiden eri muodoista, erityisesti henkilöille, jotka harkitsevat asunnon ostoa uudiskohteen ja vanhan asuntokohteen välillä sijoitustarkoitukseen.

1.1 Tutkimusongelma ja -rajaukset

Koska tutkielman aihe on kovin tuore, ei siitä löydy vielä kattavasti kirjallisuutta. Jotta saadaan aiheesta mahdollisimman ajankohtainen kuva, on tutkielman lähteinä käytetty painetun kirjallisuuden lisäksi myös ammattilehtiä sekä –artikkeleita. Lisäksi lähteitä ovat mm.

aihetta koskeva lainsäädäntö sekä tuoreimmat tilastot. Asuntosijoittamisen muotoja on useita, mutta tämä tutkimus on rajattu koskemaan vain suoraa asuntosijoittamista Suomen kasvukeskuksissa, jolloin alueiden eriarvoistumisen riski kaupunkien välillä rajautuu automaattisesti pois. Alueiden eriarvoistumisen vaikutuksia asuntosijoittamiseen ei ole vielä juurikaan tutkittu ja aihe on hyvin laaja, jonka takia tätä riskiä ei tutkimuksessa käsitellä. Tutkimus tehdään nimenomaan yksityisten asuntosijoittajien näkökulmasta ja se tuo esille uutta näkökulmaa asuntosijoittamisen riskeistä ja niiden eroista nimenomaan uudiskohteen ja vanhan rakennuskannan asuntokohteen välillä.

Tutkimuskysymyksenä on, kumpi asunto-osake muoto kokonaisriskiltään pienempi. Kokonaisriskistä puhuttaessa tarkoitetaan kaikkia asunto-osakemuotoon kohdistuvia ja mahdollisia riskejä. Työssä kartoitetaan vanhan rakennuskannan asuntokohteen ja uudiskohteen eri riskejä ja käydään lyhyesti läpi niiden hallitsemiskeinoja. Tutkimusongelma perustuu seuraaviin kysymyksiin:

- Mitä riskejä yksityiset asuntosijoittajat tiedostavat?
- Mitä riskejä yksityiset asuntosijoittajat kokevat kohdistuvan omistamiinsa asuntoihin ja miten ne eroavat uudiskohteen ja vanhojen kohteiden osalta?
- Mitä riskejä yksityiset asuntosijoittajat ovat kohdanneet?

Uudiskohde ja vanhan rakennuskannan asuntokohde kuitenkin eroavat toisistaan sijoituskohteena merkittävästi ja näin ollen myös niiden riskit eroavat toisistaan. Ennen sijoitusasunnon hankintaa on hyvä perehtyä riskeihin, jotta niihin on mahdollista varautua. Yleinen oletus tuntuu olevan, että uudiskohde olisi vähempiriskinen vaihtoehto, sillä vanhoja asuntokohteita ostavan sijoittajan on pidettävä silmällä taloyhtiön remonttilannetta ja uudiskohteissa remonteista ei tarvitse kantaa huolta vielä pitkään aikaan. Voidaan myös ajatella, että uuteen asuntokohteeseen on helpompi saada vuokralainen, sillä monet ihmiset ovat valmiita maksamaan hieman enemmän vuokraa, jotta asuminen olisi modernimpaa.

1.2 Tutkimuksen rakenne

Tutkielma on luonteeltaan kvalitatiivinen, eli siinä käytetään laadullista tutkimustapaa. Tässä tutkielmassa tutkimusmetodologiana käytetään puolistrukturoituja teemahaastatteluja, joiden käsittelemät teemat ja kysymykset pohjautuvat tieteellisiin artikkeleihin sekä kirjallisuuteen. Tutkimusmetodologialla tarkoitetaan erityistä tutkimustekniikkaa eli tapaa, jolla tutkimusongelman ratkaisemiseksi tarkoitettua tietoa kerätään (Metsämuuronen 2006, 83-91). Haastattelut etenevät ennalta mietittyjen teemojen sekä muutaman tarkan kysymyksen mukaan, jotka ovat kaikille kolmelle haastateltavalle samat. Tutkimuksessa

haastatellaan kolmea yksityistä asuntosijoittajaa, joilla on omistuksessaan uudiskohteita tai vanhan rakennuskannan kohteita.

Teemahaastatteluilla haluan saada aikaan haastatteluissa luontevan tiedonvaihdon, jolloin haastattelu on molemminpuolinen keskustelu haastattelijan ja haastateltavan välillä, eikä haastateltava koe olevansa niin sanotusti kuulustelussa. Aiheeseen liittyvää teoriaa käsitellä tutkimuksessa luvuissa 2, 3 ja 4, ja se tukee empiriaosuuden haastatteluja.

1.3 Tutkimuksen keskeiset käsitteet

Asunto-osake on asunto-osakeyhtiön osuus eli osake, joka oikeuttaa hallitsemaan yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta (Tilastokeskus 3/2020).

Grynderi on perustajaurakoitsija eli rakennusliike, joka hankkii itselleen tontin, perustaa asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön sekä rakentaa tai rakennuttaa yhtiön rakennukset. Tämän jälkeen grynderi myy asunto-osakkeet eli rakennuksen huoneistot.

Hoitovastike on kuukausittain (tarvittaessa useammin) taloyhtiön keräämä maksu, jolla katetaan rakennuksen ylläpito, korjaukset sekä monenlaisia yhtiön juoksevia kuluja.

Pääomavastike on kuukausittain veloitettava maksuerä, joka lyhentää osakkeenomistajan huoneistoon kohdistuvaa yhtiölainaosuutta. Pääomavastiketta kutsutaan usein rahoitusvastikkeeksi, mutta vallitsevien asunto-osakeyhtiösäännösten mukaan termi pääomavastike on oikeampi (Furuhjelm & Haarma 2013, 21).

Kokonaisriskillä tarkoitetaan kaikkia tavoitellun sijoitustuloksen negatiivisten lopputulosten mahdollisuutta ja yllättäviä menoeriä, jotka heikentävät sijoituksen tuottoa.

Suomen kasvukeskukset ovat kaupunkeja tai keskuksia, joissa väkiluku sekä työpaikkojen määrä kasvavat vuositasolla.

Uudiskohde tarkoittaa asunto-osaketta, jonka perustajaosakas myy rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen ensimmäistä kertaa.

Tontin vuokravastike on maksuerä, jota osakas maksaa, mikäli asunto-osakeyhtiön kiinteistö on rakennettu valinnaiselle vuokratontille ja osakas ei ole lunastanut huoneistokohdasta tonttiosuuttaan.

Yhtiövastike pitää sisällään pääomavastikkeen, hoitovastikkeen sekä mahdollisen tontti-
vastikkeen.

2 Asuntosijoittaminen Suomen kasvukeskuksissa

Asuntosijoittamisella, kuten muillakin sijoitusmenetelmillä tavoitellaan arvon nousua sijoitetulle omalle tai vieraalle pääomalle. Asuntosijoittamisen yleisimpiä muotoja ovat suora asuntosijoittaminen sekä sijoittaminen asuntorahastoihin. Asuntorahastoon sijoittaessa et itse osta asuntoa, vaan sijoitat rahasi yrityksiin jotka ostavat asuntoja. Tällöin nämä yritykset hoitavat asuntojen vuokrauksen, ja pääset itse vähällä vaivalla kiinni tuottoihin. Rahastoihin sijoittaminen on kuitenkin kuluineen suhteessa suoraa asuntosijoittamista merkittävästi kalliimpaa (sijoitusovi.com/asuntorahastot).

Tutkimuksessa käsiteltävä suora asuntosijoittaminen taas on sijoitustoimintaa, jossa pääoma sijoitetaan asunto-osakkeeseen ja asunto vuokrataan tarkoituksena tuottaa sijoittajalle tuottoa tasaisesti. Suorassa asuntosijoittamisessa suurin tuotto tehdään jo asuntoa ostaessa, sillä mitä edullisempi on asunnon hinta suhteessa vallitsevaan vuokratason, sitä suurempaa tuotto prosenttia sijoitus tuottaa vuosittain (Orava & Turunen 2016, 63). Suoralla asuntosijoittamisella on usein kaksi strategiaa, joko lyhyen aikavälin nopeaa arvonnousua tai pitkällä tähtäimellä saada sijoitukselle mahdollisimman vakaata tuottoa (Orava & Turunen 2016, 62). Lyhyen aikavälin strategiaa kutsutaan myös flippaamiseksi, jolla tarkoitetaan remonttikuntoisen asunto-osakkeen ostamista, sen remontoimista ja edelleen myymistä. Flippaaja ei siis ala itse vuokrata asuntoa, vaan remontoimista ja muun kunnostuksen jälkeen myy asunnon edelleen omistusasujalle tai toiselle asuntosijoittajalle (Sijoitusovi.com).

2.1 Miksi sijoittaa asuntoihin

On olemassa useita hyviä syitä sijoittaa asuntoihin. Asuntosijoittaminen ei toki välttämättä ole sen parempi tai huonompi sijoitusvaihtoehto, kuin esimerkiksi osakkeet. On olemassa ajanjaksoja ja kausia, jolloin asuntosijoittajat pärjäävät paremmin kuin osakesijoittajat, ja välillä toisinpäin. Asuntojen hinnat ovat kuitenkin historiallisesti ajateltuna nousseet vuosittain tasaisesti ja asunnot on näin olleet vakaita sijoituskohteita (Kaarto, 2015, 24). Asuntojen voidaan myös sanoa olleen historiallisesti osakkeita riskittävämpi sijoituskohteet hintojen maltillisemmän heilahtelun takia (Orava & Turunen, 2016, 17). Vakaa tuotto ja maltillinen riski houkuttelevat sijoittamaan asuntoihin.

2.1.1 Vakaa tuotto

Suora asuntosijoittaminen erottuu muista sijoitusmuodoista vakaan kassavirran ansiosta. Asunnon ollessa jatkuvasti vuokrattuna, tuotto muodostuu kuukausittain saatavasta vuokratuotosta. Asuntosijoittajilla on useissa kaupungeissa mahdollisuus päästä 4-6 prosentin vuokratuottoon. Velkavivulla voidaan parantaa asunnon tuotto prosenttia ja hallita riskejä paremmin (Orava & Turunen, 2016, 18). Kaarto taas kirjoittaa, että velkavipu kyllä nostaa pääoman tuottoja, mutta kasvattaa samalla riskiä merkittävästi (Kaarto, 2015, 40). Velkavivun sanotaankin olevan kuin kaksiteräinen miekka. Velkavivulla tarkoitetaan vieraan pääoman käyttöä sijoitustoiminnassa. Asuntosijoittamisessa on yleensä kyse pankkilainasta. Velkavivulla tavoitellaan sijoitetun pääoman maksimaalista tuottoa (Thebalancesmb.com). Asuntosijoittamiseen onkin huomattavasti helpompaa saada pankkilainaa, kuin esimerkiksi osakesijoittamiseen ja näin ollen vieraan pääoman avulla sijoittamasi oman pääoman tuotto on mahdollista jopa moninkertaistaa (Goleman 2018, luku 1).

Asuntosijoittamisen vuosituotto prosentti saadaan laskemalla seuraavan kaavan mukaisesti. Kuukausittaisesta vuokrasta vähennetään hoitovastike ja näiden erotus kerrotaan kuukausien määrällä (12). Tulos jaetaan asunnon hankintahinnalla ja kerrotaan tämä summa vielä sadalla, jotta saadaan tuotto prosentti. (Sijoitusovi.com)

| |
|--|
| $\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100$ |
|--|

Figure 1. Yksinkertainen vuokratuoton laskentakaava

Mikäli käytät asuntosijoittamisessa velkavipua, on oman pääoman tuotto aivan eri luku, jonka takia lainarahaa hyödyntäessä sijoittajan kannattaa laskea tuotto prosentti myös omalle pääomalle lainan kanssa. Tällöin vuosituotto lasketaan alla olevan kaavan mukaan. Vuokratulosta vähennetään hoitovastike sekä lainan korko ja summa kerrotaan kuukausien määrällä (12). Tulos jaetaan asunnon hankintahinnan ja lainamäärän erotuksella, ja kerrotaan vielä sadalla tuotto prosentin saamiseksi. (Sijoitusovi.com)

| |
|--|
| $\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - \text{lainan korko}) * 12}{\text{hankintahinta} - \text{laina}} * 100$ |
|--|

Figure 2. Vuokratuoton laskentakaava velkavipua käyttäen

2.1.2 Asuntojen hyvä hintakehitys

Asuntojen hintojen kehitys Suomen kasvukeskuksissa on ollut nousujohteista jo pitkän aikaa, niin vanhoissa kuin uusissakin asunto-osakkeissa (Orava & Turunen 2015, 17). Tähän on vaikuttanut suuresti kaupungistuminen, joka on ollut Suomessa odotettua voimakkaampaa. Edes erittäin vilkas asuntorakentaminen kasvukeskuksissa ei ole hidastanut asuntojen hintojen kasvua. (Helsinginsanomat.fi)

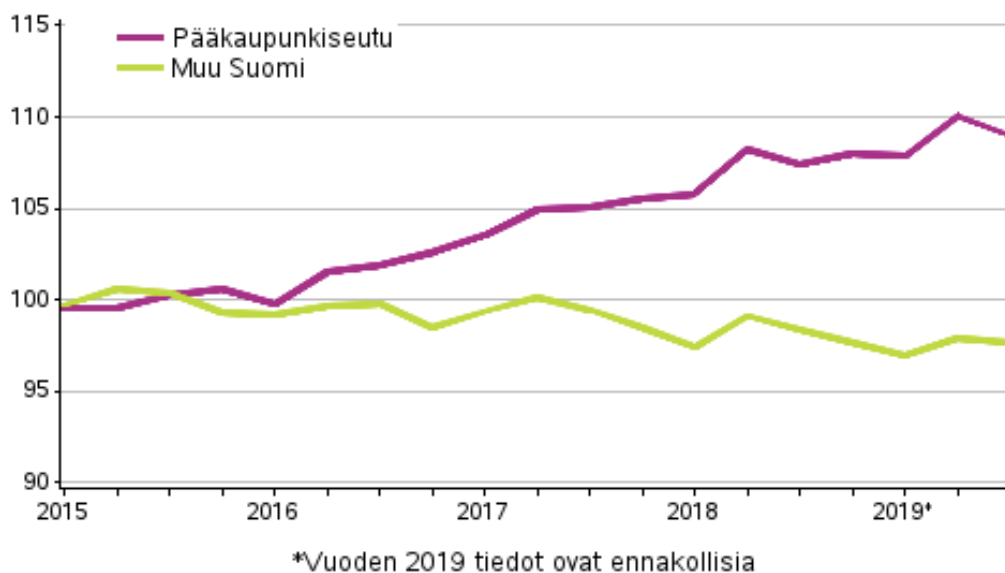


Figure 3. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100 (www.stat.fi)

Kuten kuviosta 3 voidaan todeta, vanhojen asunto-osakkeiden hinnat ovat kehittyneet suotuisesti Pääkaupunkiseudulla. Muualla Suomessa asunto-osakkeiden hinnat ovat olleet tasaisessa laskussa viimeisen viiden vuoden aikana. Hintojen laskua muualla Suomessa selittää voimistunut Kaupungistuminen, jolloin muu Suomi menettää asukkaita kasvukeskuksille. Suomessa on kaiken kaikkiaan noin 317 kuntaa, joista kaksi kolmasosaa on muuttotappiollisia (Kaarto, 2015, 88). Tämän seurauksena asuntojen hinnat nousevat kasvukeskuksissa ja laskevat muualla päin Suomea.

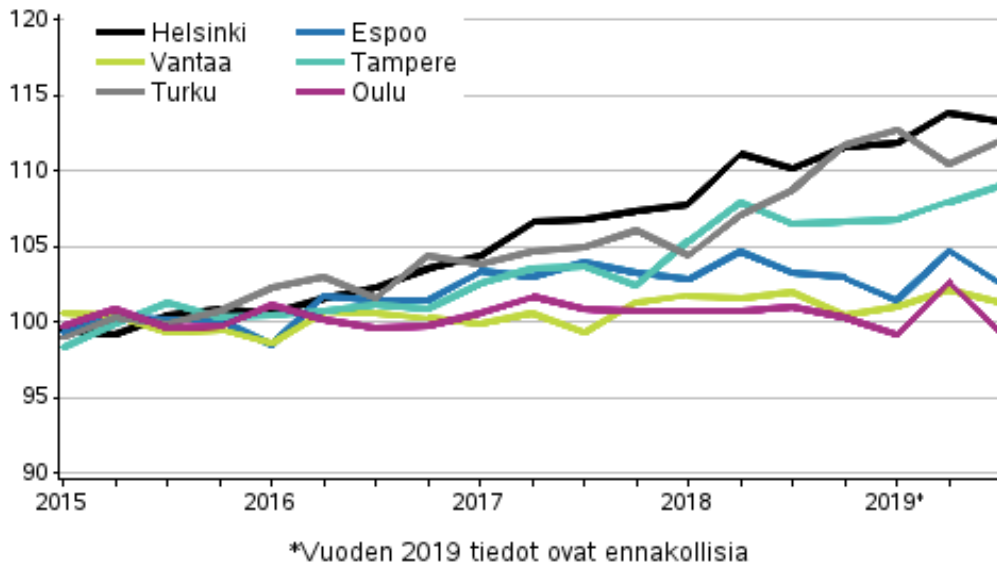


Figure 4. Vanhojen osake-asuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin Suomen kasvukeskuksissa, indeksi 2015=100 (www.stat.fi)

Suomen kasvukeskuksissa vanhojen asuntojen hinnat ovat kehittyneet Oulua lukuun ottamatta nousujohteisesti. Oulun kasvukehitys on ollut maltillisempaa. Asunnon sijainti vaikuttaa asunnon vuokraukseen merkittävästi. Hyvällä sijainnilla olevaan asuntoon löytyy aina vuokralainen (Kaarto, 2015, 89). Vanhojen asunto-osakkeiden hintojen nousua selittää osin myös uudisrakentaminen. Kun esimerkiksi Pääkaupunkiseudulle rakennetaan lisää, syntyy uusia asuinalueita ja jo olemassa olevat asuinalueet kehittyvät. Lisääntyneet asukkaat asuinalueella tuovat automaattisesti lisää palveluita alueelle, jolloin vanhojenkin asuntojen hinnat nousevat sijaintialueen kehittyessä.

2.1.3 Huomattava veroetu

Suomessa verottaja tarjoaa poikkeuksellisen hyvän veroedun asuntosijoittajille. Mikäli asunto-osakeyhtiön yhtiölaina on tuloutettu taloyhtiön kirjanpitoon, on sijoittaja oikeutettu vähentämään sekä lainan korot, että sen lyhennykset täysimääräisenä verotuksessaan. Tämä etu on merkittävä erityisesti uudisasunnoissa, joissa taloyhtiölainan osuus asunto-osakkeen hankintahinnasta on usein jopa 70%. Esimerkkinä 100 000 euron asunnossa sijoittajan saama verohyöty on tällöin 21 000 euroa, olettaen että voimassa on 30%:n pääomatulovero sekä 70% yhtiölainaosuus. Tällöin asuntosijoittajan todellinen hankintakustannus 100 000 euron hintaiselle asunto-osakkeelle on tällöin vain 79 000 euroa. (Inderes.fi)

3 Asuntosijoittamisen riskit

Riskit ovat luonnollinen osa kaikkea sijoitustoimintaa, joten myös asuntosijoittamiseen liittyy omat riskinsä. Tuotto ja riski kulkevat käsikädessä, mitä suurempi tuottomahdollisuus, sitä suurempaa riskiä vaaditaan (Thebalance.com). Riskinä on, että sijoitus menettää arvoaan tai pahimmassa tapauksessa menettää kaikki asuntoihin laittama pääoma (Sijoitusovi 2019). Kaikkiin riskeihin ei voi itse omilla toimintatavoillaan vaikuttaa, jonka takia niihin on haastavaa varautua. Jotta asuntosijoittaminen olisi menestyksekkästä, on riskien tiedostaminen ja niihin oikealla tavalla suhtautuminen tärkeää (Orava & Turunen 2016). Riskejä on mahdollista hallita, mutta ensin ne on hyvä tunnistaa tarkasti.

Tässä luvussa käydään läpi merkittävimpiä asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä sekä mahdollisia hallintakeinoja. Asuntosijoittamisen riskeiksi Orava & Turunen, 2016 listaavat seuraavia:

- Hintariski
- Korkoriski
- Vapaiden kuukausien riski
- Vastikeriski
- Remonttiriski
- Rahoitusriski
- Vuokralaisriski
- Vuokratasoriski
- Poliittiset riskit
- Luonnonilmiöriski

3.1 Hintariski

Sijoitusstrategia vaikuttaa hintariskin merkittävyyteen. Sijoittajalle, joka tavoittelee tasaista kassavirtaa pitkällä tähtäimellä, hintariski ei juuri vaikuta. Vaikka asunnon hinta tippuisi tilapäisesti 15-30 prosenttia, ei se vaikuta kuukausittaiseen vuokratuottoon. Vuokrat rullavat, oli hinta mitä hyvänsä. Mikäli sijoitusasunto on velaton, on hintariski irrelevantti seikka, kunhan et suunnittele asunnon myyntiä lähiaikoina. Kun pitää asuntoa vuosikymmeniä, asuntojen hinnat todennäköisesti nousevat ja sijoittaja voi keskittyä täysin vuokratuottoon. (Orava & Turunen, 2016, 247-249)

Mikäli strategiana on nopea arvonnousu esimerkiksi remontoimalla asunto, on hintariski merkittävä. Jo pienikin arvonlasku asuntomarkkinoilla vaikuttaa tuottoon asuntoa myydessä. Koska riski on aina myös mahdollisuus, voi tällä strategialla päinvastaisessa tilanteessa kääntää hintariskin tuotoksi ostamalla edullisesti. (Orava & Turunen, 2016, 247-249)

3.2 Korkoriski

Korkoriski on merkittävä velkavipua käyttävälle asuntosijoittajalle. Korkoriskillä tarkoitetaan sijoitustoimintaan otetun pankkilainan korkojen nousua. Varsinkin näin matalan korkotason aikaan pankkilainan käyttäminen osana sijoitustoimintaa on erityisen houkuttelevaa ja riski liian suuresta velkataakasta on huomattava. (Orava & Turunen, 2016, 249-250)

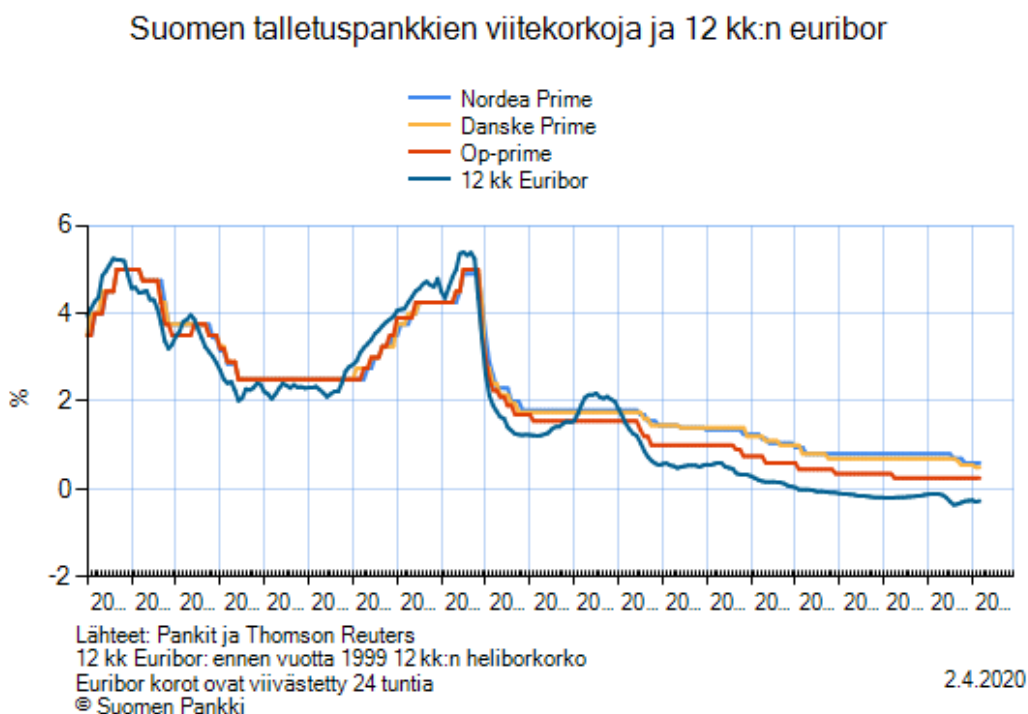


Figure 5. 12kk Euribor 2000-2020 (Suomenpankki.fi)

Pitkään jatkunut matala korkotaso vääristää helposti ihmisten käsitystä korkotasosta. Vuokratuottoa laskettaessa ennätysalhaisella korolla, eivät taustaoletukset ole realistisia. Mikäli on aikeissa ostaa asunto sijoitusasunnoksi yli 50% velkaosuudella, on oltava erittäin tietoinen korkoriskin olemassa olost. Jos taas vierasta pääomaa on käytetty asuntoon alle 50%, on velkavipu maltillinen, eikä korkojen nousujen vaikutus ole kovinkaan suuri. (Orava & Turunen, 2016, 249-250)

3.3 Remonttiriski

Asuntosijoittajan tulee huomioida taloyhtiöön odotettavissa olevat remontit. Eritoten vanhan rakennuskannan asunnoissa laskentakaavalla laskettu vuokratuotto saattaa vaikuttaa erittäin houkuttelevalta alhaisen myyntihinnan takia. Taloyhtiössä voi kuitenkin olla tulossa

isoja remontteja, jotka voivat olla todella suuria kulueriä. Asunto saattaa myös pahimmillaan olla asuinkelvoton remontin aikana, jolloin tyhjät kuukaudet ja isot remonttikulut ovat erittäin kallis yhdistelmä vuokranantajalle, varsinkin jos niihin ei ole osattu varautua. Remonttiriskiä voi pienentää tutustumalla tarkasti taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen tai pitkän aikavälin suunnitelmaan, joista käy ilmi selvitys tulevista korjauksista ja remonteista. Taloyhtiön isännöitsijään ja hallituksen puheenjohtajaan voi olla yhteydessä ja kysyä tulevista remonteista, sillä heillä on eniten tietoa taloyhtiön kunnosta sekä tulevista remonteista. (Orava & Turunen, 2016, 258)

3.4 Vastikeriski

Taloyhtiö kerää asunto-osakkeiden omistajilta hoitovastiketta ja mikäli yhtiöllä on lainaa, myös rahoitusvastiketta kerätään. Näistä kahdesta muodostuu yhtiövastike. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön vuotuiset juoksevat kulut sekä pienemmät remontit. Isoja remontteja varten yhtiö yleensä ottaa pankkilainaa, jota peritään osakkailta rahoitusvastikkeen muodossa. Hoitovastike kerätään kuukausittain, jolloin kulu vaikuttaa merkittävästi sijoittajan saamaan vuokratuottoon. Vastikeriskillä tarkoitetaan vastikkeiden suurta nousua. Energiatehokkuus vaikuttaa suuresti vastikkeisiin, sillä pelkät lämmityskulut ovat keskimäärin 24% kaikista kuluista. Uudiskohteen ovat vanhoja asuntokohteita energiatehokkaampia tehokkaamman ja hyvin suunnitellun rakentamisen ansiosta. Alhainen hoitovastike on sijoittajalle iso etu, varsinkin mikäli se johtuu vahvasta tulovirrasta. Vastikeriskiä minimoit esimerkiksi, jos taloyhtiö omistaa liiketilaa, vaikka tilan kivijalkakaupalle, joista maksetaan asuinhuoneistoja isompaa vastiketta. (Orava & Turunen, 2016, 256-257)

3.5 Poliittiset riskit

Asuntosijoittamista sääntelee erilaiset lait, jolloin poliittiset päätökset vaikuttavat myös asuntosijoittajiin. Poliittisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka johtuu poliittisesta päätöksestä. Näitä ovat asuntosijoittajan kannalta korkojen nousu, verotuksen ja verovähennysoikeuden muutokset sekä asumis- ja opintotukijärjestelmän heikentäminen. Myös oppilaitosten lakkauttaminen alueelta jolta omistaa sijoitusasunnon on merkittävä riski, opiskelijoiden kadotessa alueelta, syntyy iso muutos asuntojen kysyntään, eikä kaikkiin alueen asuntoihin välttämättä löydykään vuokralaista. Luvanvaraisten toimien, kuten apteekkien ja päiväkotien saaminen uusille asuinalueille voidaan lukea poliittiseksi riskiksi. Poliittisia riskejä onkin lähes mahdoton hallita eikä pitkän ajan päästä tehtäviä päätöksiä voi ennakoita kukaan. (Orava & Turunen, 2016, 259)

3.6 Vapaiden kuukausien riski

Tässä tutkimuksessa tutkitaan asuntosijoittamisen riskejä Suomen kasvukeskuksissa, joten vapaiden kuukausien riski ei näin ollen ole yhtä merkittävä kuin se voisi olla muualla päin Suomea. Kiihtynyt kaupungistuminen sekä työpaikkojen siirtyminen kasvukeskuksiin on johtanut tilanteeseen, jossa voidaan sanoa, että kohtuuhintaisena asunto saadaan vuokrattua kasvukeskuksissa ilman tyhjiä kuukausia. Kuitenkin esimerkiksi isojen remonttien sattuessa kohdalle, voi asunto olla asumiskelvoton, jolloin tyhjien kuukausien riskiä ei voi välttää. Tyhjät kuukaudet pienentävät vuokratuottoa olennaisesti, sillä hoitovastike on tästä huolimatta maksettava. (Orava & Turunen, 2016, 252)

3.7 Luonnonilmiöriski

Suomen kasvukeskuksissa luonnonilmiöriski on hyvin vähäinen. Suomessa myrskyt sekä alavilla alueilla tulvat ovat suurimpia luonnonilmiöriskejä. Näitäkään ei usein tavata kasvukeskuksissa. Luonnonilmiöriskeihin varautuminen on hyvin haastavaa. (Orava & Turunen, 2016, 259)

Kuitenkin tällä hetkellä vuonna 2020 on käynnissä maailmanlaajuinen pandemia, covid-19 virus, joka voidaan luokitella luonnonilmiöriskiksi. Kyseessä on eläimestä ihmiseen tarttunut koronavirus, joka on aiheuttanut maailmalla jo yli 50 000 kuolemantapausta. Viruksen seurauksena esimerkiksi Suomessa on otettu käyttöön valmiuslaki ensimmäistä kertaa sitten sota-ajan. Suomen hallitus on rajoittanut ihmisten liikkumisoikeuksia, kouluja on suljettu, ravintoloita ja muita vapaa-ajan harrastuspaikkoja on suljettu, jonka takia ihmisiä on lomautettu. Tämä vaikuttaa merkittävästi Suomen talouteen ja ajaa meitä kohti taloudellista taantumaa. Vallitseva tilanne tulee varmasti vaikuttamaan myös asuntojen hintoihin. Tähän riskiin tuskin kukaan asuntosijoittaja on osannut varautua.

3.8 Vuokratasoriski

Koska asuntojen nimellivuokrat Suomen kasvukeskuksissa ovat historiassa nousseet joka vuosi ja vaikka yleinen hintojen nousu otettaisiin huomioon laskelmissa, ovat vuokrat silti nousseet muuta kustannustasoa nopeammin, ei tämä riski ole todennäköinen. Liian alhaisen vuokran pyytäminen ei ole riski, vaan kertoo vuokranantajan tietämättömyydestä vallitsevasta vuokratasosta. (Orava & Turunen, 2016, 255-256)

3.9 Pankkiriski

Pankkiriskillä tarkoitetaan rahoituksen saamisen vaikeutumista niin paljon, että se vaikuttaisi sijoitusasunnon ostamiseen. Tämä riski vaikuttaa jo ennen sijoituskohteen omistamista, jolloin sijoitusasunto voi jäädä haaveeksi. Pankkiriski on olennainen velkavipua käytettäessä. Mikäli pankki ei myönnä lainaa, toteutuu pankkiriski. Täältä riskiltä välttyy tietenkin, jos varallisuutta on kertynyt jo sen verran, ettei asunnon ostoon tarvitse käyttää ollenkaan vierasta pääomaa. (Orava & Turunen, 2016, 258)

4 Sijoitusasunnon hankinta

Sijoitusasuntoa ostaessa ei kannata tehdä hätiköityjä päätöksiä, vaan siihen on hyvä käyttää tarkkaa harkintaa ja ottaa huomioon useita seikkoja. On hyvä analysoida asunnon hintoja ja mahdollista arvonnousua, vuokrien kehitystä, tuotto-odotusta sekä ennen kaikkea mahdollisia riskejä.

4.1 Taloyhtiön tilaan perehtyminen

Sijoitusasuntoa hankittaessa on tärkeää tutustua myös taloyhtiöön, josta asunto-osaketta ollaan ostamassa. Pelkkä asuntoon tutustuminen ei vielä riitä, vaan on hyvä tutustua taloyhtiön taloudelliseen tilaan ja jo tehtyihin sekä tulossa oleviin remonttihankeisiin. Neuvonen, H. (sijoitusasunnot.com. 2019) kertoo, että taloyhtiön kunto vaikuttaa asunnon arvoon enemmän kuin asuinhuoneiston kunto. Varsinkin aloittelevalle sijoittajalle tämä voi olla haastavaa (Kaarto 2015, 184). Isännöitsijältä voi pyytää todistuksen yhtiön korjaushistoriasta ja siitä, onko remontteja suunnitteilla. Kaarron mukaan seitsemän merkittävintä remonttia ovat putki-, sähkö-, julkisivu-, parveke-, ikkuna-, katto- sekä hissiremontti tai hissin rakentaminen yhtiöön, mikäli se uupuu. Jos näitä remontteja ei olla vielä toteutettu, tulee asuntoa hankkiessa huomioida ne ylimääräisenä remonttivarana hankintahinnan lisäksi. Alla taulukko suurimpien remonttien hinta-arvioista ja niiden tekemisen ajankohdista.

| | hinta-arvio/m ² | ajankohta /rakennuksen ikä |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| putkiston uusiminen | 900 € | 40-60 vuotta |
| putkiston kunnostus | 400 € | 40-60 vuotta |
| sähköremontti | 80 € | 40-60 vuotta |
| julkisivuremontti | 400 € | 20-50 vuotta |
| parvekeremontti | 100-200€ | 20-50 vuotta |
| ikkunaremontti | 70-120€ | 40 vuotta |
| kattoremontti | 15-80€ | noin 50 vuotta |
| | hinta yhteensä | |
| hissin kunnostus/ uusi hissi | 20 000-200 000€ | 25 vuoden jälkeen |

Figure 6 Isompien remonttien hinta-arvioita (Kaarto 2015, 184-196)

Hyvin hoidetun taloyhtiön merkki on yhtiön teettämä rakennuksen kuntoarvio, jonka tekee tähän erikoistunut ulkopuolinen tahon. Mikäli arvio on tehty, sisältää se myös PTS:n eli pitkän aikavälin remonttisuunnitelman 10 vuotta eteenpäin. PTS:stä käy ilmi rakennuksen

tekninen kunto, arvio tarvittavista remonteista, niiden ajankohdista sekä ennen kaikkea arvio taloyhtiölle kohdistuvista kokonaiskustannuksista remonttien osalta. (Kaarto 2015, 184-185)

4.2 Uudiskohde vai vanha asuntokohde?

Uudiskohteet ovat hyviä sijoituskohteita heille, jotka hakevat vaivatonta sijoitusasuntoa, sillä niissä ei tarvitse murehtia remonttiriskistä vielä vuosiin (Neuvonen, H. 2019). Uudiskohteet ovat ostohinnaltaan vanhoja asuntoja kalliimpia, mutta niistä voi myös pyytää hie-
man suurempaa kuukausivuokraa. Uudiskohteen hankinnalla tarkoitetaan sitä, kun perus-
tajaosakas myy asuntokohteen rakennusvaiheessa tai sen jälkeen käyttöön otettavaksi
ensimmäistä kertaa (Verohallinto, 2018). Uudiskohde voidaan hankkia sen rakentamisen
eri vaiheissa. Ensimmäistä kertaa asuntokohde tulee ennakkomarkkinointiin, jolloin se on
mahdollista varata itselleen maksamalla varausmaksu. Mikäli ennakkovarattu kauppa to-
teutuu suunnitellusti, lasketaan jo maksettu varausmaksu osaksi kauppahintaa. Useimmin
uudiskohteiden kaupat tehdään rakennusvaiheessa, jolloin ostaja valitsee maksaako hän
asunnosta vain myyntihinnan vai sekä myyntihinnan että asunto-osakkeeseen kohdistu-
van osuutensa pitkäaikaista taloyhtiölainasta. Mikäli maksetaan vain myyntihinta, siirtyy
lainaosuus yhtiövastikkeeseen pääomavastikkeen eli rahoitusvastikkeen nimellä ja se ly-
hennetään erissä kuukausittain. (Furuhjelm & Kinnunen 2012, 12)

Vanhan rakennuskannan asunto-osakkeesta puhuttaessa tarkoitetaan jo asuttua ja iältään
vanhempaa asuntoa. Vanhan asuntokohteen saa yleisesti hankittua omistukseensa uudis-
kohdetta halvemmalla ostohinnalla, jonka takia niistä saatava vuokratuotto prosentti on
suurempi. Vanhempi asunto-osake sopii sijoittajalle, joka tavoittelee maksimaalista vuok-
ratuottoa ja on valmis sietämään remonttiriskiä. Vanhaa kohdetta ostaessa tuleekin pereh-
tyä erityisesti taloyhtiön tilaan sekä jo tehtyihin ja tuleviin remonteihin. Remonttiriskiä käy-
dään läpi luvussa 3.3. (Neuvonen, H. 2019).

4.2.1 Taloyhtiölaina

Yksi uudiskohteiden hankinnan merkittävimmistä riskeistä ovat suuret taloyhtiölainat. Yh-
tiölainalla tarkoitetaan lainaa, jonka taloyhtiö ottaa omiin nimiinsä ja lyhentää sitä osak-
kailta perittävillä rahoitusvastikkeilla. Tällöin osakkaat ovat yhteisvastuussa yhtiölainan ly-
hentämisessä. Jos joku osakkaista laiminlyö asunto-osakkeeseensa kohdistuvan lainan
maksun, joutuvat muut yhtiön osakkaat maksamaan sen. Maksuvaikeuksiin ja myyntitilan-

teeseen voi ajautua moni asunnon omistaja, ja mikäli useampi taho joutuu samanaikaisesti myymään asunto-osakkeensa, ei asunnosta välttämättä pääse eroon toivotulla hinnalla ja aikataululla (Kauppalehti.fi).

4.2.2 Vuokratontti

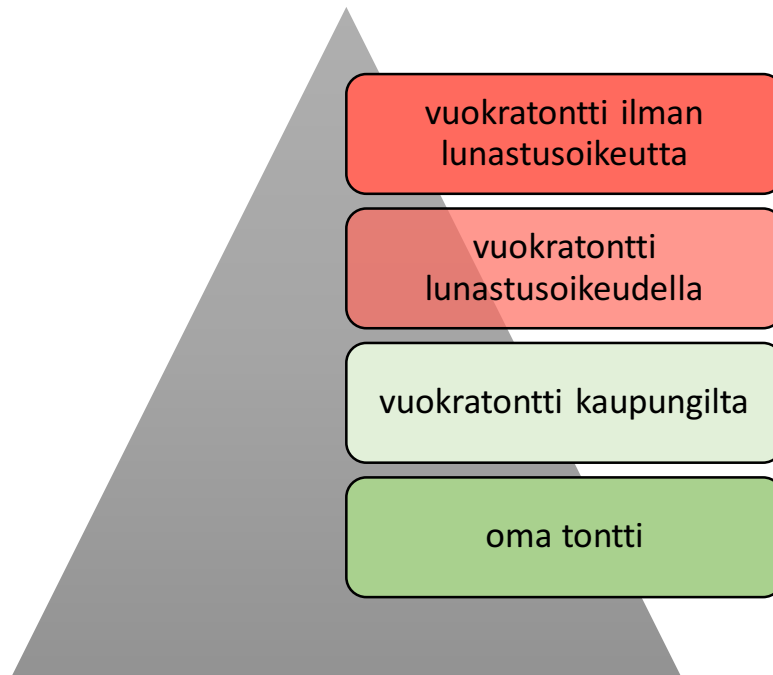


Figure 7. Vuokratontin riski

Asunnon ostajalle se, että rakennus on rakennettu vuokratontille, voi olla iso riski. Suomessa jo yli puolet uusista asunnoista rakennetaan vuokratontille. Yksi matalan yleisen korkotason ilmiö on uusien, tuottohakuisten tonttirahastojen yleistyminen. Varma ja pitkäaikainen vuosituotto, jota asuinrakennusten tonttien omistamisesta ja edelleen vuokraamisesta on mahdollista saada, kiinnostaa monia pääomasijoittajia. Asuntomarkkinoilla tämä näkyy siten, että vuokratontti alkaa olla omaa tonttia yleisempää. Tietoisuutta tonteista ja niiden omistajista tulisi lisätä, jotta asuntojen ostajat voisivat varautua mahdollisiin tonttiriskeihin paremmin. Taloyhtiön itse omistama oma tontti on toki paras tapa välttää tätä riskiä, mutta oma tontti on yleisempää lähinnä vanhoissa taloyhtiöissä. (Kauppalehti.fi)

Vuokratontteja on olemassa erilaisia, kaikissa kuitenkin ideana maksaa tontista vuokra kuukausittain tontin omistajalle. On monelle tuttuja kaupungin vuokratontteja pitkillä vuokra-ajoilla, joihin liittyvät riskit ovat lähinnä poliittisia. Toinen vuokratontin malli on joustava vuokratontti, jolloin asunnon ostajalla tai taloyhtiöllä on halutessaan mahdollista lunastaa tontti itselleen maksamalla osuutensa tontista asunnon oston yhteydessä. Mikäli tonttia ei lunasteta, maksetaan tonttiosuutta takasisin kuukausittain. Kaikista petollisin vuokratonttimuoto on tontti ilman lunastusoikeutta. Näissä tapauksissa tontin omistaa

usein pääomasijoitusyhtiö, jolla on luonnollisesti tavoitteena kasvattaa omaa pääomaansa. Vuokrankorotukset voivat olla hyvinkin nopeita ja tavalliselle kansalaiselle vaikeasti hahmotettavissa. On olemassa tapauksia, joissa tontin vuokraa on nostettu jopa puolen vuoden välein tietyllä prosenttiosuudella. Nämä pääomasijoittajien tonttirahastot eivät toki ole uusi asia Suomessa, mutta viime vuosina markkinoille on tullut rahastoja, joissa on mukana ulkomaisia omistajia, jotka tavoittelevat erittäin aggressiivista tuottoa sijoittamalleen pääomalle. Kaikki vuokratontit eivät kuitenkaan ole huonoja vaihtoehtoja. On olemassa paljon vuokratontteja, joissa riskit ovat pieniä tai hallittavissa. (Kauppalehti.fi)

Asunnon ostajan tulisi selvittää onko asunto-osake millaisella tontilla. Mikäli kyseessä on vuokratontti, tulee selvittää kuka tonttia vuokraa ja millaisilla ehdoilla. Tontin lunastusoi-keuden puuttumisen tulisi soittaa hälytyskelloja ja asunnon muita ominaisuuksia vertailla tähän tonttiriskiin. Asunnon hinta voikin olla suhteessa edullisempi muihin markkinoilla oleviin asuntoihin verrattuna suuren tonttiriskin takia. (Kauppalehti.fi)

4.3 Riskien yhteenvetotaulukko

Table 1 Riskien yhteenvetotaulukko

| Riski | Uudiskohte | Vanha asunto- kohde |
|--|-------------------|--------------------------------|
| Energiatehokkuus | | x |
| Rakennuksen tekninen kunto & tulevat remon- tit | | x |
| Huono pohjaratkaisu ja hukkaneliöt | | x |
| Kallis hoitovastike | | x |
| Vuokratontti | x | x |
| Vuokralaisriski | x | x |
| Negatiivinen hintakehitys | x | |
| Yhtiölaina & lyhennysvapaat kuukaudet | x | |
| Verokohtelun muutokset | x | |

Yllä oleva taulukko havainnollistaa yleisimpien riskien jakautumista uudiskohteen ja vanhan rakennuskannakohteen välillä. Kuten voimme huomata, molemmalla asunto-osake-
muodolla on olemassa omat riskinsä ja jotkut riskit koskevat merkittävästi molempia
asunto-osakemuotoja. Vanhan rakennuskannan kohteen riskit painottuvat rakennustekni-
siin sekä huonon tila- ja energiasuunnittelun riskeihin. Vuokratontti- sekä vuokralaisriski
ovat olemassa asuinrakennuksen iästä huolimatta, jolloin ne koskettavat molempia
asunto-osakemuotoja. Selkeitä uudiskohteen riskejä taas voidaan sanoa olevan suuret
yhtiölainat, asunnon kalliin ostohinnan takia negatiivinen hintakehitys sekä verokohtelun
muutokset.

5 Tutkimuksen toteutus

Tässä luvussa esitellään tutkimuksessa käytetty tutkimusmenetelmä, sekä miten tutkimus on toteutettu. Aluksi tarkastellaan tutkimusongelman ja alatutkimusongelmien ratkaisemiseksi käytettyä tutkimusmenetelmää empiirisen analyysin tekemisessä. Lisäksi esittelen aineistoa sekä haastattemieni henkilöiden taustaa. Lopuksi empiirisen analyysin kautta kerätty aineisto käydään läpi teemoittain.

5.1 Tutkimusmenetelmä ja -aineisto

Tätä tutkimusta tehdessä on käytetty kvalitatiivista eli laadullista tutkimustapaa, jolla tarkoitetaan kokonaista joukkoa erilaisia tutkinnallisia tutkimustapoja (Metsämuuronen 2006, 83). Laadullinen tutkimustapa sopii tilanteisiin, joissa tutkitaan luonnollista tilannetta, jossa ei voida kontrolloida kaikkia vaikuttavia tekijöitä (Metsämuuronen 2007, 210-211).

Tutkimuksen empiirinen aineisto on kerätty haastatteleamalla kolmea yksityistä asuntosijoittajaa puolistukturoitujen teemahaastattelujen avulla. Teemahaastattelu on tiedonkeruumuoto, jolla pyritään hakemaan vastauksia erilaisiin ongelmiin. Puolistukturoitu teemahaastattelu etenee etukäteen valittujen teemojen ja niihin liittyvien tarkentavien kysymysten mukaan, joilla pyritään löytämään merkityksellisiä vastauksia tutkimuksen tarkoitukseen. Teemahaastattelun etuna on, että haastattelussa voidaan tarkentaa ja syventää kysymyksiä haastateltavien vastauksiin perustuen. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 87-88)

Haastateltavat valikoituivat minulle ennestään tutuista henkilöistä, joiden tiesin olevan asuntosijoittajia ja kiinnostuneita aiheesta. Haastateltavilla on kaikilla oma tapansa toimia asuntosijoittajana, joka tuo tutkimukseen erilaisia näkökulmia. Haastattelut on tehty yhteisymmärryksessä anonymisti, joten haastateltavat esiintyvät tässä tutkimuksessa tunnuksin H1, H2 ja H3. Henkilöllä H1 on sijoitusasuntoinaan yksi uudiskohde sekä yksi vanha asuntokohde, henkilöllä H2 on yksi uudiskohde ja henkilö H3 omistaa kolme vanhaa asuntokohdetta sekä yhdestä vanhasta kohteesta puolet. Haastattelut toteutettiin huhtikuun 2020 aikana ja ne vaihtelivat kestoltaan 25 minuutista 45 minuuttiin.

Table 2 Haastateltavat henkilöt

| Haastateltava | Omistamat sijoitusasunnot | Kokemus asuntosijoittajana vuosina | Haastattelun kesto |
|---------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------|
| H1 | 2 | 3 | 45 min |
| H2 | 1 | 1 | 25 min |
| H3 | 3,5 | yli 20 | 25 min |

Teemahaastattelujen kysymysten ja teemojen avulla selvitettiin yksityisten asuntosijoittajien tiedostamia sekä kohtaamia riskejä, kohdistuen heidän omistamiinsa sijoitusasuntoihin. Haastatteluilla pyrittiin myös selvittämään, mitä riskejä yksityiset sijoittajat pitävät merkittävimpinä ja miten he ovat varautuneet riskeihin.

5.2 Haastattelujen tulokset

Tässä osassa esitellään puolistukturoitujen teemahaastattelujen vastauksia, ja näitä käydään läpi merkittävimpien teemojen ja kysymysten mukaisesti. Ensin käydään läpi mitä riskejä haastateltavat tunnistavat kohdistuvan sijoitusasuntoihinsa ja ovatko he jo kohdanneet niitä. Näiden teemojen sekä kysymysten jälkeen käydään läpi ovatko haastateltavat tietoisesti varautuneet riskeihin. Lopuksi esitellään haastateltavien vastaukset siitä, tekisivätkö he jotain toisin, mikäli aloittaisivat asuntosijoittamisen nyt.

5.2.1 Riskien tunnistaminen

Kaikki kolme haastateltavaa yksityistä asuntosijoittajaa tunnistavat hyvin sijoitusasuntoihinsa kohdistuvia eri riskejä. Haastateltavilla H1 ja H3 on omistuksessaan vanhan rakennuskannan kohteita, ja heillä molemmilla korostui riskien tunnistamisessa remonttiriski. Henkilön H1 omistama vanhan rakennuskannan asunto on Helsingin kaupungin vuokratontilla, ja siihen liittyen tonttiriski onkin osittain toteutunut, kun kaupunki on päättänyt kaksinkertaistaa vuokratontin hinnan asteittain seuraavan 10 vuoden aikana. Henkilön H1 sanoin:

”Niin no siis näitä riskejähän siinä vaiheessa, kun asunnot ostettiin, niin kartoitettiin enemmän, että onko putkiremontit tehty. Kun toinen asunnoista oli käytetty 60-luvulla rakennettu ja toinen oli kuitenkin uusi. Niin se käytetty eli vanha asunto, niin siinä tietenkin käytiin läpi nää välittäjän asiakirjat elikkä isännöitsijätodistukset ja sit nää korjaushistoriat ja tulevat korjaukset. Eli siinä kartoitettiin riskit ennen kuin se asunto ostettiin. Siinä vanhassa asunnossa ei ole enää mitään suuria remonttiriskejä jäljellä, kun ne kaikki suuret remontit on nyt juuri tehty. Sit siinä on se, että Helsingin kaupunki kaksinkertaisti tontin vuokran. 10 vuoden sisällä vaiheittain nousee se tontin vuokra kaksinkertaiseksi.”

Henkilö H3 kertoo tunnistavansa myös vuokralaisriskin merkittävänä riskinä omistamilleen vanhan rakennuskannan sijoitusasunnoilleen. H3 on huomannut asunnon sijainnin kasvukeskuksen sisällä vaikuttavan asunnon vuokralaisten vaihtuvuuteen. Mikäli sijoitusasunto sijaitsee aivan kaupungin keskustassa, on vuokralaisten vaihtuvuus pienempää. Henkilö H3 kertoo:

”No semmoset on aina näitä selkeitä riskejä, kun jos vuokralaiset vaihtuu. Jos ne vaihtuu tiheästi, niin aina siinä välillä täytyy jotain remonttia tehdä, ku se menee kulumisen piikkiin, niin täytyyhän se sit remonteerata. Jos on vaikka lähiössä se asunto, niin siellä vaihtuu tiheämmin vuokralaiset kuin että jos on jossain hyvällä paikalla. Ja sitten tietty nää isoimmat remontit on riskejä, putkiremontit mitä tulee ja muut isommat remontit, että niihin pitää sitten pistää rahaa. Mulla tuli yhteen asuntoon hissiremontti, tai päätettiin rakentaa sinne hissi, niin sehän makso sit aika paljon, eli yhtiövastike siinä yhteydessä nousi tosi paljon.”

Haastateltavilla H1 ja H2 on omistuksessaan uudiskohteet, joihin kohdistuvien riskien he kokevat olevan lähinnä rakennusvaiheen virheet. Haastateltavan H2 mukaan myös vuokralaisriski oli hänellä mielessä, kun hän itse asui ulkomailla. Asuessaan toisessa maassa, olisi vuokralaisen kanssa tulleet ongelmat olleet vaikeampi hoitaa, kun ei itse pääse paikalle. Henkilö H2 toteaa uudiskohdettaan koskeviin riskeihin:

”No tällä hetkellä ei kauheasti ole suurempia riskejä. Ensimmäinen mieleen tuleva riski on, joka olis voinu olla, että vaikee katsoa vuokralaisen perään ja olla siihen yhteydessä, koska mähän asuin silloin ulkomailla, kun mä ostin sen asunnon. Tuntuu vaikealta hoitaa vuokralaisen asioita, jos jotain olis menny rikki tai semmosta.”

Henkilö H2 pohtii myös asunnon arvon putoamisen riskin mahdollisuutta, sillä sijoitus-asunto on kuitenkin uudiskohde, on se ollut vanhaa asuntokohdetta merkittävästi kalliimpi. Hän on kuitenkin hankkinut sijoitusasunnon tavoitteena pitkän aikavälin sijoitus, ei hetkellinen arvonlasku vaikuta merkittävästi sijoituksen tuottoon. H2 kertoo:

”Ja sitten tota tuli myös mieleen se, että entä jos sen asunnon hinta alkaiskin tippumaan, mutta asunto on kuitenkin niin hyvällä sijainnilla, että en usko niin tapahtuvan. Mutta sekin on kuitenkin pitkäaikainen sijoitus, ettei pieni arvon aleneminen hetkellisesti haittaisi.”

Uudiskohdettaan koskevia riskejä ei henkilö H2 olekaan vielä kohdannut. H1 taas kertoo, että uudiskohdettaan koskevista riskeistä on toteutunut rakennusvaiheen laadullinen riski. H1:n omistaman sijoitusasunnon rakennuksessa on ollut vesikatolla vuoto, joka on kuitenkin korjattu grynderin, eli rakennuttavan piikkiin, sillä takuu-aikaa oli vielä jäljellä. Haastateltavan H1 sanoin:

”Siinä uudessa asunnossa oli sellaista, että kun se grynderi on sen rakentanut, niin takuu-aikana on ollut niinkun rakentamiseen liittyviä laaturiskejä, että on jouduttu jostain korjaamaan. Ei nyt mitään isoa, mutta siellä oli vesikatolla jotain vuotoja ja niitä on korjattu takuu-aikana. Huolto-yhtiö on ne kartoittanut ja tehnyt raportit niistä ja ne

on korjattu. Ei tällä mitään vaikutuksia asunnon arvoon ole onneksi ollut. Ei siellä mitään isoa vesivahinkoa varsinaisesti tullut, mutta tän tyyppisiä rakentamiseen liittyviä saattaa uudisrakennuksissa olla.”

5.2.2 Riskeihin varautuminen

Haastattelemani asuntosijoittajat ovat kukin varautuneet riskeihin omilla tavoillaan. H2 on halunnut minimoida vuokralaisriskin vuokraamalla asuntonsa yritykselle, joka edelleen vuokraa asuntoa sekä lyhyt- että pitkäaikaisesti. Toki yritys ottaa hieman välistä, mutta H2 on kokenut tämän hyväksi ratkaisuksi. H2 kertoo:

”Asuessani ulkomailla, halusin minimoida vuokralaisriskin ja asunto on siitä lähtien ollut nyt yli vuoden vuokrattuna yritykselle, joka hoitaa asiakkaat ja pääosin sitä asuntoa. Sain sen vuokralaisriskin aika pieneksi”

H2 tavoin myös H3 käyttää välittäjää sijoitusasuntojaan vuokratessa. Välittäjän käyttämiselle suurin syy on juuri vuokralaisriskin pienentäminen. Haastateltavan H3 sanoin:

”Käytän nykyisin hyvää välitystoimistoa, jonka kautta etsin vuokralaiset. En enää välitä mitään itse. Vaikka välittäjä ottaa sen yhden kuun vuokran siitä, niin tota sillä on riittävästi lisäarvoa. Ei tarvii ite juosta näyttämässä asuntoja ja he ovat hyvin hoitaneet homman. Kuulun myös vuokranantajien keskusliittoon, jonka sivuilta pystyy käydä katsomassa esim. luottotietoja. Tämmösiä kaikkia varokeinoja”

Haastateltava H1 välittää asuntojaan itse, ja kertoo, että on varautunut riskeihin kartoittamalla ne hyvin jo silloin, kun hankintapäätös sijoitusasuntoja varten on tehty. Hän ei ole nähnyt tarpeelliseksi käyttää välittäjätoimistoa, kun sijoitusasuntoja on kuitenkin vain kaksi.

H1 sekä H3 kertovat varautuneensa vuokralaisriskiin tarkentamalla vuokrasopimuksen ehtoja ja listaamalla sinne kaikki oleelliset ja itsestään selvätkin seikat asunnon vuokraamisesta aina vuokranmaksusta asunnon tyhjentämiseen pois muuttaessa. H1 kertoo laittaneensa vuokrasopimukseen myös kohdan, jonka mukaan vuokranantaja käy katsomassa asuntoa kerran vuodessa, että kaikki asunnossa on kunnossa. H1 toteaa:

”Se on myös tärkeätä, että oon laittanut sinne vuokrasopimukseen kohdan, että kerran vuodessa olisi tarkastus, että asunnossa on kaikki kunnossa. Tosin se pitäisi vaan muistaa pitää. Että silloin varautuu siihen riskiin, että se vuokralainen pitää asunnosta huolta, ettei se ole mikään kaatopaikka. Tavallaan niin kuin tarkistaa sen tietyin välein. Se on sit aikamoinen remontti, jos sitä on huonosti pidetty.”

5.2.3 Uudiskohde vanhaa asuntokohdetta riskittävämpi?

Kaikki haastateltavat kokevat, että uudiskohde on vanhan rakennuskannan asuntokohdetta riskittävämpi. Suurin syy tähän vaikuttaisi olevan huoli suurista tai yllättävistä remonteista vanhoissa asuntokohteissa. Uudiskohteissa remonteista kuten putkiremonteista ei tarvitse huolehtia pitkään aikaan. H3 ei kuitenkaan näe, että uudiskohde olisi silti parempi sijoituskohde, sillä uudiskohteen hinta on niin paljon vanhan asuntokannan kohdetta kalliimpi, jonka takia hän ei ole hankkinut uudiskohdetta asuntosijoittamiseen. H3 sanoin:

"Uudiskohteisiin en oo lähtenyt, kun ne on sit tietenkä aika paljon kalliimpia ne neliöhinnat. Toki niistä voi sit pyytää jonkin verran enemmän vuokraakin, eikä niihin oo tulossa mitään isoja remonteja, että se on niissä tietenkä parempi. Mutta ne on ostohinnalta kalliimpia."

H1 omistaa yhden uudiskohteen ja yhden vanhan asuntokohteen ja pitää uudiskohdettaan näistä kahdesta riskittävämpänä. H1 kertoo:

"Uudiskohteet on aina uudiskohteita, materiaalit, suunnittelu ja lay outit on ajan tasalla, eikä niissä tule niitä isoja remppoja, varsinkään putkiremppeä. Siinä on se kalliimpi ostohinta, mutta se taas vaikuttaa perittävään vuokraan. Jos tuotto on sijoitettavaan summaan suhteessa sama, niin ei sillä ostohinnalla silleen ole merkitystä, mielummin silloin uuden ostaa niin välttyä yllätyksiltä."

H2 omistaa uudiskohteen ja pitää sitä merkittävästi vanhaa asuntokohdetta riskittävämpänä, hänellä ei kuitenkaan ole kokemusta vanhan asuntokohteen vuokraamisesta.

"Uudiskohteet on mielestäni silleen parempia, ettei tarvii huolehtia remonteista. Jos tulis vaikka joku putkiremppeä, niin sitä pitäis maksaa monta vuotta eteenpäin."

5.2.4 Mitä asuntosijoittajat tekisivät toisin

Haastattelemani asuntosijoittajat kaikki osaavat kertoa jotakin, mitä tekisivät toisin, mikäli aloittaisivat asuntosijoittamisen nyt. H2 pohtii, että muuttaisi asuntosijoitusstrategiaansa, ja pitkän aikavälin sijoitustavoitteen sijaan olisi kokeillut ns. Flippaamista, eli lyhyen aikavälin sijoitusstrategiaa, jossa asunto ostetaan halvalla, remontoidaan ja myydään voitolla edelleen seuraavalle omistusasujalle tai asuntosijoittajalle. H2 kertoo:

"Ehkä kokeilisin sellaista, että ostaisin vähän huonompikuntoisen asunnon ja remontoisin sekä kunnostaisin sen ja myisin eteenpäin. Vähän sellasta lyhytaikaisempaa"

sijoitusta, et ottaa voitot siitä asunnon arvon noususta. Tää nykyinen on vähän suunniteltu sen takia pitkän aikavälin sijoitukseksi, että voisin ite muuttaa siihen asumaan tulevaisuudessa.”

Mikäli H3 aloittaisi asuntosijoittamisen nyt, pohtii hän asunnon sijainnin merkitystä. Hän kertoo, että hankkisi kaikki sijoitusasunnot kaupungin keskustasta tai hyvämaineisesta lähiöstä. Hänellä on 20 vuotta sitten ollut yksi sijoitusasunto huonomaineisesta lähiöstä ja kertoo, että siinä asunnossa vuokralaisen vaihtuvuus oli hyvinkin vilkasta.

”No varmaan tota en ainakaan hankkisi sitä yhtä lähiökämpää ollenkaan, vaan jos nyt aloittaisin, niin tietäisin, että kannattaa mieluiten hankkia asunnot joko hyvämaineisesta lähiöstä tai sitten ihan keskustan alueelta. Menee helpommin, kun hyvällä sijainnilla vuokralaisen vaihtuvuus ei ole niin suurta.”

H1 kertoo, että mikäli ostaisi nyt sijoitusasunnon, haluaisi hän uudiskohteen kohdalla selvittää, kuinka paljon taloyhtiön omistamista osakkeista omistaa sijoitusrahasto tai muu pääomasijoittaja. Hän kertoo myös, että ostaisi mielummin asunnon joka on omalla tontilla, eikä lähtisi vuokratontillisiin kohteisiin, ellei tontin vuokraaja ole kaupunki.

6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tutkimukseni tavoitteena oli selvittää, kumpi asunto-osakemuoto uudiskohteesta ja vanhasta asuntokohteesta on kokonaisriskiltään pienempi. Materiaaleina tutkimuksen teoreettiseen viitekehykseen käytettiin asuntosijoittamista käsitteleviä painettuja kirjateoksia sekä verkkolähteitä. Näistä tuloksista koottiin yhteen tämän tutkimuksen kannalta merkittävät tutkimustulokset. Tämän lisäksi tutkimusta varten kerättiin empiiristä aineistoa haastattelemalla yksityisiä asuntosijoittajia.

6.1 Johtopäätökset

Kuten Orava, J. & Turunen, O. (2016) kertovat kirjassaan, on myös haastattelemini henkilöiden mukaan asuntosijoittaminen ollut matalariskistä ja hyvä sijoituskohde, juurikin taiseksi saatavan kassavirran sekä suotuisan arvonnousun takia. Asuntosijoittamisen riskit eroavat kuitenkin toisistaan, mikäli vertaillaan uudiskohdetta ja vanhan rakennuskannan asuntokohdetta.

Haastateltavat kokevat vanhan rakennuskannan asuntokohteen merkittävimäksi riskiksi suuret remontit, kuten putki- ja julkisivuremontit. Mikäli tällaisia remontteja joudutaan sijoituskohteeseen tekemään, joutuu niitä maksamaan vuosia eteenpäin. Haastateltavat olivat kaikki sitä mieltä, että remonttien kaltaiset yllättävät kulut voidaan kuitenkin siirtää suoraan asunnosta pyydyttävään vuokrahintaan. Puhuttaessa uudiskohteen riskeistä, haastateltavilla tuli pikemminkin mieleen uudiskohteen riskittömyys isojen remonttien suhteen. Osaa huoletti yhtiölaina ja se, pystyvätkö kaikki osakkaat maksamaan osuutensa lainasta ongelmitta, ettei yhtiölaina kaatuisi yhtiön ja sen osakkaiden, eli muiden osakkeenomistajien niskaan.

Eniten toteutuneita riskejä oli haastateltavien mukaan kohdistunut heidän vanhan rakennuskannan kohteisiinsa. Vuokralaisen vaihtuvuus sekä tonttiriski olivat toteutuneiden riskien joukossa. Uudiskohteisiin kohdistuneista riskeistä oli toteutunut yksi rakennusvaiheen laadullinen riski, joka kuitenkin rakennuttajan takuuajan puitteissa korjattiin rakentajan pussista, eikä tästä aiheutunut asunto-osakkeen omistajille kustannuksia. Tutkimustulokseen on varmasti vaikuttanut se, että haastateltavista he, joilla oli omistuksessaan uudiskohde, ovat toimineet asuntosijoittajina vasta muutamia vuosia, eikä näin ollen riskejä ole vielä ehtinyt juurikaan toteutua. Aika näyttää, kuinka uudiskohteiden riskit toteutuvat, kuten osakkeenomistajien yhtiölainan maksukyky.

Voidaankin siis todeta, että tutkimuksen tuloksena uudiskohteet ovat vanhan rakennuskannan kohteita matalariskisempiä. Vaikka riskit uudiskohteissa koetaan pienemmiksi,

tämä ei toki automaattisesti tarkoita sitä, että sijoituskohteena uudiskohde olisi vanhaa asuntokohdetta parempi vaihtoehto. Kuten haastateltavat sekä Kaarto (2015) kertovat, ovat uudiskohteet ostohinnaltaan huomattavasti vanhoja asuntokohteita kalliimpia. Vuokraa uudesta asunnosta voi toki pyytää hieman enemmän, mutta uudiskohteella on silti vaikeampi päästä vanhan asuntokohteen kanssa samoille tuotto-asteille. Ostohinnan noustessa suhteessa vallitsevaan vuokratasoon, putoaa asunnosta saatava vuosituotto-prosentti.

6.2 Kehittämisen- ja jatkotutkimusehdotukset

Tutkimuksessani haastattelin kolmea yksityistä asuntosijoittajaa. Hieman suuremmalla otannalla olisi tutkimustulokset voineet olla luettavampia. Voisi olla mielenkiintoista tehdä laajempi tutkimus aiheesta ja selvittää, vaikuttaako, ja kuinka paljon, otannan suuruus tutkimustuloksiin merkittävästi. Koen, että uudiskohteiden ollessa ajankohtainen puheenaihe, olisi varsinkin niiden riskeihin syvemmin perehtyminen kiinnostavaa.

Uudiskohteen riskejä ei ole vielä tutkittu yhtä lailla, kun vanhan asuntokohteen riskejä. Olisi mielenkiintoista esimerkiksi 10 vuoden kuluttua selvittää kuinka uudiskohteiden riskit ovat toteutuneet. Tällä hetkellä uudiskohteisiin sijoittavat nauttivat merkittävästä veroedusta, jolloin saavat vähentää rahoitusvastikkeen maksun saadusta vuokratulosta verotuksessaan. Useat yhtiölainat mahdollistavat asunto-osakkeen ostajille vuosienkin lyhennysvapaita kuukausia, jolloin pankille maksetaan takaisin ainoastaan lainan korkoja, ei itse pääomaa. Olisi mielenkiintoista selvittää, mitä tapahtuu, kun nämä lyhennysvapaita kuukaudet loppuvat ja sijoittajille sekä omistusasujille tulee myös lainan pääoma lyhennettäväksi. Vaikuttaako se esimerkiksi asunnosta pyydettävän vuokran suuruuteen? Mikäli vuokraa joudutaan nostamaan, joudutaanko hankkimaan uusi vuokralainen ja saadaanko uutta vuokralaista helposti vuokran ollessa suurempi.

6.3 Opinnäytetyöprosessi ja oma oppiminen

Opinnäytetyöprojektini käynnistyi loppuvuodesta 2019 yhteisillä opinnäytetyöseminaareilla sekä oman opinnäytetyöohjaajani tapaamisilla. Näistä yhteisistä tapaamisista saadun tuen avulla alkoi aiheen valinta omien kiinnostuksen kohteiden kautta. Tutkimukseni aiheeksi valikoitui asuntosijoittaminen ja sen riskit. Asuntosijoittaminen kuuluu omiin mielenkiinnonkohteisiini, sekä olen seurannut ja seuraan yhä aktiivisesti asuntomarkkinoita varsinkin Helsingissä ja Pääkaupunkiseudulla. Aiheesta teki erityisen kiinnostavan sen ajankohtaisuus sekä se, että olen suunnitellut oman asunnon ostoa. Oman asuntoni tulisikin olla sel-

lainen, jonka voi jättää itselle sijoitusasunnoksi seuraavaa asuntoa ostaessa. Tutkimuksessa perehdyin erityisesti uudiskohteen ja vanhan asuntokohteen riskien eroihin ja koen, että tutkimuksen tekemisen myötä osaan vertailla asuntoja kriittisemmin.

Aiheen valitsemisen jälkeen käytin paljon aikaa pohtiessani tutkimuksen rajauksia, sillä aiheesta saisi kirjoitettua vaikka kuinka paljon ja opinnäytetyö paisuisi huomaamatta. Työn hyvä suunnittelu kuitenkin auttoi hahmottamaan opinnäytetyötä projektina. Itse opinnäytetyön kirjoittaminen käynnistyi kunnolla alkuvuodesta 2020. Opinnäytetyön etenemistä hidasti saman aikaisesti tehty työ. Kevään 2020 koronakriisin takia työt vaihtuivat etätöiksi. Suomen hallituksen suositusten mukaan oli pysyttävä kotona ja vältettävä kaikkea ihmiskontaktia. Kun tekee kotona etätöitä, opinnäytetyötä sekä viettää kaiken vapaa-aikansa sisällä, hämärtyy näiden kolmen raja helposti. Kirjalähteiden hankkimisessa oli myös suuria vaikeuksia koronakriisin takia. Kirjastot olivat kiinni, eikä uutta painettua aineistoa päässyt hankkimaan. Olin onnekseni ehtinyt jo lainaamaan muutaman asuntosijoittamista käsittelevän kirjan ennen kirjastojen sulkeutumista. Näistä syistä opinnäytetyössä onkin käytetty suurimmaksi osaksi verkkolähteitä. Hyvin opettavainen ensimmäinen opinnäytetyöni valmistui kevääksi 2020.

Lähteet

Kirjalähteet:

Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus. Helsinki

Orava, J. & Turunen, O. 2016 Osta, Vuokraa, Vaurastu. Alma Talent. Helsinki

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! KM Growth Oy. Tampere

Furuhjelm, M. & Kinnunen, H. 2012 Liikehuoneiston vuokraaminen. Kiinteistöalan Kustannus. Helsinki

Metsämuuronen, J. 2006 Laadullisen tutkimuksen käsikirja. 2006. International Methelp. Helsinki

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

Verkko-, artikkeli- ja äänilähteet:

Capital.com. Mitä sinun on tiedettävä riskeistä. Luettavissa:
<https://capital.com/fi/riski-maaritelma> Luettu 1.3.2020

Sijoitusovi.com. Hänninen, H. Asuntorahastot: perusteet, plussat ja miinukset. Luettavissa:
<https://sijoitusovi.com/asuntorahastot-onko-hyva-vaihtoehto/> Luettu 1.3.2020

Stat.fi. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys 31.10.2019. Luettavissa:
https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi_2019_09_2019-10-31_tie_001_fi.html Luettu 4.3.2020

Thebalance.com. Risks to Avoid When Using Leverage in Real Estate. Luettavissa:
<https://www.thebalancesmb.com/top-don-ts-in-using-real-estate-leverage-2867098> Luettu 20.03.2020

Hs.fi. Asuntojen hinnat karkaavat Helsingissä ja Tampereella, tulot eivät pysy perässä. 29.1.2020. Luettavissa
<https://www.hs.fi/koti/art-2000006387965.html> 2019 Luettu 30.3.2020

Inderes.fi. Miksi yksityishenkilön kannattaa sijoittaa asuntoihin Suomessa? 12.01.2017 Luettavissa:
<https://www.inderes.fi/fi/miksi-yksityishenkilon-kannattaa-sijoittaa-asuntoihin-suomessa> Luettu 30.3.2020

Suomenpankki.fi Viitekorot 2020. Luettavissa:
https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/viitekorot_chrt_fi/ Luettu 1.4.2020

Goleman 2018. Real Estate Investing: Your Guide to Become a Millionaire. Author's Republic. Kuunneltavissa: <https://www.nextory.fi/kirja/real-estate-investing-your-guide-to-become-a-millionaire-investor-investment-strategies-for-closing-deals-and-accumulating-wealth-with-property-management-and-rental-income-10130917> Kuunneltu 1.4.2020

Kauppalehti.fi. Asunto vuokratontilla voi olla ostajalle iso riski. 2020. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/asunto-vuokratontilla-voi-olla-ostajalle-iso-riski/ad7dd97b-1e7f-4b82-bce2-2cb74523c166> Luettu 2.4.2020

Sijoitusovi.com. Asuntojen flippaus. Luettavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntojen-flippaus-9-kysymysta-ja-vastausta/> Luettu 20.4.2020

Kauppalehti.fi. Kaiken nähnyt rakentaja varoittaa taloyhtiölainoista, koronakriisin tikittävä aikapommi. 2020 Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/kaiken-nahnyt-rakentaja-varoittaa-taloyhtiolainoista-koronakriisin-tikittava-aikapommi/d25093a5-3002-47bd-973e-c49916726a4d> Luettu 20.4.2020

Kauppalehti.fi. Asuntosijoittajan riskit kasvavat, kartta kertoo mihin väestö pakkautuu ja mitkä alueet tarjoavat asuntosijoittajalle parhaan kokonaistuoton. 2020 Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntosijoittajan-riskit-kasvavat-kartta-kertoo-mihin-vaesto-pakkautuu-ja-mitka-alueet-tarjoavat-asuntosijoittajalle-parhaan-kokonaistuoton/f16e2160-4318-4dcf-b529-80e3041611e5> Luettu 21.04.2020

Thebalance.com. Understanding Investing Risk. 09/2019. Luettavissa: <https://www.thebalance.com/understanding-risk-3141268> Luettu 21.04.2020

Investopedia.com. Calculating Risk and Reward. 03/2020. Luettavissa: <https://www.investopedia.com/articles/stocks/11/calculating-risk-reward.asp> Luettu 21.04.2020

Sijoitusasunnot.com. Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. 2019. Luettavissa: <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/> Luettu 24.4.2020

Liitteet

Liite 1. Haastattelurunko yksityisille asuntosijoittajille

Taustatiedot:

1. Kerro hieman itsestäsi.
2. Kuinka päädyit asuntosijoittajaksi?
3. Kerro kokemuksestasi asuntosijoittaja.
 - a. Minkä tyyppisiä sijoitusasuntoja sinulle on?
 - b. Kuinka kauan olet toiminut asuntosijoittajana?

Riskit sijoitusasunnoissa:

4. Mitä riskejä tunnistat liittyvän omistamiisi asuntoihin/ omistamaasi asuntoon?
5. Oletko vielä kohdannut merkittäviä riskejä?
 - a. Jos kyllä, niin mitä ja mitä vaikutuksia huomasit niillä olevan?
6. Miten riskit ovat vaikuttaneet asuntoja/ asuntoa koskevaan päätöksentekoon?
7. Minkä riskin/riskien koet olevan merkittävin?
 - a. Miksi?
8. Oletteko tietoisesti varautuneet riskeihin, mihin, miten?
9. Onko uudiskohde mielestäsi vanhan rakennuskannan asuntokohdetta matalariski-
sempi sijoituskohde?
 - a. Jos vastasit kyllä, miksi?
10. Mikäli aloittaisit asuntosijoittamisen nyt, tekisitkö jotain toisin?