



Asuntosijoitusstrategiat, riskit ja niiden hallinta

Kristian Levänen

OPINNÄYTETYÖ
Kesäkuu 2021

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden tutkinto-ohjelma

LEVÄNEN KRISTIAN:
Asuntosijoitusstrategiat, riskit ja niiden hallinta

Opinnäytetyö 102 sivua, joista liitteitä 13 sivua
Kesäkuu 2021

Tämä opinnäytetyö on toteutettu ilman toimeksiantajaa oman asuntosijoittamisen kiinnostuksen tueksi. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää yksityishenkilöiden asuntosijoitusstrategioita, riskejä sekä riskienhallintaa. Tavoitteena oli tarkastella yksityishenkilön asuntosijoittamista Suomessa ja siihen vaikuttavia tekijöitä.

Opinnäytetyön teoreettisessa viitekehyksessä tarkastellaan suomalaisten asuntosijoitusmarkkinoiden kehitystä ja tämän tueksi asuntosijoittamisen teorioita. Teoriaosuudessa tarkastellaan asuntosijoittamisen peruseriaatteita, kuten sijoitusasunnon ostamiseen vaikuttavia tekijöitä, sijoitusasunnon vuokrausprosessia, vuokraamisen tuottoja ja kuluja sekä verotusta. Asuntosijoitusstrategioita kassavirran ja arvonnousun perusteella sekä asuntosijoittamisen riskejä ja niiden hallintaa käydään tarkemmin myös läpi.

Opinnäytetyön empiirinen osuus toteutettiin määrällisenä eli kvantitatiivisena kyselytutkimuksena. Tutkimus oli toteutettu verkkokyselynä ja se julkaistiin asuntosijoittajien kahdessa eri Facebook-ryhmässä. Vastauksia kyselyyn tuli 287 kappaletta ja aineistoa käsiteltiin käyttämällä tilasto-ohjelmistoa.

Kyselytutkimuksessa selvisi yleisimmin käytetty asuntosijoitusstrategia ja asuntosijoittamisessa yleisimmin huomioidut riskit sekä niiden hallintamenetelmät. Kyselyyn vastanneiden keskuudessa yleisimmin käytetty asuntosijoitusstrategia oli Osta ja pidä -strategia, kun taas yleisimmin huomioidut riskit ovat tyhjät kuukaudet, vuokralais-, remontti- sekä korkoriski. Muitakin riskejä huomioidaan laajasti asuntosijoittamisessa.

Asuntosijoittamisen riskejä voidaan hallita monin eri keinoin, ja tulosten perusteella voidaan todeta sekä asuntosijoitusstrategian että riskienhallinnan voivan muuttua sijoittajan oman elämäntilanteen perusteella. Vastaajat olivat analysoineet riskit ja onnistuneet niiden hallinnassa mielestään hyvin, minkä lisäksi kokivat asuntosijoittamisen riskit maltillisina.

Asiasanat: asuntosijoittaminen, asuntosijoitusstrategia, riskienhallinta

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration

LEVÄNEN, KRISTIAN:
Housing Investment Strategies, Risks and Risk Management

Bachelor's thesis 102 pages, appendices 13 pages
June 2021

This thesis has been implemented without a sponsor to support without the writer's own learning purposes. This thesis purpose was to find out about private persons' housing investment strategies, risks and risk management. The aim was to look at Finnish housing investing and theories around it.

The theoretical framework of this thesis examined the development of Finnish rental property market and housing investment theories. The theoretical part examined the basics of housing investment such as factors influencing the purchase of an investment apartment, renting process, income and expenses as well as taxes. Housing investment strategies based on cash flow and increase in value of the investment apartment as well as risks and risk management were reviewed, too.

The empirical part was implemented as a quantitative survey. The Survey was created using online survey software and it was published on two different Facebook housing investment pages. Altogether 287 responses were received and they were processed using analyst software.

The most used housing investment strategy, risks and management factors were discovered in the survey. Among the respondents the commonly used housing investment strategy was buy and hold -strategy whereas some common risks were months without tenant, retailer-, repair- as well as interest rate risk. Other risks were also noticed extensively in rental property investing.

Housing investment risks can be managed in various means and based on the results it can be detected that housing investment strategies as well as risk management may change according to the life situation of the investor. Respondents had analysed the risks and they had managed them well in addition to experiencing the risk level of housing investments moderate.

Key words: housing investment, housing investment strategy, risk management

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
1.1	Opinnäytetyön aihe sekä lähtökohdat	6
1.2	Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne	7
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN	9
2.1	Kannattavan asuntosijoittamisen edellytykset	10
2.2	Suomalaisten asuntosijoittaminen	13
2.3	Asuntojen hintojen ja vuokrien kehitys	15
2.4	Velkavipu	19
3	SIJOITUSASUNTO	21
3.1	Sijoitusasunnon ostamiseen vaikuttavat tekijät	21
3.2	Vuokralaisen valinta	23
3.3	Asuntosijoittamisen tuottojen laskenta	25
3.4	Asuntosijoittamisen verotus	27
4	RISKIT JA NIIDEN HALLINTA	31
4.1	Markkinariski	31
4.2	Hintariski	32
4.3	Korkoriski	33
4.4	Tyhjien kuukausien riski	34
4.5	Vuokralaisriski	35
4.6	Vuokratasoriski	36
4.7	Vastikeriski	37
4.8	Remonttiriski	39
4.9	Pankkiriski	41
4.10	Poliittiset riskit	41
4.11	Luonnonilmiöriski	42
5	ASUNTOSIJOITUSSTRATEGIAT	43
5.1	Osta ja pidä -asuntosijoittaminen	43
5.2	Airbnb sijoittaminen	44
5.3	Arvonnousuun keskittyvä sijoittaminen	46
5.3.1	Flippaus	46
5.3.2	BRRRR-strategia	47
5.4	Asuntorahastoihin sijoittaminen	48
6	KYSELYN TULOKSET	50
6.1	Tutkimusmenetelmä	50
6.2	Kyselylomakkeen muodostus ja toteutus	52
6.3	Vastaajien taustatiedot	54

6.4 Asuntosijoitusstrategiat ja niihin liittyvät tekijät.....	59
6.5 Asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallintakeinot.....	65
6.6 Muiden tekijöiden vaikutus riskien huomiointiin.....	77
7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA.....	82
LÄHTEET.....	84
LIITTEET	90
Liite 1. Kyselylomake	90
Liite 2. Saatekirje	102

1 JOHDANTO

Asuntosijoittaminen on lähivuosina kasvattanut suosiotaan ja yhä useampi poh-tii, sopsisiko se itselle sijoitusmuotona. Suosion yksi selittävästä tekijöistä on mahdollisuus toteuttaa asuntosijoittamista monella eri tavalla ja se mikä sopii yhdelle, ei sovi välttämättä toiselle. Yksi asuntosijoittamisen parhaista piirteistä on sen suhdannevaihtelun tasaisuus moniin muihin sijoitusmuotoihin verrattuna. (Suomen Vuokranantajat ry. n.d.a.)

Suomessa yksityiset vuokranantajat vuokraavat yli 300 000 asuntoa, mikä on noin kaksi kolmasosaa vapaarahoitteisien vuokra-asuntojen määrästä. Tyypillinen vuokranantaja on piensijoittaja, joka omistaa yhden tai kaksi asuntoa. Asuntosijoittaminen on pääsääntöisesti pitkäjänteistä toimintaa ja yleisesti sen tavoitteena on säästää eläkepäiviä varten. (Suomen Vuokranantajat ry. n.d.a.)

Keskimääräinen vuokratuotto on pysynyt hyvinkin tasaisena pitkään 3–4 % vä-lissä. Asuntosijoittamisessa vuokratuottojen lisäksi pääsee nauttimaan mahdolli-sesta asuntojen arvonnoususta, ja sijoitusasuntoa etsiessä kannattaakin etsiä asuntoja, joiden arvo tulee mahdollisesti nousemaan. Tuotot ovat pitkällä täh-täimellä tarjonneet hyvän suojan inflaatiota vastaan, ja tulevaisuudessa vuokra-tuottojen ennustetaan pysyvän tasaisena ja suurimmat erot tulevat näkymään eri alueilla arvon kehityksessä. Parhaimman vuokratuottoprosentin ennustetaan löytyvän pienemmistä yliopistokaupungeista. (Suomen Vuokranantajat ry. n.d.a.)

1.1 Opinnäytetyön aihe sekä lähtökohdat

Tämän opinnäytetyön aiheena oli suomalaisten asuntosijoittajien asuntosijoitus-strategiat, riskit ja niiden hallinta. Aihealue valikoitui oman kiinnostuksen perus-teella ja se on tehty ilman ulkopuolista toimeksiantoa. Tarkastelukulman päättä-minen oli suhteellisen helppoa, sillä juuri strategiat, riskit ja riskienhallinta ovat oman mielenkiinnon ja osaamisen kohteita. Tavoitteenani on lähitulevaisuudessa

aloittaa asuntosijoittaminen ja siksi teoreettisessa viitekehyksessä aihetta käsitellään monipuolisesti.

Viime aikoina asuntosijoittaminen on ollut voimakkaassa kasvussa etenkin ensikertalaisten keskuudessa (Pajala 2020). Vuosittain aiheesta tehdään paljon opinnäytetöitä, kandidaatin tutkielmia sekä graduja. Asuntosijoitusstrategian näkökulmasta (Kosunen & Nyysönen 2018) olivat tehneet haastattelututkimuksen, kun taas (Turunen 2014) oli valinnut tarkastelukulmaksi asuntosijoittamisen riskien tunnistamisen. (Niemi 2018) oli määrällisellä tutkimuksella selvittänyt yksityisten asuntosijoittajien riskien tunnistamista ja riskien hallintakeinoja. Riskien tunnistamisen sijaan tässä työssä näkökulmaksi otetaan riskien huomiointi ja asuntosijoitusstrategiat.

1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne

Opinnäytetyön empiirisessä osuudessa vastauksia kerätään kyselylomakkeella, jolla pyritään tavoittamaan laajempi kohderyhmä kuin laadullisilla menetelmillä. Kyselylomakkeen kysymyksillä vastataan opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin, joita ovat:

- Mitkä ovat yksityishenkilöiden asuntosijoitusstrategiat
- Mitä riskejä yksityishenkilöt huomioivat
- Millaisilla keinoilla asuntosijoittajat hallitsevat riskejä

Tarkoituksena on täsmentää suomalaisten ajatuksia asuntosijoitusstrategioista, riskeistä sekä niiden hallintakeinoista. Asuntosijoitusstrategioihin liittyen erityisesti halutaan selvittää, minkälaisiin asuntoihin suomalaiset sijoittavat ja heidän velkavipunsa käyttämistä oman pääoman tuoton parantamiseksi. Opinnäytetyön tavoitteena teoreettisen viitekehysten avulla on lisätä kirjoittajan omaa tietoisuutta asuntosijoittamisesta ja siihen liittyvistä teorioista.

Tässä opinnäytetyössä keskitytään Suomessa yksityishenkilöiden suoraan asuntosijoittamiseen, jolla tarkoitetaan sitä, että sijoittaja itse omistaa sijoitusasunnon.

Teoreettisessa viitekehyksessä luvussa kaksi tarkastellaan suomalaisten asun-
tosijoittamista ja markkinoiden kehitystä. Luvussa kolme käydään läpi sijoitus-
asunnon ostamiseen vaikuttavia tekijöitä, tuottoja ja kustannuksia sekä lopuksi
verotusta. Myöhemmissä luvuissa 4 ja 5 tarkistellaan yksityiskohtaisesti asunto-
sijoittamisen riskejä sekä kassavirran ja arvonnousuun keskittyviä strategioita.
Viimeisissä luvuissa tarkastellaan kyselylomakkeen rakennetta, aineiston kerää-
mistä sekä vastauksia analysoidaan kuvioiden ja taulukoiden avulla. Visuaaliset
kuviot ja taulukot ovat helpommin luettavissa ja ymmärrettävissä.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittaminen on nostanut suosiotaan sijoittajien keskuudessa 2010-luvulla. Tähän ilmiöön on vahvasti vaikuttanut alhainen korkotaso, vuokratason nousu ja muiden sijoitusmuotojen heilahtelu. Asuntosijoittamisessa kuten muusakin sijoittamisessa perusideana on kasvattaa omaa varallisuuttaan. (Ylihärsilä 2017.)

Asuntoihin voi sijoittaa joko suorasti omistamalla itse kyseisen asunnon tai epäsuorasti asuntorahastojen kautta. Roinisen (2018, 106) mukaan asuntorahastot alkoivat yleistyä Suomessa 2010-luvun jälkipuoliskolla. Artikkelissaan Hänninen (2016) kertoo epäsuoran asuntosijoittamisen toimivan niin, että sijoittaja sijoittaa rahansa asuntorahastoon ja asuntorahastoa hoitava yhtiö ostaa asuntoja, hoitaa niiden vuokrauksen sekä myynnin. Asuntorahastoja samoin kuin muitakin rahastoja pystyy ostamaan helposti pankkien kautta. (Hänninen 2016.)

Tässä opinnäytetyössä vertaillaan kahta asuntorahastoa S-Pankin tarjoamaa S-Asuntorahastoa ja OP:n tarjoamaa OP-Vuokratuottoa. Molemmat rahastot sijoittavat asuntoihin ja kiinteistöihin näiden lisäksi OP-Vuokratuotto sijoittaa asuntojen rakentamiseen. (S-Asuntorahasto n.d.; OP-Vuokratuotto n.d.) Asuntorahastoja käydään tarkemmin läpi luvussa 5.3.

Suora asuntosijoittaminen ei pelkästään ole varakkaiden ihmisten sijoitusmuoto, vaan sen pystyy aloittamaan myös pienellä omalla pääomalla, jonka mahdollistaa pankin kautta haettava sijoitusasuntolaina. Erityisen mielenkiintoiseksi asuntosijoittamisen tekeekin mahdollisuus hyödyntää velkavipua sijoitustoiminnassa, jolloin oman pääoman tuottoa kasvatetaan velkarahalla. (Kaarto 2015, 22.) Panakit määrittelevät ostettavan sijoitusasunnon vakuusarvoksi 60–70 % asunnon myyntihinnasta. Tämä tarkoittaa sitä, että ilman lisävakuuksia sijoittajan on mahdollista saada 100 000 euron sijoitusasuntoon 60 000–70 000 euroa lainaa. (Lehtonen 2017.) Lisävakuuksien avulla sijoitusasunto on kuitenkin mahdollista ostaa käyttämättä lainkaan omaa pääomaa (Orava & Turunen 2016).

Ensisijaisesti pankista sijoitusasuntolainan myöntäminen perustuu hakijan maksukykyyn, mutta takaisinmaksun turvaamiseksi pankki edellyttää myös helposti realisoitavissa olevia vakuuksia. Pankki määrittelee kohteen vakuusarvon vähentämällä itse määrittämänsä varmuusmarginaalin asunnon markkina-arvosta, jäljelle jääneen vakuuden tulee olla sijoittajalla säästönä tai lisävakuutena. (Finanssivalvonta 2018.)

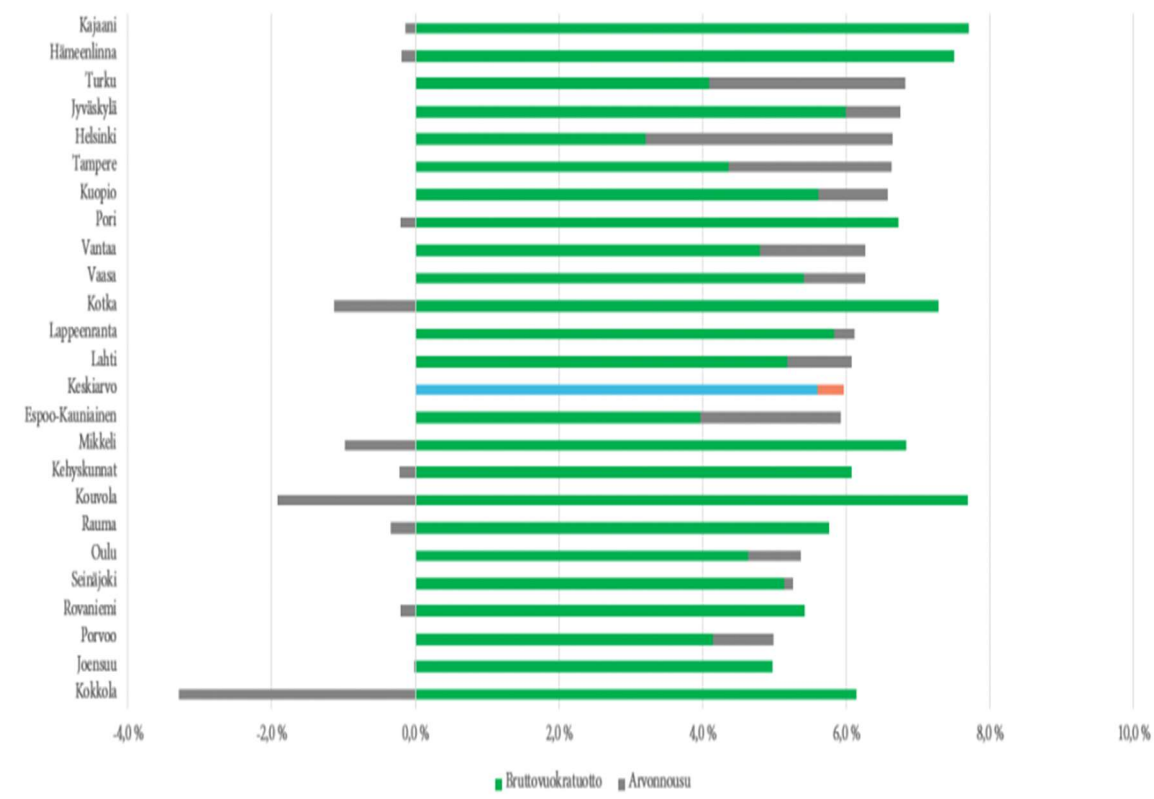
Vakuutena voidaan käyttää asuntovakuuksien lisäksi metsätiloja, talletuksia, sijoituksia sekä rahasto-osuuksia. Ostettava asunto pantataan lainan vakuudeksi eli maksukyvyyn romahtaessa pankilla on oikeus myydä pantattu omaisuus ja käyttää myymisestä saatavat rahat lainan takaisinmaksuun. (Finanssivalvonta 2018.) Vierasvelkapanntausta on myös mahdollista käyttää, jolloin ulkopuolinen panttaa omaisuuttaan toisen henkilön lainan vakuudeksi (Minilex n.d.).

2.1 Kannattavan asuntosijoittamisen edellytykset

Suomen talous on kehittynyt positiivisesti edellisten vuosien aikana ja samalla vuokratarkjonta on kasvanut, jonka seurauksena vuokrien nousu on hidastunut (Vuokramarkkinakatsaus 2019). Thomsetin (2017) mukaan asuntosijoittaminen kuitenkin ajan myötä on ollut tasaisesti tuottava sijoitusmuoto, kunhan asuntosijoittaja tuntee markkinat ja valitsee huolella asuntosijoituskohteensa.

Huolellisesti ja laskelmiin perustuva asuntosijoittaminen on kannattava sijoitusmuoto, jonka riskit ovat maltilliset (Orava & Turunen 2016). Sijoittamisessa on aina omat riskinsä eikä kaikilta asuntosijoittamiseen liittyviltä riskeiltä voida suojautua. Asuntosijoittajalla on kuitenkin muihin sijoitusmuotojen sijoittajiin verrattuna hyvinkin laajat mahdollisuudet vaikuttaa oman sijoitustoiminnan tuottoihin sekä riskeihin. Asuntosijoittamisessa tuotot perustuvat kuukausittain saatavaan vuokratuottoon sekä asunnon mahdolliseen arvonnousuun. (Ylihärsilä 2018, 7,38.) Hyvänä vuokratuottona Hänninen (2016) pitää 5–7 % ja Orava ja Turunen (2016) pitävät 4–6 % vuokratuottoa tavoiteltavana.

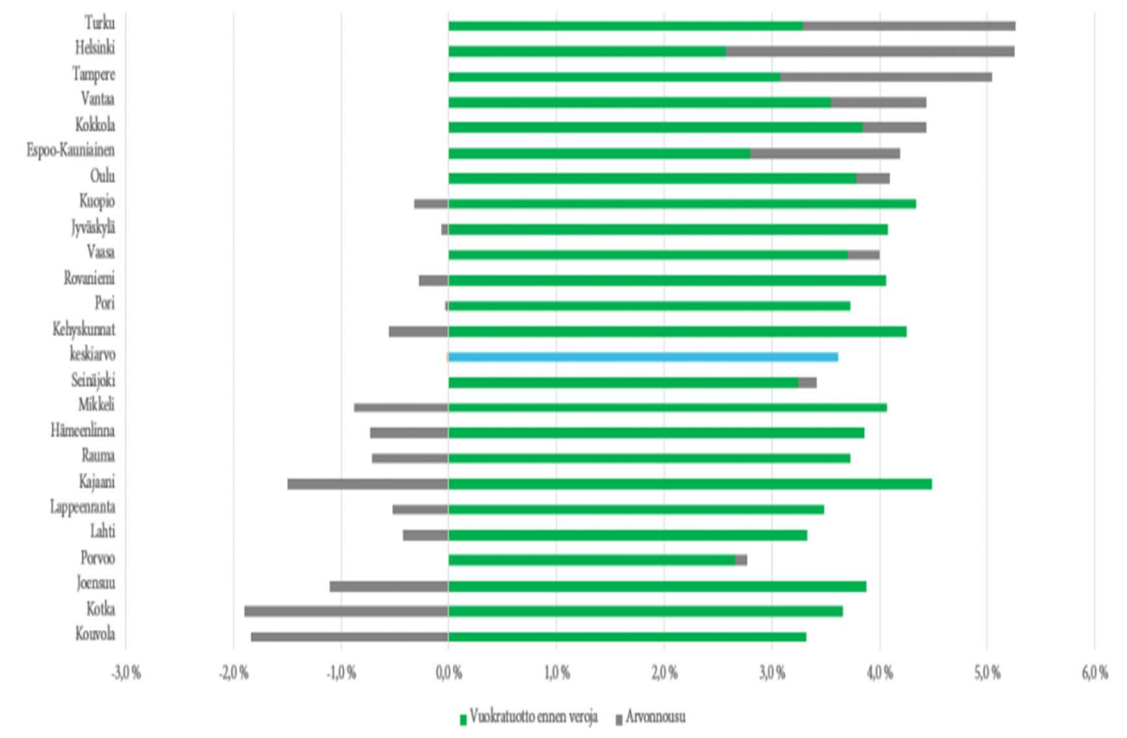
Keskimääräinen kokonaistuotto 2020-2023, yksöt



Kuvio 1. Keskimääräinen kokonaistuotto 2020-2023 yksioissä. (Tuottotutkimus 2020)

Kuviosta 1 voidaan huomata asunnon sijainnin merkitys vuokratuottoon ja arvonnouluun. Vuokratuotto on laskettu ennusteiden pohjalta vanhoille kerrostaloasunnoille, jotka ostettu ilman velkavivun vaikutusta. Laskennassa on huomioitu kahden prosentin varainsiirtovero, remonttivara alueiden hintatason mukaan sekä hoitokulujen nousu. (Tuottotutkimus 2020.) Kuvion 1 mukaan matalin vuokratuotto on Helsingissä, mutta samalla siellä on korkein keskimääräinen arvonnousu. Vastaavasti ennusteiden mukaan korkeinta vuokratuottoa saa Kajaanista ja Kouvola, mutta siellä asuntojen arvot laskevat.

Keskimääräinen kokonaistuotto 2020-2023, kaksiot



Kuvio 2. Keskimääräinen kokonaistuotto 2020–2023 kaksioissa. (Tuottotutkimus 2020)

Kuviosta 1 ja 2 nähdään alueellisten tekijöiden vaikutus vuokratuottoon ja arvonnouluun. Kaupungistumisen jatkuminen nostaa vuokra-asuntojen kysyntää ja asuntojen arvoa muuttovoittokunnissa, mutta samalla laskee mahdollisia vuokratuottoja. Alueelliset tekijät pienentävät tai kasvattavat asuntosijoittamisen riskiä ja yleisesti ottaen kasvavan väestön alueilla asuntosijoittamisen riskit ovat hallitumpia. (Tuottotutkimus 2020.)

Asuntosijoittajalla on monia keinoja vaikuttaa sijoituksensa tuottoon, sillä kilpailu on niin sanotusti paikallista. Kilpailun paikallisuutta voidaan havainnollistaa vertaamalla asuntosijoittamista osakesijoittamiseen. Pörssissä osakkeisiin pystyy sijoittamaan ihmiset ympäri maailman helposti, kun taas asuntomarkkinat ovat paikalliset ja asuntosijoittamisessa on hyvä käyttää kotikenttätietoa. (Hikipää & Sjögren 2014, 83.) Asuntosijoittamisessa mahdollisuudella vaikuttaa tarkoite-

taan lisäksi sitä, että markkinoiden dynaamisuus pakottaa pitämään vuokran kilpailukykyisenä ja asunnon asuttavuuden mahdollisimman korkeana. Liian korkea vuokra vie potentiaaliset vuokralaiset kilpailijalle. Esimerkiksi yksiön vuokran ollessa 700 euroa kuukaudessa ja sen asuttavuuden ollessa 88 % saadaan vuotuiseksi tuloksi 7392 euroa. Saman yksiön vuokran ollessa 685 euroa kuukaudessa asuttavuus nousee 95 %:iin, jolloin vuotuiset tuotot nousevat 7809 euroon. (McElroy 2013, 10–11.)

Sijoitusasunnon ostohetkellä on suuri merkitys saataviin tuottoihin, sillä ostohinta määrittää lopulta rajan, missä asuntosijoittamisen tuotot liikkuvat. Tärkeimmät ostoon vaikuttavat osatekijät ovat sijainti, hinta, huoneisto sekä taloyhtiö. (Orava & Turunen 2016; Orava 2015.) Monelle suomalaiselle asunto ennemmin on koti kuin sijoituskohde ja siksi asuntokauppaan voi liittyä paljon tunteita, jolloin voi syntyä hinnoitteluvirheitä. Markkinahintaa alhaisempaan hintaan asunnon voi saada kuolinpesältä, eronneelta pariskunnalta tai perheiltä, joiden lapset ovat muuttamassa omilleen. (Orava & Turunen 2016.) Hikipää ja Sjögren (2014, 82) kuitenkin lisäävät, että mikäli näitä hinnoitteluvirheellisiä kohteita etsii, niin näihin kohteisiin tulee tehdä heti ostotarjous, tai kohde menee kaupaksi kilpailijalle.

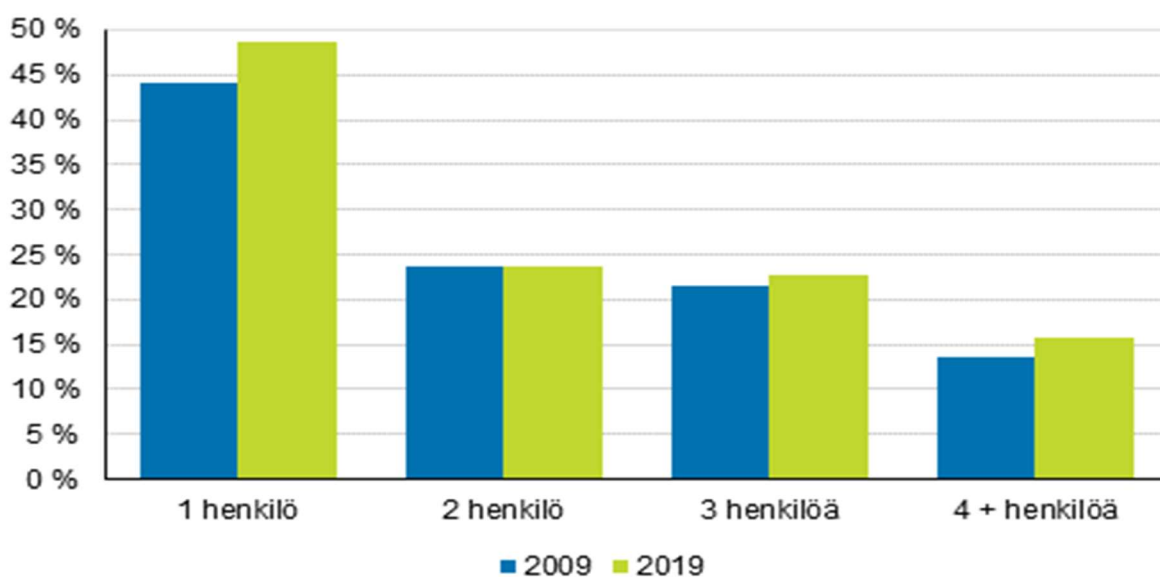
Asuntosijoittamisesta tekee houkuttelevamman sijoitusmuodon myös asuntosijoittamisen haasteellisuus. Haasteellisuus vie potentiaalisia asuntosijoittajia pois markkinoilta eivätkä kaikilla riitä aika, kiinnostus, kyvyt, rahat tai vakuudet asuntosijoittamisen aloittamiseen. Tämä haastavuus tulee kääntää positiiviseksi eduksi, sillä se vähentää markkinoilla olevaa kilpailua. (Orava & Turunen 2016.)

2.2 Suomalaisen asuntosijoittaminen

Tilastokeskuksen raportin mukaan asuntokanta Suomessa vuoden 2019 lopussa oli noin 3 076 000 asuntoa, joista vakinaisesti asuttuja asuntoja oli 2 735 000. Vakinaisesti asutuista asunnoista kolmannes (34 %) oli vuokra-asuntoja ja yli puolet noin 1 264 000 kerrostaloasunnosta oli vuokra-asuntoja. Rivitaloista oli 120 000 ja omakoti- ja paritaloista oli 33 000 vuokra-asuntoa. Tämä tarkoittaa,

että yli neljäsosa Suomen väestöstä asui vuoden 2019 lopulla vuokralla. (Tilastokeskus 2020a.)

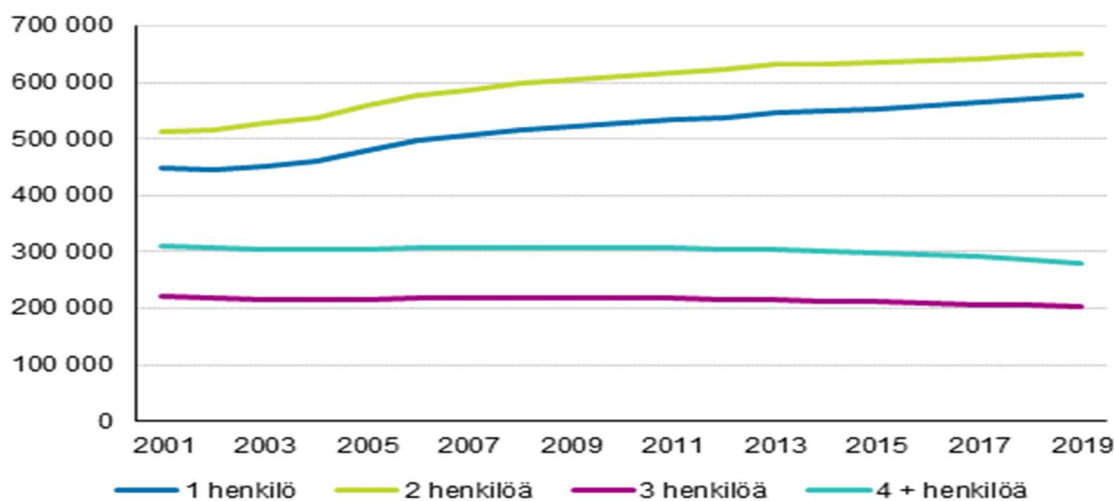
Suomessa kymmenessä vuodessa asuntokuntien eli vakinaisesti samassa asuntohuoneistossa asuvien perheiden määrä on kasvanut noin 217 000 asuntokunnalla. Vuokralla asuvien osuus tästä kasvusta on ollut noin 160 000 asuntokuntaa. Tilastokeskuksen (2020b) tutkimuksen mukaan viimeisen kymmenen vuoden aikana erityisesti 1–3 hengen asuntokuntien vuokralla asuminen on yleistynyt, mitä on kuvattu kuviossa 3. Vuoden 2019 lopulla alle puolet (49 %) yksinasuvista asuivat vuokralla, kun taas vuonna 2009 vastaava lukema oli pienempi (44 %). Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus onkin kasvanut kaikista asuntokunnista kymmenessä vuodessa 30 %:sta 34 %:iin ja kasvusta 88 % johtuu yksinasuvien määrän kasvusta. Vuokra asuminen on yleistynyt erityisesti suurissa kunnissa, kun taas maaseudulla ja taajamassa vuokralla asuminen ei ole merkittävästi muuttunut. (Tilastokeskus 2020b.)



Kuvio 3. Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus henkilöluvun mukaan 2009 ja 2019 (%) (Tilastokeskus 2020b)

Samoin kuin vuokralla asuminen on yleistynyt kymmenen vuoden aikana, niin samassa ajassa omistusasuntojenkin määrä on lisääntynyt kuvion 4 mukaan. Asuntokuntien määrän kasvu tässä ajassa on ollut noin 58 000. Omistusasunto-

jen määrä on kasvanut pääsääntöisesti yhden ja kahden hengen asuntokunnissa, kun taas suurempien asuntokuntien määrä on laskenut. (Tilastokeskus 2020b.)



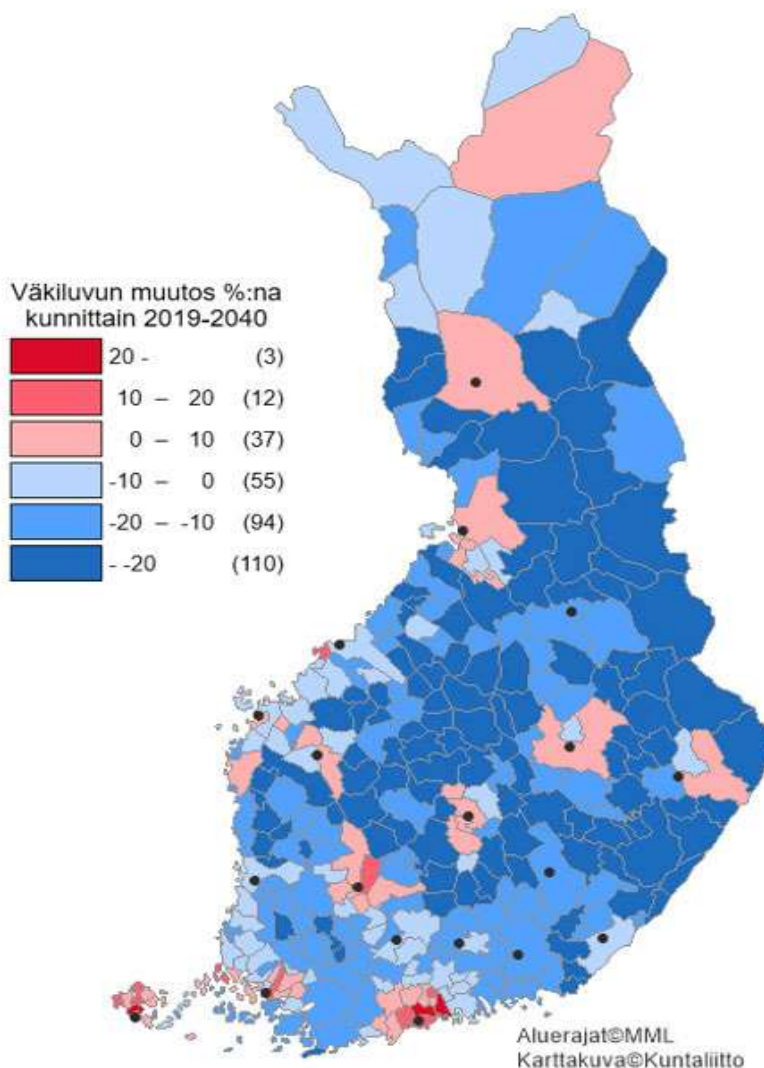
Kuvio 4. Omistusasunnossa asuvien asuntokuntien määrä henkilöluvun mukaan 2000–2019. (Tilastokeskus 2020b)

Suomen Vuokranantajat ry:n teettämään Vuokranantajakyselyyn (2020) vastasi 3114 jäsentä. Tutkimuksen mukaan yksityinen vuokranantaja Suomessa vuokraa keskimäärin 1,5 asuntoa ja ansaitsee tyypillisesti 2000–5000 euroa asuntopaikoittamisella. Kyselyyn vastanneista yli puolet (55 %) saavat ansiotuloina alle 50 000 euroa vuodessa. Alle kahdella kolmasosalla (62 %) vastaajista on omaa sijoitusasuntolainaa sekä taloyhtiölainaa yhteensä alle 50 % suhteessa asunnon markkina-arvoon eli velkavivun käyttö on maltillista. (Vuokranantajakysely 2020.)

2.3 Asuntojen hintojen ja vuokrien kehitys

Tilastokeskuksen viimeisimmän väestöennusteen mukaan Suomessa ei 15 vuoden kuluttua ole yhtään maakuntaa, jossa syntyvyys olisi enemmän kuin kuolleisuus (Tilastokeskus 2019a).

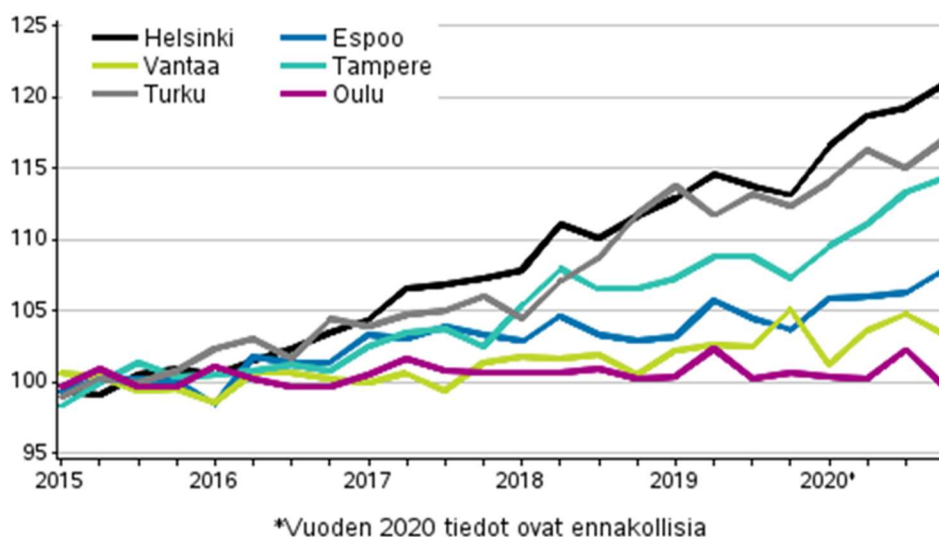
Halonen Suomen Kuntaliitto ry:stä lisää, että 10 vuoden aikana Suomen väestö on kasvanut noin 200 000 ihmisellä ja merkittävä osuus kasvusta on ollut maahanmuuton ansiota. Väestön lisääntyminen on keskittynyt suurimmille paikkakunnille, kun taas väestöä on muuttanut pienemmistä kunnista pois kuvan 1 mukaan. (Kuntaliitto 2019.)



Kuva 1. Väkiluvun muutos %:na kunnittain 2019–2040. (Kuntaliitto 2019)

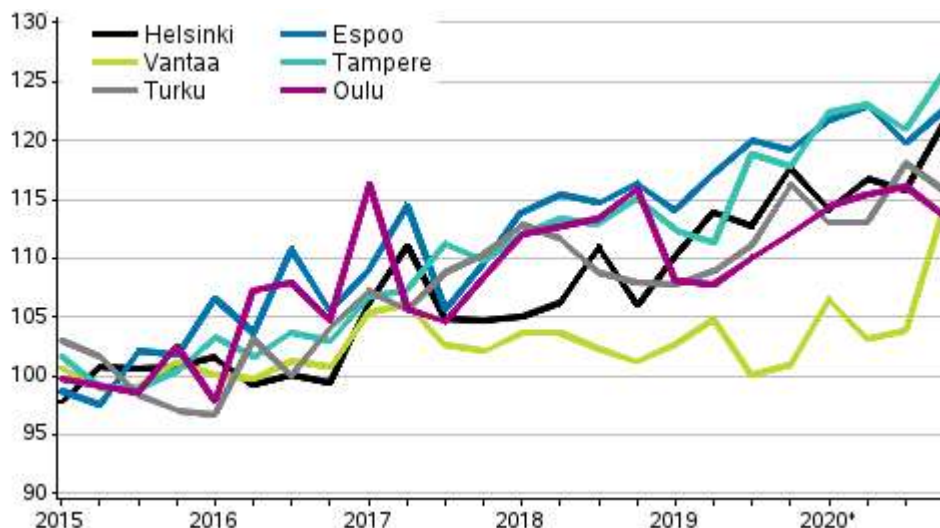
Tilastokeskuksen (2019) tekemän väestöennusteen mukaan väestön kasvu keskittyy erityisesti suurimpiin kaupunkeihin ja niiden kehyskuntiin. Ennusteen mukaan Helsingin seudun kasvu on 230 000, Tampereella 40 000, Turussa 25 000 ihmistä vuoteen 2040 mennessä. Toiselta kannalta väestöennusteen mukaan pienimmissä kunnissa väestömäärän ennakoidaan laskevan ja voimakaimmat väestönkadot koskevat pienimpiä, noin 5000 asukkaan kuntia. (Tilastokeskus 2019a.)

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet vuoden 2020 lopussa tarkastettuna pääkaupunkiseudulla 4,7 % edeltävään vuoteen verrattuna. Vanhojen osakeasuntojen kauppoja oli joulukuussa 2020 30 % enemmän kuin samaan aikaan edellisenä vuonna. Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat olleet tasaisessa kasvussa, kuten kuviosta 5. voidaan huomata. Tilastokeskuksen (2021a) julkaistun ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat kasvaneet vuoden 2019–2020 välisenä aikana suurissa kaupungeissa Helsingissä, Turussa, Tampereella ja Espoossa. Kuviosta 5 voidaan myös huomata, että hinnat ovat laskeneet Vantaalla ja Oulussa. Hintakehityksessä kaupunkien sisällä on kuitenkin huomattavia eroja ja lisäksi eroja esiintyy huoneistotyypeittäin. (Tilastokeskus 2021a.)



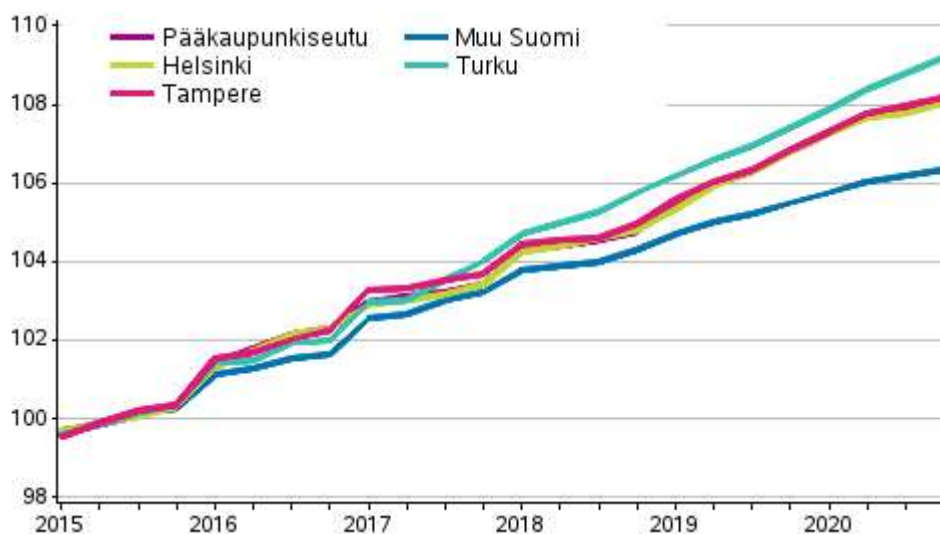
Kuvio 5. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin suurissa kaupungeissa, indeksi 2015=100 (Tilastokeskus 2021a).

Vuoden 2020 viimeisellä vuosineljänneksellä myös uusien osakeasuntojen markkinoilla on tapahtunut kasvua. Kasvu pääkaupunkiseudulla vuoden 2019 viimeisen vuosineljänneksen ja vuoden 2020 samaan ajanjaksoon nähden on ollut 4,4 %. Kasvua uusien osakeasuntojen hinnoissa on tapahtunut Tampereella, Espoossa, Helsingissä ja Vantaalla. Laskua vastaavasti on tapahtunut Turun ja Oulun seudulla, kuten voidaan kuviosta 6 nähdä. (Tilastokeskus 2021a.)



Kuvio 6. Uusien osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin 2015=100 (Tilastokeskus 2021a).

Vapaarahoitteisella vuokra-asunnolla tarkoitetaan ilman valtion korkotukea tai lainaa rakennettuja asuntoja. Vapaarahoitteinen vuokra-asunto on yleisin vuokra-asuntomuoto eikä siihen kuulu valtion asettamia ehtoja tai rajoituksia kuten tuotto- ja varallisuusrajat. (Nord LKV 2020.) Kuvion 7 perustella nähdään vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien tasainen kehitys vuodesta 2015 lähtien. Suurin kehitys on ollut Turussa, Tampereella ja Helsingissä. Pienintä kehitys on ollut pienemmissä kunnissa kuten Seinäjoella, Riihimäellä, Hämeenlinnassa, Kotkassa ja Lahdessa. (Tilastokeskus 2021b.)



Kuvio 7. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100 (Tilastokeskus 2021b).

Koko Suomen korkein keskivuokrataso vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa on Helsingissä, 21,5 euroa/m² ja matalin on Kouvolassa 10,9 euroa/m². Muissa isoissa kaupungeissa keskivuokrataso on Espoo-Kauniainen 18,3 euroa/m², Vantaa 18,0 euroa/m², Tampere 15,4 euroa/m² ja Turussa 14,5 euroa/m². Kyseiset hinnat ovat vuodelta 2020 ja koko Suomen keskivuokrataso on 15,1 euroa/m². (Tilastokeskus 2021b.)

2.4 Velkavipu

Velan vipuvaikutuksella tarkoitetaan sijoittajan tarkoitusta maksimoida oman pääoman tuotto kasvattamalla vieraan pääoman eli velan osuutta. Velkavivun vaikutus toimii, kun oman pääoman tuotto on suurempi, kuin vieraan pääoman kustannukset. (Knüpfer & Puutonen 2018, 188.) Velkavivun vaikutus on helpompi esittää esimerkkien avulla:

Ostettavan asunnon hinta on 100 000 euroa, ja asuntosijoittaja pystyy itse rahoittamaan tästä 25 000 euroa eli 25 %. Pankilta tarvittava lainan osuus on siis 75 000 euroa eli 75 %. Korkotaso on tällä hetkellä matala, ja sijoittaja saa lainan yhden prosentin korolla, mutta osaava sijoittaja varautuu myös korkoriskiä ja tekee laskelmat neljän prosentin korolla. Ostettu huoneisto on valmiiksi vuokrattu ja vuokratuotto on 4,5 % vuodessa, eli vuokratuotto on $x / 100\,000 \text{ euroa} \cdot 100\% = 4,5\%$, $x = 4500 \text{ euroa}$. Vieraan pääoman kustannuksen ollessa neljä prosenttia ovat vuoden korot $4\% \cdot 75\,000 \text{ euroa} = 3000 \text{ euroa}$. Velkavivun vaikutus saadaan, kun otetaan huomioon, että oma pääoma ei ole 100 000 euroa vaan sijoitettu summa 25 000 euroa. Pääoman tuotoksi saadaankin $(4500 \text{ euroa} - 3000 \text{ euroa}) / 25\,000 \text{ euroa} \cdot 100\% = 6\%$. Oman pääoman tuotto prosentti siis paranee, kun hyödynnetään velan vipuvaikutusta. Sen sijaan, että sijoittaja käyttäisi kaikki rahansa yhteen asuntoon voitkin saada velkavipua hyödyntämällä useamman asunnon. Ilman velkavipua kyseisen esimerkin oman pääoman tuotto olisi ollut ainoastaan $4500 \text{ euroa} / 100\,000 \text{ euroa} \cdot 100\% = 4,5\%$. Pääoman tuotto siis nousee vipuvaikutuksen ansiosta. Edellinen esimerkki oli laadittu helpottamaan velkavivun vipuvaikutusta. Esimerkissä ei ole huomioitu asunnon

mahdollista arvonnousua, eikä siinä ole huomioitu muita asuntosijoittamiseen kuuluvia menoja kuten vastiketta. (Kaarto 2015, 36–37.)

Velaton sijoitus tarjoaa pitkällä tähtäimellä vakaampaa tuottoa kuin vipuvaikutusta hyödyntävä sijoitus. Sitä vastoin tuottojen epävakaisuus merkittävästi nousee tai laskee vipuvaikutuksen tason noustessa. Saman esimerkin yhteydessä todetaan, että velan määrän noustessa odotettu tuottokin paranee, mutta riski moninkertaistuu vipuvaikutuksen noustessa. (Morri & Mazza 2015, 84.)

3 SIJOITUSASUNTO

Asuntosijoittamisessa menestyminen, samoin kuin missä tahansa muussa asiassa menestyminen edellyttää valmistautumista. Kaikki alkaa asennoitumisella, sillä monikaan ei onnistu tai edes yritä, koska uskovat menestymisen olevan heidän ulottumattomissa tai sen kuuluvan vain tietyille ihmisille. (Blacharski 2016, 23.) Lyons (2020) toteaa monen maailman varakkaimmista ihmisistä saavuttaneen vaurautensa sijoittamalla kiinteistöihin.

Asunnon ostaminen on yksi tunteita herättävimmistä tapahtumista, jonka tulleme elämässämme tekemään, huolimatta onko asunto ensimmäinen oma koti vai yksi useista asuntosijoituskohteista. Kokeneemmat asuntosijoittajat voivat ottaa loogisemman asenteen kaupoille, mutta useimmat asunnon ostajat antavat tunteiden ohjata järkeä asuntokaupoilla. Tunteet edellä menevät ostajat tekevät todennäköisemmin huonoja valintoja. Syitä tunnepohjaiseen ostamiseen voi olla kiireen tai painostuksen tunne ostotilanteessa. Paras keino välttää tältä on tehdä huolellisesti pohjatyötä ja keskustella ulkopuolisten kanssa ennen ostotarjouksen jättämistä. (O'Malley 2017, 19–22.)

Sijoitusasunnon ostaminen on Oravan ja Turusen (2016) mielestä tärkein yksittäinen päätös asuntosijoittamisessa, se määrittää lopulta sen, missä rajoissa asuntosijoittamisen tuotot liikkuvat. Seuraavissa luvuissa käydään tarkemmin sijoitusasunnon ostoon vaikuttavia tekijöitä, joita ovat sijainti, huoneisto, taloyhtiö sekä hinta.

3.1 Sijoitusasunnon ostamiseen vaikuttavat tekijät

Sijoitusasuntoa ostettaessa sijainnin tulisi aina olla ensimmäisenä huomiolistalla. Myöhemmin ei voi vaikuttaa millä alueella ostettu asunto sijaitsee, ja sijainti voi menettää maineensa tai muuten vain huonontua. Sijoittajan tulee tutkia ja kohdentaa kiinnostavaa aluetta tarkemmin, erityisesti tulisi paneutua alueen kiinteistöjen arvostusasteeseen ja mahdollisiin muutossuunnitelmiin kaavoituksessa. Li-

säksi lähialueiden tutkiminen on järkevää, sillä se vaikuttaa asunnon jälleenmyymiseen ja vuokraamiseen. Ympäristöstä kannattaa tutkia erityisesti ostosmahdollisuuksia, liikenneyhteyksiä ja mahdollisia ruuhkia, mutta myös rikollisuuden kehitykseen ja koulutustarjontaan on syytä tutustua. (Lyons 2020.)

Turvallinen keino harjoittaa asuntosijoittamista on ostaa asunto kaupunkien keskustasta, jotta asunnolle löytyy helposti vuokralainen. Keskustan vuokra-asunnoille on aina kysyntää, mutta useamman sijoittajan ajatellessa näin keskustoiden asuntojen ostohinnat nousevat kysynnän ja tarjonnan -lain perusteella. Asuntojen hintojen noustessa vuokratasoa nopeammin jäävät mahdolliset tuotot aina vain pienemmiksi, jolloin tämä asuntosijoitusstrategia ei ole perustellusti kovinkaan järkevä. Tällä hetkellä sijoitusasuntoa on hyvä etsiä myös keskustojen sijaan kehyskunnista. (Hikipää & Sjögren 2014, 85.)

Sijoitusasuntoa valittaessa ei tulisi niinkään pohtia haluaako itse, vaan haluaivatko muut asua kyseisessä asunnossa (Hikipää & Sjögren 2014, 86). Tilastokeskuksen (2020b) tekemän tutkimuksen perusteella yksin asuvien asuntokuntien määrä on suurin Suomessa ja toiseksi sijoittuu kaksin asuvat, minkä perusteella yksiöille ja kaksioille on eniten kysyntää. Optimaalinen asunnon koko on Hikipään ja Sjögrenin (2014, 86) mukaan 25–50 neliötä. Perusteluna väitteelle he pitävät jälleenmyyntiä, sillä alle 25 neliön asuntoa on vaikeampi myydä ja suuremmille asunnoille löytyy suurempi ostokunta. Sijoitusasunnon myyntiä mietittäessä tulee ottaa huomioon potentiaaliset ostajat, joita ovat toiset asuntosijoittajat sekä omistusasuntoja etsivät. Toisena perusteluna väitteelle he pitävät mahdollisia julkisivuremontteja, jolloin suurempien asuntojen omistajat joutuvat maksamaan suuremman osuuden remontista kuin pienempien asuntojen. (Hikipää & Sjögren 2014, 86–87.)

Asunnon arvoon vaikuttaa suurelta osin myös taloyhtiön kunto. Uudiskohdetta ostettaessa ei tarvitse huolehtia samalla tavalla taloyhtiön tulevista remonteista kuin vanhan asunnon kohdalla. Vanhempaa asuntoa ostettaessa kannattaa huolellisesti tutustua taloyhtiössä tehtyihin ja tekemättömiin remontteihin, sillä putki-, viemäri- ja julkisivuremontit voivat tulla erittäin kalliiksi. (Neuvonen 2019.) Taloyhtiön kunnan lisäksi sen toimintaan on syytä perehtyä muiltakin osin. Suurten ja

pitkään toimineiden taloyhtiöiden kohdalla yleensä riittää, kun käy läpi isännöitsijätodistuksen, taloyhtiön korjaushistorian ja tulevat remontit läpi. (Kaarto 2015, 96.) Helppoutta ja huolettomuutta hakevalle asuntosijoittajalle uudiskohte on hyvä valinta, sillä uudiskohteiden vuokrattavuus on usein parempi kuin vanhojen asuntojen (Neuvonen 2019).

Uudiskohteilla on korkeampi hankintahinta kuin vanhoilla asunnoilla, mikä näkyy pienempänä prosentuaalisena vuokratuottona, sillä yleisesti uudiskohteista saa noin 3–5,5 % vuokratuoton. Velattomasta hankintahinnasta uudiskohteiden myyntihinta on 30–40 %. Tämä tarkoittaa 100 000 euron asunnossa 30 000–40 000 euron omarahaosuutta ja loppu 60 000–70 000 euroa on taloyhtiölainaa. (Kaarto 2015, 218–220.) Taloyhtiölaina ei ole kuitenkaan keino saada sijoitusasuntoa suurella velalla ilman lisävakuuksia, sillä se lasketaan myös kokonaislainamäärään. (Suomen Vuokranantajat ry. n.d.b.)

3.2 Vuokralaisen valinta

Vuokralaisen voi etsiä itse tai koko prosessin voi ulkoistaa vuokranvälittäjälle. Ammatillaisen käyttäminen vuokralaisen etsinnässä voi olla viisasta, mikäli haluaa säästää aikaa, vuokrattava asunto sijaitsee toisella paikkakunnalla tai haluaa hyödyntää ammatillaisen osaamista vuokrausprosessissa. Edellisten lisäksi vuokranantaja saa arvokasta tietoa ammatilliselta, markkinahintaisen vuokran asunnolle ja apua vuokrasopimuksen laadintaan. Vuokranvälittäjä vaatii kuitenkin työstään korvauksena palkkion, joka on tyypillisesti yhden kuukauden vuokran suuruinen. (Orava & Turunen 2016.)

Sijoitusasunnon vuokraamiseen voi myös hyödyntää vuokravälityspalvelua. Vuokravälityspalvelulla tarkoitetaan ammatillaisen tarjoamaa palvelua, jossa yritys hoitaa vuokrausprosessin vuokraajan puolesta. Vuokravälityspalvelua tarjoavat useat eri yritykset, mutta tähän opinnäytetyöhön on valittu esimerkiksi Asuntopehtoorin tarjoama huolenpito palvelu, jonka hyöty on vuokrausprosessin ulkoistaminen kokonaan, jolloin asuntosijoittaja voi keskittyä muihin asioihin. Huolenpito palveluun kuuluvat yhteydenpito vuokralaiseen ja vuokranantajaan, vuok-

ranmaksun valvonta ja vuokrankorotukset, vuokratuottoyhteenveto vuokranantajalle veroilmoitukseen, vuokrasuhteen irtisanominen, muuttotarkastukset, perintä, häätötoimet, asunnon korjausten koordinointi ja vuokratakuu. Vuokratakuulla tarkoitetaan Asuntopehtoorin sitoutumista vuodeksi vuokranmaksuun, mikäli vuokralainen jättää sen maksamatta. Palvelun sisällä olevien asuntojen uudelleenvuokraus on tehokasta, mikä hallitsee tyhjien kuukausien riskiä. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2020a.)

Vuokrausprosessi etenee asunnon valokuvauksesta ja ilmoituksen laatimisesta Asuntopehtoorin järjestämiin asuntoesittelyihin, ja lopulta hän esittelee parhaimmat hakijat vuokranantajalle valintaa varten. Huolenpitopalveluun kuuluu myös luottotietojen tarkastaminen, vuokrasopimuksen laatiminen ja avainten luovutus. Huolenpitopalvelun hinta asuntoa kohden on 35 euroa kuukaudessa, ja summa on kokonaan verovähennyskelpoinen. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2020a.)

Vuokralaisen valintaan kannattaa panostaa jo hyvissä ajoin, jotta voidaan vähentää vuokralaisriskiä. Vuokralaisia voidaan elämäntilanteen mukaan asettaa seuraaviin luokkiin: opiskelijat, työssä käyvät nuoret, keski-ikäiset työssä käyvät, työttömät, eläkeläiset, eronneet, pariskunnat ja luottotietonsa menettäneet. (Orava & Turunen 2016.)

Suomen Vuokranantajat ry:n teettämässä Vuokranantajakyselyssä (2020) ilmenee samankaltaisia kriteerejä vuokralaisen valintaan kuin Bortzin (2018) kolumnissa. Tärkeänä pidetään vuokralaisen taloudellisen elämän tasapainoa ja luottotietojen moitteetonta kuntoa. Vuokranantajakyselyyn vastanneista lähes kaikki noin 90 % käyttää vuokrasopimuksessaan 1–2 kuukauden vuokravakuutta. Lisäksi hyväksi tavaksi on havaittu potentiaalisten vuokralaisehdokkaiden edellisten vuokranantajien suositukset. (Bortz 2018; Vuokranantajakysely 2020.) Kaarto (2015, 117) lisää kriteereihin todistuksen maksetusta kotivakuutuksesta ja varmistuksen vuokralaisen työsuhteesta.

3.3 Asuntosijoittamisen tuottojen laskenta

Vuokratuotto on yksi yleisimmistä tunnusluvuista, jonka perusteella asuntosijoittajat vertailevat sijoitusasuntoja keskenään (Asuntosalkunrakentaja.fi 2017a). Vuokratuotosta puhuttaessa terminä voidaan käyttää myös sijoitetun pääoman tuottoa (Hikipää & Sjögren 2014, 87). Kertomalla sijoitetun pääoman tuotto 100:lla saadaan vuokratuottoprosentti kaavan 1 mukaan:

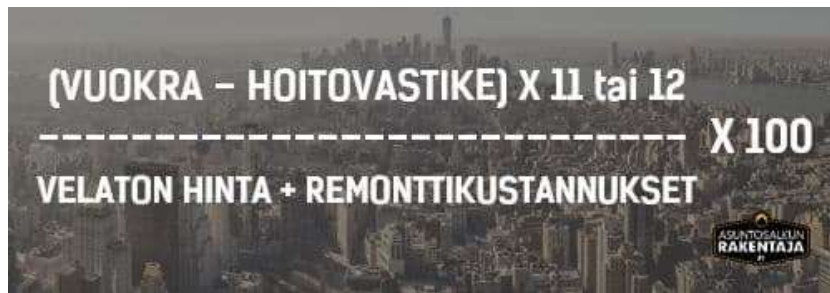


$$\frac{(VUOKRA - HOITOVASTIKE) \times 12}{VELATON HINTA} \times 100$$

Kaava 1. Yksinkertainen vuokratuoton laskukaava
(Asuntosalkunrakentaja.fi 2017a)

Vuokratuottoon vaikuttaa asunnon hinta, vuokrataso ja kustannukset. Luvussa 3.2 käytiin tarkemmin asunnon hintaan vaikuttavia tekijöitä. Hyvä vuokratuotto on abstrakti käsite ja se vaihtelee eri asuntosijoittajien välillä. Asuntosijoittajan strategiasta ja tavoitteista riippuen sijoittaja voi tavoitella korkeaa vuokratuottoa tai hän voi tyytyä matalampaan vuokratuottoon ja painottaa sijoitusasunnon arvonnousua. Strategian valinnan jälkeen pystytään laatimaan laskelmat, joiden perusteella valita kohde. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2017a.)

Vuokratuoton laskeminen on erityisen tärkeää ja se tulisi laskea aina ennen asunnon ostamiseen johtavaa päätöksentekoa. Sijoituspäätöksen tulisi aina perustua huolella tehtyihin laskelmiin eikä tunteisiin. Kaava 1 on yleisesti käytetty vuokratuoton laskennassa, mutta se jättää tärkeitä asioita myös huomioimatta ja antaa täten liian positiivisen tuloksen vuokratuottoprosentiksi. Kaava ei ota huomioon taloyhtiön tai asunnon remontteja, arvonnousua, tyhjiä kuukausia tai saamatta jääneitä vuokria. Asuntosijoittajien keskuudessa yleisenä hyvän vuokratuoton rajana pidetään noin kuutta prosenttia. Keskimäärin vuokratuotot Suomessa ovat olleet 5–7 % tasolla. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2017a.)



Kaava 2. Remonttikustannukset huomioiva vuokratuoton laskukaava.

(Asuntosalkunrakentaja.fi 2017a)

Yksinkertaiseen vuokratuoton laskukaavaan lisäämällä remonttikustannukset ja huomioimalla tyhjien kuukausien vaikutus saadaan vuokratuotosta entistä realistisempi tulos kaavan 2 mukaan. Remonttikustannusten määrittämisessä tulee olla tarkka, mutta myös realistinen. Taloyhtiön menneistä ja tulevista remonteista saa tietoa isännöitsijätodistuksesta ja kunnossapitotarvesuunnitelmasta. Kaavaan on hyvä sisällyttää remonttikustannukset seuraavalle 5–10 vuoden ajalle. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2017a.) Vuokratuottoja voidaan laskea monella muullakin kaavalla, ja Kaarto (2015, 47) kirjassaan lisääkin edellisiin kaavoihin varainsiirtoveron sekä muut kustannukset kaavan 3 mukaan.

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{muut kulut}}{\text{velaton hankintahinta} + \text{varainsiirtovero} + 10 \text{ vuoden remonttivara}} = y \times 100$$

Kaava 3. Realistinen vuokratuoton laskentakaava (Kaarto 2015, 47)

Muihin kuluihin sisältyy asunnon jälleenvuokrauksenkulut, asunnon vuosittaisen kunnossapidon ja asunnon vajaakäytön kulut. Tämän lisäksi voitaisiin sisällyttää myös verotus. (Kaarto 2015, 47.) Hikipää ja Sjögren (2014, 88) vastaavasti toteavat verotuksen lisäämisen vääräksi tavaksi laskea vuokratuotto, koska asuntosijoittajilla voi olla erilaisia tapoja maksaa veroja, yksi hyödyntää velkavipua ja saa vähentää lainan korot verotuksessa, kun taas käteisvaroilla sijoitusasunnon ostanut ei pysty korkoja vähentämään verotuksessa.

3.4 Asuntosijoittamisen verotus

Vuokratuotot ovat pääomatuloa, jota verotetaan 30 % 30 000 euroon asti ja ylittävältä osuudelta 34 %. Vero lasketaan nettovuokratuotoista, joiden määrän saa selville, kun vuokratuotoista vähennetään vuokraustoiminnan kulut. Vähennyskelpoiset vuokrakulut esitetään tässä luvussa tarkemmin. (Verohallinto 2021a.) Osa asuntosijoittajista sijoittaa yrityksien kautta, mutta tässä työssä keskitytään yksityishenkilöiden verotukseen.

Yhtiölainaan törmää poikkeuksetta uudiskohteissa sekä vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa tehty remontteja. Yhtiölainalla tarkoitetaan taloyhtiön ottamaa lainaa, joka jakaantuu taloyhtiön asunto-osakkeenomistajien kesken asuntojen neliöiden ja osakemäärien mukaan. Omaan asunto-osakkeeseen kohdistuvan yhtiölainan voi maksaa pois kertasuorituksena, isompina erinä tai kuukausittain rahoitusvastikkeena. Viimeisin edellä mainituista on asuntosijoittajalle järkevin tapa maksaa yhtiölainaa. (Asuntosalkunrakentaja 2018.) Asuntoa myydessä hinta esitetään myyntihintana ja asunnon velattomana hintana. Asunnon myyntihinta on se hinta, jolla asunto voidaan ostaa, mutta se ei sisällä asunto-osakkeelle kuuluvaa taloyhtiölainan osuutta. Asunnon velaton hinta vastaavasti sisältää taloyhtiölainan osuuden sekä myyntihinnan. (Remax 2018.) Erityisesti uudiskohdetta ostettaessa yhtiölainan osuus voi olla jopa 60–85 % suuruinen velattomasta hinnasta (Asuntosalkunrakentaja.fi 2018).

Yhtiövastike on kuukausittain maksettava maksuerä taloyhtiölle, mikä sisältää edellä mainitun rahoitusvastikkeen ja sen lisäksi hoitovastikkeen. Hoitovastike kattaa taloyhtiölle aiheutuvat ylläpitokulut, joihin kuuluvat lämmitys, isännöinti, huolto, kiinteistövero sekä vakuutukset. Hoitovastikkeen ollessa kulu rahoitusvastike ei sitä ole. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2018.)

Asunnon ostamisen yhteydessä maksettavaksi tulee kahden prosentin suuruinen varainsiirtovero asunnon velattomasta myyntihinnasta laskettuna. Varainsiirtovero maksetaan velattomasta hinnasta riippumatta siitä, maksetaanko oma osuus yhtiölainasta kerralla vaiko ei. Veron maksamisen lisäksi kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden vaihtumisesta laaditaan varainsiirtoveroilmoitus. (Verohallinto 2020)

Vuokratuotoista voidaan vähentää seuraavia vuokraukseen liittyviä kuluja: vesimaksu, hoitovastike, tuloutettu rahoitusvastike, vuosikorjaus- ja perusparannuskulut, irtaimen omaisuuden hankinta, kalustetun asunnon vuokraus ja vuokraustoiminnan tappio. Kuluja voi vähentää verotuksessa samana vuonna, jolloin ne on maksettu. (Verohallinto 2021b.)

Hoitovastikkeen voi vähentää verotuksessa niiltä kuukausilta, joilta saadaan vuokratuottoa. Pääomavastikkeeseen kuuluu korjaus- ja rahoitusvastikkeet. Taloyhtiö kerää osakkeenomistajilta kuukausittain taloyhtiön korjauskulut pääomavastikkeena. Pääomavastikkeen vähentäminen vuokratuotoista riippuu siitä, miten pääomavastike on kirjattu taloyhtiön kirjanpidossa. Pääomavastikkeet voidaan kirjata taloyhtiön kirjanpitoon tuloksi tai ne voidaan rahastoida. Tuloksi kirjatun pääomavastikkeen voi vähentää vuokratuotoista, kun taas rahastoitu vastike lisätään asunto-osakkeiden hankintamenoon ja voidaan vähentää vasta luovutusvoitosta, joka puolestaan lasketaan vasta kun asunto-osakkeet myydään. Tiedon siitä, miten vastikkeet ovat kirjattu taloyhtiön kirjanpitoon, saa isännöitsijältä. (Verohallinto 2021c.)

Remontointi voidaan jakaa vuosikorjaukseen ja perusparannukseen. Vuosikorjaus tarkoittaa, että huoneisto saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon. Vuosikorjaukseen kuuluu esimerkiksi seinien maalaaminen ja tapetointi, lieden, jääkaapin tai muun kodinkoneen tai laitteen vaihtaminen, asunnon varusteiden, kuten esimerkiksi keittiökaappien ja wc-kalusteiden, ovien ja ikkunoiden uusiminen. Perusparannus eroaa vuosikorjauksesta ja tarkoittaa huoneisto parannetaan aikaisempaan verrattuna. Perusparannukseen kuuluu esimerkiksi kylmän varastotilan muuttaminen saunaksi, parvekkeiden asennus, perustusten ja kantavien rakenteiden parannus, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien parannus, vesi- ja viemärlaitteiden rakentaminen ja parantaminen tai kiinteistön sähköjärjestelmien korjaus ja parannus. (Verohallinto 2021d.)

Asuntohuoneistoon tehdyistä remonttikuluista voidaan vähentää tietyt kulut. Merkittävää on se, onko kyseinen remontti vuosikorjaus vai perusparannus. Remontin vuosikorjauskulut voi vähentää vuokratuotosta, jos olet itse vuokranantajana

teettänyt remontin tai jos taloyhtiö on teettänyt remontin ja rahoitusvastike on kirjattu tuloksi taloyhtiön kirjanpidossa. Perusparannuskulut voidaan vähentää 10 vuoden aikana vuosittaisina erinä tai vaihtoehtoisesti asunnon myynnin yhteydessä. Perusparannuskulut voi vähentää vuokratuotoista, mikäli vuokranantaja on itse teettänyt remontin, mutta taloyhtiön teettämät perusparannuskulut voidaan vähentää vain, jos vastikkeet ovat tuloutettu taloyhtiön kirjanpitoon. Mikäli perusparannuskulut vähennetään tasaerinä jaettuna kymmenelle vuodelle ja myyt asunto-osakkeet tai lopetat niiden vuokrauksen, jäljelle jäänyt osa lisätään hankintahintaan, kun lasketaan myyntivoittoa. (Verohallinto 2021d.)

Remontoinnista aiheutuneita kuluja ei voida vähentää vuokratuotoista silloin kun huoneisto ei ole vuokralla. Vähennyksen sijaan kulut lisätään hankintahintaan ja otetaan huomioon, kun lasketaan luovutusvoittoa tai luovutustappiota. Itse tehdystä remontista ei voida vähentää työn arvoa verotuksessa, mutta muiden tehdystä työstä maksetut kulut, materiaalikulut ja omat matkakulut remontoitavalle asunnolle voidaan vähentää. (Verohallinto 2021d.)

Irtaimen omaisuuden hankintaan liittyvät kulut, jotka kohdistuvat sijoitusasuntoon voidaan vähentää verotuksessa tietyin edellytyksin. Irtaimen omaisuuteen kuuluvat muun muassa kodinkoneet ja kalusteet. Alle 1200 euron hankinnan taloudellisen käyttöajan ollessa korkeintaan kolme vuotta, hankintakulut voi vähentää kerralla ostovuodelta. Yli 1200 euron hankinnan käyttöajan ollessa yli kolme vuotta, voi kulut vähentää vuokratuotoista 25 % erinä vuosittain. (Verohallinto 2021e.)

Sijoitusasunnon myynnistä saatu voitto verotetaan pääomatulona. Myyjä maksaa luovutusvoitosta pääomatuloveroa 30 000 euroon asti 30 % ja 30 000 euron ylitävältä osalta 34 % (Verohallinto 2021f). Luovutusvoitto voidaan laskea käyttämällä kahta eri tapaa. Ensimmäisessä myyntihinnasta vähennetään ostohinta ja kulut, jotka on aiheutunut myynnistä tai ostamisesta. Vähennyskelpoisia kuluja ovat esimerkiksi varainsiirtovero, välityspalkkiot sekä perusparannuskustannukset, joita ei ole vähennetty vuokratuoton verotuksessa. Toinen tapa on käyttää hankintameno-olettamaa, jolloin myyntihinnasta vähennetään kiinteä prosenttiosuus riippuen omistuksen ajasta. Hankintameno-olettama on 20 % tai 40 % riippuen onko sijoitusasunto omistettu alle vai yli kymmenen vuotta. Luovutustappiot

voi sen sijaan vähentää ensisijaisesti saman verovuoden luovutusvoitoista. (Verohallinto 2019.)

Satunnaisesta vuokraamisesta esimerkiksi Airbnb-sivustolla saadut tuotot ovat pääomatuloverotuksessa verotettavia tuottoja. Vuokraajalla on oikeus pääomatuloista vähentää tiettyjä kustannuksia, jotka kohdistuvat vuokra-aikaan. Vähennyskelpoisiin kuluihin kuuluvat esimerkiksi vuokralaisen hankinnasta aiheutuneet kulut ja osa hoitovastikkeesta. Mikäli asunnosta on vuokrattu vain osa, niin kulut suhteutetaan pinta-alaan ja vuokra-aikaan. (Verohallinto 2018.)

4 RISKIT JA NIIDEN HALLINTA

Onnistuminen asuntosijoittamisessa samoin kuin missä tahansa muussa sijoittamisessa edellyttää asiantuntemusta. Paras keino onnistumiseen sijoitustoiminnassa on huolellinen perehtyminen. Riskien vaikutustaso vaihtelee sijoitustyylistä ja tavoitteista riippuen, mutta tärkeintä on tiedostaa riskit ja arvioida niitä omaan sijoitustoimintaan. (Suomen Vuokranantajat ry. n.d.c.) Merkityksellisempiä riskitekijöitä asuntosijoittamisessa ovat muun muassa sijoittajan kokemus ja osaaminen, velan määrä, asunnon sijainti, koko ja kunto. Lisäksi sijoittamisessa on olemassa riskejä, joita sijoittaja ei voi täysin poistaa. (Orava & Turunen 2016.)

Tässä luvussa käydään Oravan ja Turusen (2016) mielestä suurimmat asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallintakeinot. Listan riskeihin on lisätty lisäksi markkinariski, joka vaikuttaa kaikkeen sijoitustoimintaan. Teoksessa mainitut riskit ovat tyhjien kuukausien riski, hinta-, korko-, vuokralais-, vuokrataso-, vastike-, remontti-, pankki-, luonnonilmiöriski sekä poliittiset riskit.

4.1 Markkinariski

Asuntosijoitusmarkkinoilla niin kuin osakemarkkinoilla on markkinariskiä, joka on sidottuna talouteen, inflaatioon, korkotasoon ja muihin markkinatrendeihin. Sijoittajien on mahdotonta hajauttaa markkinariskiä, mutta he voivat tasapainotella sen kanssa hajautetulla sijoitussalkulla perustuen markkinatilanteeseen. (Scherer 2017.)

Elo ja Saarhelon (2018, 32) mukaan hajauttaminen on sijoittajien keskuudessa keskeisimpiä termejä. Rahoitusteorian mukainen riski voidaan jakaa markkinariskiin ja epäsystemaattiseen riskiin. Schererin (2017) mukaan sijoittajan on mahdotonta poistaa markkinariskiä, mutta rahoitusteorian mukaan epäsystemaattinen riski voidaan poistaa hajauttamalla. Hajauttamisen tarkoitus onkin sijoitussalkun arvovaihtelun pienentäminen (Elo & Saarhelo 2018, 32–33).

Moraif toteaa hajauttamisesta, että sijoittajan tulee hajauttaa omistuksensa eri sijoitusmuotoihin, jotka käyttäytyvät eri tavalla samassa markkinatilanteessa (Moraif 2015). Hajauttaminen kannattaa myös asuntomarkkinoilla, jolloin voidaan pienentää eri sijoituskohteiden arvonvaihtelusta johtuvaa heiluntaa eli volatilitteettia. Hajauttaa voi toisten sijoitusinstrumenttien välillä myös maantieteellisesti ja ajallisesti. (Saario 2016.)

4.2 Hintariski

Hintojen lasku on Oravan ja Turusen (2016) mukaan asuntosijoittajan näkökulmasta merkittävä neljästä eri syystä:

- 1) Sijoittaja on ostamassa lähitulevaisuudessa asuntoa tai asuntoja.
- 2) Sijoittaja on myymässä lähitulevaisuudessa asuntoa tai asuntoja.
- 3) Sijoittaja on hakemassa lisää lainaa hyödyntäen asuntojaan vakuutena.
- 4) Sijoittajan käyttämä velkavipu ylittää 70 % suhteessa asuntojensa markkina-arvoon.

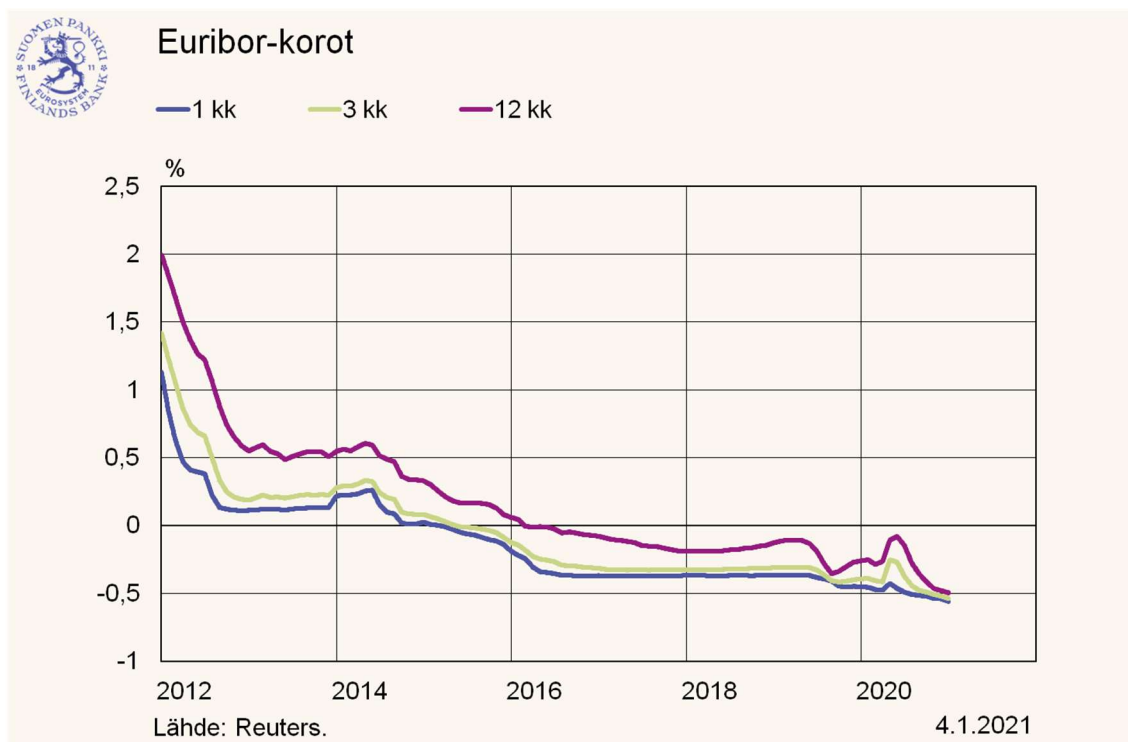
Ensimmäiset kaksi mahdollista toteumaa vaikuttavat sijoittajaan, mikäli strategiana on osta, remontoi ja myy eli niin sanottu flippaaminen. Kassavirtasijoittajalle nämä toteumat eivät ole niin merkityksellisiä, koska vuokrasta tulee edelleen sama määrä vuokratuottoja. Toisaalta suuri riski hinnan suuressa laskussa konkretisoituu sijoittajalle, jolla on yli 70 % velkavipu. (Orava & Turunen 2016.)

Hintariskiä voidaan pienentää, mikäli sijoittaja tekee tietynlaisia valintoja jo asunnon ostovaiheessa. Sijoitusasunto kannattaa ostaa alueelta, jonne ihmisiä muuttaa enemmän kuin sieltä pois. Tällöin aluetta kutsutaan muuttovoittoalueeksi. Muuttovoittoalueelta asunnon ostamisessa tulee huomioida, että se on sellaiselta alueelta ja myös asunnon oltava sellainen, missä ihmiset haluavat asua. Näillä seikoilla varmistetaan, että asunnon myynti- tai vuokrausvaiheessa sille löytyy helpommin ostaja tai vuokralainen. Tällaisilla kohteilla hinta säilyy hyvin tai parhaimmassa tilanteessa niiden arvo nousee. (Sjögren 2020a.)

4.3 Korkoriski

Velkavivun käytössä on myös omat riskinsä. Mitä enemmän sijoitukseen on otettu velkaa, sitä suurempi riski siihen liittyy, ja asuntosijoittajan tulisi vaatia suhteessa suurempia vuokratuottoja asunnosta. Liiallinen velkavivun käyttö lisää korkoriskiä etenkin, jos sijoitetulle pääomalle ei saada tarpeeksi vuokratuottoja lainan korkojen maksamiseen. Pahimmassa tilanteessa lyhennykset sekä korot koituvat sijoittajan maksettavaksi ja sijoittaja häviää paljon ja nopeasti. (Scherer 2017.)

Kuviosta 8 voi nähdä viimeisten vuosien Euribor-korkojen kehityksen. Erityisesti nyt matalan korkotason aikana velan ottaminen on erityisen houkuttelevaa sijoittajan näkökulmasta, ja sen seurauksena riski korkotason noususta suurenee. Erityisen tietoinen korkoriskistä pitää olla, mikäli sijoittajalla on yli 50 % velkaa asunnon arvoon nähden. (Orava & Turunen 2016.) Suomen Vuokranantajat ry:n vinkki velkavivua käytettäessä on tehdä perusteelliset laskelmat korkojen nousun varalle oman riskinsietokyvyn mukaan (Suomen Vuokranantajat ry. n.d.c).



Kuvio 8. Euribor-korot (Suomenpankki 2020)

Korkoriskiltä ei voi suojautua kokonaan, mutta siltä voidaan suojautua osittain käyttämällä maltillista velkavipua, kiinteää korkoa, korkokattoa tai puskurirahastoa. Korkotason nousun vaikutus on pieni, kun velan määrä on alle 50 % asunnon tai asuntojen markkina-arvosta. (Orava & Turunen 2016.) Esimerkiksi Nordea tarjoaa kiinteää korkoa 3, 5, 10 tai 15 vuodeksi. Kiinteän koron hyötynä on se, että lainan omistaja tietää tarkalleen lainansa kuukausierän suuruuden (Nordea (2021a)). Myöskin muut pankit tarjoavat kiinteäkorkoisia lainoja, mutta tässä opinnäytetyössä esimerkiksi valittiin Nordea.

Korkokatto määrittää koron ylärajan lainalle. Korkojen noustessa sijoittajan korko ei voi nousta sovitun ylärajan ylitse, kuitenkin koron laskusta lainan omistaja hyötyy normaalilla tavalla. Korkokatosta maksetaan palkkio, jonka suuruus riippuu lainan määrästä, korkokaton voimassaolon pituudesta ja tasosta sekä markkinakoroista. Palkkion suuruus vaihtelee siis päivittäin korkojen vaihtelun mukaan. (Nordea 2021b.)

Yardneyn (2020) sanoin laina ei ole itsessään riski vaan se, että ei pysty maksamaan lainan korkoja. Riskien minimoimiseen tarvitaan riskienhallinnan keinoja, ja korkoriskiä vastaan sijoittaja voi lukita osan tai koko lainaosuuden kiinteään korkotasoon. Sijoittajalla voi vaihtoehtoisesti olla myös käteisenä puskurivarastoa tai luottoraja, jolloin voidaan käyttää käteistä korkojen noustessa. (Yardney 2020.)

4.4 Tyhjien kuukausien riski

Tyhjien kuukausien riski on asuntosijoittamisessa yksi helpoiten ilmenevistä riskeistä. Yksinkertaisuudessaan tyhjillä kuukausilla tarkoitetaan niitä kuukausia, jolloin asunto on tyhjillään, eikä sijoittaja saa vuokratuottoa. Suuren riskin tästä tekee se, että vaikka asunnossa ei asuisikaan ketään, niin huoneiston vastike on maksettava. (Orava & Turunen 2016.)

Tyhjiä kuukausia voi ilmetä, mikäli asunnon vuokra on liian korkea. Internetistä löytää helposti tietoa saman suuruusluokan ja samalla sijainnilla olevien vuokra-

asuntojen vuokrien suuruudesta. Vuokra-asuntoa etsivät vuokralaiset huomavat helposti, mikäli kohteen vuokra on liian suuri muihin saman tyyliisiin asuntoihin verrattuna ja siten valitsevat halvemman vuokran. Asunnon ollessa erittäin haluttu voi vuokra olla hieman suurempi, muutoin kannattaa asettaa markkina-tasoinen vuokra. (Kerkkonen 2019.)

Toinen syy tyhjiin kuukausiin voi olla asunnon huono kunto, mikä karkottaa tehokkaasti vuokralaisia etenkin, jos samalla alueella on tarjolla parempikuntoisia asuntoja saman tasoisella vuokralla. Asunnon kuntoa ja vuokrattavuutta voi parantaa paljonkin pienellä ja nopeallakin remontilla. Kerkkonen toteaa, että yleisin asuntosijoittajalle suositeltu remontti sisältää uuden laminaatin vaihdon muovimaton tilalle, seinien maalaamisen valkoiseksi, keittiön kaappien vetimien vaihdon ja keittiön tasojen päällystämisen. (Kerkkonen 2019.)

Muita keinoja tyhjien kuukausien riskinhallintaan ovat pienet vuokra-asunnot ja asuntojen sijainti. Luvussa 2.2 on tarkemmin käyty läpi asuntokuntien määrää Suomessa ja kuviosta 3 selviää, että yhden ihmisen asuntokunnat ovat olleet kasvussa. Yksin asuvista melkein puolet (49 %) asuvat vuokralla, tämän tilaston perusteella on hyvin perusteltua sijoittaa pieniin asuntoihin. Oravan ja Turusen (2016) mukaan tyhjien kuukausien riskiä pienentävät asunnot sijaitsevat kasvukeskuksissa ja erityisesti keskustakohteet. Näiden asuntojen euromääräiset vuokrat ovat korkeita, mutta koska asuntojen hinnat ovat myös korkeita, niin prosentuaalinen vuokratuotto on pienempi. (Orava & Turunen 2016.)

4.5 Vuokralaisriski

Vuokralaisriskillä tarkoitetaan vaikeita vuokralaisia, joille vuokraamisesta koituu ongelmia. Vuokranantajalla on oikeus valita vuokralainen asunnosta kiinnostuneiden väliltä. Oikein valittu vuokralainen onkin edellytys hyvälle vuokrasuhteelle, sillä se vaikuttaa saatavaan tuottoon. Suomessa pääsääntöisesti onkin hyviä vuokralaisia ja maksumoraali on korkea. (Orava & Turunen 2016.)

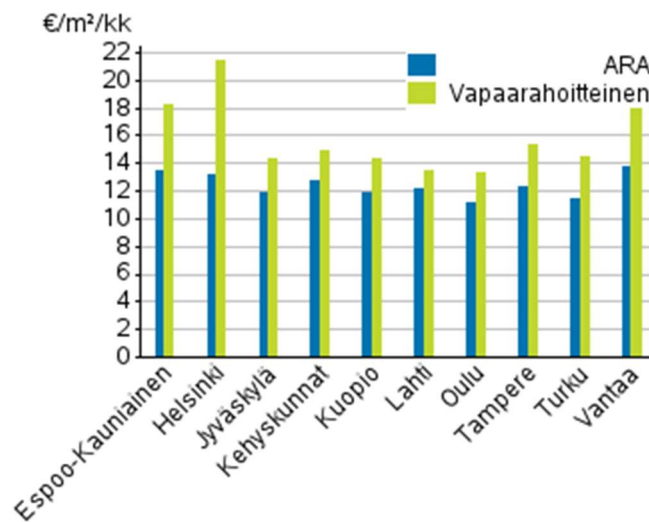
Vuokrasuhteen solmimisessa molemminpuolinen avoimuus vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on tärkeää. Ideaalitalanteessa vuokranantaja ilmaisee, etsiikö

pitkän vai lyhyen aikavälin vuokralaista, ja vuokralainen kertoo tiedossaan olevat seikat, jotka vaikuttavat vuokrasuhteen kestoon. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2011, 13.)

Vuokralaista valittaessa ei ole yhtä oikeaa kohderyhmää, ja vuokranantajien välillä on eroja siinä millaista vuokralaista he etsivät. Kohderyhmiä voivat esimerkiksi olla eläkeläiset, opiskelijat tai perheet. (Orava & Turunen 2016.) Vuokralaisriskiltä välttyäkseen vuokralaisehdokailta tulee tarkistaa maksukyky ja luottotiedot sekä tiedustella suosittelua vuokralaisen edelliseltä vuokranantajalta (K2011, 13–14). Luottotietojen tarkistamisen lisäksi Oravan ja Turusen (2016) mukaan vuokralaisehdokaiden kanssa keskustelu antaa paremman vaikutelman vuokralaisesta itsestään. Massanäyttöjen sijaan kannattaakin suosia pienempiä näyttöjä sekä pyytää vähintään yhden, mutta mieluummin useamman kuukauden vuokravakuus. Näillä keinoilla voidaan todeta helposti vuokralaisen maksukyky ja turvata asunnossa tapahtuvat mahdolliset vahingot. (Orava & Turunen 2016.) Lisäksi vuokrasopimuksen huolella tekeminen ja markkinatasoisen vuokran asettaminen auttavat hallitsemaan vuokralaisriskiä. (Suomen Vuokranantajat ry. n.d.c.)

4.6 Vuokratasoriski

Vuokratasoriskillä tarkoitetaan sitä riskiä, että vuokrataso romahtaisi (Orava & Turunen 2016). Kuviosta 7 käy selville, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys on ollut tasaista vuodesta 2015 vuoteen 2020 asti. Vuoden 2021 ensimmäisen neljänneksen vapaarahoitteisten asuntojen ja ara-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat voi nähdä kuviosta 9 (Tilastokeskus 2021b).



Kuvio 9. Vaparahoitteisten asuntojen ja ara-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 1. neljännes 2021. (Tilastokeskus 2021b)

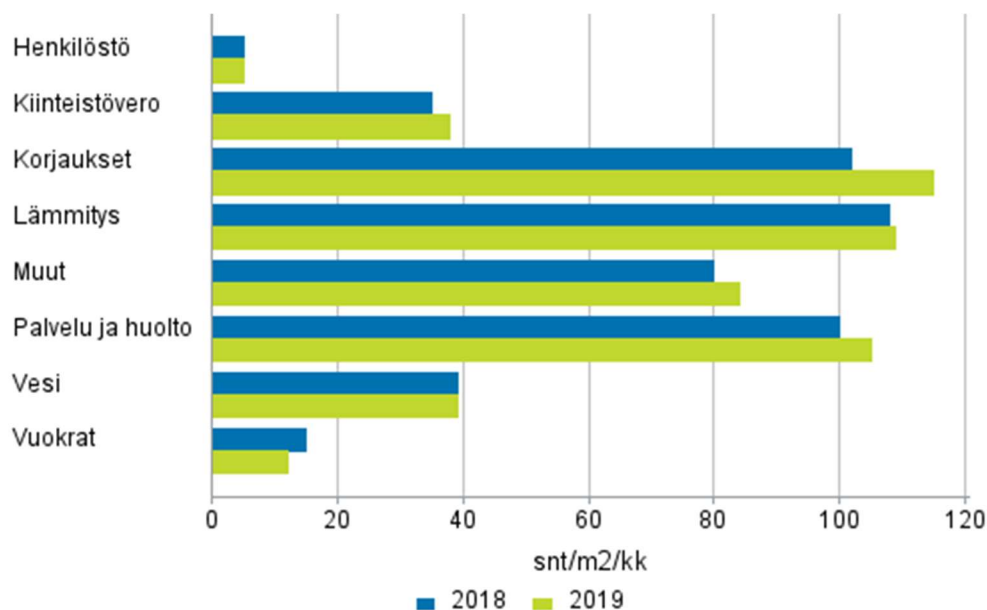
Vuokrien nousutahti on erkaantunut kuluttajahintojen muutoksesta vuodesta 2012 lähtien, ja vuokrat ovat kehittyneet hintoja nopeammin (Tilastokeskus 2019b). Vuokrien vuosinousun tahti on kuitenkin viime vuosina hidastunut eri puolilla maata. Erityisesti kasvukeskuksissa ja hyvältä sijainnilla olevilla asunnonoilla vuokratasoriski on vähäistä, mutta se on aina olemassa ja se on hyvä tiedostaa. (Orava & Turunen 2016.)

Vuokratasoriskiä voi hallita asettamalla markkinatasoisen vuokran. Liian korkean vuokran asettaminen voi johtua siitä, ettei tunne kohdealuetta tai kyseessä on uudiskohde. Ylihintaista vuokraa seuraa helposti tyhjät kuukaudet ja ne käyvät helposti kalliimmaksi kuin pienempi vuokra. Tärkeimpiä vuokratasoriskin hallintakeinoja ovat kohdealueen vuokratason selvittäminen, vuokravälityspalvelun käyttäminen, asunnon ostaminen kasvukeskuksista ja hyviltä sijainneilta. (Orava & Turunen 2016.)

4.7 Vastikeriski

Vastikkeella tarkoitetaan taloyhtiön keräämää yhtiövastiketta, joka koostuu pääoma- eli rahoitusvastikkeesta ja hoitovastikkeesta (Orava & Turunen 2016). Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2019 asunto-osakeyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut ovat olleet 4,50 euroa huoneistoneliötä kohden kuukaudessa, ja kulut

ovat nousseet edellisen vuoden jälkeen 4,2 %. Hoitokuluista suurimmat erät menevät kuvion 10 mukaan korjauksiin 22,7 %, lämmitykseen 21,5 % ja vedenkäyttöön 7,7 %. (Tilastokeskus 2020c.)



Kuvio 10. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut 2018–2019. (Tilastokeskus 2020c)

Vastikeriskillä tarkoitetaan hoitovastikkeen merkittävää kasvua. Vastikkeiden määrän nousua on vaikea arvioida pitemmällä aikajänteellä, mutta taloyhtiöön tutustumalla riskiin on helpompi varautua. Taloyhtiöstä kannattaa selvittää sen omistamat asuin- ja liikehuoneistot, joista saadaan vuokratuottoja, taloyhtiön energiatehokkuus ja kunnossapitoselvitys. Taloyhtiön omistamista asuin- ja liikehuoneistoista taloyhtiö saa vuokratuottoja, ja liikehuoneistot maksavat asuntohuoneita isompia vastikkeita. Energiatehokkuuden ja kunnossapitoselvityksen huolellinen tarkistaminen on perusteltua kuvion 10 mukaan, sillä nämä kulut vaikuttavat eniten vastikkeiden määrään. Lisäksi taloyhtiön koolla on väliä mitta-kaavaedun saamiseksi. Isimpien taloyhtiöiden vastikkeet jakautuvat suuremmalle osalle ja ovat täten pienemmät yhtä omistajaa kohden. (Orava & Turunen 2016.)

4.8 Remonttiriski

Remonttiriskiä voidaan havaita taloyhtiössä, mutta myös itse asunnossakin. Sijoitusasuntoa ostettaessa tulee huomioida taloyhtiöön tulevat tai odotettavissa olevat remontit. Vanhempien talojen vuokratuotto voi olla erityisen houkutteleva paperilla remonttiriskiä huomioimatta, mutta kalliita remontteja ei voi olla tekevä. Remontointi nostaa yleensä asunnon hintaa ja samalla vuokraa, mutta se myös lisää rahoitusvastikkeen määrää. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2017b.)

Asuntosijoittajan ei itse tarvitse olla remontoimisen ammattilainen, mutta menestyäkseen on tärkeä ymmärtää remontoimisen vaikutus tulevaisuuden tuottoihin. Taloyhtiön remontoimiset tehdään yhtiökokouksen päätöksestä, ja yleensä remontoimisen tarkoitus on taloyhtiön kunnan ja arvon säilyttäminen. Suoranaisesti taloyhtiön remontit eivät lisää asumismukavuutta ja ne ovat yleensä kalliimpia kuin asunnon sisäiset remontit. Asunnon remontit lisäävät asumismukavuutta ja sitä kautta vaikuttavat vuokraan. Remontit voivat myös nostaa asunnon arvoa, jolloin myös vakuusarvo nousee. (Orava & Turunen 2016.)

Uotilan (2018) mukaan monilla asuntosijoittajilla sijoitusasunnon remontointi on ajankohtaista jossakin vaiheessa. Asunto kannattaa remontoida, kun se on niin huonossa kunnossa, ettei sinne löydy vuokralaista järkevällä vuokralla. Remontointi kannattaa myös, jos se nostaa asunnon arvoa ja vakuusarvon nousu hyödynnetään toisen asunnon ostoon. Lisäksi asunnon remontointi on kannattavaa myyntitilanteessa, mikäli sen tuoma hyöty on suurempi kuin kustannukset. Päätös remontoimisen aloittamisesta on syytä tehdä laskimen kanssa ja selvittää, milloin korotettu vuokra maksaa remontoimisen takaisin tai kasvaako asunnon markkina-arvo enemmän kuin remontoimisen kustannukset. (Uotila 2018.)

Suomela (2018) kertoo taloyhtiöremonttien keskimääräisiä kustannuksia ja arvioi remonttien tarpeen asunnon iän perusteella taulukossa 1.

Remontti	Kustannus	Asunnon ikä
Putkiremontti	450–1500 euroa/m ²	noin 50 vuotta
Julkisivuremontti	150–500 euroa/m ²	19–50 vuotta
Kattoremontti	40–80 euroa/m ²	19–30 vuotta
Parvekeremontti	50–200 euroa/m ²	20–50 vuotta
Ikkunaremontti	50–120 euroa/m ²	30–50 vuotta
Hissin modernisointi	60 000–90 000 euroa/hissi	+ 25 vuotta
Hissin rakentaminen	125 000–200 000 euroa/hissi	+ 25 vuotta

Taulukko 1. Remonttien kustannukset ja niiden tarve asunnon iän perusteella ovat suuntaa antavia lukemia. (Suomela 2018)

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritellään taloyhtiöremonttien maksuperuste. Tavallisesti remonttikustannukset jaetaan asuntojen pinta-alan mukaan ja näin pienempien asuntojen omistajat joutuvat maksamaan suurempia asuntoja vähemmän. Harvinaisempi maksuperuste on lähes identtinen, eli osakkeiden lukumäärän mukaan. (Orava & Turunen 2016.)

Suurikuliset remontit esimerkiksi julkisivu-, ikkuna-, parveke-, sekä putkiremontti voivat tehdä asunnosta asumiskelvottoman. Remontti voi siis pahimmassa tapauksessa synnyttää remonttiriskin lisäksi tyhjien kuukausien riskin. Tähän tulisikin varautua etukäteen esimerkiksi suosimalla uudisasuntoja, joissa yllättävien menojen ja remonttien tarve on pienempi. Remonttiriskiin voi myös varautua perehtymällä taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen tai pitkän aikavälin suunnitelmaan. Lisäksi osallistumalla taloyhtiön vuosittaisiin yhtiökokouksiin, sillä yhdelläkin osakkaalla on suhteellinen suuri vaikutusmahdollisuus taloyhtiön asioihin. Yhtiökokouksissa saa taloyhtiön kunnosta hyvän käsityksen ja vaikutus mahdollisuuden taloyhtiön remontteihin. (Orava & Turunen 2016)

Ennakoitavien remonttien lisäksi asuntoon voi tulla esimerkiksi vesivahinko taloyhtiön putken rikkoutuessa. Taloyhtiö tämän kaltaisissa tilanteissa korjaa asunnon, mutta korjauksen ajalle syntyy tyhjiä kuukausia. Näiden arvaamattomien vaurioiden ja niiden aiheuttamien vuokratuottojen keskeytystä varten voi hankkia vuokranantajan vakuutuksen. (Suomen Vuokranantaja ry. n.d.c.)

Vuokralaisen tai taloyhtiön vakuutukset eivät korvaa kaikkia mahdollisia vahinkoja. Tämän vuoksi vuokranantaja voi ottaa lisäturvaksi vuokranantajan vakuu-

tuksen sijoitusasunnolle. Vuokranantajan vakuutuksia tarjoaa useampi vakuutusyhtiö, yksi esimerkki vakuutuksesta on Ifin tarjoama kalustetun huoneiston laaja vakuutus. Vakuutus korvaa vesi- ja palovahingot asunnolle, parketin, seinäpintojen, kaapien vahingot, vastuuvakuutus sijoitusasuntoon, oikeudenkäyntikuluja ja asianajajan palkkioita riitatilanteessa, kodinkoneiden ja huonekalujen rikkoutumiset ja muut vahingot. Vakuutukselle on mahdollista ottaa vuokratuoton keskeytysturva, jossa If maksaa korvausta asumiskelvottoman asunnon vuokran 12 kuukaudelta ja keskeytysturvan omavastuu on puolet yhden kuukauden vuokrasta. Lisäksi mahdollista ottaa lisäturvaa vuokralaisen tahallisiin vahinkoihin. (If Vahinkovakuutus Oyj. n.d.)

4.9 Pankkiriski

Pankkiriskillä tarkoitetaan pankkilainan saamisen vaikeutumista niin merkittävästi, että se hankaloittaa sijoitusasunnon ostamista. Pankkiriski realisoituu, kun asuntosijoittaja on vapauttamassa yhden asuntonsa vakuusarvoa uuden sijoitusasunnon hankkimiseen ja pankki ei suostu uuteen lainaan. Pankkiriskin vaikutus voi kohdentua sijoitustoimintaa laajentaviin sijoittajiin. (Orava & Turunen 2016.)

Pankkiriskiä voi hallita kilpailuttamalla pankkien kesken lainan ehtoja. Sijoitusasuntolainoihin liittyy paljon eri tekijöitä eikä samankaltaiset lainaehdot sovi kaikille sijoittajille. Kilpailutuksen tarkoituksena on saada tavoitteisiin, sijoitusstrategialle ja sijoittajan omaan tilanteeseen sopivimmat ehdot. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2020b.) Pankkiriskin voi myös kokonaan poistaa, mikäli sijoitusasunnon ostoon ei tarvita yhtään lainaa (Orava & Turunen 2016).

4.10 Poliittiset riskit

Poliittisia riskejä on haastavaa ennakoida. Hyviä esimerkkejä poliittisista riskeistä ovat verotuksen kiristyminen, verovähennysoikeuksien huonontaminen ja opiskelijoiden tukien leikkaaminen. Poliittisia riskejä ovat myös kuntakohtaiset päätökset lakkauttavat erilaisia palveluita. Tämänkaltaisia muutoksia on mahdotonta

välttää ja niiden ennakointi pitkällä aikavälillä on vähintäänkin haastavaa. (Orava & Turunen 2016.)

Poliittisia riskejä vuonna 2021 on mahdollinen yhtiölainan verovähennysoikeuden poistuminen. Valtiovarainministeriö selvityksen perusteella ehdotetaan lakimuutosta yhtiölainan verovähennysoikeuden poistoista. Muutos koskisi rakentamiseen ja peruskorjauksiin otettuja yhtiölainojen eikä lainan lyhennyksiä voitaisi vähentää vuokratuotoista, vaikka taloyhtiölaina olisi tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Muutoksen myötä etenkin uudiskohteisiin asuntosijoittaminen olisi vähemmän houkuttelevaa. Tähän muutokseen voidaan varautua tarkoin laadituilla laskelmilla ja uutisia seuraamalla, mutta riskiä ei voi pienentää. (Hautala 2021.)

4.11 Luonnonilmiöriski

Suomessa luonnonilmiöistä ei ole kovinkaan suurta haittaa. Luonnonilmiöitä on haastavaa arvioida etukäteen. Suomessa luonnonilmiöiden määrä kuitenkin on hyvin pientä verrattuna ulkomaihin. Suurimmat luonnonilmiö riskit ovat myrskyt ja ne kohdistuvat esimerkiksi mökkeihin ja rivitaloihin. Luonnonilmiöriski kerrostaloihin sijoittavalle asuntosijoittajalle on hyvin pieni, hieman suurempi luonnonilmiöriski on esimerkiksi omakoti- ja rivitaloihin sijoittaville. (Orava & Turunen 2016.)

Myrskyt eivät Suomessa aiheuta tuhoja, kuten esimerkiksi Floridassa (Orava & Turunen 2016). 2000-luvulla on havaittu 21 suurta myrskyä ja rajuilmaa Suomessa. Kriteerinä näille havaituille myrskyille ja rajuilmoille on vähintään yksi seuraavista: tilanteesta aiheutunut vähintään 1000 pelastustoimen tehtävää, sähköttömiä talouksia vähintään 100 000 tai puustotuhoja vähintään 0,5 Mm³. (Ilmatieteen laitos 2020.)

5 ASUNTOSIJOITUSSTRATEGIAT

Asuntosijoittamista voidaan ajatella vuorikiipeilynä, jossa vuorikiipeilijä on asuntosijoittaja, jonka määränpää on päästä vuoren huipulle. Päästäkseen huipulle sijoittajan tulee hyödyntää strategioita eli vuorilla olevia polkuja. Asuntosijoittamisessa tarvitaan lisäksi taktiikoita samalla tavalla kuin kiipeilijä tarvitsee kiipeilyvälineitä, jotka helpottavat määränpäähän pääsemistä. (Carson 2019)

Ilman minkäänlaista sijoitusstrategiaa päädytään helposti tekemään hätäkohtia päätöksiä erityisesti, mikäli asuntosijoittamisen kanssa tulee ongelmia. Ongelmia kohdatessa sijoituksen myyminen tulee helposti ensimmäisenä mieleen. Myyntipäätöstä tehtäessä kannattaa ensiksi pohtia, onko myyminen oman strategian ja tavoitteiden kannalta oikea ratkaisu. (Kaarto 2015, 134.)

Strategioiden vaihtoehtojen määrä riippuu, siitä halutaanko asunnolta suurempaa vuokratuottoa ja vakaata arvonkehitystä vai keskittyäkö pääasiallisesti arvonnousuun (Orava & Turunen 2016). Tässä opinnäytetyössä keskitytään näihin kahteen strategiaan sekä niiden lisäksi käsitellään sijoittamista asuntorahastoihin ja Airbnb-vuokraamista.

5.1 Osta ja pidä -asuntosijoittaminen

Tässä asuntosijoitusstrategiassa ostetaan sijoitusasunto ja saadaan vuokran muodossa kassavirtaa. Kassavirralla yksinkertaisesti tarkoitetaan tuottojen ja kulujen erotusta, jo ennen sijoitusasunnon hankkimista tuotot voidaan arvioida markkinavuokran avulla. Markkinavuokra määrittyy asunnon sijainnin, huoneiden lukumäärän, asunnon lisäpalveluiden, kuten ilmastoinnin, parkkipaikan ja muut lisäpalveluiden mukaan. (Turner 2015, 111.)

Kulut on helpompi aliarvioida, jolloin kassavirrasta tulee liian positiivinen. Menojen riittävä arvostus varmistaa, ettei kassavirta mene miinukselle ja asuntosijoittaja ei menetä rahojaan. Kassavirtaa laskettaessa pitää huomioida lainan lyhennyk-

sen määrä sekä lainan korot. Lisäksi sijoittajan pitää huomioida muut kustannukset, joita ovat: verot, vakuutus, sähkö, vastikkeet, asunnon remontointikustannukset, tyhjät kuukaudet ja pääomakulut. Suurin osa näiden kustannuksien arvosta on helppo selvittää pyytämällä palvelutarjoajilta tarjousta. Kassavirran ollessa positiivinen ei se vielä ole riittävä kertomaan onko sijoitus järkevä ja siksi toteutunutta vuokraustoiminnasta saatavia nettotuottoja on hyvä suhteuttaa omaan sijoitettuun pääomaan. Pääoman tuottoa on hyvä verrata esimerkiksi osakesijoituksista saatavaan tuottoon. (Turner 2015, 113–121.)

5.2 Airbnb sijoittaminen

Suomessa Airbnb on yleistynyt toden teolla 2010-luvun jälkipuoliskolla ja sen suosio on kasvanut siitä lähtien huolimatta koronan aiheuttamasta hetkellisestä laskusta. Airbnb-sivuston kautta kuka tahansa voi vuokrata kotiaan tai muuta tilaansa. Kuitenkin suurimpina esteinä vuokraukselle Voltti kertoo ihmisten pelot ja ennakkoluulot. (Voltti 2020, 20,42.)

Syitä majoittaa muita Airbnb-sivuston kautta Voltin (2020, 20) mukaan ovat lisätuotot, uusien ihmisten ja kulttuureiden kohtaaminen, sosiaalisuus, paikallisen elämäntavan ja kokemusten jakaminen, auttaminen, sekä muutoin vähällä käytöllä olevan tilan hyötykäyttöön ottaminen. Lyhytaikaisvuokraus ei kuitenkaan sovi kaikille vaan se edellyttää tiettyjä ominaisuuksia vuokraajalta. Vuokralaisten vaihtuminen tiuhaan edellyttää jatkuvaa viestimistä vuokralaisille sekä heidän kysymyksiinsä vastailua. Tämän lisäksi asunto tulee valmistella vuokralaisen lähdeyttä seuraavia vuokralaisia varten, mihin kuuluu myös siivoaminen ja liinavaatteiden vaihto. (Voltti 2020, 20–23.)

Vuokralle Airbnb-sivustolle voi laittaa lähes minkä tahansa tilan esimerkiksi oman asunnon, vierashuoneen, sijoitusasunnon, veneen, puumajan, teltan tai asuntovaunun. Majoituksen varaamisen syitä Airbnb:stä voi olla toive kodinomaiselle majoittumiselle tai hotellihuoneita halvemmalle hinnalle. Lyhytaikainen vuokraaminen voi toimia myös hyvänä keinona hallita tyhjien kuukausien riskiä, jolloin pitkän ajan vuokralaisen tilalle ei löydy heti uutta vuokralaista. (Voltti 2020, 24–29.)

Airbnb-vuokrauksen tuottoihin vaikuttavat vuokrattava majoitus ja sen alue sekä kysynnän vaihtelu. Lisäksi tuottoon voi vaikuttaa erilaiset vuokrauksen käytettävät prosessit sekä tarjottavat lisäpalvelut. Hieman karkeasti Voltti arvioi vierasvuoneen tuotot 30 euron ja 70 euron välille yöltä vastaavasti koko asunnon vuokratuotto vaihtelee 50 eurosta 500 euroon per yö. (Voltti 2020, 30.) Lyhyen ajan majoittamisen kuukausitason sesonkivaihtelun huomaa, kun katsotaan Airbnb- ja Vrbon-sivustolla viimeisen 12 kuukauden aikana vuokrattujen majoitusten tuottojen vaihtelua Helsingissä. Korkein keskimääräinen vuokratuotto Helsingissä on kesäkuussa 1145 euroa kuukaudessa ja matalin tammikuussa 581 euroa kuukaudessa. Kun tarkasteluun otetaan Rovaniemi, niin matalin vuokratuotto on toukokuussa 594 euroa kuukaudessa ja vastaavasti korkein joulukuussa 1399 euroa kuukaudessa. Kyseiset kuukausittaiset vuokratuotot ovat viimeisen 12 kuukauden keskiarvoja eikä niissä ole huomioitu verotusta, palvelumaksuja tai muita vuokrauksen kuuluvia maksuja. (Airdna n.d.)

Asunnon kalustamiseen ja sisustamiseen voi mennä huomattaviakin summia, lisäksi majoittujalle on hyvä tarjota myös majoittumisen mukavuutta lisääviä tarvikkeita ja palveluita. Voltin haastateltavat majoittajat ovat kertoneet asunnon kalustamiseen menevän 1000–7000 euroa per asunto. Kalusteiden hinta riippuu paljolti siitä, miten kauan haluaa käyttää löytääkseen sopivia kalusteita ja haluaako niitä ostaa käytettyinä. Airbnb asuntojen kalusteisiin kuuluu myös petivaatteet, astiat, pyyhkeet ja pannut. Lisäksi kuluihin täytyy huomioida mahdolliset tavaroitten rikkoutumiset ja kuluminen. Airbnb veloittaa lisäksi 13–15 % palvelumaksua saaduista vuokratuotoista. (Voltti 2020, 38–39.)

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa vuokralaiset vaihtuvat yleensä tiheämmin kuin kerran viikossa ja ennen jokaista vuokralaista käydään sama prosessi läpi, joten omalle työllekin tulee laskea arvo. Voltin mukaan näihin tehtäviin kuuluu siivous, lakanoidenvaihto, pyykkäys, viestintä uusille majoittujille, kalenterin, hintojen ja muiden tietojen päivitys. Tämä työmäärä tekee hänen mukaansa kolme tuntia ja se on tehtävä jokaisen majoittujan välillä ja mikäli kuukaudessa on neljä majoittujaa työmääräksi, tulee jo 12 tuntia. Työmäärän vähentäminen on kuitenkin mahdollista automatisoimalla, ulkoistamalla tai prosessien hiomisella. (Voltti 2020, 39–41.)

Samoin kuin jatkuvassa vuokraamisessa myös Airbnb kaltaisten väliaikaisten vuokrauksien aikana voi tapahtua odottamattomia tapahtumia vuokralaisen toimesta. Airbnb tarjoaakin vuokraajalle majoitustakuun lisäksi majoittajan vakuutuksen. Majoitustakuu tarkoittaa Airbnb:n tarjoamaa suojaa omaisuusvahinkojen varalta, mikäli yöpyjä tai hänen avustuseläimensä vahingoittaa asuntoa tai omaisuutta asunnossa. Majoittajan vakuutusurva on vakuutusyhtiön tarjoama vastuu- vakuutus, joka suojaa majoittajien lisäksi heidän vastuussansa olevia henkilöitä. Vakuutus kattaa tapaukset, joissa vieras tai kolmasosapuoli loukkaantuu tai heidän omaisuudellensa tapahtuu jotain majoittumisen aikana. (Airbnb 2020.)

5.3 Arvonnousuun keskittyvä sijoittaminen

Toinen yleisimmistä asentosijoitusstrategioista on keskittyä asunnon arvonnousuun. Hintakehitykseen vaikuttaa maan yleisen talouskehityksen lisäksi asunnon sijainti ja kuviosta 4 voi nähdä, että vuodesta 2015 lähtien asunto-osakkeiden hinnankehitys on ollut tasaista muuttovoittokunnissa. Muuttotappioalueilla arvonnousu voi olla jopa negatiivista, hintakehitykseen vaikuttaakin asuntokohtaiset tekijät, kuten taloyhtiön ja asunnon kunto (Hänninen 2016).

Arvonnousuun keskittyvä asentosijoittaja voi joko yrittää saada asuntoja alle markkinahinnan ja myydä ne kalliimmalla tai hän voi hakea arvonnousua remontoinnin avulla (Hänninen 2016). Arvonnousuun keskittyvät asentosijoittajat etsivät myös kehittyviä paikkakuntia ja alueita. Mikäli on tiedossa, että tietyllä alueella julkinen liikenne paranee tulevaisuudessa, on sieltä mahdollisesti järkevä ostaa sijoitusasunto arvonnousun mielessä. (Pöysti 2019.) Arvonnousuun keskittyviä strategioita ovat erityisesti BRRRR-strategia sekä Flippaus.

5.3.1 Flippaus

Flippaus on asentosijoitusstrategia, jossa asuntoa ei lainkaan vuokrata, vaan ostamisen jälkeen remontoidaan ja myydään voitolla. Flippaus voi kuulostaa hel-

polta, mutta laskelmien tekemisen tärkeys tässäkin strategiassa korostuu onnistumisen kannalta. Strategiassa tärkeinä tekijöinä ovat ostettavan sijoitusasunnon ostohinta, remonttibudjetin laadinta sekä remontin jälkeisen hinnan arvioiminen. Näiden tietojen pohjalta voidaan laatia kannattavuuslaskelmia. (Pöysti 2019.)

Kuten aikaisemmin on todettu asuntosijoittamisessa ja myös flippaamisessa tuotot tehdään pääosin ostohetkellä. Liian kalliilla ostettua sijoitusta on vaikea pelastaa edes täydellisellä remontilla. Teoriassa asuntoja on mahdollista ostaa reilustikin alle markkinahintojen, tässä verkostojen vaikutus kiinteistövälittäjien ja muihin alalla toimiviin tahoihin korostuu. Lisäksi ostojen keskittäminen myös taantuville markkinoille ja useamman kohteen ostaminen samaan aikaan laskee neliöhintoja. (Kaarto 2015, 158.)

Asuntojen flippaaminen on ollut viime vuosina haastavaa asuntomarkkinoiden tilanteen ja asuntojen hintojen nousun vuoksi. Laskelmien lisäksi tärkeiksi tekijöiksi strategiassa ovat asunnon sijainti sekä kohderyhmä, jolle asuntoa ollaan myymässä remontoinnin jälkeen. Remontin tarkoituksena on nostaa asunnon arvoa, jolloin asunnon remontointiin tarvitsee tietämystä, mitä kannattaa remontoida ja mitä ei. (Pöysti 2019.) Kaarto painottaakin ostohinnan, edullisen ja järkevästi tehdyn remontoinnin merkitystä flippaamisessa. Remontointi tehdään massayleisölle, eli suositaan vaaleita sävyjä ja nettokatetavoite remontoinnissa on 15 ja 25 % välissä. (Kaarto 2015, 158–159.)

5.3.2 BRRRR-strategia

BRRRR-strategia on saanut nimensä englannin kielisien vaiheiden mukaan, joita ovat buy, rehab, rent, refinance, repeat. Strategian ensimmäisessä vaiheessa ostetaan remontoinnin tarpeessa oleva kohde hyvältä sijainnilta. Tämä strategia on hyvin samanlainen kuin edellä käsitelty flippaaminen, mutta kohteen myynnin sijaan asunto vuokrataan. (Hänninen 2020.)

Seuraava vaihe on rehab eli remontointi. Remontoinnissa on hyvä pitää mielessä, että myymisen sijaan asunto vuokrataan, eli remontoinnissa on käytettävä kestäviä materiaaleja. Asunnosta kannattaa remontoida niin, että sen remontin

jälkeinen arvo nousee mahdollisimman korkealla ja samalla vuokratasokin voidaan nostaa (Turner 2015, 83). Remontoinnin kustannuksissa voidaan huomattavastikin säästää, mikäli itse pystyy remontoimaan tai lähipiiristä löytyy ammattitaitoa siihen. Mikäli asunto vasta remontoinnin jälkeen vuokrataan ei remontoinnin kustannuksia voi vähentää pääomatuloista verotuksessa vaan ne lisätään asunnon hankintahintaan (Verohallinto 2021e). Kolmannessa vaiheessa siirrytään vuokraamiseen. Mikäli remontoitu asunto on ostettu hyvältä sijainnilta, niin vuokralaisen löytäminen ei pitäisi tuottaa ongelmia. Vaikka asunto onkin juuri remontoitu, on vuokranantajan silti varauduttava mahdolliseen taloyhtiön tai asunnon remontteihin. (Turner 2015, 84).

Uudelleenrahoitus on strategian keskeisin vaihe ja sen avulla sijoittaja voi hyödyntää remontoinnin tuoman arvon nousua. Uudelleenrahoituksen tarkoitus on vapauttaa remontoitun asunnon kasvanutta markkina-arvoa ja hakea pankista uusi laina, jotta strategiaa voidaan viimeisen vaiheen mukaan toistaa. Esimerkiksi 75 000 euron asuntoon saatu lainaa $75\,000 \text{ euroa} \times 0,7 = 52\,500 \text{ euroa}$. Remontoinnin jälkeen pankki pyytää sijoittajalta asunnon markkina-arvion, jonka välittäjä tekee. Välittäjän todettua asunnon arvoksi 150 000 euroa niin pankista voidaan saada lainaa $150\,000 \text{ euroa} \times 0,7 = 105\,000 \text{ euroa}$ vähennettynä jo nostettu 52 500 euron laina, mikä tekee 52 500 euroa lainaa uuden asunnon ostoon. (Huru 2019.) Remontoinnilla hyvin harvoin saadaan nostettua markkina-arvoa esimerkin mukaan, joten se on lisätty vain havainnollistamaan uudelleenrahointusta.

5.4 Asuntorahastoihin sijoittaminen

Asuntosijoittamiseen pääsee käsiksi myös sijoittamalla asuntoihin epäsuorasti asuntorahastojen avulla. Tällöin sijoittaja ei itse osta asuntoa vaan ostaa osuuden asuntorahastosalkun hoitajan hallinnoimasta sijoitusrahastosta. Asuntorahastoa hoitava yhtiö ostaa asuntoja ja lisäksi hoitaa vuokrauksen ja myynnin. Asuntorahaston hyötyjä ovat mahdollisuus päästä asuntomarkkinoille pienellä omalla pääomalla, jopa 200 eurolla eikä sijoittajan tarvitse tehdä käytännön asi-

oita asuntoon liittyen. Asuntorahaston kautta saa myös automaattisesti hajautuksen eri asuntojen välillä ja asuntorahastot usein ostavat kerralla useampia asuntoja, jolloin voivat saada kohteita alle markkinahintojen. (Sjögren 2020b.)

Asuntorahastoissa on myös omat huonot puolensa suoraan asuntosijoittamiseen nähden. Asuntorahastojen kulut ovat usein suuret, koska asuntorahastoja hoitava yhtiö hoitaa itse käytännön asiat. Asuntorahaston tarkoituksena on tuottaa tuottoa, jolloin rahastoihin saatetaan ostaa riskeiltään suurempia kohteita. Asuntosijoittamisessa on myös mahdollista käyttää vipuvaikutusta ja rahastossa tätä mahdollisuutta sijoittajalla ei ole, eikä rahaston kautta opi itse asuntosijoittamisen taitoja. (Sjögren 2020b.)

Asuntorahastojen kulujen vertailuun on otettu kaksi kotimaista asuntosijoitusrahastoa OP-Vuokratuotto ja S-Asuntorahasto. S-Pankin tarjoamassa rahastossa minimimerkintä on 200 euroa kun taas OP:lla minimimerkintää ei ole määritetty. Molempiin rahastojen merkintäpäivät ovat neljä kertaa vuodessa. OP-Vuokratuotto on viimeisimmän vuoden aikana tuottanut 2,77 % kun taas S-Asuntorahaston viimeisen 12 kuukauden aikana tuotto on ollut 7,30 %. Molempien rahastojen juoksevat kulut, merkintä- ja lunastuspalkkio näkyvät taulukossa 2. (S-Asuntorahasto n.d; OP-Vuokratuotto n.d.)

Rahasto	Juoksevat kulut	Merkintäpalkkio	Lunastuspalkkio
S-Asuntorahasto	2,46 %	2 %	1 - 4 %
OP-Vuokratuotto	2,23 %	2 %	1 - 5 %

Taulukko 2. Rahastojen kulut. (S-Asuntorahasto n.d.; OP-Vuokratuotto n.d.)

6 KYSELYN TULOKSET

Opinnäytetyön 6 luvussa käydään läpi opinnäytetyön tutkimusprosessia, aineiston keräämistä, kyselylomakkeen kysymyksien muodostamista sekä tuloksien analysointia. Kyselyn tuloksia havainnollistetaan kuvioiden ja taulukoiden avulla. Ensimmäiseksi kuitenkin käydään läpi tutkimusmenetelmät, kyselyn rakenne sekä toteutus. Tutkimuksen onnistumisen edellytyksenä on kohderyhmän löytäminen sekä oikean tutkimustavan valinta (Heikkilä 2014, 12).

Luvussa 6.6 ristiintaulukoinnin avulla havainnollistetaan, muiden muuttujien vaikutusta riskien huomiointiin, ja niiden perusteella luodaan kuvioita. Ristiintaulukoinnin tarkoituksena on saada vastauksia siihen, onko asuntosijoitusstrategioilla, riskien analysoinnilla tai koetulla asuntosijoittamisen riskillä suhdetta huomioituihin riskeihin.

6.1 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyö alkaa tutkimusongelman hahmottamisesta ja analysoinnista. Tutkimusongelma ratkaistaan puolestaan tutkimusmenetelmillä, joita on useampi ja ne muodostavat tutkimusotteen, joita ovat laadullinen eli kvalitatiivinen sekä määrällinen eli kvantitatiivinen ote. Tutkimusotteen päättäminen on yksi tärkeimmistä valinnoista, joka tehdään heti opinnäytetyön alkuvaiheissa. Päätös tarvitsee rinnalleen perustelut ja sen pitää sopia tutkimusongelmaan. (Kananen 2015, 14,63.)

Määrällisestä tutkimuksesta voidaan käyttää myös nimitystä tilastollinen tutkimus, jonka aineistoa kerätään yleensä lomakekyselyinä. Kvantitatiivinen tutkimus edellyttää riittävän suurta ja merkittävää otosta eli perusjoukon osajoukkoa. Määrällisellä tutkimuksella selvitetään usein myös eri asioiden välisiä riippuvaisuuksia tai tutkittavassa ilmiössä tapahtuneita muutoksia. Kvantitatiivisella tutkimuksella saadaan yleensä kerättyä informaatiota nykyisestä tilanteesta, sillä ei saada tarpeeksi selvitettyä asioiden syitä. (Heikkilä 2014, 12–15.)

Tämän opinnäytetyön empiiriseen tutkimukseen on valittu kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus. Perusteluina valinnalle oli asuntosijoitusstrategioista löydettävä vähäinen tutkimusmateriaali. Riskeistä ja niiden hallinnasta vastaavasti löytyy paljon informaatioita eri lähteistä sekä tutkimuksia. Riskit ja riskienhallinta valikoituivat myös tarkastelukulmaksi kirjoittajan oman kiinnostuksen pohjalta. Toisena syynä määrällisen tutkimuksen valinnalle oli se, että tarvittiin suurempi otanta ympäri Suomea tiedon yleistämiseen, johon internet-kysely sopii parhaiten. Tässä lähestymistavassa tarkoituksena ei ollut niinkään selvittää, miksi vastaajat toimivat tietyllä tavalla tai valitsivat tiettyjä asuntosijoitusstrategioita. Tilastollisessa tutkimuksessa voidaan kuitenkin tarkastella useamman kysymyksen välisiä suhteita, joita käydäänkin tarkemmin lävitse luvussa 6.5.

Kanasen (2015, 199) toteaa, että yksi tutkimuksen hyvyyden mittari on oman tutkimuksen empiriaosuuden sekä teoriapohjan vastaavuus. Tämän vuoksi teoriaosuus eli viitekehys voidaan ymmärtää aineistoksi, joka ilmiöstä on aikaisemmin kirjoitettu. Opinnäytetyön kirjoittajan tehtävä on perehtyä huolella valitun aiheen teoriaan, malleihin ja edellisiin tutkimuksiin. Muiden tutkijoiden tekemiä tutkimusten tuloksia voidaan käyttää omien tuloksien luotettavuuden osoittamisessa. (Kananen 2015, 198–200.)

Määrällisessä tutkimuksessa on tarkoituksena saada yleistettävää tietoa otokselta ja tehdä yleistävät johtopäätökset koko kohderyhmän osalta. Ongelmana on löytää tutkimukselle sopiva kohderyhmä ja siitä rajattu otos, sillä väärin tehdyn rajauksen myötä tulokset ovat virheellisiä. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa täydellinen otoksen löytäminen on harvinaista ja sen vuoksi saatujen vastauksien peilaaminen muiden tutkijoiden tuloksiin on tärkeää. (Kananen 2015, 200.) Kanasen (2015, 343) mukaan tutkimuksen luotettavuutta tarkastellaan validiteetin ja reliabiliteetin käsitteillä.

Validiteetilla kuvataan, kuinka onnistuttiin tutkimaan oikeaa asiaa. Määrällisessä tutkimuksessa validiteetilla tarkoitetaan, ratkaiseeko kyselylomakkeen kysymykset tutkimusongelman. Reliabiliteetilla vastaavasti pyritään ei-sattumanvaraisiin tuloksiin. Tutkimus on reliabeli, kun sama kysely voidaan toistaa samalle otannalle ja tulokset ovat myös toistettavissa muiden tutkimuksissa. (Heikkilä 2014, 177–178.)

6.2 Kyselylomakkeen muodostus ja toteutus

Tämä kyselytutkimus suoritettiin verkkokyselynä Microsoft Formsiin tehdyllä lomakkeella. Forms valikoitui kyselyn alustaksi sen yksinkertaisuuden ja muokattavuuden vuoksi. Microsoft Forms vastaukset voidaan viedä suoraan Microsoft Excel ohjelmaan, josta vastaukset saadaan IBM SPSS-statics 26-ohjelmaan helposti.

Kyselylomakkeen kysymysten muodostaminen edellyttää kirjallisuuteen tutustumista, tutkimusongelman analysoimista ja rajaamista, käsitteiden määrittämistä ja tutkimusasetelman valintaa (Heikkilä 2014, 45). Kyselylomakkeelle voidaan tehdä kahdentyyppisiä kysymyksiä avoimia tai strukturoituja. Avoin kysymys tarkoittaa kysymystä, jossa vastaaja voi vastata mitä haluaa. Avoin kysymys sopii silloin kun vaihtoehtoja ei tunneta tarkkaan. Strukturoidussa kysymyksessä on vastaavasti vastausvaihtoehdot annettu ja näistä vastaaja voi valita sopivimman. Strukturoitua kysymystä, jossa on kaksi vaihtoehtoa, nimetään dikotomisiksi, jos taas vastaaja voi valita useita vaihtoehtoja on kysymys monivalintakysymys. Strukturoidut kysymykset sopivat erityisesti silloin kun vastausvaihtoehdot tiedetään ennestään. Sekamuotoisissa kysymyksissä on vastaajalle annettu, myös mahdollisuus vastata avoimeen muu kohtaan. Muu kohta on hyvä lisätä, kun kyselylomakkeen tekijä ei ole täysin varma, onko vastausvaihtoehdoissa kaikki tarvittava. (Heikkilä 2014, 47–50.)

Opinnäytetyössä hyödynnetty kyselylomake liite 1 sisältää pääasiassa sekä monivalintakysymyksiä. Kyselylomakkeen kysymykset olivat muodostettu teoriaosuuden pohjalta. Kysely oli jaettu kolmeen osaan, joista ensimmäisessä kysytään vastaajan perustietoja ja hänen asuntosiioittamisensa taustaa. Seuraava osassa kysyttiin asuntosiioitusstrategiaa ja siihen liittyviä tekijöitä. Viimeisessä osassa kysyttiin huomioituja asuntosiioittamisen riskejä ja niiden hallintakeinoja. Kysymykset olivat monivalintakysymyksiä, sillä kyselyyn vastanneilla voi olla yksi tai useampi siioitusasunto omistuksessaan. Tällöin kaikki asunnot eivät välttämättä ole samanlaisia eikä niihin käytetä samoja strategioita.

Kyselyssä oli tuotu esille yleisimmät asuntosisoitusstrategiat, riskit sekä niiden hallintakeinot, jotka ovatkin käyty teoriaosuudesta yksityiskohtaisemmin läpi. Kaikkia mahdollisia vastaajien asuntosisoitusstrategioita, riskejä tai niiden hallintakeinoja ei ole mahdollisesti kyselyssä mainittu, ja sen vuoksi viimeiseksi vaihtoehdoksi kysymyksiin oli laitettu avoin muu vaihtoehto. Monivalintakysymyksiin oli mahdollista valita myös: en mitenkään, en ole huomionnut riskejä tai en ole varautunut riskeihin. Vaihtoehton lisääminen tämänkaltaisiin kysymyksiin on välttämätöntä, mutta samalla se on myös yksi monivalintakysymyksiin haittapuolista, sillä se voi myös vääristää saatuja vastauksia.

Kyselyn kysymys 23 oli mielipidekysymys, jossa käytetään Likertin asteikkoa, mikä on 4- tai 5-portainen järjestysasteikko. Kysymyksen toisessa ääripäässä on vaihtoehto täysin samaa mieltä ja toisessa täysin eri mieltä. (Heikkilä 2014, 51.) Kysymyksen tarkoitus oli kartoittaa vastaajan onnistuminen riskianalyyssissä ja riskienhallinnassa. Viimeinen kyselyn kysymys oli vapaavalintainen avoin kysymys, jossa vastaaja pystyi kertomaan muita asuntosisoittamiseen liittyvää ajatukseen tai, mikäli kyselystä puuttui kokonaan, jokin riski tai strategia.

Kysymysten muotoilussa termejä oli selitetty auki, jotta jokainen vastaaja ymmärtäisi ne samalla tavalla. Kuten kyselylomakkeesta liite 1 voidaan huomata, niin kysymysten alapuolella on tarkemmin kerrottu, mikäli vastaajalla on mahdollista valita yksi tai useampi vaihtoehto tai mikäli kysymyksen sisältöä täytyi avata tarkemmin. Kysymyksessä 10 oli myös kerrottu, mitä tarkoitetaan flippauksella ja BRRRR-strategialla sekaannusten välttämiseksi. Asuntosisoittamisen riskit ovat viitekehyyksessä jaettu Oravan ja Turusen (2016) mainittuihin asuntosisoittamisen tärkeimpiin riskeihin, mutta kyselyssä niitä on avattu lisää.

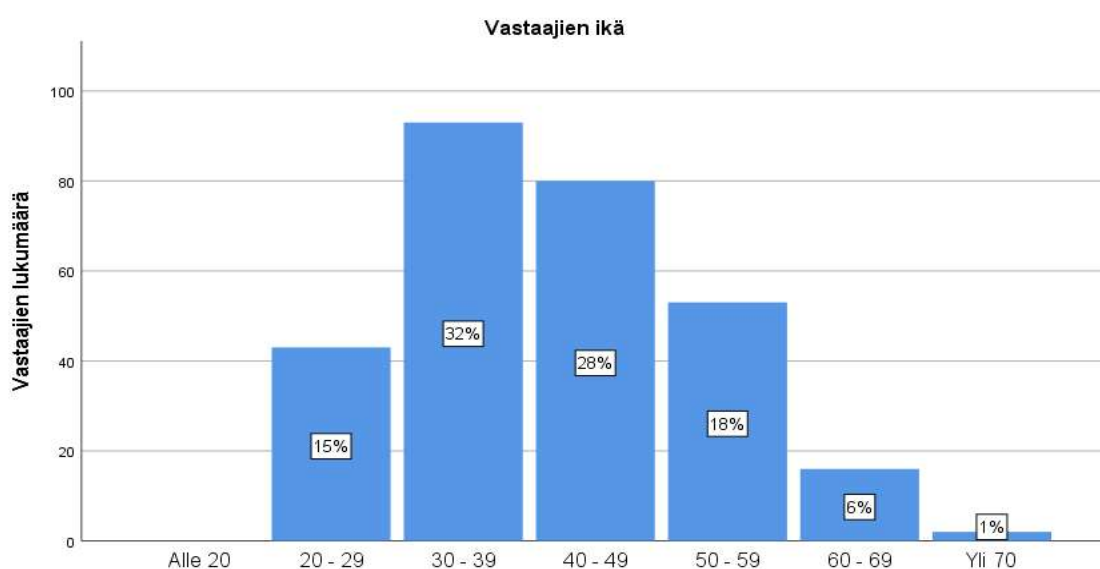
Kyselytutkimus jaettiin internetin kautta, jolloin kohderyhmän tavoittaminen on helpompaa sekä edullisempaa, muihin keinoihin verrattuna. Kyselyn linkki julkaistiin luvan kanssa asuntosisoittajien kahdessa eri Facebook-ryhmässä ja vastauksia kertyi 287 kappaletta. Kysely julkaistiin Suomen Asuntosisoittajat keskustelupalstalla, jossa jäseniä on 11,3 tuhatta ja Suomen Vuokranantajien ry:n Vuokranantajapalstalla, jossa on 18,6 tuhatta jäsentä. Molemmilla palstoilla kyselylomake julkistettiin käyttämällä saatekirjettä liite 2. Suomen Vuokranantajien kautta ky-

sely piti myös jakaa sähköpostilla heidän jäsenilleen. Kirjoittajan ja järjestön aikataulujen eroavaisuuksien takia kysely päätettiin jakaa ainoastaan heidän Facebook-sivuillaan.

6.3 Vastaajien taustatiedot

Kyselylomake muodostui kolmesta eri osiosta, joista ensimmäisessä kysyttiin vastaajien taustatietoja ja hänen asuntosijoittamisensa taustaa. Kyselyn alkuvaiheeseen onkin hyvä sijoittaa helppoja kysymyksiä, joiden avulla herätetään vastaajien mielenkiinto tutkimusta kohtaan. Kyselyyn saduilla vastauksilla vastataan tutkimuskysymyksiin ja vastauksista käytetään nimeä muuttujien arvot. Muuttujalla tarkoitetaan mitattavaa ominaisuutta tai muuta suuretta, joiden arvoissa esiintyy vaihtelua. (Heikkilä 2014, 46,13.)

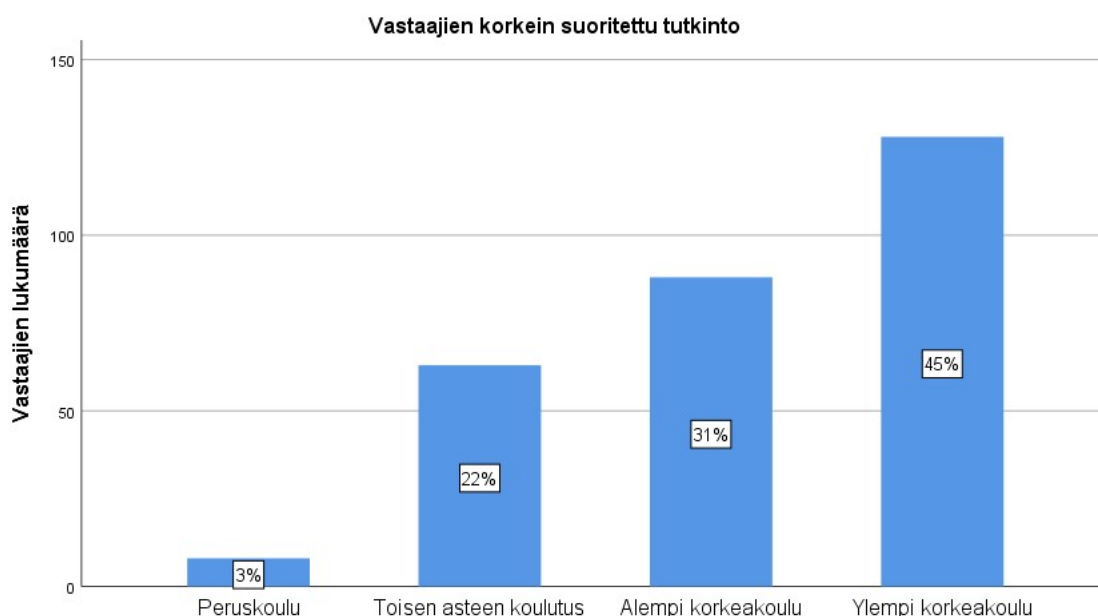
Tässä tutkimuksessa ensimmäisen osan tuloksia verrataan Suomen Vuokranantajat ry:n Vuokranantajakyselyihin (2021) ja (2020). Vuoden (2021) Vuokranantajakyselyyn vastasi yhteensä 2466 ja vuoden aikaisempaan kyselyyn (2020) vastasi 3114 asuntosijoittajaa. Kyselyn mukaan tyypillinen vuokranantaja Suomessa on keski-ikäinen ja vuokraa yhdestä kahteen asuntoa. Kyselyyn vastaajista kaksi viidesosaa (40,6 %) oli alle 50-vuotiaita.



Kuvio 11. Vastaajien ikä (N=287)

Tässä tutkimuksessa ensimmäiseksi kysyttiin vastaajien ikää, ikäjakaumaa kuvaava kuvio 11. Kuviosta voidaan huomata, että alle 50-vuotiaita oli kolme neljäsosaa (75 %) vastaajista. Suurin ikäryhmä oli 30–39-vuotiaat ja heitä oli noin kolmasosa (32 %). Odotetusti iäkkäämpiä vastaajia oli maltillisemmin osallistunut kyselyyn, sillä kysely julkaistiin ainoastaan Facebookissa. Neljäsosa oli iältään yli 50-vuotiaita (25 %), kun taas Vuokranantajakyselyssä (2021) vastaava luku oli yli puolet (59,3 %). Kyselyyn saamien vastaajien keski-ikä oli siis alhaisempi kuin Vuokranantajakyselyssä (2021). Ikäjakauma olisi ollut luultavasti saman suuntainen, mikäli kysely olisi jaettu Suomen Vuokranantajien ry:n sähköpostilistalle.

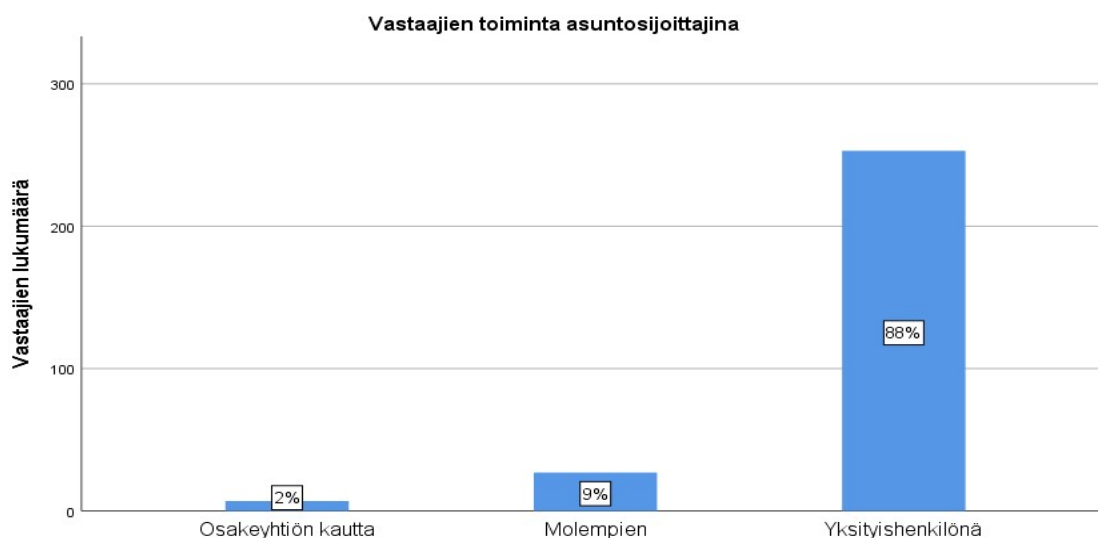
Seuraavaksi kyselyssä selvitettiin vastaajien korkein suoritettu tutkinto kuvio 12 mukaan. Lähes puolet oli suorittanut ylemmän korkeakoulututkinnon (45 %) ja hieman pienempi osa oli suorittanut alemman korkeakoulututkinnon (31 %). Yllätyksenä tuli kuitenkin, että toiseen asteen koulutuksen suorittaneita vastaajista oli viidesosa (22 %) ja peruskoulun suorittaneitakin oli vastaajien joukossa (3 %).



Kuvio 12. Vastaajien korkein tutkinto (N=287)

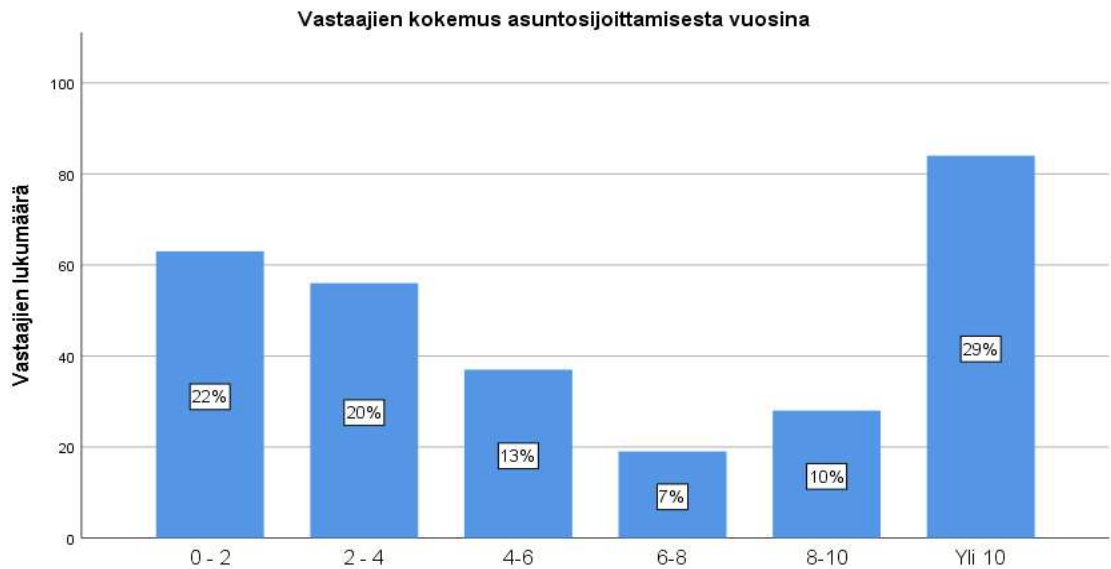
Suurin osa vastaajista kuvion 13 mukaan toimi asuntosijoittajana ainoastaan yksityishenkilönä (88 %). Ainoastaan osakeyhtiön kautta asuntosijoittajana toimi (2 %) ja molempien kautta noin kymmenes (9 %). Tämä tarkoittaa, että vastaajista lähes kaikki (97 %) toimi asuntosijoittajana yksityishenkilönä edes osittain. Tulos

oli positiivinen, sillä tässä opinnäytetyössä keskityttiin tarkemmin yksityishenkilöiden asuntosijoittamiseen ja sen verotuksesta on tarkemmin kerrottu tämän opinnäytetyön luvussa 3.5.



Kuvio 13. Asuntosijoittajana toimiminen (N=287)

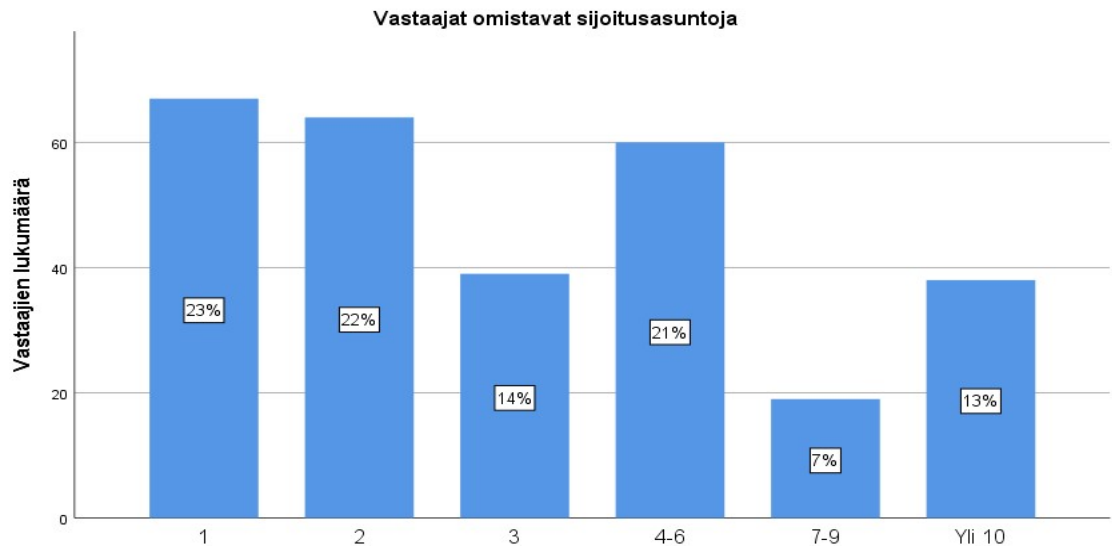
Kokemus asuntosijoittajana toimimisesta on jakautunut selvästi asuntosijoitusuralla aloittelevien ja kokeneiden yli 10 vuotta toimineiden sijoittajien välillä. Kuvioista 14 voidaan nähdä, että tuoreita korkeintaan 4 vuotta asuntosijoittajana olevia asuntosijoittajia on kaksi viidesosaa (42 %). Tulos osittain vahvistikin (Pajalan 2020) kertomusta uusien asuntosijoittajien kasvaneesta määrästä. Toinen merkittävä osuus oli yli 10 vuotta asuntosijoittajana toimineet henkilöt, joita oli yli neljäsosa (29 %).



Kuvio 14. Vastaajien kokemus asuntosijoittamisesta (N= 287)

Suomen Vuokranantaja ry:n teettämän Vuokranantajakyselyssä (2020) selvisi, että yksityinen vuokranantajat vuokraa keskimäärin 1,5 asuntoa. Kyselyn vastaajista kaksi kolmasosaa (65 %) omisti 1–2 vuokra-asuntoa. Tähän kyselyyn kuvion 15 mukaan vastaajista alle puolet (45 %) omisti 1–2 sijoitusasuntoa. Reilu kolmasosa omisti 3–9 asuntoa (42 %), vastaava luku Vuokranantajakyselyssä (2020) oli pienempi (32 %).

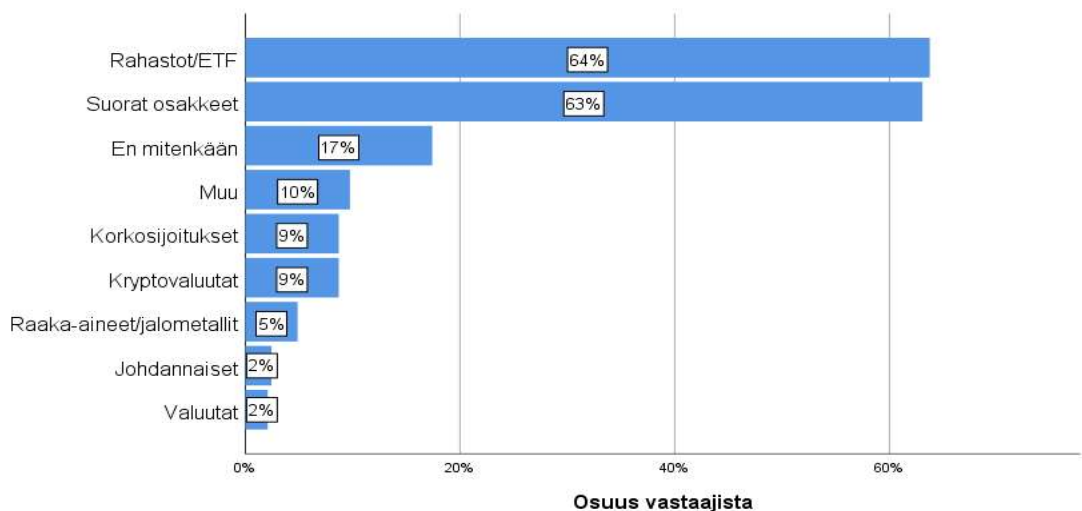
Kyseisen poikkeaman vastauksissa voidaan olettaa johtuvan siitä, että kysely julkaistiin ainoastaan Facebookissa. Tässä kysymyksessä 5 lisäksi ilmeni epäjohtamukaisuutta siinä, mikäli sijoittajalla on omistuksessaan tasan 10 sijoitusasuntoa. Vastauksien perusteella voidaan olettaa, että tällaisessa tilanteessa vastaaja on valinnut vaihtoehdon yli 10.



Kuvio 15. Sijoitusasuntojen lukumäärä (N=287)

Kyselyn ensimmäisen osion viimeinen kysymys koski hajauttamista muihin omaisuusluokkiin asuntosijoittamisen lisäksi. Kuvion 16 mukaan vastaajat ovat hyvin hajauttaneet omistuksiaan ja vastaajista yli puolet asuntosijoittamisen lisäksi sijoitti rahastoihin tai etfiin (64 %) ja suoriin osakkeisiin (63 %). Lähes joka kymmenes sijoitti korkosijoituksiin ja kryptovaluuttoihin (9 %). Muut kyselylomakkeen sijoitusinstrumentit eivät olleet vastaajien kovassa suosiossa ja niihin vastaajista alle kymmenes sijoitti.

Vastaajien sijoitussalkun hajautus asuntosijoittamisen lisäksi



Kuvio 16. Sijoitussalkun hajauttaminen (N=287)

Muita sijoitus kohteita oli kymmenyksellä (10 %) vastaajista. Muu kysymykseen vastanneista suurin osa omisti metsää, peltoa tai taidetta. Toisena yleisenä säästämisen muotona pidettiin pankkien tarjoamia säästämisen tuotteita, kuten pankki-, säästötiliä ja eläkevakuutusta. Sijoittaminen muihin omaisuuslajeihin on tärkeää riskienhallinnan kannalta, ettei kaikkea omaisuutta säästetä ainoastaan yhteen sijoitusasuntoon.

Yksi merkille pistävimmistä luvuista oli se, että lähes viidennes (17 %) vastaajista ei ole asuntosijoittamisen lisäksi hajauttanut omistustaan muihin sijoitusmuotoihin. Taulukosta 3 voidaan kuitenkin huomata, että yli neljä viidesosaa (86 %) niistä ketkä eivät hajauta muuten sijoituksiaan omisti enemmän kuin yhden sijoitusasunnon.

En ole hajauttanut sijoitussalkkuani asuntosijoittamisen lisäksi

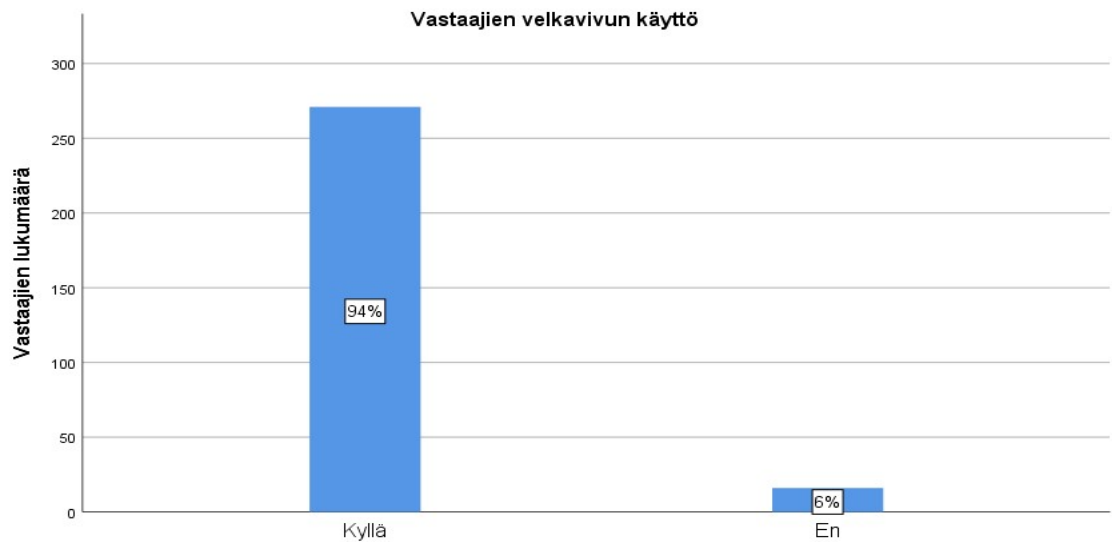
	Sijoitusasuntojen määrä					
	1	2	3	4-6	7-9	Yli 10
En mitenkään	14 %	10 %	16 %	24 %	12 %	24 %

Taulukko 3. Sijoitusasuntojen määrä vastaajilla, jotka eivät olleet hajauttanut sijoitussalkkuaan (N=50)

6.4 Asuntosijoitusstrategiat ja niihin liittyvät tekijät

Kyselyn toisessa osiossa selvitettiin vastaajien asuntosijoitusstrategioita. Opin- näytetyön luvussa 5 käytiin tarkemmin läpi vuokratuottoihin ja arvonnousuun painottuvia asuntosijoitusstrategioita. Asuntosijoittamista voidaan tehdä niin monella tavalla ja siksi strategian lisäksi vastaajilta kysyttiin, minkälaisiin asuntoihin he sijoittavat.

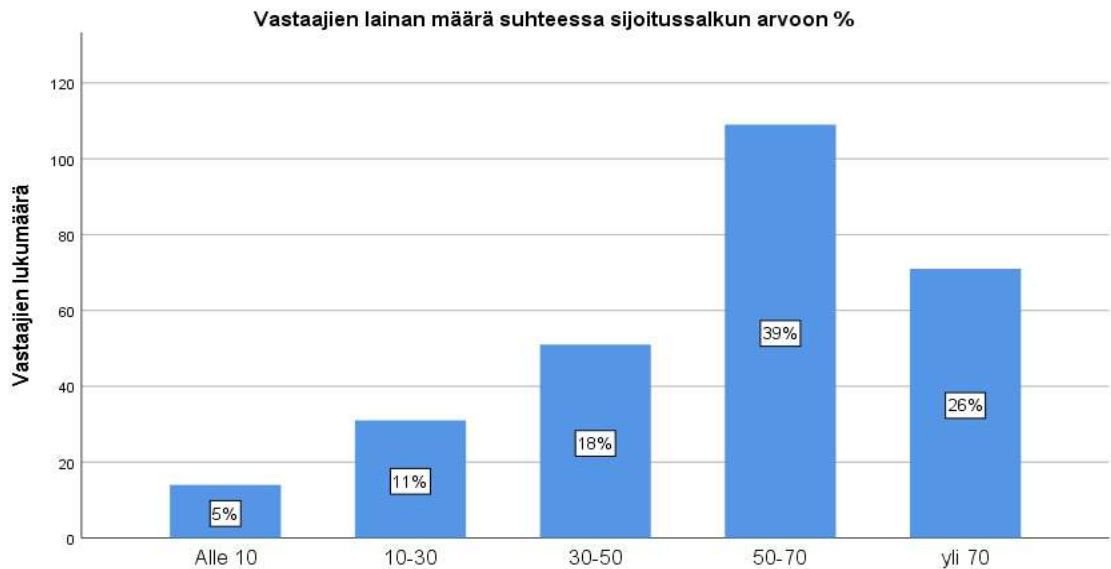
Lähes kaikki kyselyyn vastaajista (94 %) käytti asuntosijoittamisessa velkavipua kuvio 17 mukaan. Luvussa 2.4 esimerkin avulla todettiin, miten lainarahan käyttäminen sijoittamisessa kasvattaa oman pääoman tuottoa. Vastaajista alle kymmenes (6 %) vastasi, ettei käytä asuntosijoittamisessa velkavipua ja se onkin yksi keinoista suojautua korkoriskiltä, kuten luvussa 4.3 on todettu.



Kuvio 17. Velkavivun käyttö (N=287)

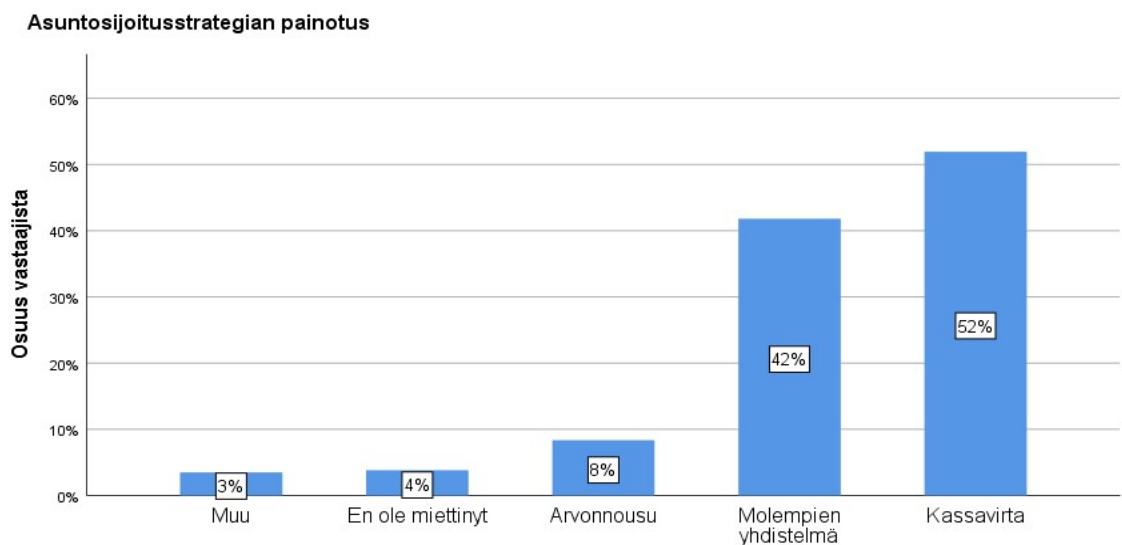
Mikäli vastasi edeltävään kysymykseen kyllä niin kysymyksessä 8 kysyttiin sijoittajan lainan suhdetta sijoitussalkun arvoon. Kuvioden 17 ja 18 vastaajamäärissä oli ristiriitaisuutta, sillä kuvion 17 mukaan 94 % vastaajista käytti velkavivua kun taas kuviossa 18 vastauksia oli 96 % kyselyyn vastaajista.

Suomen Vuokranantajien Vuokranantajakyselyssä (2020) asuntosijoittamisen velkavivun käyttö on ollut maltillista yli puolilla vastaajista (62 %) oli alle puolet lainaa sijoitusasuntojen markkina-arvosta. Tässä kyselyssä lainan määrä oli vastaavasti painottunut yli 50 % puolelle ja alle 50 % velkavivun käyttäjiä oli noin kolmasosa (34 %) vastaajista kuvion 18 mukaan. Noin kahdella kolmasosaa (65 %) lainan määrä oli siis yli 50 % sijoitussalkun arvosta.



Kuvio 18. Lainan määrä suhteessa sijoitussalkun arvoon (N=276)

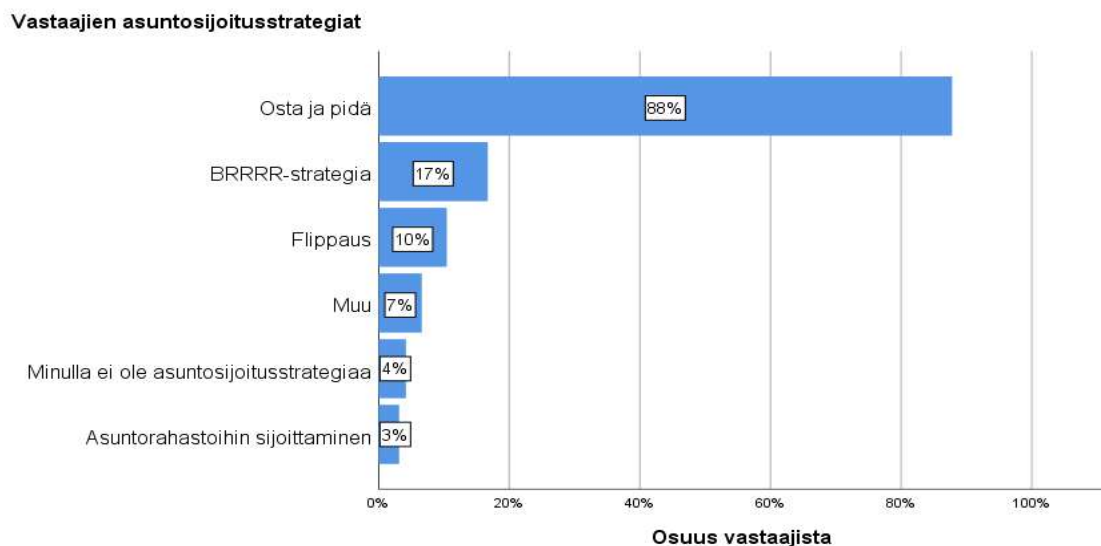
Asuntosijoitusstrategian selvittäminen yhdellä kysymyksellä ei antaisi riittävän laajaa kuvaa siitä ja tämän vuoksi kyselyssä asuntosijoitusstrategiaa on tarkennettu tukikysymyksillä. Kuviossa 19 esitetään vastaajien painotuksia omassa asuntosijoitusstrategiassa kassavirran ja arvonnousun suhteen. Kyselyn vastaajista puolet (52 %) painotti asuntosijoittamisessa vuokratuottoa eli kassavirtaa ja kaksi viidesosaa (42 %) painotti arvonnousun ja kassavirran yhdistelmän kun taas alle kymmenes (8 %) painotti arvonnousua asuntosijoittamisessaan.



Kuvio 19. Vastaajien asuntosijoitusstrategian painotus (N=287)

Pieni osa (3 %) painotti strategiassa muita vaihtoehtoa. Avoimissa vaihtoehtoisissa suurin osa painotti oman pääoman tuottoa ja yleistä vaurastumista. Luvussa 5 todettiin, että sijoitustoimintaan tulee asettaa itselleen tavoitteita ja sen saavuttamiseksi strategiat helpottavat sen saavuttamista. Eräs vastaajista kertoikin painottavansa pääoman siirtymistä lapsille perintönä.

Asuntosijoitusstrategian painoituksen jälkeen kysyttiin tarkemmin, mitä strategiaa käytetään. Selvästi suosituin asuntosijoitusstrategia suurimman osan mielestä (88 %) oli osta ja pidä -asuntosijoitusstrategia. Muista asuntosijoitusstrategioista BRRRR-strategia oli käytössä neljänneksellä (17 %) ja flippaus viidenneksellä (10 %) vastaajista kuvion 20 mukaan.



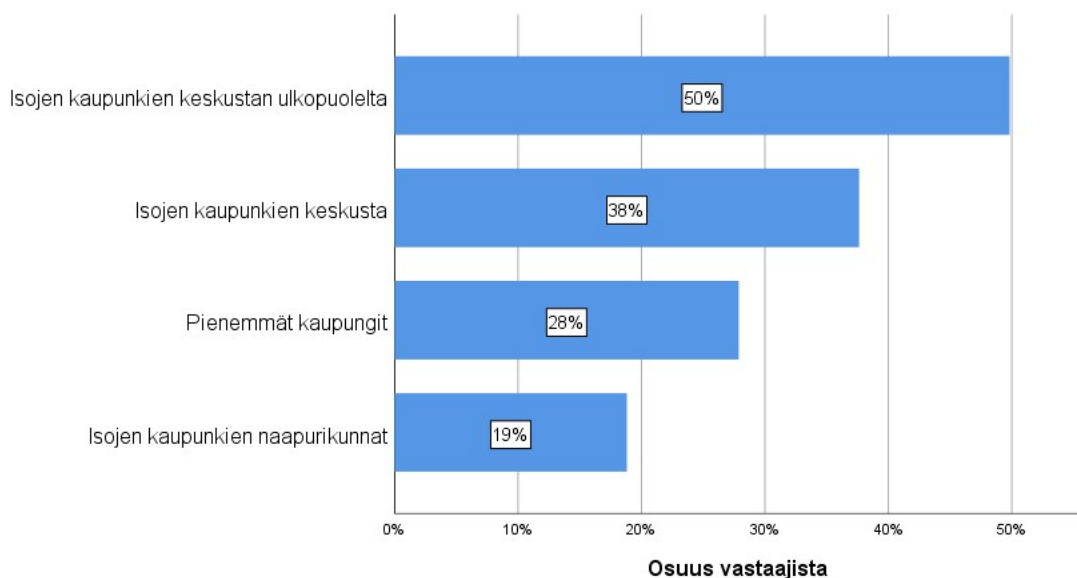
Kuvio 20. Asuntosijoitusstrategia (N=287)

Harva vastaajista (4 %) ei ole miettinyt asuntosijoitusstrategiaansa. Tämä tulos on positiivinen asia, sillä kuten luvussa 5 todettiin, on strategian asettaminen tärkeätä tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Muita strategioita oli käytössä alle kymmenyksellä (7 %) ja yleisin avoin vastaus liittyi, jotenkin asunnon myyntiin jälkeensä. Vastauksissa kävi ilmi, että vaikka strategia olisikin mietitty, niin sijoittajat myyvät asuntojaan tarvittaessa tai muuttavat strategiaansa elämäntilanteen mukaan. Muutama vastaaja korosti myös asuvansa asunnossa aluksi itse, jonka jälkeen etsii uuden asunnon asuttavaksi ja jättää vanhan vuokralle.

Varsinaisen asentosijoitusstrategian kysymyksen jälkeen kyselyssä kysyttiin tarkemmin, millaisiin asuntoihin vastaaja sijoittaa. Kyselyssä kysymyksessä 11 oli tarkennettu, että isolla kaupungilla tarkoitetaan suomalaista yli 100 000 asukkaan korkeakoulukaupunkia ja näitä ovat: Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio ja Lahti. Kysymyksen isojen kaupunkien määritelmä tehtiin Suomen Vuokranantajien Vuokraantajakyselyn (2021) pohjalta, johon oltiin listattu suosituimmat 10 kaupunkia, joissa asentosijoittajat toimivat.

Puolet vastaajista (50 %) sijoitti isojen kaupunkien keskustan ulkopuolelle ja itse keskustaan reilu kolmannes (38 %) vastaajista kuvion 21 mukaan. Pienempiin kaupunkeihin sijoitti kuitenkin reilu neljännes (28 %). Kuvion 1 ja 2 perusteella voidaan päätellä, että pienempien kaupunkien asunnoista on mahdollisuus saada isompaa tuottoa, mutta kuten myöhemmin luvussa 4 ollaan todettu, on silloin riskit myös suuremmat. Kysymykseen ei oltu lisätty muu vaihtoehtoa, josta tulikin Facebookin vuokranantajapalstalla kysymys ja kysyjä kertoi sijoittavansa taajamalla oleviin sijoitusasuntoihin.

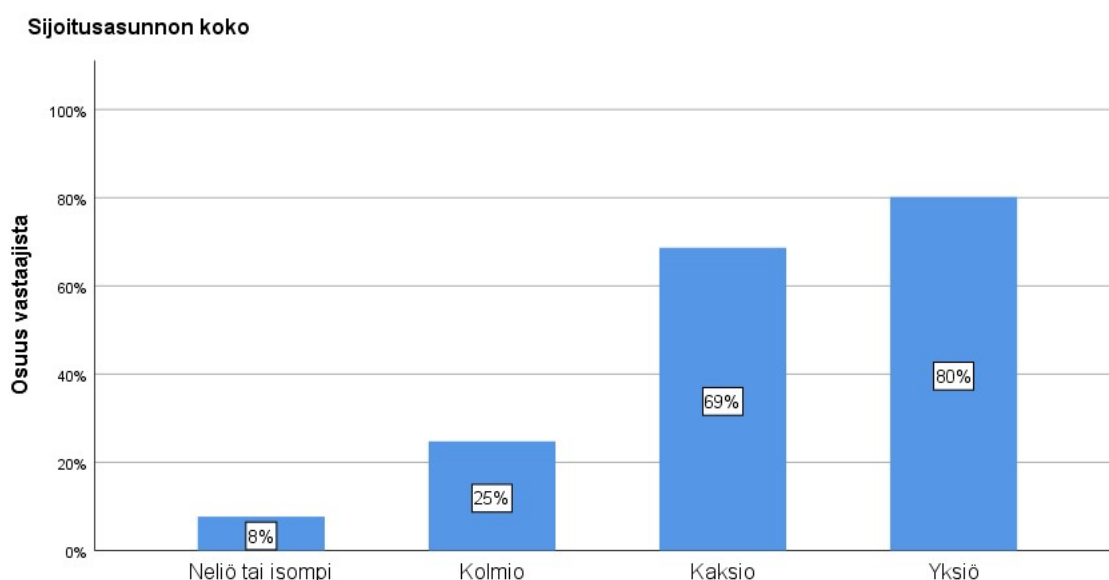
Sijoitusasunnon sijainti



Kuvio 21. Sijoitusasuntojen sijainti (N=287)

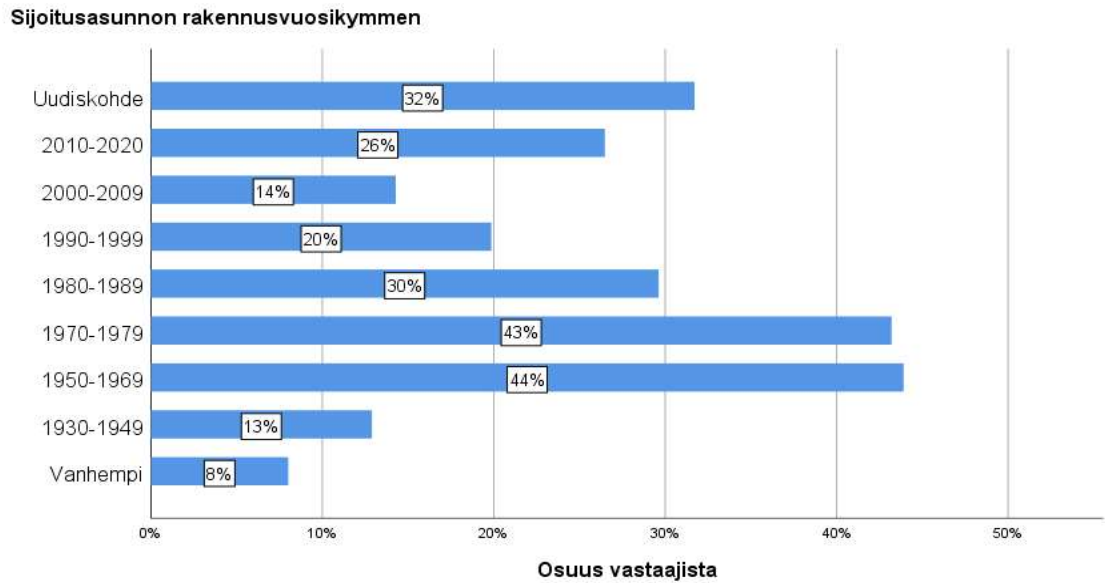
Luvussa 2.1 kuviossa 3 on tarkemmin kuvattu suomalaisten vuokralla asuvien asuntokuntien osuutta henkilöluvun mukaan vuodelta 2019 ja kuviosta selviää,

että suurimmat asuntokunnat ovat järjestyksessä yhden henkilön talouksista neljän henkilön talouksiin. Samanlainen tulos voidaan huomata myös kuviosta 22, jossa yksiöihin sijoitti neljä viidesosaa (80 %) ja kaksioihin kolme neljäsosaa (69 %). Kolmasosa vastaajista (33 %) sijoitti kolmioihin tai sitä isompiin asuntoihin.



Kuvio 22. Sijoitusasunnon koko (N=287)

Toisen osuuden viimeisenä kysymyksenä kysyttiin sijoitusasunnon rakennusvuosikymmentä. Vastaukset jakautuivat todella laajasti kuvion 23 mukaan ja suurin osa asunnoista oli rakennettu 1970–1979 (43 %) ja 1950–1969 (44 %) välisenä aikana. Taulukon 1. perusteella voidaan päätellä, että näissä asunnoissa tällä hetkellä suurimmat remontit on hoidettu tai ne ovat ajankohtaisia lähivuosien aikana. Kysymyksen vastausvaihtoehdot ovatkin muodostettu taulukon 1 tietojen perusteella. Merkittävä huomio tuloksissa oli myös vuoden 2010 jälkeisten asuntojen suosio, vastaajista yli puolet (58 %) sijoitti näinkin uusiin asuntoihin. Riskienhallintakeinojen analyysissä huomataan taloyhtiölainan ja uudiskohteiden merkitys riskinhallinnan kannalta.



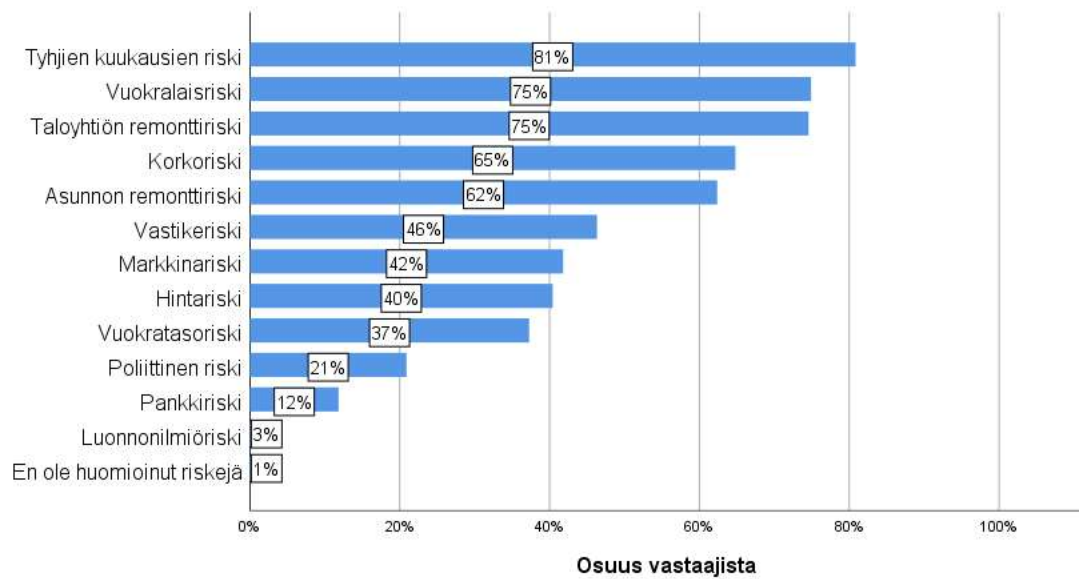
Kuvio 23. Sijoitusasunnon rakennusvuosikymmen (N=287)

6.5 Asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallintakeinot

Kyselyn viimeinen osa käsitteli asuntosijoittamisen riskien huomiointia ja yksittäisten riskien hallintakeinoja. Tässä kyselyssä asuntosijoittamisen riskit ovat Oravan ja Turusen (2016) mukaan suurimmat tiedostettavat riskit ja niiden lisäksi tarkasteluun on otettu markkinariski, jota esiintyy kaikessa sijoittamisessa.

Kysymykseen 14 oli vastannut 284 asuntosijoittajaa vähemmän. Kuviosta 24 voidaan huomata, että asuntosijoittajat ovat hyvinkin laajasti huomioineet riskejä, joista kaksi eniten huomioitua oli tyhjiin kuukausien riski (81 %) ja vuokralaisriski (75 %). Yli puolet vastaajista oli huomioinut myös korko- (65 %), taloyhtiön remontti- (75 %) sekä asunnon remonttiriskin (62 %). Vähiten huomioituidu riskit olivat poliittinen riski (21 %), pankki- (12 %) ja luonnonilmiöriski (4 %). Vastaajista harva (1 %), ei ollut huomioinut mitään riskejä.

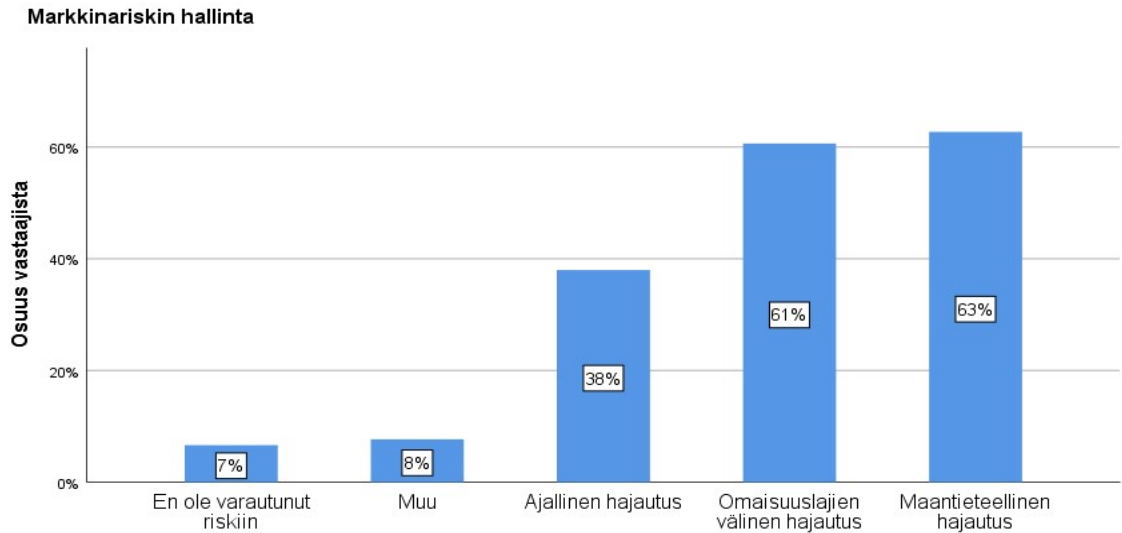
Asuntosijoittamisen riskit



Kuvio 24. Asuntosijoittamisen riskit (N=284)

Huomioitujen riskien jälkeen kyselylomakkeella selvitettiin riskikohtaisesti, miten vastaaja ovat varautuneet kyseisiin riskeihin. Riskienhallinnan keinoista yleisimmät ovat mainittuna tämän opinnäytetyön luvussa 4 ja kyselyssä niitä oli avattu enemmän, jotta kaikki vastaajat ymmärtäisivät ne samalla tavalla.

Markkinariskin oli huomionut alle puolet vastaajista (42 %), kuitenkin vastaajista ainoastaan (7 %) ilmoitti, että ei ole varautunut markkinariskiin. Suosituimmat markkinariskin hallintakeinot olivat kuvion 25 mukaan sekä hajauttaminen eri omaisuuslajien välillä (61 %) että maantieteellisesti hajauttaminen (63 %) yli puolien vastaajien mielestä. Markkinariskin hajautukseen noin kolmasosa (38 %) vastaajista käytti ajallista hajautusta, eli sijoittaa asuntoihin eri aikaan.

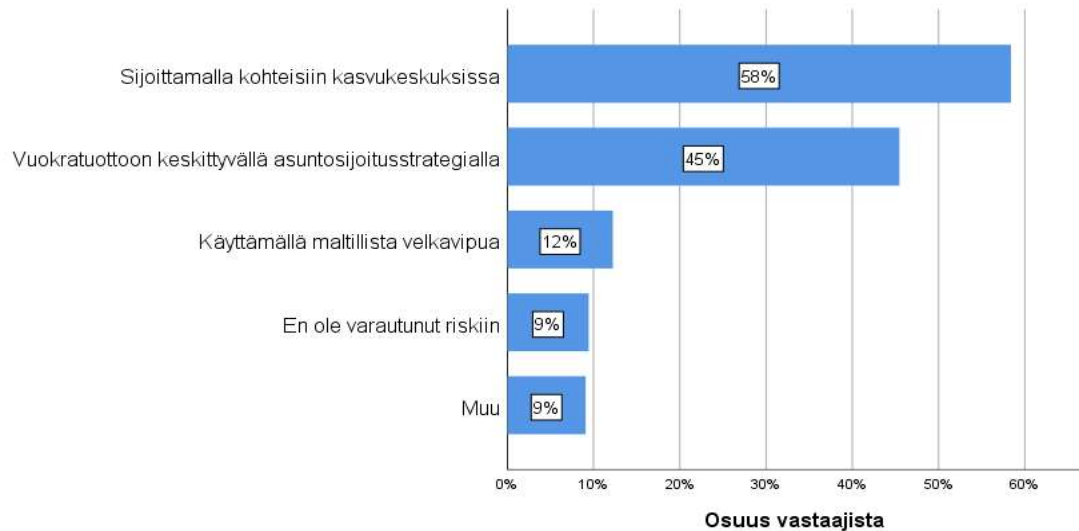


Kuvio 25. Markkinariskin hajautus (N=287)

Muita markkinariskin hallintakeinoja oli käytössä alle kymmenyksellä (8 %) vastaajista. Vastauksissa tuli esille paljon erilaisia hallintakeinoja ja eniten korostui oman puskurin ylläpitäminen muutoksien varalta. Muita suosittuja hallintakeinoja oli maltillisen velkavivun käyttäminen ja alle markkinahintaisten kohteiden ostaminen. Eräs vastaajista kertoi hallintakeinokseen, että pitää kohteen pitkään omistuksessa, jolloin huono markkinatilanne ei vaikuta sijoitukseen samalla tavalla.

Hintariskin asuntosijoittamisessa oli huomionut kaksi viidesosaa (41 %). Hintariskiin kuvion 26 mukaan kuitenkin kymmenys (9 %) vastaajista ei ole varautunut riskiin ja kysymykseen vastasi 286 vastaajaa. Yli puolet (58 %) vastaajista piti hintariskin hallintakeinoista suosituimpana muuttovoittokunnissa sijaitsevia asuntoja. Vuokratuottojen painottaminen oli kyselyssä suosituin asuntosijoitusstrategiaan vaikuttava tekijä ja hieman alle puolet (45 %) käytti sitä myös hintariskin hallintaan eikä painota liikaa asunnon arvonnousua.

Hintariskin hallinta

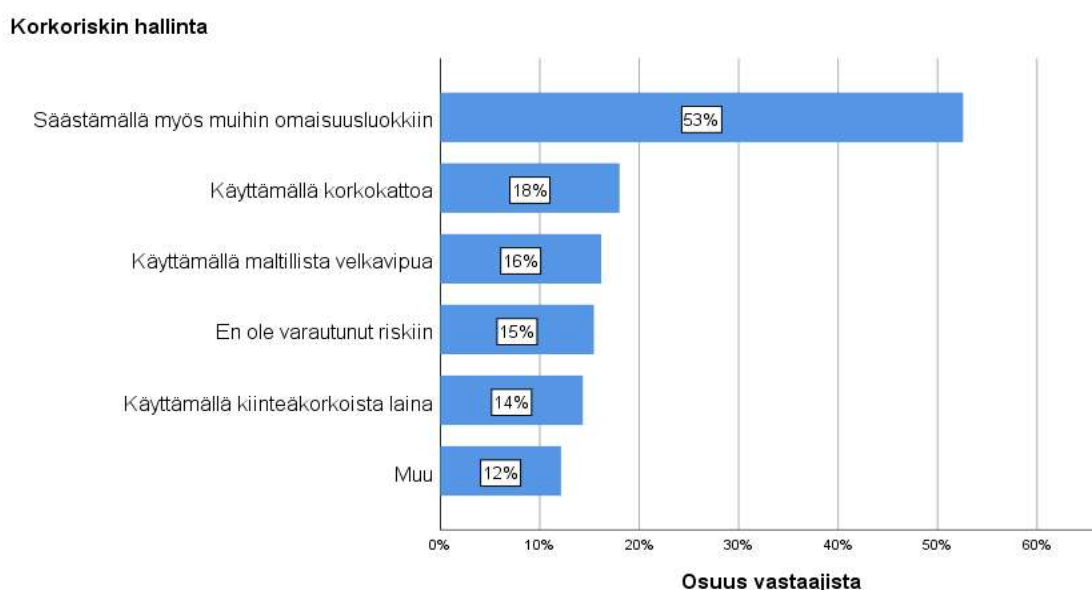


Kuvio 26. Hintariskin hallinta (N=286)

Muita hintariskin hallintakeinoja oli käytössä alle kymmeneksellä (9 %) vastaajista. Avoimista vastauksista yksi suosituimmista hintariskin hallintakeinoista oli hankkia alle markkinahintaisia asuntoja. Vastauksissa eräs kertoi tukkuostamalla saavansa kohteita alle markkinahinnan ja toinen kertoi yrittävänsä vastatarjouksilla saada hintapyyntöä alemmas. Toinen avoimissa vastauksissa yleinen vastaus oli sijoittaa keskustojen asuntoihin, joiden arvo säilyy hyvin. Sijainnin merkitys hintariskin hallinnassa korostui ja muutamia vastauksia tuli siihen liittyen, että Helsingissä ei ole riskiä asentosijoittamisessa metro- ja ratikkapysäkkien läheisyydessä. Asunnon ja taloyhtiön hyvä kunto oli muutamille tärkeä hintariskin hallintakeino ja näihin on varauduttu lisäämällä remontointikustannukset omiin laskelmiin.

Yhdeksi huomioidummaksi riskiksi asentosijoittamisessa vastaajien keskuudessa nousi korkoriski. Ylihärsilä (2018) kertoo yhdeksi asentosijoittamisen suosion kasvun osatekijäksi kauan jatkuneen matalan korkotason. Kysymykseen korkoriskin hallinnasta ei ollut pakollista vastata, sillä (6 %) vastaajista ei käytä velkavipua. Tässä kysymyksessä ilmaantui hieman ristiriitaisuutta, sillä kolme ei velkavipua hyödyntävää vastaajaa olivat vastanneet korkoriskin hallintaan vaikka eivät käytäkään velkavipua. Yksi heistä kertoi säästävänsä myös muihin omaisuusluokkiin ja kaksi muuta eivät olleet varautuneet tähän riskiin.

Vastaajista yli puolet (65 %) oli huomionnut korkoriskin asentosijoittamisessa, mutta kuvion 27 mukaan ainoastaan (15 %) ei ole varautunut tähän riskiin. Korkoriskin hallintakeinoista yli puolet (53 %) säästi asentosijoittamisen lisäksi muihin omaisuusluokkiin hallitakseen muilla tuotoilla korkotason nousua. Hieman alle puolet (48 %) oli varautunut korkotason nousuun vaikuttamalla sijoitusasuntolainoihin. Suosituin keino vaikuttaa lainoihin oli käyttää korkokattoa, joka on käytössä lähes viidenneksellä (18 %). Muita korkoon liittyviä keinoja oli käyttää maltillista, eli korkeintaan 50 %:n velkavipua asunnon ostohinnasta (16 %) ja käyttää kiinteäkorkoista lainaa (14 %).

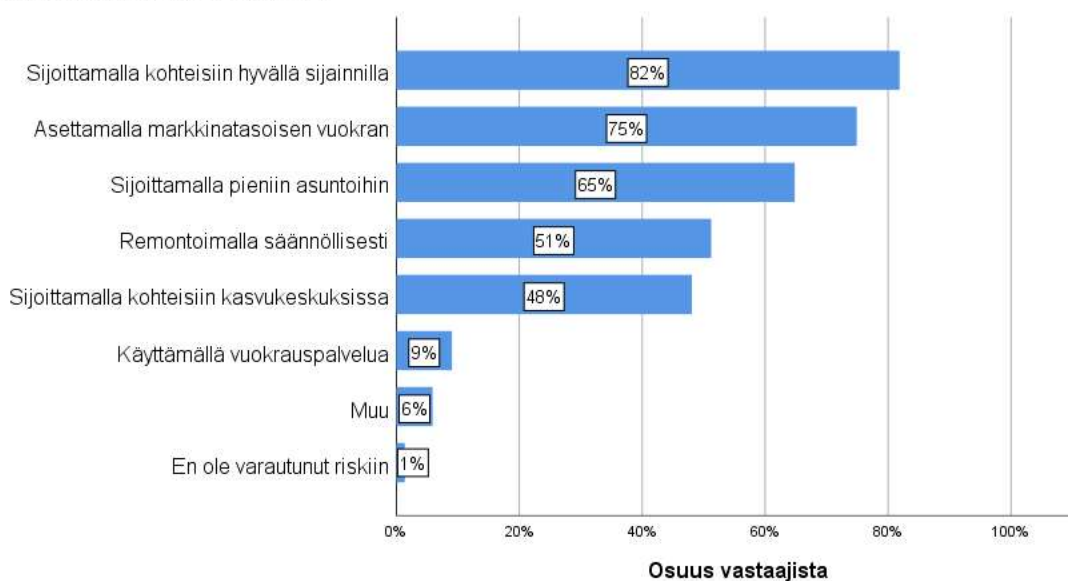


Kuvio 27. Korkoriski (N=272)

Korkoriskin muita hallintakeinoja käytti hieman yli kymmenes (12 %) vastaajista. Avoimissa vastauksissa selvästi yleisimmät vastaukset liittyi vastaajien omiin kassavirtalaskelmiin, jossa korkojen nousu on huomioitu sekä oman puskurin ylläpitäminen. Korkoriskin hallintaan käytetään monenlaisia lainoihin liittyviä sopimusehtoja ja eräs vastaaja sanoi pankin laskevan jo lainaneuvotteluissa kuuden prosentin korkoriskin. Eräiden vastauksissa myös mainittiin, että kohteita voi tarvittaessa myydä ja näin maksaa lainat pois. Lisäksi mahdollisuus maksaa lainojen suuremmilla kuukausilyhennyksillä oli myös yksi korkoriskin hallintakeino.

Kyselyn huomioiduin riski oli tyhjien kuukausien riski (82 %) vastaajien mukaan, kuitenkin ainoastaan pieni osa (1 %) ei ole varautunut riskiin. Tyhjien kuukausien riskiä hallitaan useilla eri keinoilla, kuten kuviosta 28 voidaan todeta. Neljä viidesosaa (82 %) suosi hyvällä sijainnilla olevia asuntoja palveluiden ja liikenneyhteyksien varrella, jolloin vuokralaiskysyntäkin pysyy korkealla ja uuden vuokralaisen löytää tarvittaessa nopeastikin. Asunnon vuokran ajantasaisuutta kolme neljäsosaa (75 %) piti myös hyvin tärkeänä keinona, ettei vuokralainen helposti vaihtaisi asuntoa hinnan perässä toiseen. Vastaajista lähes kaksi kolmasosaa hallitsi tyhjien kuukausien riskiä sijoittamalla yksiöihin ja kaksioihin. Yli puolet vastaajista (51 %) pitää asunnon viihtyisänä kunnostamalla säännöllisesti asuntoa ja näin vuokralaiset viihtyvät asunnossa pidempään. Hiukan alle puolet (48 %) hallitsee riskiä sijoittamalla asuntoihin kasvukeskuksissa.

Tyhjien kuukausien riskin hallinta

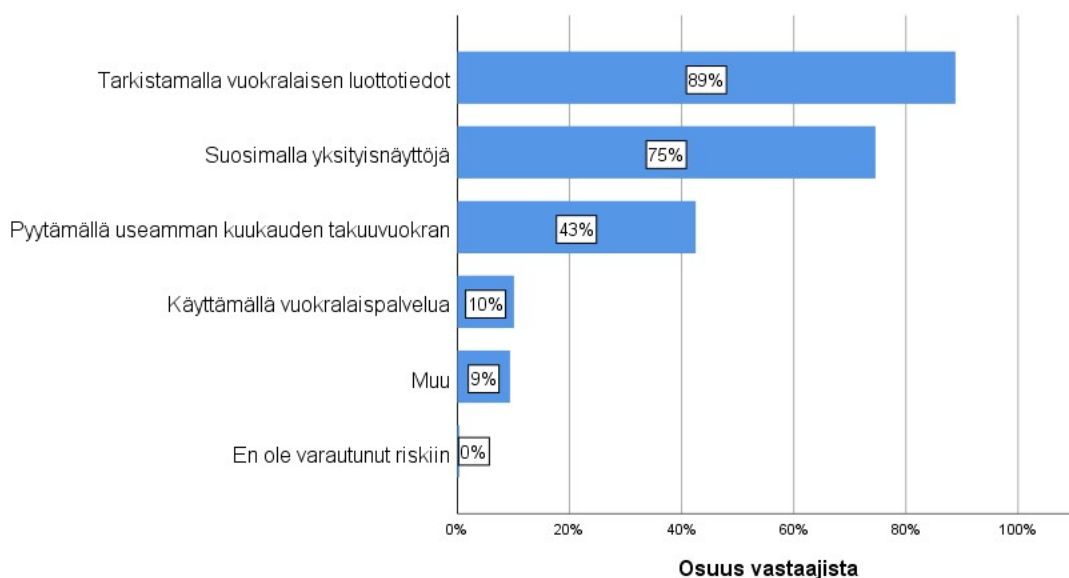


Kuvio 28. Tyhjien kuukausien riski (N=287)

Muita tyhjien kuukausien riskin hallintakeinoja oli käytössä ainoastaan (6 %) vastaajista. Muut keinot liittyivät pääosin remontointiin erottuakseen kilpailijoista ja hyvään markkinointiin. Eräs vastaaja kertoi ettei nosta pitkään vuokralaisena olevan asukkaan vuokraa. Lisäksi eräs vastaaja kertoi vuokraavansa ainoastaan tutuille, joista saa luotettavia vuokralaisia.

Vuokralaisriski oli tässä kyselyssä toiseksi huomioituin riski (76 %) vastaajien mielestä, mutta ainoastaan yksi vastaajista ei ollut huomionnut riskiä. Kuvion 29 mukaan yhdeksän kymmenestä (89 %) vastaajista tarkistaa vuokrauksen yhteydessä vuokralaisen luottotiedot. Kolme neljäsosaa (75 %) haluaa tavata vuokralaisen kasvotusten ja järjestää yksityisnäyttöjä, jolloin pystyy tutustumaan ehdokkaisiin ja muodostamaan heistä ensivaikutelman. Suomen Vuokranantajien tekemän Vuokranantajakyselyn (2020) mukaan Suomen vuokranantajista (81 %) käyttää rahavakuutta ja vastaajista yli puolet (60 %) käyttävää kahden kuukauden vuokratakuuta. Tässä kyselyssä kysyttiin useamman kuukauden vuokravakuutta ja sillä tarkoitettiin kahden tai useamman kuukauden vuokraa ja sitä käyttää kaksi viidesosaa (43 %) vastaajista.

Vuokralaisriskin hallinta



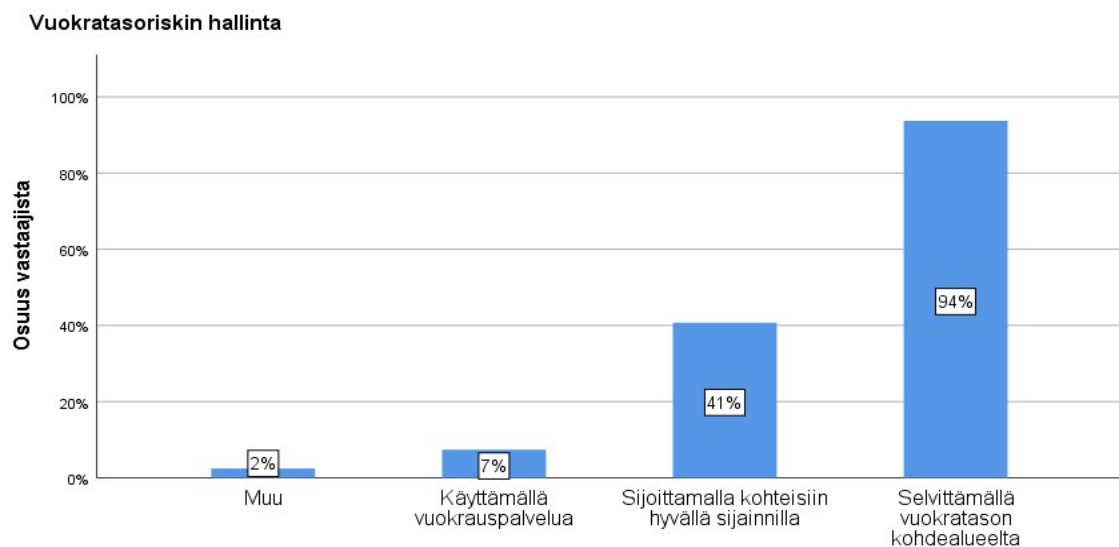
Kuvio 29. Vuokralaisriski (N=287)

Muita keinoja vuokralaisriskin hallintaa oli käytössä alle kymmeneksellä (9 %) ja näistä keinoista yleisimmät liittyivät kotivakuutukseen tai vuokranantaja vakuutukseen. Toinen yleinen avoin vastaus liittyi vuokrasopimuksen ehtoihin ja kommunikointiin vuokralaisen kanssa. Eräs vastaajista kertoi, että soluasunnoissa on pienempi vuokralaisriski ja suosii lisäksi vaihto- ja yliopistop opiskelijoita. Yksi avoin vastaus liittyi omaan kokemukseen hyvien vuokralaisten tunnistamiseen. Vuokralaispalvelun käyttäminen ei tässä kyselyssä ollut hirveän suosittu riskien hallintakeino ja eräs vastaajista kertoikin ettei vuokralaispalvelu

ole suojautumiskeino vuokralaisriskiin, koska välittäjän tavoitteena on vuokrata asunto mahdollisimman nopeasti ja jos hakijoista kaikki ovat luottotietonsa menettäneitä, on silloin hänen houkutusensa korkea vuokrata asunto luottotietonsa menettäneelle henkilölle.

Kysymyksessä 20 kysyttiin, kuinka vastaaja määrittää vuokratason? Tämä kysymysmuoto ohjaa vastaajia tarkemmin vastaamaan, kuinka he hallitsevat vuokratasoriskiä. Vuokratasoriskin oli huomionut reilu kolmasosa (38 %) vastaajista eli se ei kuulunut kaikista huomioituimpiin riskeihin, mutta kuviosta 30 voidaan huomata, että kuitenkin kaikki vastaajat pyrkii hallitsemaan riskiä.

Selvästi käytetyin vuokratasoriskin hallintakeino lähes kaikkien vastaajien mielestä (93 %) oli yksinkertaisesti eri lähteiden kautta selvittää kohdealueen vuokrataso vertaamalla saman alueen ja kokoluokan asuntojen vuokria. Hyvillä sijainneilla olevien vuokra-asuntojen vuokran voi asettaa hieman korkeammalle, sillä näihin asuntoihin löytyy aina kysyntää. Hyvillä sijainneilla olevia kohteita hyödynnettiin vuokratasoriskin hallintaan ja kaksi viidesosaa (40 %) vastaajista kertoi käyttävänsä tätä keinoa.



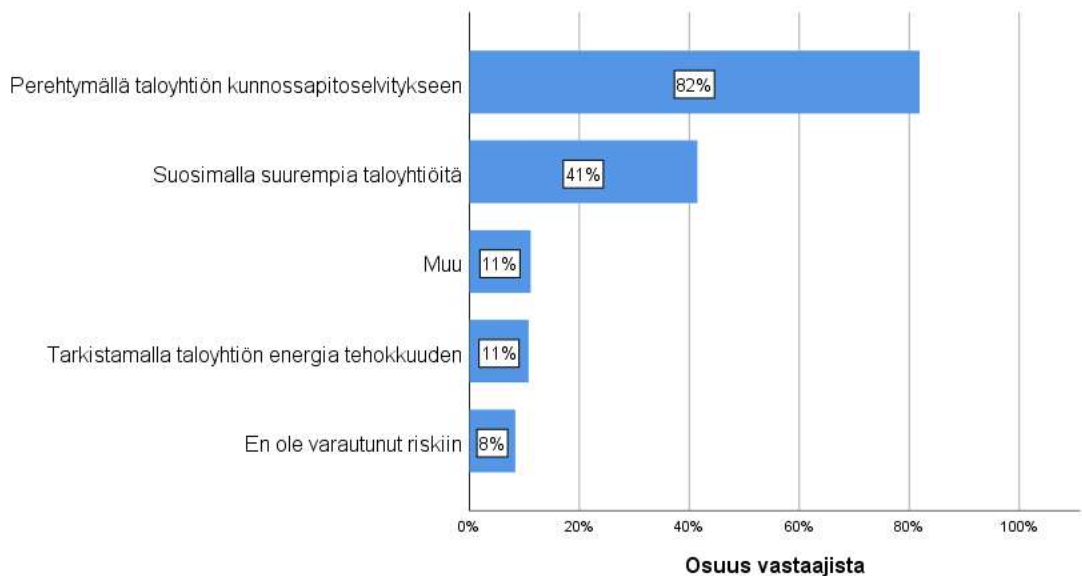
Kuvio 30. Vuokratasoriski (N=287)

Muita keinoja vuokratasoriskin hallintaa oli käytössä harvalla (3 %) vastaajista ja suurin osa avoimista vastauksista olivat oman kokemuksen perustella tai

kokeilemalla eri vuokratasoja ja tarvittaessa muuttamaan vuokraa. Eräs vastaajista asettaa vuokransa yleistä tasoa hieman alemmaksi, jotta löytäisi pitkään asuvia vuokralaisia.

Vastaajien keskuudessa hieman alle puolet (48 %) huomioi vastikeriskin asuntosijoittamisessa, mutta ainoastaan alle kymmenys (8 %) ei ole varautunut riskiin. Vastikeriskin hallintakeinoista neljä viidesosaa (82 %) tutustuu taloyhtiön kunnossapitoselvitykseen kuten kuviosta 31 voi nähdä. Kaksi viidesosaa (41 %) vastaajista suosii suurempia taloyhtiöitä vastikeriskin hallintaan, jolloin vastikkeen nousun yhteydessä korotus jakaantuu useammalle asunnolle. Yllättävää oli, että ainoastaan kymmenes (11 %) vastaajista tarkistaa taloyhtiön energiatehokkuuden vaikka lämmitys on yksi suurimmista hoitovastikkeeseen vaikuttavista kuluista.

Vastikeriskin hallinta



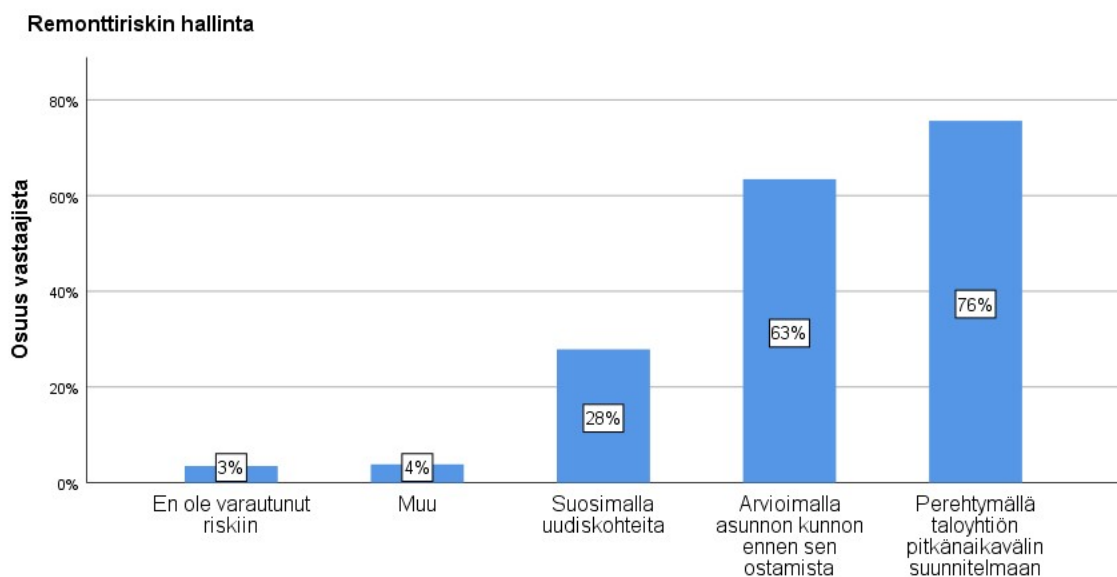
Kuvio 31. Vastikeriski (N=287)

Muita hallintakeinoja oli kymmenyksellä (11 %) käytössä ja ne jakautuivat suurimmaksi osaksi uudiskohteisiin sijoittaviin ja hallitustoimintaan kuuluvien kesken. Uudiskohteissa remontointi tarvetta ei ole lähiaikoina odotettavissa ja energiatehokkuus pysyy korkealla. Toinen yleinen vastaus oli osallistua taloyhtiön hallitukseen, jolloin pystyy vaikuttamaan taloyhtiön asioihin. Eräs vastaajista kertoi omistavansa 100 % osakekannasta, jolloin voi itse vaikuttaa suoraan hoitovastikkeeseen ja tehdä itse pitkän aikavälin suunnitelmat.

Remonttiriski oli jaettu kysymyksessä 14 kahteen taloyhtiön remonttiriskiin ja asunnon remonttiriskiin, jotta nähtäisiin onko näiden välillä eroja. Taloyhtiön remonttiriskin oli huomionnut kolme neljäsosaa (75 %) ja asunnon remonttiriskin noin kaksi kolmasosaa (63 %) vastaajista. Molempien remonttiriskien huomioiminen oli vastaajien keskuudessa suosittua ja kuviossa 32 molemmat niistä on yhdistetty.

Taloyhtiön tulevat ja menneet remontit on syytä tarkistaa taloyhtiön pitkänaikavälin suunnitelmasta ennen ostopäätöstä. Tätä mieltä oli myös kolme neljäsosaa (76 %) vastaajista, toisena huomattavana hallintakeinona yli puolet (63 %) vastaajista arvioi huolella asunnon kunnon ennen sen ostamista.

Remonttiriski on matalampi uudisrakennuksissa, joihin isoja remontteja oletetusti ei ole tulossa pitkään aikaan, mutta ainoastaan alle kolmannes (28 %) suosi uudiskohteita remonttiriskin hallintakeinona. Suomen Vuokranantajien Vuokranantajakyselyssä (2021) vastaajat oli kertoneet verotuksen kiristymisen uhan suurimmaksi riskiksi. Verotuksen kiristymisen lisäksi asuntosijoittajilla oli huolia siitä, että hallitusohjelmaan on kirjattu selvitys tuloutetun taloyhtiönlainojen verovähennysoikeuden poistosta. Tämä myös osaksi varmasti vähentää uudiskohteiden suosiota asuntosijoittamisessa.

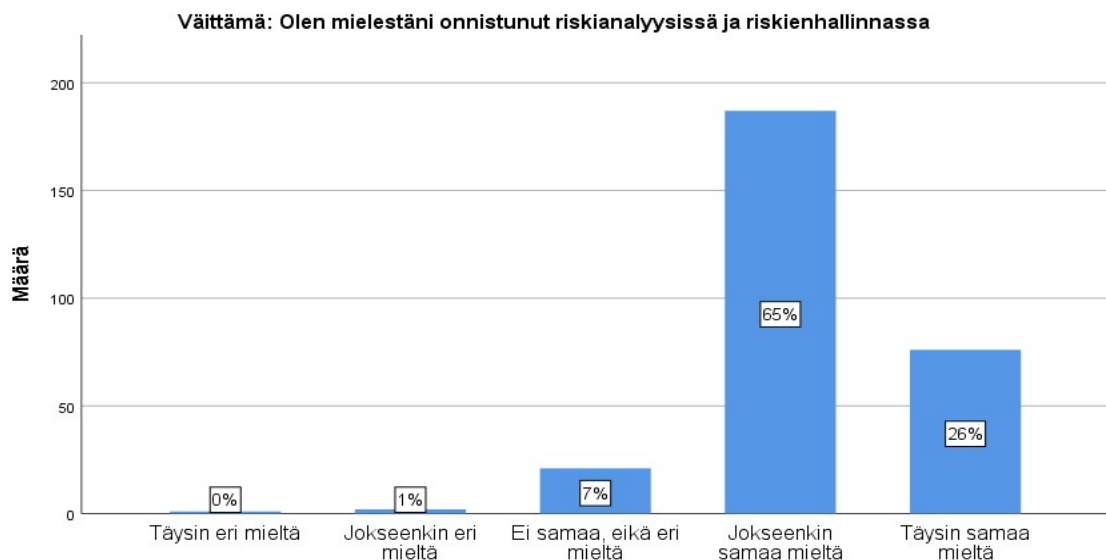


Kuvio 32. Remonttiriski (N=287)

Remonttiriskiin vähäinen osa (3 %) ei ole varautunut ollenkaan. Muita hallinta keinoja oli myös vähäisellä osalla vastaajista (4 %) käytössä ja suurin osuus näistä liittyy vastaajan valmiuksiin tehdä remontti itse, jolloin sen kustannukset ovat matalammat. Vastauksista kävi ilmi lisäksi, että remontointia pidetään enemmänkin mahdollisuutena kuin riskinä.

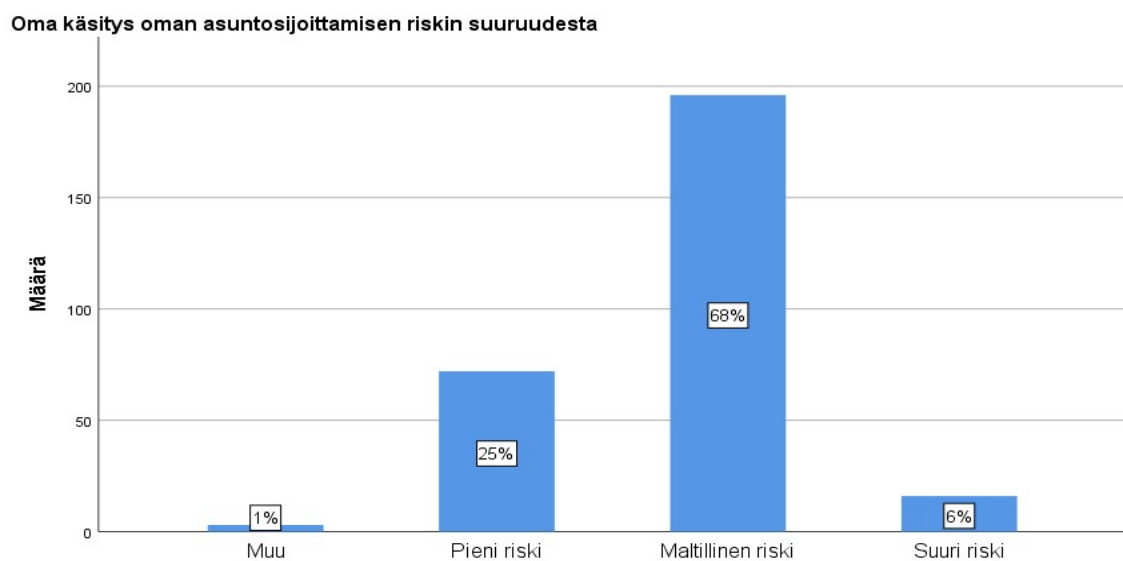
Poliittisten, luonnonilmiö ja pankkiriskien hallintaa ei tässä kyselytutkimuksessa kysytty. Kysymyksessä 14 myös edellä mainitut riskit ovat mainittu, sillä riskien tiedostaminen asuntosijoittamisessa samoin kuin missä tahansa muussakin sijoittamisessa on todella tärkeää. Riskienhallinta näiden kohdalla on hyvin vaikea ja etenkin pankki- ja luonnonilmiöriskit Suomessa ovat lähes olemattomia.

Kyselytutkimuksen kolmanneksi viimeisessä kohdassa esitettiin väittämä, onko vastaaja omasta mielestään onnistunut riskianalyyssissä ja riskienhallinnassa hyvin. Kuvion 33 vastauksista näkee, että vastaajista lähes kaikki (91 %) oli mielestään onnistunut riskianalyyssissä ja riskienhallinnassa. Positiivista oli myös se, että lähes kukaan (1 %) ei ole sitä mieltä, että olisi epäonnistunut riskienhallinnassa ja niiden analyysissä.



Kuvio 33. Väittämä riskianalyyssissä ja riskien hallinnassa onnistumisesta (N=287)

Toiseksi viimeisessä kysymyksessä kysyttiin vastaajien omaa mielipidettä oman asuntosisjoittamisen riskin suuruudesta kuvio 34 mukaan. Lähes kaikki (91 %) oli sitä mieltä, että heidän asuntosisjoittamisensa on matala tai pieni riskistä. Avoimeen kohtaan vastasi harva (1 %) ja vastauksissa eräs kertoi, ettei koe asuntosisjoittamisessa ollenkaan riskejä. Toinen vastasi riskien suuruuden riippuvan sijoittajan omista taidoista sekä riskien olevan yleisesti nousussa. Vastauksissa lisäksi ilmeni poliittisten riskien sekä osan alueiden markkinariskin olevan huomattavia. Suuririskisenä omaa asuntosisjoittamista piti alle kymmenes (6 %) vastaajista.



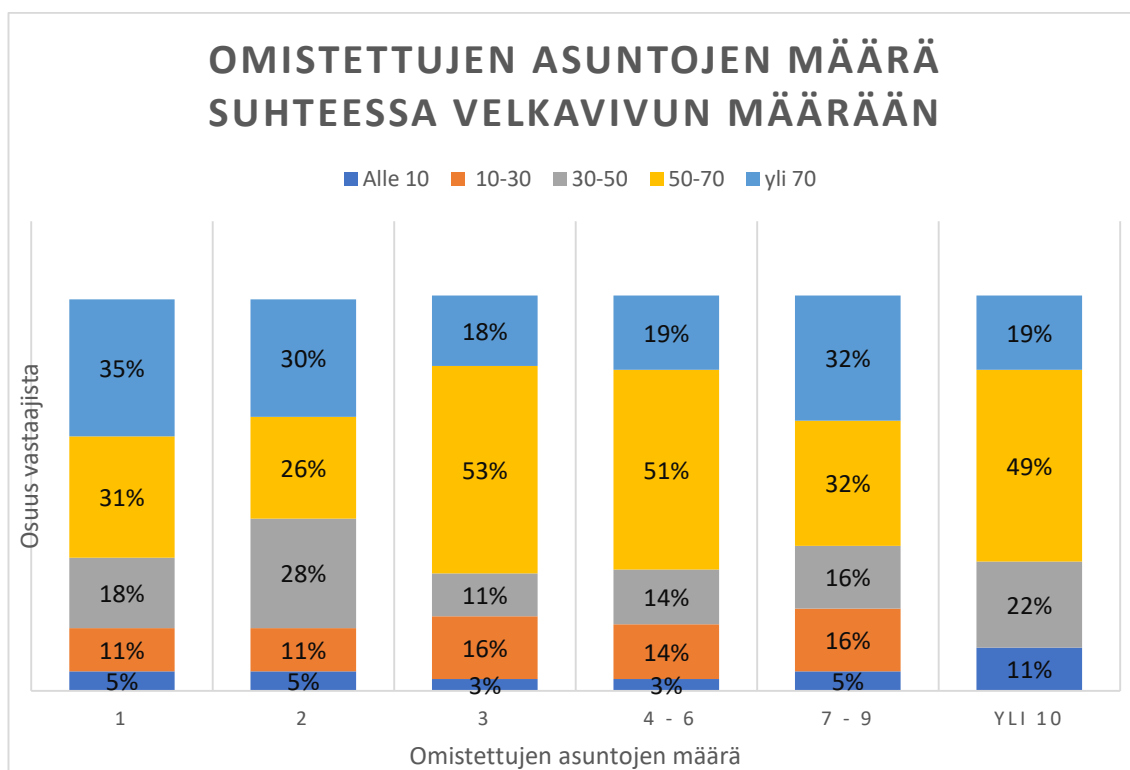
Kuvio 34. Oman asuntosisjoittamisen koettu riski (N=287)

Viimeiseksi kohdaksi kyselylomakkeelle oli lisätty avoin kenttä, johon vastaaja sai vapaasti kertoa omia ajatuksiaan asuntosisjoittamisesta tai mikäli kyselystä puuttui jokin asuntosisjoittamisen riski tai strategia. Avoimia vastauksia tuli 59 kappaletta eli siihen vastasi noin viidennes (21 %) vastaajista. Useammissa avoimen kysymyksen vastauksissa ihmeteltiin ja kerrottiin poliittisten riskien vaikutuksista. Positiivista oli myös huomata, että vastaajilla oli varasuunnitelmia ja heidän strategiansa voi muuttua oman elämäntilanteen mukaan.

6.6 Muiden tekijöiden vaikutus riskien huomiointiin

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää suomalaisten asuntosijoitusstrategioita, huomioituja riskejä ja niiden hallintakeinoja. Tässä luvussa vertaillaan tarkemmin kyselylomakkeen kysymyksiä riskien huomiointiin. Ristiintaulukoinnin avulla kahta muuttujaa voidaan vertailla sekä taulukosta voidaan muodostaa kuvia visuaalisen tulkinnan helpottamiseksi.

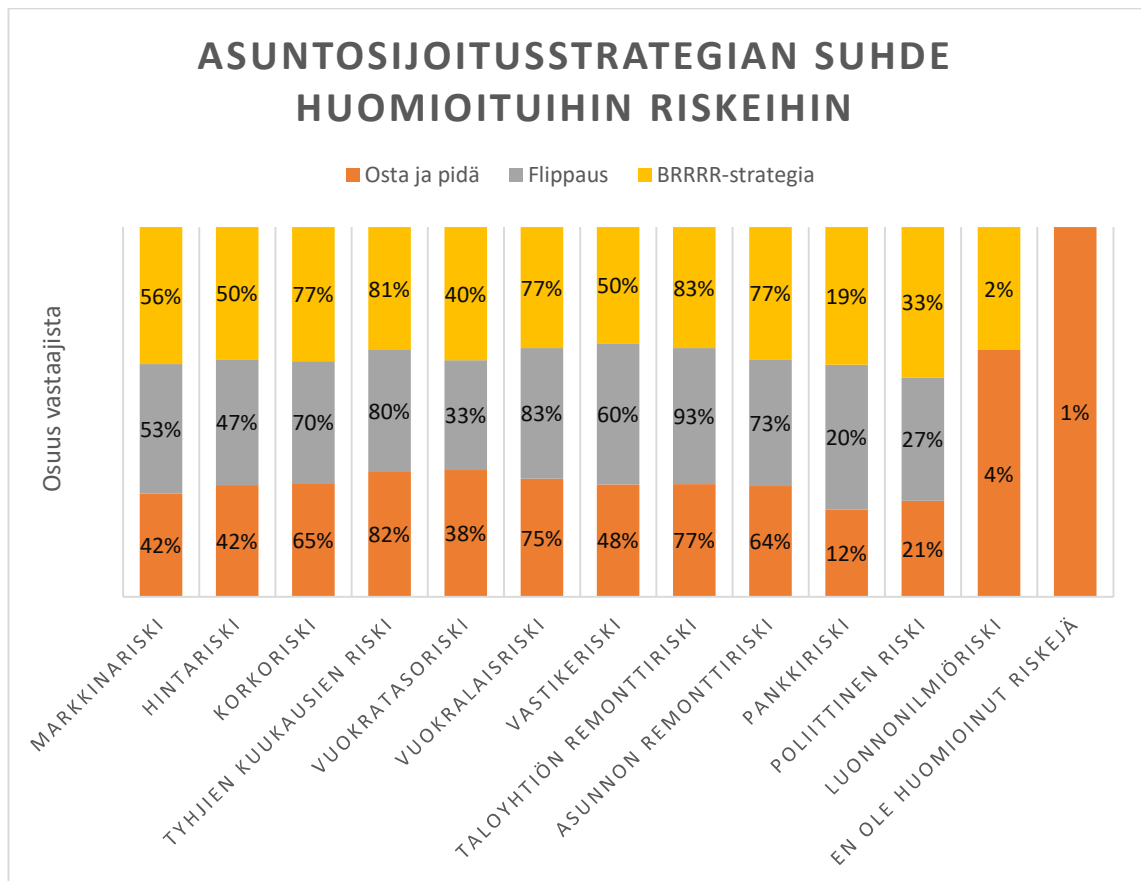
Kuvion 35 mukaan yhden ja kahden sijoitusasunnon omistajien velkavivun käyttö on jakaantunut tasaisemmin verrattuna useamman asunnon omistaviin vastaajiin. Kuviossa 35 voi nähdä, että kolme sijoitusasuntoa omistavista vastaajista yli puolilla (53 %) velkavivun määrä oli 50-70 % sijoitus salkun arvosta. Myös 4-6 sijoitusasunnon omistavilla vastaajilla yli puolilla (51 %) oli käytössä 50-70 % velkavipu. Kolmas mielenkiintoinen prosenttiosuus on yli 10 sijoitusasunnon omistavilla vastaajilla lähes puolilla (49 %) oli velkavipua 50-70 % suhteessa sijoitus-salkun arvoon. Kuviosta nähdään kuitenkin, että sijoitusasuntojen määrästä riippumatta vastaajilla oli suurimmaksi osaksi yli 50 % velkavipua. Korrelaation testaus ei vastauksien perusteella tuota luotettavaa tulosta, sillä liian harvalla vastaajista oli käytössä alle 10 % lainaa suhteessa sijoitussalkun arvoon.



Kuvio 35. Omistettujen asuntojen suhde velkavivun määrään (N=276)

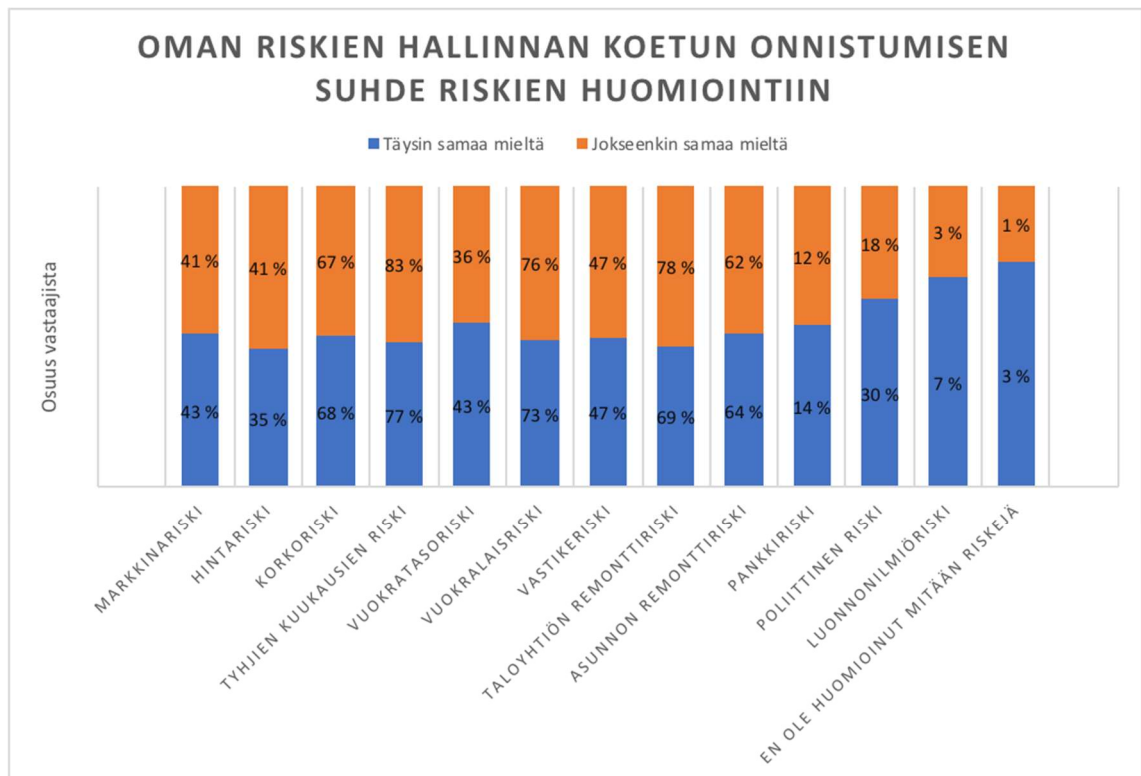
Kuviossa 36 prosenttiosuuksilla kuvataan kuinka moni tietyn asuntosijoitusstrategian käyttäjistä ovat huomioineet kunkin asuntosijoittamisen riskin. Suurimpia eroja strategian ja riskien huomioinnin välillä oli markkina-, korko-, vastike- sekä remonttiriskien huomioinnin välillä, kuitenkin erot eivät ole niin suuria, että niistä voisi tehdä päätelmiä. Kuviossa 36 voi kuitenkin huomata, että kaikissa asuntosijoitusstrategioissa vastaajat olivat huomioineet riskejä laajasti.

Asuntosijoitusstrategioilla kuvion 36 mukaan ei ollut suurta eroa riskien huomiointiin. Kyselyssä huomioituimpien riskien huomiointi strategiasta riippumatta oli kuitenkin suurta. Kaikissa asuntosijoitusstrategioissa tyhjiin kuukausien riskin oli huomionnut yli neljä viidesosaa vastaajista, osta ja pidä -strategiassa (82 %), flippauksessa (80 %) ja BRRRR-strategiassa (81 %). Toinen laajasti huomioitu riski oli taloyhtiön remonttiriski. Lähes neljä viidesosaa (77 %) osta ja pidä -strategiaa käyttävistä vastaajista oli huomionnut taloyhtiön remonttiriskin. Yli neljä viidesosaa (83 %) BRRRR-strategiaa käyttävistä ja lähes kaikki (93 %) flippaus strategiaa käyttävistä vastaajista oli huomionnut taloyhtiön remonttiriskin.



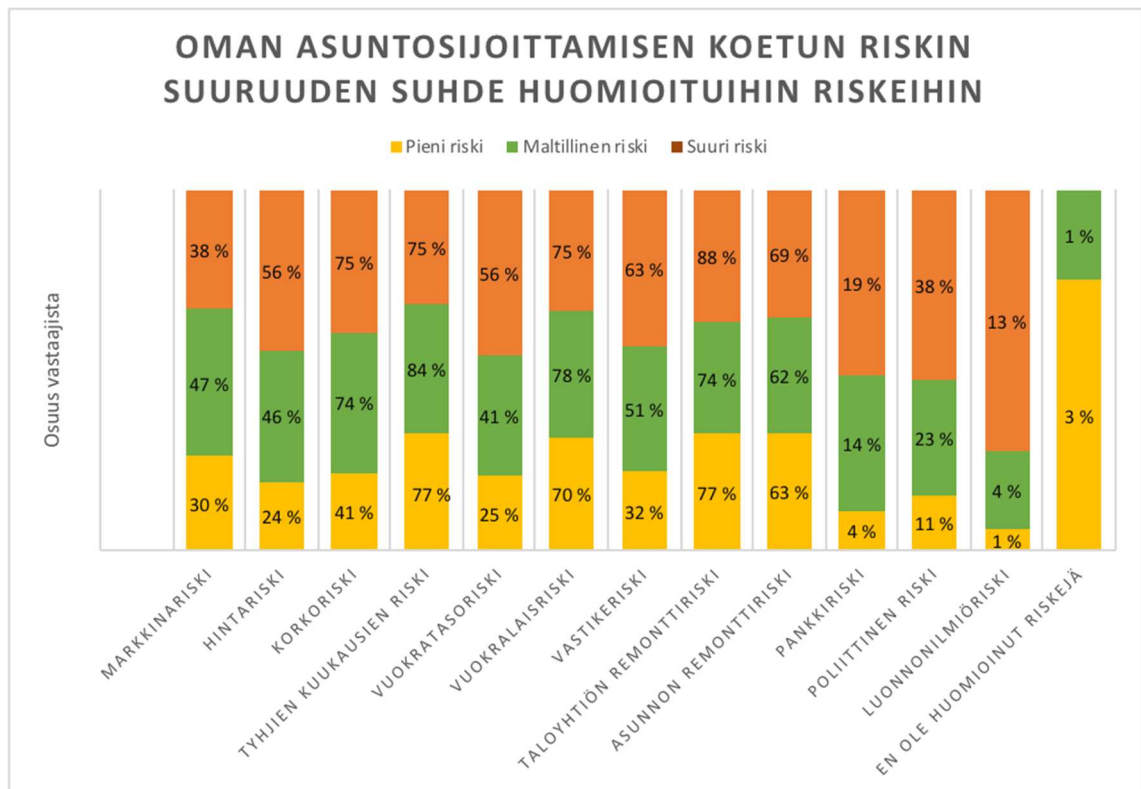
Kuvio 36. Asuntosijoitusstrategian suhde huomioituihin riskeihin (N=264)

Vastaajien oman riskianalyysin ja riskien hallinnan onnistumista väitteen muodossa oli kuvattu kuviossa 33. Kuviossa 37 kuvataan vastaajien riskianalyysin ja riskien hallinnan onnistumista huomioituihin riskeihin. Suurin osa hyvin riskianalyysissä ja riskienhallinnassa onnistuneista yli puolet oli huomionut tyhjen kuukausien riskin, markkina-, hinta-, korko-, vuokrataso-, vuokralais-, vastike-, remonttiriskin. Pankkiriskien, poliittisten riskien ja luonnonilmiöriskien huomiointi oli selvästi vähäisempää, sillä niiden vaikutus Suomessa on pientä tai niiden hallinta on mahdotonta. Väitteen kanssatäysin samaa mieltä olleista yli puolet oli huomionut tyhjen kuukausien riskin (77 %), korko- (68 %), vuokralais- (73 %), taloyhtiön remontti- (69 %) ja asunnon remonttiriskin (64 %) vastaajista.



Kuvio 37. Oman riskianalyysin ja riskien hallinnan koetun onnistuminen suhde huomioituihin riskeihin (N=263)

Viimeisenä tarkasteltiin vastaajien asuntosijoittamisen koetun riskin suuruutta huomioituihin riskeihin. Kuvio 38 selviää, että korkeariskisenä asuntosijoittamista pitävät oli huomionut suuremmalla todennäköisyydellä useamman riskin kuin pienempänä riskinä kokevat. Yli puolet vastaajista, jotka kokevat oman asuntosijoittamisen riskin suureksi oli huomionut tyhjien kuukausien riskin (75 %), hinta- (56 %), korko- (75 %), vuokrataso- (56 %), vuokralais- (75 %), vastike- (63 %), taloyhtiön remontti- (88 %) ja asunnon remonttiriskit (69 %). Vastaavasti pieni riskisenä asuntosijoittamista pitävistä yli puolet oli huomionut ainoastaan tyhjien kuukausien riskin (77 %), vuokralais- (70 %), taloyhtiön remontti- (77 %) ja asunnon remonttiriskin (63 %).



Kuvio 38. Oman asuntosijoittamisen koetun riskin suuruuden suhde huomioituihin riskeihin (N=284)

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Opinnäytetyön tutkimusongelma oli, millaisia asuntosijoitusstrategioita suomalaisilla on, ja miten he ovat huomioineet riskit sekä millaisilla hallintakeinoilla riskeihin koitetaan vaikuttaa. Opinnäytetyön empiirisenä osana tehty kyselytutkimukseen saatiin vastauksia 287 ja niiden pohjalta tutkimusongelmaan pystyttiin ratkaisemaan. Vastaajien keskuudessa eniten käytetty strategia on Osta ja pidä-strategia ja huomioituimmat riskit ovat tyhjien kuukausien riski, vuokralais-, korko- sekä remonttiriskit.

Eräässä avoimessa vastauksessa asuntosijoitusstrategiaan vastaaja kertoi osuvasti, että hänellä ei ole yhtä tiettyä strategiaa vaan se voi vaihtua elämäntilanteen mukaan. Tavoitteiden kirkkaana pitäminen ehkäisee hätiköiden päätösten tekemisen. Lisäksi eräs vastaajista korosti avoimessa vastauksessaan, että hänellä on mietittynä suunnitelman lisäksi muutama varasuunnitelma sen varalta, mikäli tilanteet muuttuvat.

Kolmantena tutkimusongelmana oli selvittää, millaisia riskienhallinnankeinoja suomalaisilla on käytössä. Kaikissa kysymyksistä ainakin yksi vaihtoehtoista oli vähintään puolilla vastaajista käytössä. Kiinnostavaa oli vastauksien analysoidessa huomata, että suurella osalla vastaajista on riskienhallintaan useampia kuin yksi menetelmä käytössään.

Kyselylomakkeen validiteettia pyrittiin parantamaan kyselylomakkeeseen vastaajille ohjeiden antamisella ja riskien ja niiden hallintakeinoja avaamalla. Kyselyssä huomioitujen riskien ja riskien hallinnan vastaajien määrissä oli eroja, mutta luultavasti erot johtuivat siitä, että vasta kyselyn myöhemmässä vaiheessa riskit muistuivat mieleen. Reliabiliteetin varmistamiseksi kyselylomakkeen tuloksia verrataan Suomen Vuokranantajat ry:n teettämän Vuokranantajakyselyn (2021) ja (2020) tuloksissa päädyttiin samankaltaisiin tuloksiin yksityisen vuokranantajan profiilista. Vastaajat tässä kyselyssä olivat nuorempia, joka luultavasti johtui, koska kysely jaettiin ainoastaan Facebookissa. Vastaajien nuoresta iästä voi myös johtua heidän suurempi velkavipunsa hyödyntäminen.

Niemipelto (2018, 54) ja Turunen (2014,20) päätyivät tutkimuksiensa perusteella saman kaltaisiin tuloksiin asuntosijoittamisen riskeistä.

Mikäli kyselytutkimuksen suosituimpien vastauksien perusteella luotaisiin, asuntosijoitusstrategia ja valittaisiin kohde olisi strategia osta ja pidä keskittyen tuottamaan kassavirtaa ja remontoinnin kautta arvonnousua. Asunnon sijaintina olisi isojen yliopistokaupunkien keskustan läheisyydestä yksiö tai kaksio ja sijoitusasunnon rakennusvuosi sijoittuisi vuosien 1950 ja 1979 väliin. Sijoitusasunnon ostoon käytettäisiin 50–70 % velkavipua ja taloyhtiön valinnassa perehdyttäisiin sen kunnossapitoselvitykseen ja pitkänaikavälin suunnitelmiin. Asunnon vuokran määrittämiseksi selvitetäisiin kohdealueen vuokratason ja vuokrausta valittaessa suosittaisiin yksityisnäyttöjä ja tarkistettaisiin hänen luottotietonsa ennen vuokraamista.

Vastauksien perusteella kyselylomake oli onnistunut hyvin ja niiden pohjalta pystyttiin vastaamaan tutkimusongelmiin. Tuloksia pystytään hyödyntämään asuntosijoittamisessa ja etenkin avoimien vastauksien analysoiminen antoi paljon hyödynnettävissä olevaa tietoa. Jatkotutkimusaiheet tulevissa opinnäytöissä asuntosijoittamisesta voisivat liittyä enemmän asuntosijoitusstrategioihin. Asuntosijoitusstrategioita mietittäessä olisi mielenkiintoista selvittää, miksi tiettyihin strategioihin päädytään ja millaiset tekijät päätökseen vaikuttavat. Toinen mielenkiintoinen näkökulma olisi selvittää, miksi ja millaiset tekijät vaikuttavat päätökseen aloittaa asuntosijoittaminen.

LÄHTEET

Airbnb. 2020. Näin olet suojattu majoittamisen aikana. Luettu 16.5.2021. <https://www.airbnb.fi/resources/hosting-homes/a/how-youre-protected-while-hosting-235>

Airdna. N.d. – Market Minder. Vacation Rental Data. Luettu 19.3.2021. <https://www.airdna.co/vacation-rental-data?hsCtaTracking=b511a5f9-84ea-46b9-a074-b42739dcdee5%7Cfd7b48e0-4cb7-4bf4-a2f4-ccc945528be>

Asuntosalkunrakentaja.fi. 2017a. Vuokratuotto – sijoitusasunnon tärkein mittari? Luettu 3.12.2020. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. 2017b. Asuntosijoittamisen 10+1 keskeisintä riskiä. Luettu 22.9.2020. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. 2018. Rahoitusvastike & yhtiölaina – hyödyt, riskit ja yleiset uskomukset. Luettu 13.11.2020 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/rahoitusvastike-ja-yhtiolaina/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. 2020a. Mikä on huolenpitopalvelu? Katso Asuntopeh-tooriyhteistyömme hyödyt. Luettu 15.5.2021. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/huolenpitopalvelu/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. 2020b. Sijoitusasunto lainarahalla – millainen on hyvä sijoitusasuntolaina? Luettu 20.5.2021. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/>

Blacharski, D & Kim, J. 2016. The Part-Time Real Estate Investor: How to Generate Huge Profits While Keeping Your Day Job. Revised second edition. Ocala, Florida: Atlantic Publishing Group, Inc., 2016. Print.

Bortz, D. 2018 How to find the perfect tenant: Tips for renting your space. Luettu 20.5.2020. <https://www.northwesternmutual.com/life-and-money/how-to-find-the-perfect-tenant-tips-for-renting-your-space/>

Carson, C. 2019. The 15 best real estate investing strategies. Luettu 23.5.2021. <https://www.coachcarson.com/best-real-estate-investing-strategies/>

Elo, H & Saarhelo, J. 2018. Osakesijoittajan maailmanvalloitus. Helsinki: Alma Talent, 2018. Print.

Finanssivalvonta. 2018. Takaus ja panttaus. Luettu 16.12.2020. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/takaus-ja-pantaus/>

Hautala, M. 2021. Asuntosijoittamisen uhat ja mahdollisuudet vuonna 2021. Luettu 24.4.2021. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-uhat-ja-mahdollisuudet-vuonna-2021/>

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. 9. painos. Helsinki: Edita, 2014. Print.

Hienonen, V & Kinnunen, H & Viita, A. 2011. Hyvä vuokrasuhde: käytännön opas asunnon vuokraukseen. 4. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus, 2011. Print.

Huru, H. 2019. Miten se jälleenrahoitus asuntosijoittamisessa käytännössä toimii? Julkaistu 23.7.2019. Kuunneltu 5.4.2021. Ladattavissa osoitteesta <https://ostanasuntoja.com/2019/07/23/miten-se-jalleenrahoitus-asuntosijoittamisessa-kaytannossa-toimii-youtube-72/>

Hänninen, H. 2016. Asuntorahastot Osa 1: Hyvä vaihtoehto? Luettu 18.4.2021. <https://sijoitusovi.com/asuntorahastot-onko-hyva-vaihtoehto/>

Hänninen, H. 2020. BRRRR-strategian perusteet. Luettu 5.4.2021. <https://sijoitusovi.com/brrrr-strategian-perusteet/>

If Vahinkovakuutus Oyj. N.d. Vuokranantajan vakuutus. Luettu 16.5.2021. <https://www.if.fi/henkiliasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus/vuokranantajan-vakuutus>

Ilmatieteen laitos. 2020. Merkittäviä myrskyjä ja rajuilmoja Suomessa. Luettu 16.5.2021. <https://www.ilmatieteenlaitos.fi/merkittavia-myrskyja-suomessa>

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin!: aloita, kehity, vaurastu. 1. painos. Tampere: KM Growth, 2015. Print.

Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas: näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu, 2015. Print.

Kerkkonen, A. 2019. Asuntosijoittamisen riskit – kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä. Luettu 17.4.2021. <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen-riskit/>

Knüpfer, S & Puttonen, V. 2018. Moderni rahoitus. 10. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent, 2018. Print.

Kosunen, J & Nyyssönen, S. 2018. Asuntosijoitusstrategiat Jyväskylässä. Luettu 22.5.2021. Restonomi koulutusohjelma. Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/150920/Kosunen%20Jarkko%20Nyyssonen%20Samuli.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Kuntaliitto. 2019. Väestöennuste 2019–2040: Väestökato on voimakkainta pienissä kunnissa. Luettu 5.11.2021. <https://www.kuntaliitto.fi/ajankoh-taista/2019/vaestoennuste-2019-2040-vaestokato-voimakkainta-pienissa-kunnissa>

Lehtonen, T. 2017. Mietitkö sijoitusasunnon ostamista? Näillä vinkeillä teet hyvän sijoituksen. Luettu 9.12.2021. <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/mietitko-sijoitusasunnon-ostamista-nailla-vinkeilla-teet-hyvan-sijoituksen/>

- Lyons, R. 2020. What are the risks of investing in real estate. Luettu 25.9.2020. <https://investorjunkie.com/real-estate/risks-of-real-estate-1/>
- McElroy, K. 2013. The Advanced guide to real estate investing. RDA Press LLC, 2013.
- Minilex. N.d. Mitä tarkoittaa vieraspanntaus? Luettu 22.12.2020. <https://www.minilex.fi/a/mita-tarkoittaa-vierasvelkapanttaus>
- Moraif, K. 2015. Buy, Hold, and Sell!: the Investment Strategy That Could Save You from the Next Market Crash. 1st edition. Hoboken, New Jersey: Wiley, 2015. Print.
- Morri, G, & Mazza, A. 2015. Property Finance: An International Approach. New York: John Wiley & Sons, Incorporated, 2015. Print.
- Neuvonen, H. 2019. Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. Luettu 25.2.2021. <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>
- Niemipelto, N. 2018. Yksityisen asuntosijoittajan kohtaamat riskit ja niiden hallinta. Luettu 25.4.2021. Liiketalouden koulutusohjelma. Haaga-Helia ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/151132/Theseus.pdf?sequence=1>
- NORD LKV. 2020. Vapaarahoitteinen asunto. Blogi. Luettu 12.4.2021. <https://www.nordlkv.fi/blogi/vapaarahoitteinen-asunto/>
- Nordea. 2021a. Korkosuojaus tuo turvaa asumiseen. Luettu 15.5.2021. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkosuojaukset.html>
- Nordea. 2021b. Korkokatto. Luettu 15.5.2021. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkokatto.html>
- O'Malley, P. 2017. Inside Real Estate: Buy, Sell and Profit in Any Property Market. Hoboken, New Jersey: Wiley, 2017. Print.
- OP-Vuokratuotto. N.d. OP Ryhmä. Luettu 4.12.2020. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/kaikki-rahastot/op-vuokratuotto>
- Orava, J. 2015. Asuntosijoittaminen on ostobisnes. Luettu 20.5.2021. <https://www.salkunrakentaja.fi/2015/06/asuntosijoittaminen-on-ostobisnes/>
- Orava, J, & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent, 2016. Print.
- Pajala, J. 2020. Asuntosijoittamisen suosio kasvaa – koronakevät ei pysäyttänyt trendiä. Luettu 22.5.2021. <https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/press-releases/2020/06-24-10h14-asuntosijoittamisen-suosio-kasvaa--koronakevat-ei-pysayttany-trendia.html>

Pöysti, J. 2019. Asuntosijoittamisen erilaiset strategiat. Luettu 3.12.2020. <https://rahamedia.fi/asuntosijoittamisen-erilaiset-strategiat/>

Remax. 2018. Asunnon myyntihinta ja velaton hinta. Luettu 19.11.2020. <https://www.remax.fi/asunnon-myyntihinta-ja-velaton-hinta/>

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

Saario, S. 2016. Miten sijoitan pörssiosakkeisiin. 12. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Pro, 2016. Print.

S-Asuntorahasto. N.d. S-Pankki. Luettu 4.12.2020. <https://www.s-pankki.fi/fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahastot/s-asuntorahasto/>

Scherer, D. 2017. Types of Risk Every Real Estate Investor Should Know About. Luettu 7.10.2020. <https://origininvestments.com/2017/12/12/8-types-risk-every-real-estate-investor-know/>

Sjögren, M & Hikipää, I. 2014. Vaurastumisen reseptit: oma talous kuntoon. Helsinki: Kauppakamari, 2014. Print.

Sjögren, M. 2020a. Asuntosijoittamisen riskit osa1: Hintariski, Luettu 22.9.2020. <https://www.varapuu.fi/asuntosijoittamisen-riskit-hintariski/>

Sjögren, M. 2020b. Kumpaan sijoittaa: asuntorahastoon vai suoraan asuntoihin? Luettu 18.4.2021. <https://www.varapuu.fi/asuntorahastoon-vai-asuntoihin-suoraan/>

Suomela, J. 2018. Taloyhtiön yleisimmät remontit. Luettu 3.12.2020. <https://www.talokummi.fi/taloyhtion-yleisimmat-remontit/>

Suomen Vuokranantajat ry. N.d.a. Perustietoa asuntosijoittamisesta. Luettu 22.5.2021. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/>

Suomen Vuokranantajat ry. N.d.b. Kysymyksiä ja vastauksia taloyhtiölainoista. Luettu 20.5.2021. <https://vuokranantajat.fi/yhdistys/vaikuttaminen/kysymyksiä-ja-vastauksia-taloyhtiölainoista/>

Suomen Vuokranantajat ry. N.d.c. Asuntosijoittamisen riskit. Luettu 17.3.2021. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/asuntosijoittamisen-riskit/>

Suomenpankki. 2020. Euriborkorot kuukausittain keskiarvo, todelliset päivät / 360. Luettu 8.10.2020. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/

Thomsett, M. 2017. Rental-Property Profits: a Financial Tool Kit for Landlords. Second edition. New York: AMACOM, 2017. Print.

Tilastokeskus. 2019a. Syntyvyyden lasku heijastuu alueiden tulevaan väestökehitykseen. Luettu 14.5.2021.
https://www.stat.fi/til/vaenn/2019/vaenn_2019_2019-09-30_tie_001.fi.html

Tilastokeskus. 2019b. Vuokrat nousivat 2,3 prosenttia vuodessa. Luettu 16.5.2021. https://www.stat.fi/til/asvu/2018/04/asvu_2018_04_2019-02-07_tie_001.fi.html

Tilastokeskus. 2020a. Asuntokanta 2019. Luettu 22.10.2020.
https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_kat_001.fi.html

Tilastokeskus. 2020b. Perheiden ja yksinasuvien vuokralla-asuminen on yleistynyt. Luettu 24.4.2021. https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_tie_002.fi.html

Tilastokeskus. 2020c. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2019. Luettu 20.10.2020. https://www.stat.fi/til/asyta/2019/asyta_2019_2020-06-11_tie_001.fi.html

Tilastokeskus 2021a. Osakeasuntojen hinnat 2020. Luettu 12.4.2021.
https://www.stat.fi/til/ashi/2020/12/ashi_2020_12_2021-01-28_tie_001.fi.html

Tilastokeskus. 2021b. Vaparahoitteisten vuokrien nousu hidastui vuoden takaisesta. Luettu 14.5.2021.
https://www.stat.fi/til/asvu/2021/01/asvu_2021_01_2021-04-22_tie_001.fi.html

Tuottotutkimus. 2020. Suomen Vuokranantajat ry. Luettu 11.3.2021.
<https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/tuottotutkimus-2020/>

harskiTurner, B. 2015. The Book on Rental Property Investing: How to Create Wealth with Intelligent Buy and Hold Real Estate Investing. Denver, CO: Bigger-Pockets Publishing, 2016.

Turunen, J. 2014. Asuntosijoittamisen riskit. Liiketalouden koulutusohjelma. Tampereen ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Luettu 25.4.2021.
https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/70025/Turunen_Jouko.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Uotila, T. 2018. Miten ja milloin sijoitusasunto kannattaa remontoida? Luettu 5.4.2021. <https://sijoitusovi.com/milloin-ja-miten-sijoitusasunto-kannattaa-remontoida/>

Verohallinto. 2018. Airbnb-vuokratulot. Luettu 15.5.2021.
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/mika-on-vuokratulo/airbnb-vuokratulot/>

Verohallinto. 2019. Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Luettu 15.5.2021. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja--tappiot-luonnollisen-henkil%c3%b6n-tuloverotuksessa/>

Verohallinto. 2020. Varainsiirtovero. Luettu 25.4.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/> (Päivitetty 18.12.2020)

Verohallinto. 2021a. Miten veron määrä lasketaan? Luettu: 26.4.2021 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/miten-veron-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4-lasketaan/> (Päivitetty 1.1.2021)

Verohallinto. 2021b. Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. Luettu 5.4.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/> (Päivitetty viimeiseksi 1.1.2021)

Verohallinto. 2021c. Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratuloista. Luettu 25.4.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>

Verohallinto. 2021d. Asunto-osakkeen ja kiinteistön remontointikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. Luettu 5.4.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>

Verohallinto. 2021e. Rakennuksen ja irtaimen omaisuuden hankintamenoja voit vähentää poistoina. Luettu 25.4.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hankintamenot-rakennus-ja-irtain-omaisuus/#irtainomaisuus>

Verohallinto. 2021f. Asunnon myynti. Luettu 25.4.2021. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

Voltti, J. 2020. Airbnb Ansaitse asunnollasi. 1. painos. Turku: Voltti & Voltti Publishing, 2020.

Vuokramarkkinakatsaus. 2019. Suomen Vuokranantajat ry. Luettu 27.5.2021. https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/10/Vuokramarkkinakatsaus_2019syksy.pdf

Vuokranantajakysely. 2020. Suomen Vuokranantajat ry. Luettu 13.11.2020. <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2020/#d641447b>

Vuokranantajakysely. 2021. Suomen Vuokranantajat ry. Luettu 10.11.2020. <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2021/>

Yardney, M. 2020. 3 risk management strategies for property investors. Luettu 25.9.2020. <https://propertyupdate.com.au/3-risk-management-strategies-for-property-investors/>

Ylihärsilä, M. 2017. Asunnot sijoituskohteena – erityispiirteet ja riskit. Viitat 22.9.2020. <https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/artikkelit/8-asuntosijoittaminen/10-asunnot-sijoituskohteena-erityispiirteet-ja-riskit>

Ylihärsilä, M. 2018. Maksimoi tuotot & Minimoi riskit. Ultra Kiinteistöt 2018.

LIITTEET

Liite 1. Kyselylomake

🌐 Suomi



Kysely asuntosijoitusstrategiasta, riskeistä ja niiden hallinnasta

* Pakollinen

1. Minkä ikäinen olet? *

- Alle 20
- 20 - 29
- 30 - 39
- 40 - 49
- 50 - 59
- 60 - 69
- Yli 70

2. Mikä on korkein suoritteilla oleva tai suoritettu tutkintosi? *

- Peruskoulu
- Toisen asteen koulutus
- Alempi korkeakoulu
- Ylempi korkeakoulu

3. Miten toimit asuntosijoittajana? *

Valitse yksi tai useampi

- Yksityishenkilönä
- Osakeyhtiön kautta

4. Kuinka monta vuotta olet ollut asuntosijoittaja? *

- 0 - 2
- 2 - 4
- 4 - 6
- 6 - 8
- 8 - 10
- Yli 10

5. Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat? *

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

6. Miten olet hajauttanut sijoitussalkkusi asuntosijoittamisen lisäksi? *

Valitse yksi tai useampi

- Suorat osakkeet
- Korkosijoitukset
- Rahastot/ETF
- Johdannaiset
- Kryptovaluutat
- Raaka-aineet/Jalometallit
- Valuutat
- En mitenkään
-

Muu

Kysely asuntosisjoitusstrategiasta, riskeistä ja niiden hallinnasta

7. Käytätkö asuntosisjoittamisessa lainarahaa eli velkavipua? *

- Kyllä
- En

8. Kuinka monta prosenttia lainaa suhteessa sijoitussalkun arvoon?

Mikäli vastasit edelliseen kysymykseen kyllä

- Alle 10
- 10 - 30
- 30-50
- 50-70
- yli 70

9. Mitä tekijää painotat eniten omassa asuntosisjoitusstrategiassa? *

Valitse yksi tai useampi

- Kassavirtaa (vuokratulo)
- Arvonnousua
- Molempien yhdistelmää
- En ole miettinyt tätä

Muu

10. Mikä on asuntosijoitusstrategiasi? *

Valitse yksi tai useampi

- Osta ja pidä
- Flippaus (osta, remontoi, myy)
- BRRRR-strategia (osta, remontoi, vuokraa, uudelleenrahoita, toista)
- Asuntorahastoihin sijoittaminen
- Minulla ei ole asuntosijoitusstrategiaa
-
- Muu

11. Millaiselta alueelta ostat kohteita? *

*Valitse yksi tai useampi**Isolla kaupungilla tarkoitetaan suomalaista yli 100 000 asukkaan korkeakoulukaupunkia (Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio, Lahti).*

- Isojen kaupunkien keskusta
- Isojen kaupunkien keskustan ulkopuolelta
- Isojen kaupunkien naapurikunnat
- Pienemmät kaupungit

12. Minkä kokosiin asuntoihin sijoitat? *

Valitse yksi tai useampi

- Yksiö
- Kaksio
- Kolmio
- Neliö tai isompi

13. Minä vuonna rakennettuihin asuntoihin sijoitat? *

Valitse yksi tai useampi Uudiskohde 2010-2020 2000-2009 1990-1999 1980-1989 1970-1979 1950-1969 1930-1949 Vanhempiin

Kysely asentosijoitusstrategiasta, riskeistä ja niiden hallinnasta

14. Mitä riskejä olet ottanut huomioon asentosijoittamisessa? *

Valitse yksi tai useampi

- Markkinariski
- Asunnon arvon aleneminen
- Korkotason nousu
- Kuukaudet ilman vuokralaista
- Vuokratason lasku
- Vuokralaisesta aiheutuvat riskit
- Vastikkeen nousu
- Taloyhtiön remontit
- Asunnon remontit
- Pankkiriski
- Poliittiset riskit
- Luonnonilmiöriskit
- En ole huomionut mitään riskejä
-

Muu

15. Millä keinoilla pyrit hallitsemaan markkinariskiä? *

Valitse yksi tai useampi

Sijoittamalla muihinkin omaisuusluokkiin

Omistamalla kohteita eri taloyhtiöistä

Ostamalla kohteita eri aikaan

En ole varautunut riskiin

Muu

16. Kuinka pyrit hallitsemaan asunnon arvon alenemisesta aiheutuvaa riskiä? *

Valitse yksi tai useampi

Ostamalla sijoitusasunnon muuttovoittokunnasta

Vuokratuottoon keskittyvällä asunosijoitusstrategialla

Käyttämällä sijoitusasunnon ostoon korkeintaan puolet velkarahaa

En ole varautunut riskiin

Muu

17. Mikäli käytät velkavipua, niin kuinka pyrit hallitsemaan korkotason noususta aiheutuvaa riskiä?

Valitse yksi tai useampi

- Säästämällä myös muihin likvidimpiin vaihtoehtoihin
- Käyttämällä kiinteäkorkoista lainaa
- Lisäämällä lainaan korkokaton
- Asunnon ostoon käytetty korkeintaan puolet lainarahaa
- En ole varautunut riskiin
-

Muu

18. Kuinka pyrit ehkäisemään, että asunto ei olisi ilman vuokralaista? *

Valitse yksi tai useampi

- Suosimalla yksiöitä tai kaksioita
- Sijoittamalla kohteisiin kasvukeskuksissa
- Suosimalla hyvällä sijainnilla olevia asuntoja
- Asettamalla markkinatasoisen vuokran
- Kunnostamalla säännöllisesti asuntoa
- Käyttämällä vuokrauspalvelua
- En ole varautunut riskiin
-

Muu

19. Kuinka pyrit hallitsemaan vuokralaisesta aiheutuvaa riskiä? *

Valitse yksi tai useampi

- Tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot
- Suosimalla yksityisnäyttöjä, jolloin pystyn tutustumaan vuokralaiseen
- Pyytämällä useamman kuukauden vakuuden
- Käyttämällä vuokralaispalvelua
- En ole varautunut riskiin
-

Muu

20. Kuinka määrität vuokratason? *

Valitse yksi tai useampi

- Selvittämällä kohdealueen vuokratason
- Suosimalla hyvällä sijainnilla olevia asuntoja
- Käyttämällä vuokralaispalvelua
- En ole varautunut riskiin
-

Muu

21. Kuinka pyrit hallitsemaan hoitovastikkeen noususta aiheutuvaa riskiä? *

Valitse yksi tai useampi

- Varmistamalla taloyhtiön energiatehokkuuden
- Suosimalla suurempia taloyhtiöitä (mittakaavaetu)
- Perehtymällä etukäteen taloyhtiön kunnossapitoselvitykseen
- En ole varautunut riskiin
-

Muu

22. Kuinka pyrit hallitsemaan taloyhtiön tai asunnon remontoinnista aiheutuvaa riskiä? *

Valitse yksi tai useampi

- Suosimalla uudiskohteita
- Perehtymällä taloyhtiön pitkäaikavälin suunnitelmiin
- Arvioimalla huolellisesti asunnon kunnon ennen sen ostamista
- En ole varautunut riskiin
-

Muu

23. Väittäjä: Olen mielestäni onnistunut riskianalysissä ja riskienhallinnassa? *

- Täysin samaa mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- Ei samaa, eikä eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Täysin eri mieltä

24. Miten itse määrittelet asuntosijoittamisesi riskin suuruuden? *

Suuri riski

Maltillinen riski

Pieni riski

Muu

25. Onko jotain muuta sanottavaa asuntosijoittamiseen liittyen? Puuttuuko kyselystä esimerkiksi jokin asuntosijoittamiseen liittyvä riski tai strategia?

Tämä ei ole Microsoftin luomaa tai suosittelemaa sisältöä. Lähettämäsi tiedot lähetetään lomakkeen omistajalle.

 Microsoft Forms

Liite 2. Saatekirje

Kysely yksityisen asuntosijoittajan asuntosijoitusstrategiasta, riskeistä ja niiden hallinnasta

Arvoisa asuntosijoittaja

Olen neljännen vuoden liiketalouden opiskelija Tampereen ammattikorkeakoulusta ja teen opinnäytetyötäni asuntosijoittamisesta. Tarkoitukseni on tutkia asuntosijoittajan asuntosijoitusstrategioita, riskejä ja niiden hallintaa. Toivon, että vastaisitte kyselyyni mahdollisimman pian, kuitenkin 23.3.2021 mennessä. Kyselyyn vastataan nimettömänä ja sen vastaamiseen menee noin 7 minuuttia.

Kyselyyn pääsee seuraavasta linkistä: <https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=r0Rp-nzM2EyRVMARmnmJECvj6HI-Ot5Gml83UdQeT9UMIJXTIRXV0VGN5ONFhIRIiWQVdLTEZHSS4u>

Mikäli kyselyyn liittyviä kysymyksiä tai palautteita tulee mieleen ne voi lähettää sähköpostitse minulle osoitteeseen:

Kristian.Levanen@tuni.fi

Kiitos jo etukäteen vastauksista!

Ystävällisin terveisin

Kristian Levänen