



ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT

Jouko Turunen

Opinnäytetyö
Tammikuu 2014
Liiketalous

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalous

JOUKO TURUNEN:
Asuntosijoittamisen riskit

Opinnäytetyö 20 sivua
Tammikuu 2014

Opinnäytetyössä tarkastellaan asuntosijoittamiseen liittyviä riskitekijöitä, jotka voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan tuottoon. Asuntosijoittamista pidetään yleensä suhteellisen riskittömänä sijoitusmuotona, vaikka todellisuudessa siihen liittyy riskejä aivan kuten kaikkeen sijoitustoimintaan. Opinnäytetyön tarkoituksena on pyrkiä antamaan kattava kuva asuntosijoittamisen riskeistä, jotta asuntosijoittaja osaisi varautua niihin.

Työn teoria pohjautuu alan kirjallisuuteen, artikkeleihin, verkkojulkaisuihin ja tilastoihin. Opinnäytetyössä haastateltiin myös kokenutta kiinteistönvälittäjää sekä kokenutta pankkialan ammattilaista saadakseni paremman kokonaiskuvan nykymarkkinan riskeistä.

Tutkimuksen perusteella suurimpia riskejä ovat asunnon hankintaan liittyvät tekijät, kuten huono vuokrattavuus, liian korkea ostohinta ja tulevat kalliit remontit. Vuokralaisten valintaan liittyy myös riskejä. Luotettavan vuokralaisen, joka maksaisi vuokran sa ajoissa eikä vahingoittaisi asuntoa, löytäminen ei nimittäin aina ole helppoa. Mahdollinen korkojen nousu tulisi myös huomioida asuntosijoittamisen riskinä. Korkojen nousu vaikuttaa kassavirtalaskelmiin ja siltä suojautumista kannattaa harkita lainan ehtoja neuvoteltaessa.

Asuntosijoittamisen suosio on viime aikoina kasvanut, johtuen muun muassa alhaisesta korkotasosta sekä osakkeiden tuottojen heikkenemisestä. Tämä yhdistettynä asuntorahastojen tuloon Suomen markkinoille tarkoittaa, että hyvistä sijoituskohteista on entistä enemmän kilpailua. Kiristyneen kilpailun ja epävarman markkinatilanteen vuoksi huolellinen riskianalyysi on tällä hetkellä entistä tärkeämpi. Tämä työ ei pyri antamaan kaavaa optimaaliseen asuntosijoitukseen vaan tuomaan esille erilaiset riskit, jotka ymmärtämällä lukija pystyisi tekemään riskianalyysin potentiaalisesta kohteesta.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Business administration

JOUKO TURUNEN:

Risks associated with Investing in Residential Apartments

Bachelor's thesis 20 pages
January 2014

The topic of this thesis is investing in residential property, specifically apartments. Investing in apartments is commonly considered to be relatively safe, although in reality there are risks in these investments just as in every type of investment. In this thesis I review different risks that can reduce the investor's profit from apartment investing. The objective of the thesis is to give a good overall picture of the risks of apartment investing so that the investor could prepare to face them.

The theoretical framework for this thesis is based on literature, articles, web publications and statistics. I also interviewed an experienced real estate agent and an experienced professional from the banking sector to get a better picture of the risks in the current market conditions.

According to research, the biggest risks are those related to buying an apartment: bad rentability, too high price or expensive future renovations. Selecting a tenant also involves risk. Finding a reliable tenant who pays his rents and doesn't damage the apartment isn't always easy. Possible rises in interest rates also need to be taken into consideration. Rising interest rates need to be factored into cashflow calculations, and protection against them should be taken into consideration when negotiating loan terms.

Apartment investing has become more popular during the last few years because of the low interest rates and relatively low profits to be gained on the stock market. These factors, combined with new investment funds which invest in apartments, have made the competition for good apartments tougher than ever. Because of the tighter competition and insecure market situation nowadays, making a good risk analysis is very important. This thesis does not try to give an optimal pattern for apartment investing, but instead tries to point out those risks that the reader needs to understand when making a risk analysis of a potential purchase.

Key words: apartment investing, risk factors, risk management

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	RISKIT	7
2.1	Hintariski	7
2.2	Korkoriski	9
2.3	Tyhjien kuukausien riski.....	11
2.4	Vuokralaisriski.....	13
2.5	Vuokratasoriski	14
2.6	Vastikeriski	15
2.7	Remonttiriski	16
2.8	Pankkiriski	18
2.9	Poliittiset riskit.....	18
2.10	Luonnonilmiöriski	19
3	POHDINTA.....	20
	LÄHTEET.....	22

1 JOHDANTO

Asuntosijoittamiseen, kuten kaikkiin muihinkin sijoitusmuotoihin, liittyy aina riskitekijöitä. Tämän opinnäytetyön tarkoitus on käydä läpi asuntosijoittamiseen liittyviä riski- ja epävarmuustekijöitä sekä niiden hallintaa ja ennakointia. Työn tarkoitus ei ole ottaa kantaa asuntosijoittamisen puolesta tai vastaan vaan analysoida, miten riskienhallinnalla voidaan pyrkiä parempaan tuottoon asuntosijoitustoiminnassa. Riskienhallinta kuulostaa lähtökohtana varsin negatiiviselta, mutta hyvällä riskien hallinnalla sijoittaja voi nostaa sijoituksensa tuottoa ja saada näin aikaan positiivista vaikutusta. Ei pidä sijoittaa kohteeseen, jota ei tunne. Kaikki toki ymmärtävät asunnon ostamisen ja vuokraamisen periaatteen, mutta hieman kattavammalla tarkastelulla on mahdollista tehdä parempia sijoituksia ja välttää epämukavia yllätyksiä.

Suomeen on lanseerattu viime aikoina uusia asuntoihin sijoittavia rahastoja, jotka kilpailevat ammattimaisesti samoista sijoituskohteista kuin esimerkiksi aloittelevat piensijoittajat. Tämänkin vuoksi on tärkeää, että aloitteleva asuntosijoittaja analysoi ensimmäisen ostokohteensa huolellisesti eikä tee hätiköityjä päätöksiä. Ammattimaisten kilpailijoiden lisääntymisestä huolimatta asuntosijoittamisella on edelleen mahdollista saavuttaa hyviä tuottoja ja vaurastua pitkällä aikavälillä. Kaupungistumisaste on Suomessa tällä hetkellä noin 65 % EU:n keskiarvon ollessa yli 80 prosenttia (Juntto 2010, 269) ja Tilastokeskus (2009) ennustaa kaupungistumisen jatkuvan Suomessa edelleen. Myös vuokra-asumisen ennakoidaan lisääntyvän kaikkien tuloryhmien keskuudessa (Juntto 2010, 119). Näiden faktojen pohjalta voidaan olettaa, että oikeanlaisille asunnoille oikeilta paikoilta löytyy varmasti kysyntää tulevaisuudessakin. Tämä työ voi osaltaan auttaa sijoittajaa miettimään, mitä tekijöitä tulisi omassa riskianalysissä ottaa huomioon, ja millainen asunto olisi pitkällä aikavälillä tuottava sijoitus.

Joonas Orava ja Olli Turunen erittelevät kirjassaan (2013) kymmenen tärkeintä erilaista riskitekijää asuntosijoittamisessa:

- 1) Hintariskit
- 2) Korkoriski
- 3) Tyhjen kuukausien riski
- 4) Vuokralaisriski
- 5) Vuokratasoriski
- 6) Vastikeriski

- 7) Remonttiriski
- 8) Pankkiriski
- 9) Poliittiset riskit
- 10) Luonnonilmiöriski

Käytän näitä kymmentä riskitekijää pohjana analyysissäni. Tutkin näitä eri riskejä verkkoartikkeleiden, tilastojen ja alan kirjallisuuden pohjalta.

Haastattelin kahta eri alojen asiantuntijaa saadakseni heidän mielipiteensä asuntosijoittamisen riskeistä. Haastattelut toteutettiin anonymisti omasta päätöksestäni, koska toivoin, että tällä järjestelyllä henkilöt kertoisivat mahdollisimman vapaasti omia mielipiteitään ja näkemyksiään miettimättä omaa asemaansa tai omien yritystensä intressejä. Haastateltava 1 on rahoitusjohtaja Suomessa toimivassa pankissa ja hänellä on noin 30 vuoden kokemus pankkialalta. Haastateltava 2 on kiinteistönvälittäjä, joka on toiminut alalla vuodesta 1991 alkaen. Ensimmäinen haastattelu toteutettiin kasvotusten avoimilla kysymyksillä. Toinen haastattelu tehtiin samoin avoimilla kysymyksillä, mutta sähköpostin välityksellä.

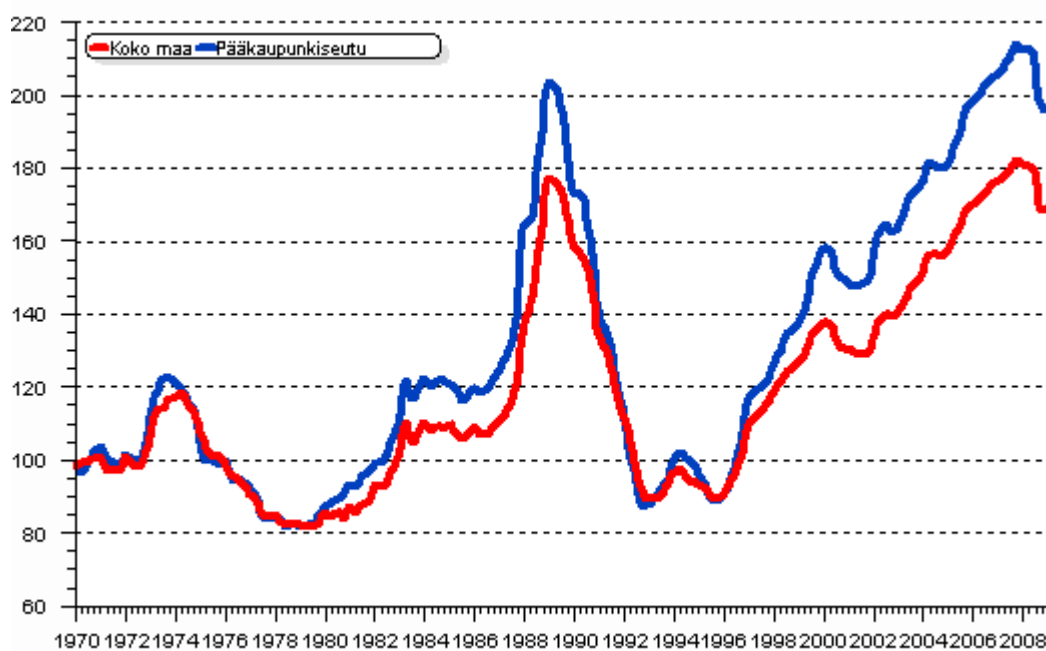
2 RISKIT

2.1 Hintariski

Sijoitusasunnon ostajalla on aina olemassa hintariski eli käytännössä riski siitä, että ostetun kohteen markkinahinta putoaa merkittävästi omistuksen aikana. Sijoittajan on tärkeää muistaa, että hän ei ole ostamassa keskiarvoja vaan jokainen osto ja myynti on yksilöllinen tapahtuma, jossa hinta voi määräytyä joko markkinahinnan ylä- tai alapuolelle. Näin ollen ”huonoina aikoina” voi myös tehdä erittäin kannattavia sijoituksia.

Ostohinnalla on suurempi merkitys sijoittajalle, joka perustaa sijoituksensa arvonnousun tavoitteluun verrattuna kassavirtaan sijoituksensa perustavalle.

Vuokratuottoon ja kassavirtaan sijoituksensa perustavalle sijoittajalle asuntojen hintojen heittelyn merkitys on pienempi. Pitkällä aikavälillä asuntojen hinnat Suomessa ovat historiallisesti olleet nousussa, mutta historia tuntee myös äkillisiä hintojen romahduksia, kuten 1990-luvun laman aikana (Tilastokeskus 2013). Oheinen kuvaaja (KUVIO 1) havainnollistaa vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihinnan kehitystä 1970-luvulta nykypäivään. Kuvaajan perusteella voidaan todeta, että vaikka sijoittaja olisi ostanut asunnon hintojen ollessa korkeimmillaan 1980-luvun lopulla, olisi asunnon reaalihintaa palautunut ennalleen 2000-luvulla. Koko tältä ajalta sijoittaja on tietenkin saanut kuukausittaista vuokratuottoa itselleen. Aina on kuitenkin tärkeää muistaa, että keskiarvot eivät kerro täysin yksittäisen asunnon tai kaupunginosan tilanteesta.



* Asuntojen hintojen muutoksesta on poistettu yleinen kuluttajahintojen kehitys

KUVIO 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintojen kehitys 1970-2008 (Tilastokeskus 2012).

Hintariski konkretisoituu lähinnä asuntoa myydessä. Jos suunnitelmana on pitää asuntoa pitkään ja luottaa lähinnä kassavirtaan, ei hintariski ole yhtä merkittävä kuin jos aikoo myydä asunnon nopeasti hankinnan jälkeen. Historiallisen tiedon perusteella vuokrat eivät romahda samalla tavalla kuin asuntojen hinnat, joten kuukausittaiseen kassavirtaan eli vuokratuottoon asunnon hinnalla ei ole käytännössä merkitystä. Pitkällä aikavälillä toimivalle vuokratuottoon laskelmansa perustuvalla sijoittajalla hintariskin merkitys on suhteellisen pieni. Mikäli haetaan lyhyen aikavälin nopeita tuottoja, esimerkiksi ostamalla asunto remontoitavaksi ja myytäväksi, on hintariski merkittävä. Hintariskiin liittyy myös se tosiasia, että asunnon likviditeetti on huono. Asunto-omaisuuden yksikköko on suuri, kaupankäyntikustannukset ovat korkeat (välittäjää käytettäessä) ja myyntiaika voi olla pitkä (Kallunki ym. 2002, 108). Asunto on siis ehdottomasti pitkän aikavälin sijoitus ja siihen ei tulisi sitoa sellaisia varoja, joita saattaa tarvita lähivuosien aikana.

Hintariskiin voi varautua tuntemalla huolellisesti alueen ja markkinan, josta on asuntoa ostamassa. Markkinoilla tapahtuu aina hinnoitteluvirheitä ja nopea, markkinan hyvin tunteva ostaja voi näitä hyödyntämällä tehdä erittäin hyviä kauppvoja ja päästä hyviin tuottoihin. (Orava & Turunen 2013, 53.) Haastateltavistani pankin rahoitusjohtaja ei uskonut asuntojen hintojen laskuun, mutta epäili, että hinnat saattavat lähivuosina pol-

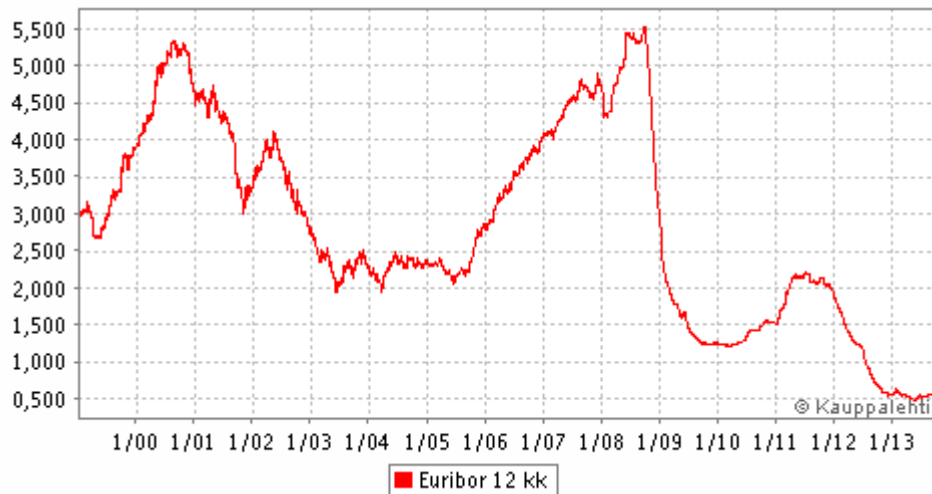
kea hetken aikaa paikallaan. Kiinteistönvälittäjä uskoi hintojen pysyvän nykyisellä tasollaan.

Historia tuntee jopa 20-30 % romahduksia asuntojen hinnoissa. Saksalaisen Commerzbankin ekonomisti Marco Wagnerin mukaan suomalaisten asuntojen hinnoissa on tälläkin hetkellä noin viidennes eli 20 prosenttia ylihintaa ja hän ennakoii romahdusta hintoihin lähitulevaisuudessa (Taloussanomat 2013). Asuntomarkkinat Suomessa ovat tällä hetkellä polarisoitumassa rajusti ja tämä on erittäin tärkeä tekijä ottaa huomioon varautuessa sijoitusasunnon hintariskiin ja sitä kautta pankkiriskiin. Polarisoitumisella tarkoitetaan sitä, että samanaikaisesti hinnat nousevat toisaalla ja laskevat toisaalla, toisin sanoen kysyntä keskittyy tietyille alueille. Esimerkiksi Helsingin tai Tampereen keskustassa asuntojen hinnat nousevat ja Salossa tai Kouvolassa hinnat laskevat. Polarisoituminen voi edetä niinkin pitkälle, että saman kaupungin sisällä eri kaupunginosien hinnat voivat mennä rajusti eri suuntiin. (Sijoitustalous 2013.)

2.2 Korkoriski

Yksi merkittävimmistä riskeistä velkavivulla asuntoihin sijoittaessa on korkoriski eli käytännössä korkojen nousu nykyistä selvästi korkeammalle. Korkojen nousu heikentää suoraan sijoittajan kuukausittaista kassavirtaa ja järkyttää näin tuotto-odotusta, mikäli siihen ei ole huomioitu koron mahdollista nousua. Pahimmillaan tämä tarkoittaa sitä, että kuukausittainen kassavirta kääntyy negatiiviseksi eli vuokratuotto ei riitä kattamaan vastiketta ja lainan lyhennystä korkoineen.

Alla oleva kuvio (KUVIO 2) havainnollistaa 12 kuukauden Euribor -koron kehitystä vuodesta 2000 vuoden 2013 loppupuolelle. Korkeimmillaan korko on käynyt noin 5,5 % prosentin tienoilla ja matalimmillaan ollaan oltu tänä vuonna noin puolen prosentin tasolla (Kauppalehti 2013). Ennen Euribor -koron käyttöönottoa oli Suomessa käytössä vastaavan kaltainen Helibor-korko vuosina 1987–1998. 12 kuukauden Helibor-koron ennätyslukemat olivat alkuvuonna 1990 yli 15 prosentissa (Suomen Pankki 2008). Haastattelemani pankkialan asiantuntija (haastateltava 1) ei uskonut, että Euribor-korko voisi nykypäivänä nousta Helibor-koron ennätyslukemien lähelle.



KUVIO 2. 12 kuukauden Euribor-koron kehitys 2000-2013 (Kauppalehti 2013).

Asuntosijoittajalle on varsinkin nyt matalien korkojen aikana tärkeää tiedostaa, että nykyinen korkotaso ei todennäköisesti tule olemaan ikuinen. Siksi sijoittajan tulee varautua korkojen nousuun ja tehdä laskelmat kassavirrasta myös tarpeeksi korkealla korolla. Pankin rahoitusjohtaja muistuttaa, että korot ovat tällä hetkellä historiallisen alhaalla. Hän uskoo korkojen pysyvän nykyisellä alhaisella tasollaan vielä muutaman vuoden, mutta olettaa tämän jälkeen korkojen nousevan. Historiallisen tiedon perusteella suositeltavaa on käyttää laskelmissa ainakin 5 % korkoa ja tämän suuntaisen korun käyttämisestä laskelmissa myös rahoitusjohtaja suosittelee. Korkoriskin suuruuteen vaikuttaa merkittävästi velkavivun käyttö eli se montako prosenttia on lainaa asunnon ostohinnasta. Turunen ja Orava (2013) suosittelevat, että aloitteleva asuntosijoittaja ei käytä velkara-haa enempää kuin 70 % asunnon arvosta. Yleensä pankit hyväksyvät juuri 70 % asunnon arvosta lainan vakuudeksi (ARA 2013).

Pankit tarjoavat myös erilaisia ratkaisuja korkoriskiltä suojautumiseen. Korkokatto ja kiinteä korko ovat mahdollisuuksia, joita turvallisuushakuisen asuntosijoittajan kannattaa harkita ja tiedustella niiden ehtoja pankilta. Korkokatto on ratkaisu, jossa lainanottaja maksaa pankille tietyn määrän esimerkiksi korkeamman marginaalin muodossa ja saa vastikkeeksi turvan, että lainan viitekorko ei nouse tietyn rajan ylitse, vaikka Euribor - korko pomppaisi pilviin. Tämä ratkaisu on tietenkin lainanottajalle epäedullinen niinä kuukausina kun Euribor on korkokaton alapuolella, mutta toisaalta sijoittaja voi tehdä laskelmansa tietäen varmasti, mikä on korkein mahdollinen korkotaso.

Toinen vaihtoehto on neuvotella kiinteä korko esimerkiksi kymmeneksi vuodeksi, jolloin sijoittaja tietää tarkalleen lainan kulut ja yllätyksiä ei synny. Kiinteä korko on kui-

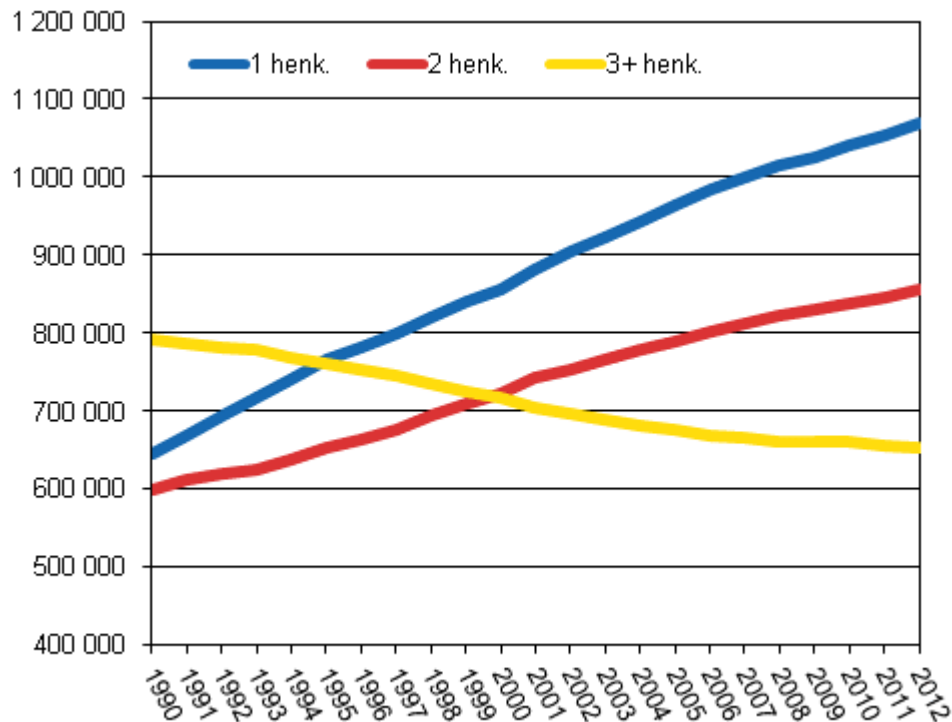
tenkin käytännössä aina markkinakorkoa suurempi. Pankin rahoitusjohtaja kertoo, että nykyisessä markkinatilanteessa järkevintä voisi olla esimerkiksi kiinnittää puolet lainasta kiinteään korkoon ja toinen puoli markkinakorkoon. Näin pääsee nauttimaan ennätysalhaisesta korkotasosta, mutta toisaalta saa pienennettyä korkoriskiä huomattavasti.

2.3 Tyhjien kuukausien riski

Tyhjien kuukausien riski, tarkoittaa riskiä siitä, että sijoitusasuntoa ei saada vuokrattua vaan se jää tyhjilleen. Tällöin ei synny vuokratuloa, mutta asunnon kustannukset rullavat normaalisti eli tuotto ei vastaa suunniteltua. Suomalaiset muuttavat keskimäärin 13 kertaa elämässään eli yhdessä asunnossa asutaan tilastollisesti 5–6 vuotta (Juntto 2010, 267). Usein vuokra-asunnoissa asutaan tätäkin lyhyempiä ajanjaksoja, joten vuokralaisen vaihtuminen tulee eteen jokaiselle asuntosijoittajalle. Tällöin sijoittajalla on vuokrasopimuksen irtisanomisajasta riippuen kuukaudesta muutamaan kuukauteen aikaa etsiä markkinoilta uusi vuokralainen. Mikäli tämä ei onnistu syntyy tyhjiä kuukausia, jotka heikentävät sijoituksen tuottoa selkeästi.

Riskiä on suhteellisen helppo hallita käyttämällä maalaisjärkeä ja tutustumalla markkinoihin. Kenties tärkein tekijä asunnon vuokrattavuudessa on hinta. Asuntoa ei kannata lähteä vuokraamaan yli markkinahinnan, ellei asunnon kunto ole selvästi keskimääräistä parempi. Markkinahinnan saa useimmiten helposti selville tutkimalla internetin vuokraussivustoja.

Suomessa on vajaa 2,6 miljoonaa asuntokuntaa, joista 74 % on yhden tai kahden hengen asuntokuntia. Yleinen havaittavissa oleva trendi on yhden ja kahden hengen asuntokuntien määrän kasvaminen (KUVIO 3). Vuokralla asuu Suomessa vakinaisesti noin 1,28 miljoonaa henkilöä. Koko maassa vakinaisesti asuttuja vuokra-asuntoja on 772 000, joten keskimääräinen vuokralla asuvan asuntokunnan koko on noin 1,66 henkilöä. Tästä voidaan vetää johtopäätös, että pieniin asuntoihin, käytännössä yksiöihin tai kaksioihin, sijoittaminen parantaa selkeästi asunnon vuokrattavuutta ja vähentää tyhjien kuukausien riskiä. (Tilastokeskus 2013.)



KUVIO 3. Asuntokuntien kokojen kehitys 1990-2012 (Tilastokeskus 2013).

Toinen merkittävä tekijä asunnon hinnan lisäksi on sijainti. Ison ja kasvavan kaupungin keskustassa riski asunnon tyhjäksi jäämisestä on hyvin pieni. Pienessä kaupungissa tai lähiössä sijaitsevaan asuntoon sijoittamalla voi päästä korkeampiin tuottoihin, mutta samalla riski tyhjästä kuukausista on suurempi kuin keskustassa. Kaupunkiasumisessa palveluiden ja ystävien lähellä oleminen koetaan tärkeänä (Juntto 2010, 157). Tällaista asumista kuvaa ”tästä on kaikki kävelymatkan päässä” -ajattelu. Silloin kun varat eivät riitä aivan keskustassa asumiseen määrittävät suhde kaupunkiin ja sujuvat liikenneyhteydet asumiskokemusta (Juntto 2010, 157). Tätä asumistyyppiä edustava henkilö voisi kuvailla asuntoaan kertomalla kuinka kotoa pääsee vartissa keskustaan ja bussi menee suoraan koululle.

Keskustan ulkopuolelta sijoitusasuntoa hankittaessa oppilaitoksen läheisyys ja hyvät yhteydet keskustaan sekä oppilaitoksiin ovat suureksi eduksi vuokrattavuuden kannalta. Esimerkiksi Tampereella Hervanta voi olla erinomainen kohde sijoitusasunnolle vuokrattavuuden kannalta, koska kyseisessä kaupunginosassa sijaitsevassa Tampereen Teknillisessä Yliopistossa opiskelee noin 10 000 opiskelijaa. Toisaalta esimerkiksi oppilaitosta vaille olevassa Härmälässä vuokralaisen löytäminen saattaa olla haastavampaa vaikka kilometrimääräinen etäisyys keskustaan on pienempi.

Haastateltava kiinteistönvälittäjä vahvistaa, että yksiöt ja kaksiot ovat ylivoimaisesti halutuimpia vuokra-asuntoja. Hän kertoo, että lisäksi keskustan saunalliset 2–3 huoneen asunnot ovat erittäin haluttuja. Näiden suurempien asuntojen ongelmana sijoituksen kannalta on kallis hankintahinta, huonompi prosentuaalinen vuokratuotto sekä isompi osuus mahdollisista taloyhtiön remonttikuluista. Välittäjä kertoo myös, että sellaiset perusasiat kuten hyvät nettiyhteydet sekä hissit parantavat vuokrattavuutta.

2.4 Vuokralaisriski

Vuokranantajan merkittävin päätös asunnon hankinnan jälkeen on vuokralaisen valinta. Suomen Vuokranantajat suosittelee, että vuokranantaja tarkastaa aina uuden vuokralaisen henkilöllisyyden esimerkiksi passista tai ajokortista, luottotiedot luottorekisteristä sekä tiedustelee asukaskandidaatin tulotason. Vuokralaista valittaessa kannattaa aina myös selvittää kuinka pitkäksi aikaa hän on asuntoa hakemassa. Tähän vaikuttaa monesti esimerkiksi työpaikan tai opiskelupaikan sijainti asunnon lähellä sekä työsuhteen laatu tai opiskeluajan pituus. (Suomen Vuokranantajat 2013.)

Vuokralaisia on hyvin erilaisia. Erilaisia vuokralaistyyppejä on muun muassa pienituloiset, joilla ei ole varaa omistusasuntoon, elinvaihevuokralaiset (kuten itsenäistyvät nuoret tai palveluasunnoissa asuvat vanhukset), elämäntilannevuokralaiset (esimerkiksi juuri eronneet), elämäntapavuokralaiset sekä vuokralaiset, jotka odottavat asuntomarkkinatilanteen muutosta. (Juntto 2010, 38.) On täysin mahdotonta arvioida mihin ryhmään kuuluvat henkilöt olisivat parhaita ja luotettavimpia vuokralaisia. Esimerkiksi eläkeläiset voivat olla erinomaisia vuokralaisia, koska heillä on varmat eläketulot ja he usein asuvat siististi eivätkä aiheuta häiriötä naapurustolle.

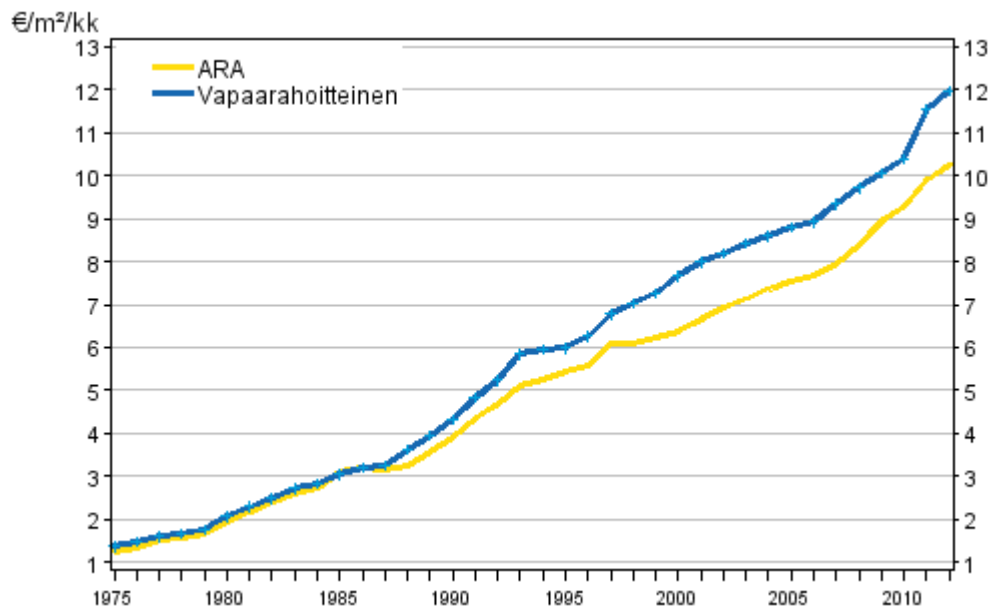
Normaali asunnon kuluminen kuuluu vuokranantajan kunnossapitovastuulle, ellei vuokrasopimuksessa erikseen muuta sovita. Tarkka vuokranantaja voi ajatella, että tämän seikan vuoksi yksin asuva eläkeläinen on parempi vuokralainen kuin nuoripari, jolla on kaksi koiraa, koska oletettavasti eläkeläinen kuluttaa asuntoa vähemmän. Näin ollen vuokranantajalle syntyy vähemmän hänen vastuulleen jääviä kustannuksia. Lemmikkieläimet on mahdollista kieltää vuokrasopimuksessa. Lemmikkieläinasiasta kannattaa aina keskustella vuokralaisen kanssa ja tiedustella onko hänellä lemmikkejä. Puhtaasti kulujen minimoimisen näkökulmasta vuokralaisen lemmikit ovat kulumista aiheuttava

riski. Normaaliala kulumista eivät kuitenkaan ole kissan kynsien raapimisjäljet tai koiran purujäljet, parketin kuluminen koiran tallustelun seurauksena toisaalta lasketaan yleensä normaaliksi kulumiseksi. Toisaalta asunnon vuokrattavuus voi parantua jos sallitaan lemmikit. (Hienonen ym. 2011, 49.)

Monesti ajatellaan, että opiskelija on hyvä vuokralainen, koska hänellä on säännölliset tulot valtiolta opintotuen muodossa. Usein myös vanhemmat auttavat nuorta maksamaan vuokransa jos hänellä on taloudellisia vaikeuksia. Yleensä opiskelija ei myöskään ole aikeissa ostaa omaa asuntoa ennen opiskelujen päättymistä. Toisaalta ulkopaikkakunnalta tulevien opiskelijoiden kohdalla vaihtuvuutta voi aiheuttaa muutto kesäajaksi omalle kotipaikkakunnalle tai toiselle paikkakunnalle työn perässä. Tällöin opiskelija ei välttämättä halua, tai hänellä ei ole varaa, pitää vuokra-asuntoa kesäaikaa opiskelupaikkakunnalla. Opiskelualoilla on tässä suhteessa eroja, joillain aloilla voi olla todella hankalaa löytää kesätoita tai harjoittelupaikkaa opiskelupaikkakunnalta.

2.5 Vuokratasoriski

Vuokratasoriski tarkoittaa, että yleinen tilanne muuttuisi sellaiseksi, että markkinoilta saatava vuokra putoaisi huomattavasti ja näin ollen asuntosijoituksen kassavirta heikkenisi. Nimellisuokrat ovat viimeiset noin neljäkymmentä vuotta nousseet suhteellisen tasaisesti Suomessa (KUVIO 4), joten vuokratason yhtäkinen putoaminen ei vaikuta todennäköiseltä tilanteelta. Kuviosta voidaan huomata myös, että vuokrataso kasvoi tasaisesti myös laman aikaan 1990-luvun alkupuolella. Itseasiassa laman aikaan vuokrat nousivat jopa nopeammin kuin keskimäärin muutoin viimeisten vuosikymmenten aikana. On myös todettu, että taloudellisen laman aikaan ihmisten kiinnostus vuokralla asumisesta kohtaan kasvaa, koska ihmiset eivät halua tehdä suuria kauppvoja ja niukkuuden aikaan vuokra-asuminen on sosiaalisesti hyväksyttävämpää (Vuokraturlva 2009). Näin ollen voidaan todeta, että taloudellinen lama ei aiheuta merkittävää riskiä vuokratason alenemiseen tai vuokrien kasvun pysähtymiseen (Tilastokeskus 2013).



KUVIO 4. Neliövuokrien kehitys 1975-2012 (Tilastokeskus 2013).

Yleisen vuokratason tippumisen lisäksi on olemassa mahdollisuus, että vuokranantaja ei jostain syystä korota vuokraa säännöllisesti. Tässä tilanteessa asunnon vuokra jää normaalisti jälkeen yleisestä vuokratasosta ja muodostaa tätä kautta epäedullisen tilanteen vuokranantajalle. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia vapaasti vuokran tarkastamisesta kun vuokrasopimus on toistaiseksi voimassaoleva tai vähintään kolmen vuoden määräaikainen sopimus. Tarkistusperuste voi olla tietty prosenttimäärä, indeksi tai sitominen asunnon hoitokuluihin (Hienonen ym. 2011, 80). Nykyisessä maailmanmarkkinatilanteessa esimerkiksi elinkustannusindeksi on jopa laskenut joinain vuosina (Tilastokeskus 2013), joten varmin ratkaisu on kirjata tarkistuksen peruste sopimukseen esimerkiksi ”elinkustannusindeksin mukaan tai vähintään x prosenttia”. Kokeneet asuntoposijoittajat Joonas Orava ja Olli Turunen (2013) suosittelevat kirjassaan tekemään vuoden määräaikaisia sopimuksia niin, että vuokrasopimus päättyy aina loppukesällä. Loppukesän vuokrauskauden aikaan kysyntä on kovaa ja vuokrat ovat suurissa kaupungeissa 5–10 % korkeammat kuin muina vuodenaikoina (Orava & Turunen 2013, 156).

2.6 Vastikeriski

Vastike on osakeasunnosta maksettava maksu, jolla taloyhtiö kerää tuloja osakkailta taloyhtiön hoitamiseen. Vastikeriskillä tarkoitetaan vastikkeen normaalia suurempaa nousua, joka vaikuttaa merkittävästi sijoitusasunnon tuottoon. Vastike on mahdollisten

lainanlyhennysten kanssa toinen suurista kuukausittaisista kulueristä sijoitusasunnossa. Vastikkeen määrä perustuu yleisimmin asunnon neliömäärään. Euromääräisesti vastikkeen kohoaminen tuntuu eniten suurissa asunnoissa. Yleensä suurempi neliömäärä ei tuo samassa suhteessa suurempaa vuokraa, joten yksi keino varautua vastikeriskiin on hankkia mahdollisimman pieni asunto. Tämä on yksi tekijöistä, joka puoltaa sijoitusasunnon pientä kokoa.

Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut vuonna 2011 olivat keskimäärin 4,28 euroa neliötä kohden kuukaudessa. Suurin yksittäinen kuluerä on lämmitys (24 % kuluista), seuraavaksi suurimmat kulut ovat korjaukset (23 %) ja vesi (8 %). (Tilastokeskus 2012.) Taloyhtiön valinnassa kannattaa kiinnittää erityisesti huomiota energiatehokkuuteen, koska lämmitys muodostaa vastikkeesta lähes neljänneksen. Eduksi on myös jos taloyhtiön omistuksessa on liikehuoneistoja tai esimerkiksi ulkopuolisille vuokrattuja auto-paikkoja, joista taloyhtiö saa tuloja. Keskimäärin suuremmissa taloyhtiöissä on pienemmät vastikkeet, koska suuremman yhtiön toiminta on suhteessa edullisempaa kuin pienen. (Orava & Turunen 2013, 208.)

Myös omistustontilla olevan yhtiön voidaan arvioida olevan riskittömämpi kuin vuokratontilla olevan. Vuokratontilla riskinä ovat vuokran korotukset, jotka aiheuttavat painetta korottaa vastiketta. Vastikkeen kannalta olisi ihanteellista, jos taloyhtiötä hoidetaan ammattimaisesti, se on tarpeeksi suuri kooltaan, hyväkuntoinen, energiatehokas ja taloyhtiö omistaa liikehuoneistoja sekä tontin, jossa taloyhtiö sijaitsee.

2.7 Remonttiriski

Remontit ovat suurimpia kulueriä sijoitusasunnossa. Isot remontit voivat pitkän ajan kuluessa maksaa jopa asunnon arvon verran, joten niiden ennakkointi on ehdottoman tärkeää, jotta voidaan laskea sijoituksen tuotto-odotus oikein. Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599) velvoittaa taloyhtiöitä tekemään vähintään arvion seuraavan viiden vuoden aikana tehtävistä remonteista (kunnossapitotarveselvitys). Kannattaa kuitenkin huomioida, että kyseessä on nimenomaan arvio eikä lukkoon lyöty suunnitelma. Hyvin hoidetuissa yhtiöissä on yleensä tehty myös niin sanottu pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS). Pitkän tähtäimen suunnitelmassa on tulevia remonteja suunniteltu tarkemmin ja on olemassa kunnollinen strategia ja korjausohjelma. (Orava & Turunen 2013, 108.)

Taloussanomien (2013) selvityksen mukaan uusilla tekniikoilla tehty putkiremontti maksaa pääkaupunkiseudulla keskimäärin 533 euroa neliötä kohden ja muualla maassa keskimäärin 176 euroa neliöltä. Näin ollen pääkaupunkiseudun ulkopuolella 25 neliöisen asunnon remontti maksaisi keskimäärin 4400 euroa ja 35 neliöisen asunnon remontti 6160 euroa. Tämä havainnollistaa sitä minkä takia sijoitusasunnoksi suositellaan yleensä neliömäärältään mahdollisimman pientä asuntoa. Tärkeää on myös huomioida, että erilaisilla tekniikoilla ja laajuuksilla tehdyissä remonteissa voi hintahaitari heitellä jopa sadan ja tuhannen euron välillä neliötä kohden. Nykyisin sujutusta, sukitusta tai muita uusia menetelmiä käytetään hieman alle joka kolmannessa putkiremontissa. Nämä uudet menetelmät ovat usein jopa puolet edullisempia kuin perinteinen remontti. (Taloussanomien 2013.) Putkiremontin ajankohdan ennakointi voi olla vaikeaa, koska putkien tekninen käyttöikä on 30 ja 50 vuoden välillä. Keskimääräinen putkiremonttiin ryhtyvä taloyhtiö on 47 vuoden ikäinen. (Turunen & Orava 2013, 114.) Putkiremontista voi aiheutua myös välillisiä kustannuksia vuokran alentamisen muodossa. Hyvän vuokraustavan mukaan vuokralainen on oikeutettu vuokranalennukseen, mikäli osa asunnosta (esim. kylpyhuone tai parveke) on remontin takia pois käytöstä (Hienonen ym. 2011, 45).

Muita suurempia ja sijoittajan kannalta merkityksellisiä remontteja ovat katto-, julkisivu-, parveke-, hissi- ja ikkunaremontti. Näiden remonttien kustannukset ovat yleensä hieman pienempiä kuin putkisaneerauksen, mutta niitäkään ei ole syytä unohtaa. Julkisivuremontti on usein toiseksi kallein taloyhtiön remonteista, hintahaarukaltaan 160–300 euroa neliöltä. (Orava & Turunen 2013, 117.) Remonttien hinnat ovat usein hyvin yksilöllisiä ja saman remontin hinta voi vaihdella eri taloyhtiöiden välillä suuresti. Useimmat remontit tulevat eteen talon ollessa 30–50-vuotias, joten tämän ikäisten taloyhtiöiden remonttisuunnitelmia kannattaa tarkastella erityisen huolella.

Haastatteleman kiinteistönvälittäjä muistuttaa, että kannattaa huomioida myös miten remonttilainat käsitellään kirjanpidollisesti. Tämä vaikuttaa siihen onko pääomavastike vähennyskelpoinen vuokratulosta kokonaisuudessaan. Pääomavastikkeen voi vähentää vuokratulosta ainoastaan jos se on luettu tuloksi taloyhtiön kirjanpidossa. Mikäli pääomavastike on rahastoitu yhtiön kirjanpidossa, se voidaan vähentää vasta mahdollista luovutusvoittoa laskiessa osana asunnon hankintamenoa. (Verohallinto 2013.)

2.8 Pankkiriski

Pankkiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että pankki ehdottaa tai vaatii muutoksia lainan ehtoihin tai maksuaikatauluun. Pankin on nykyisillä säännöillä erittäin vaikea nostaa yksityishenkilön lainan marginaalia, ellei pankki ole joutunut pahaan taloudelliseen kriisiin. (Orava & Turunen 2013, 210.)

Nykyisin pankit hyväksyvät asunnon arvosta yleisesti 70 % lainan vakuudeksi. Pankin rahoitusjohtajan mukaan asuntojen hintojen romahtaminen ei yksinään anna pankille mahdollisuuksia vaatia lisävakuuksia. Hän korostaa, että tärkeintä on aina asiakkaan maksukyky ja maksujen hoitaminen aikataulussa. Mikäli sijoittaja hoitaa lyhennyksensä aikataulussa voi hän olla huoletta, vaikka kohteen vakuusarvo väliaikaisesti putoaisi alle vaaditun. Mikäli asiakas laiminlyö maksunsa toistuvasti voi pankki vaatia lisävakuuksia tai pahimmassa tapauksessa irtisanoa lainan ja pakkohuutokaupata kohteen.

2.9 Poliittiset riskit

Poliittisia riskejä asuntosijoittajalle ovat esimerkiksi verojen korottaminen, korkojen vähennysoikeuden leikkaaminen tai alueelliset poliittiset päätökset, kuten oppilaitoksen lakkauttaminen. Poliittisia riskejä on hyvin vaikea ennakoida, esimerkiksi kymmenen vuoden päästä tapahtuvia veromuutoksia tai koulutusjärjestelmän muutoksia on käytännössä mahdotonta tietää nyt. Eräs tapa varautua veromuutoksia varten on hallinnoida asuntoja osakeyhtiön kautta (Orava & Turunen 2013, 210), toisaalta myös osakeyhtiöiden verotus voi muuttua vuosien aikana sijoittajalle epäedullisempaan suuntaan. Nykyinen poliittinen ilmapiiri vaikuttaa siltä, että tulevaisuudessa veromuutokset tulevat olemaan pienyrityksille edullisia ja kenties yksityishenkilönä toimivalle sijoittajalle negatiivisia. Toisaalta osakeyhtiötä rasittaa kaksinkertainen verotus. Veromuutoksia vastaan suojautuminen on hyvin hankalaa ja todennäköisesti järkevintä sijoittajalle on keskittyä tuntemaan nykyinen verolainsäädäntö ja sen mahdollistama verosuunnittelu mahdollisimman hyvin.

2.10 Luonnonilmiöriski

Luonnonilmiöriski tarkoittaa sitä, että epätavallinen luonnonilmiö kuten myrsky tuhoaa sijoitusasuntoa niin, että siitä koituu sijoittajalle haittaa yllättävien kustannusten muodossa. Suomessa suurimpia luonnonilmiöriskejä ovat myrskyt, salamaniskut sekä tulvat (Orava & Turunen 2013, 210). Luonnonilmiöiden etukäteinen ennakointi on hyvin vaikeaa, mutta niiden aiheuttamia taloudellisia tappioita vastaan pystyy suojautumaan vakuutuksella. Useimmat tavalliset kotivakuutukset kattavat poikkeuksellisten luonnonilmiöiden aiheuttamat tuhot. Vuokranantajan kannattaa aina vuokralaisen ottaman kotivakuutuksen lisäksi ottaa itse vakuutus asunnolle, koska vuokralaisen kotivakuutus saattaa esimerkiksi katketa maksamattomuuteen vuokranantajan tietämättä.

Kannattaa myös tiedostaa, että jotkin vakuutusyhtiöt määrittelevät itse esimerkiksi kuinka voimakas tuuli lasketaan poikkeuksellisen voimakkaaksi ja sitä kautta korvattavaksi epätavalliseksi luonnonilmiöksi. Mikäli on tiedossa, että jollain alueella on tavallista suurempi tulvariski, en suosittele sijoitusasunnon ostamista sieltä. Vaikka vakuutus korvaisikin vahingot aiheuttaa vesivahinko aina paljon vaivaa ja epämukavuutta sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle.

3 POHDINTA

Selvitykseni mukaan suurimmat asentosijoittamiseen liittyvät riskit liittyvät remontteihin ja muihin yllättäviin kulueriin sekä vuokralaiseen, joka ei maksa vuokraansa tai tuhoa asuntoa. Haastateltava pankin rahoitusjohtaja on tästä samaa mieltä. Hän toteaa, että korkoriskiltä kannattaa suojautua, mutta suurimmat riskit liittyvät ehdottomasti kohteen ja vuokralaisen valintaan. Kohteen remonttitarve ja vuokralaisen taustat kannattaa selvittää mahdollisimman tarkasti. Näin välttyy monelta ongelmalta. Mahdollisten remonttilainojen kirjanpidolliseen kohteluun kannattaa myös tutustua. Tässä kohtaa on iso ero onko pääomavastike vähennettävissä vuokratulosta heti vai vasta sijoitusasuntoa myydessä.

Haastattelussani kokenut kiinteistönvälittäjä on sitä mieltä, että nykyisellään asiakkaat arvostavat liian paljon uutta ja valmiiksi laitettua asuntoa. Asiakkaat eivät ole valmiita remontoimaan. Hän arvelee, että lähivuosina suunta muuttuu, aletaan arvostaa enemmän luontoa, energian kohtuullista kulutusta ja rakennuksen hengittävyyttä. Hän epäilee myös, että ihmiset haluavat jatkossa sitoa vähemmän rahaa asumiseen kuin ennen. Tämä puoltaa vuokra-asumisen kasvua ja asentosijoitusta hyvänä ja potentiaalisena sijoituskohteena.

Velkavivun liiallinen käyttö on suuri riskitekijä asentosijoittamisessa. Pankin rahoitusjohtaja suosittelee jopa, että ei käytettäisi maksimaalista 70 % velkavipua, vaikka pankki lainaa myöntäisikin. Hän suosittelee maltillista strategiaa kohtuullisella velkavivulla ja lyhyemmällä laina-ajalla. Tämä mahdollistaa ongelmatilanteissa esimerkiksi lainaajan pidentämisen tai sen, että sijoittaja realisoi sijoituksensa nopeasti vaikka markkina-tilanne ei olisikaan myynnille otollisin. Toisaalta tällainen maltillinen strategia pienentää aina oman pääoman tuottoa. Maksimaalinen tuotto omalle pääomalle saadaan suurimmalla mahdollisella velkavivulla ja pisimmällä mahdollisella laina-ajalla, saadut vuokratuotot uudelleen sijoittaen. Maltillisempi sijoitusstrategia on kuitenkin suositeltavaa ainakin aloitteleville sijoittajille ja epävarmojen markkinoiden aikana.

Remonttiriskin hallinnassa oleellista on tutustua taloyhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmaan ja ennakoida, mitä remontteja on tulossa. Remonttikulujen minimoinnissa kannattaa huomioida tarkoin myös asunnon neliömäärä. Remonttikulut maksetaan useimmiten

neliömääriin perustuen, joten 25 ja 35 neliön asuntojen välillä on iso ero esimerkiksi putkiremontin kuluissa. Myös vastike määräytyy tavallisesti neliöiden perusteella, joten pienemmän asunnon kulut ovat siinäkin matalammat. Vastaavasti ero vuokrassa ei ole läheskään yhtä suuri.

Asuntosijoittaminen sopii pitkäjänteiselle sijoittajalle, joka ei hamua pikavoittoja vaan vaurastumista pitkällä aikavälillä. Kuten kaikkiin muihinkin sijoituksiin, myös asuntosijoitukseen liittyy aina riskejä. Riskit tunnistamalla ja niitä hallitsemalla voi päästä hyviin oman pääoman tuottoon. Sijoituksen likvidiys on selkeästi esimerkiksi osakkeita heikompi, joten asuntoihin ei kannata sijoittaa rahoja, joita ennakoi tarvitsevana muutamana vuoden päästä. Asuntosijoittaminen vaatii myös omaa työpanosta toisin kuin esimerkiksi osakkeet, joita ei tarvitse välttämättä hoitaa erityisesti. Nykyisessä markkinatilanteessa asuntosijoittaminen tuntuu kuitenkin houkuttelevalta vaihtoehdolta. Sijoittajan tulee kuitenkin säilyttää malttinsa ja tehdä riskianalyysi potentiaalisesta kohteesta huolellisesti.

LÄHTEET

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2013. Omistusasuntojen valtiontakaukset. Luettu 15.10.2013. http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Valtiontakaus_yksityishenkilöille

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Luettu 18.10.2013. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Hienonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2011. Hyvä vuokrasuhde – Käytännön opas asunnon vuokraukseen. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Juntto, A. 2010. Asumisen unelmat ja arki. Helsinki: Gaudeamus.

Juntto, A., Viita, A., Toivonen, S. & Koro-Kanerva, M. 2010. Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina. Suomen ympäristö 29/2010.

Kallunki, J-P., Martikainen, M., & Niemelä, J. 2002. Ammattimainen sijoittaminen. Helsinki: Talentum.

Kauppalehti. 2013. Euribor –korko 2000–2013. Luettu 15.10.2013. <http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/korko.jsp?intid=210191&days=max&x=41&y=5>

Suomen Pankki. 2013. Helibor-korko 1990–1998. Luettu 15.10.2013. <http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/taulukot.aspx>

Suomen Vuokranantajat ry. 2013. Vuokralaisen valinta. Luettu 16.10.2013. <http://www.vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/vuokralaisenvallinta>

Sijoitustalous. 2013. Asuntomarkkinat polarisoituvat. Luettu 4.11.2013. <http://www.sijoitustalous.fi/arjen-katsaus/artikkeli/1310378951293/asuntomarkkinat-polarisoituvat>

Taloussanomat. 2013. Ekonomisti: Asuntojen hintaromahdukselle Suomessa vahvat perusteet. Luettu 4.11. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/10/04/ekonomisti-asuntojen-hintaromahdukselle-suomessa-vahvat-perusteet/201313823/310>

Taloussanomat. 2013. Putkiremonttien hinnoissa huikeat hintaerot. Luettu 7.11.2013. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/09/12/putkiremonttien-hinnoissa-huikeat-hintaerot/201312771/310?ref=tf1>

Taloussanomat. 2013. Putkiremonttien hintahaitari 340-700 euroa neliöltä. Luettu 7.11.2013. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/05/07/putkiremonttien-hintahaitari-340700-euroa-neliolta/20136549/310>

Tilastokeskus. 2011. Vakinaisesti asutuista asunnoista 30 prosenttia vuokra-asuntoja. Luettu 15.10.2013. http://tilastokeskus.fi/til/asas/2010/01/asas_2010_01_2011-10-20_tie_002_fi.html

Tilastokeskus. 2012. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2011. Luettu 17.10.2013. http://www.stat.fi/til/asyta/2011/asyta_2011_2012-09-14_tie_001_fi.html

Tilastokeskus. 2013. Elinkustannusindeksi 1951:10=100. Luettu 12.11.2013.
http://www.stat.fi/til/khi/2013/09/khi_2013_09_2013-10-14_tau_002_fi.html

Tilastokeskus. 2013. Osakeasuntojen hinnat. Luettu 14.10.2013.
http://www.tilastokeskus.fi/til/ashi/2009/02/ashi_2009_02_2009-07-30_tie_001_fi.html

Tilastokeskus. 2013. Vuokrat nousivat vuodessa 3,7 prosenttia. Luettu 14.10.2013.
http://tilastokeskus.fi/til/asvu/2012/asvu_2012_2013-03-08_tie_001_fi.html

Tilastokeskus. 2013. Yksinasuvien määrä kasvoi 17 000:lla vuonna 2012. Luettu 15.10.2013. http://www.stat.fi/til/asas/2012/asas_2012_2013-05-22_tie_001_fi.html

Turunen, O. & Orava, J. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum.

Verohallinto. 2013. Vuokratulosta tehtävät vähennykset. Luettu 22.12.2013.
<http://www.vero.fi/fi>
FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset(9226)

Vuokraturva. 2009. Taantuman vaikutuksista vuokralaisen asemaan. Luettu 17.10.2013.
<http://www.vuokraturva.fi/taantuman-vaikutuksista-vuokralaisen-asemaan/>