



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Eero Karjanlahti

Aloittelevan asuntosijoittajan riskit ja niiden hallitseminen

Opinnäytetyö

Syksy 2024

Tradenomi (AMK), Liiketalous



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Tutkinto-ohjelma: Tradenomi (AMK), Liiketalous

Tekijä: Eero Karjanlahti

Työn nimi: Aloittelevan asuntosijoittajan riskit ja niiden hallitseminen

Ohjaaja: Margit Mannila

Vuosi: 2024

Sivumäärä: 45

Liitteiden lukumäärä: -

Käsillä olevassa opinnäytetyössä tarkastellaan asuntosijoittamisen mahdollisia riskejä sekä pyrittiin löytämään keinoja hallita niitä. Tutkimusongelmaksi määritettiin aloittelevan asuntosijoittajan riskit ja niiden hallitseminen.

Aloittavan asuntosijoittajan riskejä ja hallintakeinoja lähestyttiin kvalitatiivisen tutkimuksen keinoin ja tulokset analysoitiin teemoittelemalla. Tutkimuksessa haastateltiin viittä asuntosijoittajaa, joilla oli kokemusta asuntosijoittamisesta 3–5 vuotta. Erityisinä teemoina haastattelukysymyksissä käsiteltiin asuntosijoittamisen aloittamisen motivaatiota, asuntosijoittamisen strategiaa, aloittavan asuntosijoittajan suurimpia riskejä sekä koettuja riskejä, riskienhallintaa, hajauttamista sekä asuntosijoitusten seurantaa.

Haastatteluiden tulosten mukaan aloittavan asuntosijoittajan suurimmat riskit liittyivät korkoriskiin, vuokralaisriskiin sekä remonttiriskiin. Korkoriskiin oltiin varauduttu tulosten mukaan huonosti ja korkojen nousun ajankohtaisuuden vuoksi tämä riski nähtiin tuloksissa selkeästi. Tarkalla taloyhtiön tuntemisella hallittiin remonttiriskiä. Riskienhallinnassa keskeinen rooli nähtiin olevan myös sijoitusasunnon sijainnilla.

Johtopäätöksenä riskienhallinnallisesta näkökulmasta yleinen tietotaito nähtiin olevan aloittelevalle asuntosijoittajalle tärkeä asia. Huolellisen sijoituskohteen ja vuokralaisen valinnan merkitystä korostettiin yleisimpinä koettujen asuntosijoittamisen riskien pienentämisessä. Riskienhallinnan merkityksen havaittiin korostuvan erityisesti asuntosijoittajan uran alkuvaiheessa, jolloin resurssit ovat vähäisempiä ja hajautusta ei vielä siinä kohtaa ole kyetty tekemään riittävästi.

¹ Asiasanat: sijoittaminen, asuntosijoittaminen, riskit, riskienhallinta

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Degree programme: Bachelor of Business Administration, Business Management

Author: Eero Karjanlahti

Title of thesis: Beginner real estate investors' risks and risk management strategies

Supervisor: Margit Mannila

Year: 2024

Number of pages: 45

Number of appendices: -

The aim of this thesis was to examine potential risks in real estate investing and to find ways to manage them. The research problem focused on risks and risk management for beginner real estate investors.

Beginner real estate investors' risks and risk management strategies for were approached using qualitative research methods, and the results were analyzed through thematic analysis. Five real estate investors with 3–5 years of experience in real estate investing were interviewed for this study. The interview questions focused on specific themes such as the motivation for starting real estate investing, investment strategies, the main risks for beginner investors, experienced risks, risk management, diversification, and the monitoring of real estate investments.

According to the interview results, the biggest risks for beginner real estate investors were interest rate risk, tenant risk, and renovation risk. The results indicated that interest rate risk was poorly anticipated, and due to the relevance of rising interest rates, this risk was clearly reflected in the findings. Renovation risk was managed through a detailed understanding of the housing company. The location of the investment property was also seen to have a key role in risk management.

In conclusion, from a risk management perspective, general knowledge was considered important for beginner real estate investors. The significance of the careful selection of investment properties and tenants was emphasized among the key factors in reducing the most common real estate investment risks. The importance of risk management was found to be particularly crucial during the early stages of a real estate investor's career, when resources are more limited, and sufficient diversification has not yet been achieved.

¹ Keywords: investing, real estate investing, risks, risk management

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä	1
Thesis abstract	2
SISÄLTÖ	3
1 JOHDANTOLUKU	5
1.1 Johdanto	5
1.2 Aloitteleva asuntosijoittaja	6
1.3 Aiemmat tutkimukset	7
1.4 Tutkimusongelma	8
1.5 Työn rakenne	9
2 SJOITTAMINEN JA ASUNTOSJOITTAMINEN	10
2.1 Sijoittaminen	10
2.2 Asuntosijoittaminen	11
2.3 Asuntosijoittamisen eri muodot	12
2.4 Vuokratuotto ja arvonnousu	13
2.5 Asuntosijoittamisen rahoitus	14
3 ASUNTOSJOITTAMISEN RISKIT JA RISKIENHALLINTA	15
3.1 Käsitteet	15
3.2 Riskien tunnistaminen ja arviointi	16
3.3 Taloudelliset riskit	17
3.4 Strategiaan liittyvät riskit	18
3.5 Ylläpito riskit	19
3.6 Ennakoiva riskienhallinta	20
3.7 Hajauttaminen	23
3.8 Vakuutukset	23
3.9 Seuranta	24
4 TUTKIMUSTULOKSET	25
4.1 Tutkimuksen toteutus	25
4.2 Motivaatio	26

4.3	Strategia	26
4.4	Riskit.....	27
4.5	Riskienhallinta	29
4.6	Kannattavuuden seuranta	30
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	32
5.1	Yhteenveto	32
5.2	Pohdinta	34
5.3	Jatkotutkimus	38
	LÄHTEET	40

1 JOHDANTOLUKU

1.1 Johdanto

Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut ja yhä useampi on kiinnostunut asuntosijoittamisen aloittamisesta (Erkkilä, 2021). Esimerkiksi vuonna 2021 Nordea oli myöntänyt 10 % enemmän sijoitusasuntolainoja, kuin vuotta aiemmin, joten kasvu on ollut kovaa ja jatkuu edelleen. Aihe on merkityksellinen asuntosijoittamisen suosion vuoksi ja sijoittamisen turvallisuuden kannalta tällainen tutkimus on hyödyksi.

Asuntosijoittaminen koetaan kohtalaisen turvallisenä sijoitusmuotona, ja sen vuoksi sen aloittaminen koetaankin houkuttelevana (Orava & Turunen, 2016, Kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin -luku). Asuntosijoittaminen tarjoaa vakaita vuokratuottoja, vakaata arvonekehitystä ja samalla myös eettisen sijoitusmuodon. Asuntosijoittamiseen lainan saanti on myös kohtalaisen helppoa, jonka vuoksi lainanottoa ei arastella. Tutkimus pyrkii osaltaan tuomaan esiin aloitteleville ja aloittamisesta kiinnostuneille sijoittajille tietoa riskeistä sekä riskien hallitsemisesta, jolloin voidaan maksimoida asuntosijoittamisen onnistumisen mahdollisuus ja minimoida yleisimpiä riskejä.

Korkojen nousun myötä vuonna 2022 opinnäytetyön tekijän asuntosijoittamisen alkutaipale koki korkoriskin ja sen vuoksi aiheesta tutkimuksen tekeminen tuntuu tärkeältä. Suurimmista riskeistä kertomisella on mahdollisuus auttaa muita sijoittajia tunnistamaan riskejä sekä samalla kertoa, miten riskejä voidaan hallita.

Kuten aiemmat tutkimukset ovat osoittaneet, on asuntosijoittaminen kohtalaisen turvallinen sijoitusmuoto (Kuosmanen, 2002). Silti sen osaaminen vaatii suurta tietotaitoa ja paljon erilaista osaamista. Tässä tutkimuksessa keskitytään erityisesti aloittavien asuntosijoittajien riskeihin ja keinoihin hallita riskejä. Silti kuitenkin uskotaan, että myös kokeneemmille sijoittajille tästä on varmasti hyötyä. Kuten voi ajatella, aloittavien asuntosijoittajien riskit kohdistuvat usein tietämättömyyteen ja tämä tutkimus pyrkii itsessään auttamaan siinä ongelmassa. Tärkeää on, että tällä tutkimuksella pystytään estämään asuntosijoittajien

mahdollisia epäonnistumisia ja sitä kautta pitämään asuntosijoittaminen mahdollisimman turvallisena sijoitusmuotona yksilölle jatkossakin.

1.2 Aloitteleva asuntosijoittaja

Usein asuntosijoittamisen aloittamisen syynä voi olla halu vaurastua (Huru, 2016). Asuntosijoittaminen tarjoaa mahdollisen kerryttää eläkekassaa tai jopa mahdollisuuden taloudelliseen riippumattomuuteen. Aloittelevalta asuntosijoittajalta tarvitaan myös oikeasti kiinnostusta aiheeseen, sillä ainoastaan silloin on mahdollista oppia aiheesta ja välttää aloittelijan virheitä.

Aloittelevan asuntosijoittajan haasteet ovat usein rahoitukseen liittyviä, sillä asuntosijoittamiseen on mahdoton lähteä, jos itseltä ei löydy tarpeeksi omaa pääomaa tai vakuuksia (Tuure, 2023). Asuntosijoittamiseen tarvitaan usein 10–30 % omaa pääomaa tai muuta vakuutta riippuen siitä, oletko ensiasunnon ostaja. Esimerkkinä 50 000 € asuntoon tavallisesti tarvitaan vakuutta tai käsirahaa 15 000 € ja loput 35 000 € asunto vakuuttaa itse itseään.

Aloittelevia asuntosijoittajia kiinnostaa erityisesti velkavivun hyödyntäminen asuntosijoittamisessa (Orava & Turunen, 2016, Kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin -luku). Velkavivun käyttö on erittäin yleistä sijoitusasuntojen hankinnassa, sillä ainoastaan joka kuudennella sijoittajalla ei ollut lainaa ollenkaan vuonna 2020 (Koskinen ym., 2022, s.12). Velkavivun hyödyntämisessä aloittavia sijoittajia kiinnostaa erityisesti se, kuinka hyvän oman pääoman tuoton asunnoilla voi velkavivun avulla saada (Orava & Turunen, 2016, Velkavipu-luku). Verrattuna esimerkiksi osakesijoittamiseen, on tämä asia asuntosijoittamisen erityinen etu.

Aloittelevalla asuntosijoittajalla on monia erilaisia mietittäviä asioita. Oravan ja Turusen (2016, Aloittelijan polku -luku) mukaan tärkeää on miettiä tulevan asunnon sijaintia tarkasti esimerkiksi tutkimalla alueen hinta- sekä vuokratasoa, jolloin voi miettiä jo alustavaa vuokratuottoa. Alkuun on myös hyvä hakea pankista lainalupaus, jotta hyvän asunnon löytyessä voi heti ryhtyä tarjoamaan. Myös yleinen perehtyminen aiheeseen ja asian tutkiminen on tärkeää, jotta pystyy välttämään suurimmat ns. aloittelijan virheet.

Kun tutkittavana asiana on erityisesti, osta ja vuokraa strategia, niin huomioon otettavina asioina on pidettävä alussa myös vuokralaisen valintaa, taloyhtiön tulevia remontteja sekä esimerkiksi alueen tulevaisuuden kaavoituksia. Yleisesti ottaen oman sijoitusstrategian tekeminen auttaa tekemään tietoisia päätöksiä prosessin aikana. Riskejä käydään myöhemmin työssä tarkemmin läpi.

Asuntosijoittamisen alkutaipaleella on myös hyvä olla perillä verotuksellisista asioista. Sijoitusasunnosta kertyviä vuokratuloja verotetaan pääomatuloverotuksen mukaisesti (Sammalisto & Asunmaa, 2021, s. 72). Verotus on progressiivista eli 30 000 € asti verotus on 30 % ja sen jälkeen 34 %. Vuokratuoton laskemisen kannalta on siis heti asuntoa mietittäessä otettava huomioon tämä seikka. Asuntoa ostaessa tulee ostajalle maksettavaksi varainsiirtovero, joka on 2 % asunnon velattomasta hinnasta (Fasoulas ym., 2019, s. 83, 86–92). Sijoitusasunnossa on myös paljon erilaisia asioita, joita voi vähentää vuosittain verotuksessa. Näitä ovat tulonhankkimiskulut, joihin kuuluu esimerkiksi vastikkeet, kiinteistövero, vakuutusmaksut sekä vuokraukseen liittyvät matkakulut. Yleisesti ottaen vähennyksien tarkoituksena on, että kaikki vuokratulojen hankkimisesta koituneet kulut olisi mahdollista vähentää verotuksessa. Samassa myös esimerkiksi lainalla ostetun asunnon korot olisivat vähennyskelpoisia. Yksi suurimmista veroeduista on vuosikorjauskulujen vähentäminen, joka tarkoittaa, että parannustyöt, jotka eivät varsinaisesti nosta asunnon arvoa, ovat vähennyskelpoisia. Eli esimerkiksi flippausasunnon täysremontti ei kuulu tämän vähennyksen piiriin. Flippaamisesta kerrotaan myöhemmin tarkemmin, mutta sillä tarkoitetaan sitä, kun ostetaan remontoitavassa kunnossa oleva asunto, remontoidaan ja myydään se heti remontin valmistuttua (Haight & Singer, 2005, s.172–173).

1.3 Aiemmat tutkimukset

Opinnäytetyössä on käytetty laajasti eri lähteitä ja tässä kappaleessa on mainittuna murtoosa niistä. Myös aikaisempaa tutkimusta on luettu, jolloin on saatu koostettua oma lopullinen tutkimuskysymys.

Kuosmanen (2002) on muun muassa pyrkinyt löytämään optimaalista asuntoportfoliota ja selvittänyt myös sitä, mistä kaupungeista ostamalla sijoitusasunnon riski ja tuotto

kohtaavat parhaiten. Lähtökohtaisesti siis sijoitusten hajauttamiselle on saatu riskiä alaspäin. Samasta aiheesta ovat kirjoittaneet Kallunki ym. (2019) painottaen samalla asuntosijoittamisen riskienhallinnan kannalta tärkeitä asioita, kuten hajauttamista eri omaisuusluokkiin. Oravan ja Turusen kirjoittama *Osta, vuokraa ja vaurastu* (2016) on toiminut apuna opinnäytetyössä. Teos on toiminut tässä tutkimuksessa oivana lisänä teorian puolesta. Se on aloittavalle asuntosijoittajalle loistava auttaen peruskäsitteiden hallinnassa. Opinnäytetyössä on käytetty apuna myös monia suomalaisia ajankohtaisia asiantuntija verkkosivuja, kuten vuokranantajat, sijoitusovi sekä sijoitusasunnot.com. Haight ja Singer (2005, s.136) painottavat asuntosijoittamisessa sijainnin merkitystä, joka on myös tutkimuksessa yksi tärkeistä osa-alueista. Sijainnin merkitys huomataan paremmin vielä tutkimuksen tuloksissa ja sen vuoksi myös tämä on tärkeä teos opinnäytetyön kannalta.

Asuntosijoittamisen riskeistä sekä riskienhallinnasta on tehty useita tutkimuksia, kuten Järvinen (2017) sekä Eerola (2020). Työn aihe nähdään tärkeänä, jolla voidaan tutkia vielä tarkemmin erityisesti aloittavien sijoittajien riskejä ja riskienhallintaa. Aiheen ajatellaan olevan myös yhteiskunnallisesti tärkeä, sillä usein jos asuntosijoittamisen aloittaminen lopah-
taa se tapahtuu heti alussa haasteiden takia. Asuntosijoittaminen myös mielletään yleisesti turvalliseksi sijoitusmuodoksi ja sen vuoksi tällä halutaan myös tuoda riskit paremmin sijoittajien tietoisuuteen (Orava & Turunen, 2016, Kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin -luku).

AMK-tasoisia opinnäytetöitä on tästä aiheesta tehty lukuisia, kuten Pekko (2019), mutta tämän opinnäytetyön ajatuksena on ollut tehdä erityisesti nykypäivään sopiva tutkimus tutkimusongelmasta. Vaikka siis voi sanoa, että aihetta on tutkittu laajalti jo aikaisemminkin, riskit ja riskienhallinta muuttuvat kuitenkin hieman koko ajan ja tämä tutkimus on apuna siinä, kun halutaan ajankohtaista tutkimusta aiheesta.

1.4 Tutkimusongelma

Opinnäytetyön tutkimusongelma on aloittelevan asuntosijoittajan riskit ja niiden hallitseminen. Opinnäytetyössä pyritään selvittämään millaisia riskejä aloittava asuntosijoittaja voi kohdata, sekä miten näitä riskejä voi hallita ja minimoida tehokkaasti. Tutkimusongelma on

tärkeä niille, jotka miettivät asuntosijoittamisen aloittamista, kuten myös jo kokeneemmille sijoittajille, jotka haluavat kerrata näitä asioita.

Riskit toteutuessaan voivat ratkaista sijoituksien onnistumisen tai epäonnistumisen ja sen vuoksi aihe on tärkeä, jotta pahimmat sudenkuopat voidaan välttää. Aloittelevat asuntosijoittajat voivat kohdata opinnäytetyössä kerrottavia ongelmia tiedonpuutteen ja kokemattomuuden vuoksi. Tavoitteena on, että jatkossa näitä riskejä voidaan analysoida ja hallita paremmin. Samalla tavoitteena on pyrkiä kertomaan, mitkä tekijät asuntosijoittamisessa ovat riskejä ja, mitkä tekijät auttavat riskien hallitsemisessa. Tutkimuksessa käsitellään erityisesti pitkäaikaisvuokraamista sijoitusmuotona eli ns. osta ja vuokraa sijoitusmuotoa.

1.5 Työn rakenne

Tutkimus rakentuu viidestä pääluvusta. Alussa on johdantoluku, jossa on tietysti johdantokappale. Johdantoa avataan lisää selittämällä tutkimuksen kannalta olennainen asia eli aloitteleva asuntosijoittaja. Johdantoluvussa käydään läpi myös aikaisemmat tutkimukset sekä opinnäytetyön kannalta olennainen asia eli tutkimuskysymys.

Johdannon jälkeen tulee kaksi teoriakappaletta, jotka avaavat tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen. Teoreettisen viitekehyksen pääluvut ovat sijoittaminen ja asuntosijoittaminen sekä asuntosijoittamisen riskit ja riskienhallinta. Ensimmäisessä teoriakappalessa käydään yläkäsitteet läpi sekä muuten yleistä tietoa asuntosijoittamisen muodoista, rahoituksesta sekä strategiasta. Toisessa teoriakappalessa keskitytään asuntosijoittamisen riskeihin ja riskienhallintaan käsitteiden kautta. Kappaleessa käydään läpi riskien tunnistamista, yleisimmät riskit sekä ennakoivaa riskienhallintaa. Riskienhallinnan aihepiiristä käsittelyssä on myös hajauttaminen, vakuutukset ja asuntosijoitusten seuranta.

Tutkimustulokset ovat neljäs pääluku ja siinä on analysoitu tuloksia ja käyty läpi tutkimuksen toteutusta. Johtopäätökset luvussa tehtiin tutkimuksen johtopäätökset ja pohdintaa tuloksia ja teoriaa apuna käyttäen. Loppuun vielä on mietitty mahdollisia jatkotutkimuksen mahdollisuuksia.

2 SJOITTAMINEN JA ASUNTOSJOITTAMINEN

2.1 Sijoittaminen

Sijoittamisen päätavoitteena on saada positiivista tuottoa sijoitetulle pääomalle. Sijoittaminen on monialainen asia ja sijoittamisen tapoja on monia. Kallungin ym. (2019, s. 2–4) mukaan sijoituskohteita voivat olla esimerkiksi rahastot, osakkeet, korkosijoitukset, joukkovelkakirjat sekä tässä opinnäytetyössä tarkemmin tutkittavana oleva asuntosijoittaminen. Sijoittamisen prosessi alkaa oman riskinsietokyvyn miettimisestä ja sitä kautta tulevan sijoituskohteen valitsemisesta. Digitalisaation myötä sijoituskohteiden määrä on kasvanut huomattavasti ja sen vuoksi onkin tärkeää, että sijoituspäätöstä tehdessä on tarkasti harkittu, mikä voisi olla omaan tilanteeseen juuri sillä hetkellä hyvä sijoituskohde.

Sijoituskohdetta mietittäessä riski kulkee usein käsi kädessä tuoton kanssa ja samalla myös oma sijoitusaikaväli on mietittävä etukäteen (Kallunki ym., 2019, s. 26). Jos pääoma halutaan lunastaa esimerkiksi vuoden päästä, voisi kohde olla matalakorkoinen talletustili. Sijoitusajan kasvaessa esimerkiksi yli 5 vuoteen, sijoituskohdekin voi olla suurempi riskiltään eli esimerkiksi osakesijoitukset. Sijoituksen riskiä voidaan pienentää monilla tavoin, mutta toimivin tapa on sijoitusten hajauttaminen (mts. 30). Hajauttaminen pätee niin osakkeissa, kuin esimerkiksi kiinteistöissäkin. Hajauttaminen tarkoittaa siis omien sijoitusten laittamista eri kohteisiin. Se voi siis tarkoittaa esimerkiksi samaan aikaan sijoittamista osakkeisiin, kiinteistöihin tai vaikkapa kiinteistöjen ostamista eri kaupungeista.

Suomessa osakkeet ovat keskimäärin olleet tuotto odotuksiltaan kärkeä muihin sijoituskohteisiin verrattaessa. Esimerkiksi aikavälillä 1980–2015 ovat osakkeet tuottaneet 16,32 % voittoa, kun taas kiinteistöt samalla aikavälillä vuosittain 9,47 % (Jorda ym., 2019, Risky Rates of Return -luku). Kiinteistösijoittamisessa täytyy kuitenkin ottaa arvonnousun lisäksi huomioon myös vuokratulot, jonka vuoksi prosentteja näiden välillä ei ole mielekäästä verrata keskenään.

2.2 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jossa ostetaan asunto-osake tai kiinteistö ja laitetaan se vuokralle. Tavoitteena asuntosijoittamisessa on saada taloudellista tuottoa vuokratulojen tai arvonnousun kautta. Oravan ja Turusen (2016, kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin - luku) mukaan oikein toteutettuna asuntosijoittamisesta saa erittäin kannattavaa. Heidän mukaansa asuntosijoittamisen aloittamiseen on monia hyviä syitä. Näitä ovat mm. kuukausittainen kassavirta sijoitusasuntojen vuokrien mukana, vakaa hintakehitys, velkavipu, riskienhallinta ja hyvät tuotot, joita tämä sijoitusmuoto tarjoaa.

Asuntojen kysyntä on suurta, jonka vuoksi hyvältä sijainnilta ostettu sijoitusasunto ei jää tyhjäksi. Asunnot kuitenkin ovat asia, joita ihmiset tulevat aina tarvitsemaan ja sen vuoksi hyvä asunto löytää kyllä vuokralaisensa. Kun asunto ostetaan rahoituksella, lyhentää kuukausittainen vuokratulo sijoittajan lainamäärää ja näin kasvattaa varallisuutta (Danske Bank, i.a.). Tämä onkin monen aloittelevan asuntosijoittajan pääajatus, kun sijoitusasuntoja lähdetään hankkimaan. Sijainnilla on suuri merkitys vuokralaisen saannin kannalta. Sen vuoksi myös pankki myöntää lainaa paremmin hyvällä sijainnilla olevaan asuntoon.

Asunnon sijainti vaikuttaa siis mm. asunnon kysyntään ja arvoon (Haight & Singer, 2005, s. 136). Hyvän sijainnin piirteitä vuokrattavuuden kannalta ovat esimerkiksi palveluiden ja koulutuksen läheisyys sekä julkisen liikenteen toimivuus. Sijainti vaikuttaa myös siihen, minkälaiset ihmiset useimmiten asuntoa hakevat. Valtatieyhteyksien lähellä olevaan asuntoon esimerkiksi työmatkalaiset voivat olla potentiaalisia vuokraajia, kun taas koulujen lähellä olevaan asuntoon opiskelijat.

Osakesijoittamiseen verrattuna asuntosijoittamisessa velkavivun hyödyntäminen on etu, sillä sitä pystyy hyödyntämään enemmän, kuin osakkeiden kanssa (Väänänen, 2024). Yleensä pankkilainaa on saatavilla 70 % asunnon arvosta ja muulle osuudelle on löydettävä muuta vakuutta. Osakkeissa vastaava luku on maksimissaan 50 %. Asuntosijoittaminen on myös inflaatiolta suojaava sijoitustapa, sillä historiallisesti asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti.

Alhon ym. (2018, s. 8–10) mukaan yksityishenkilöiden asuntosijoittamisen suurimmat motiivit Suomessa olivat sen kokeminen kannattavana sijoitusmuotona sekä

eläkesäästäminen. Vuokranantajilla onkin monenlaisia tavoitteita asuntosijoittamiselle. Asuntosijoittaminen tarjoaa monia eri muotoja, joista sijoittaja voi valikoida parhaan itselleen omien tavoitteidensa perusteella.

2.3 Asuntosijoittamisen eri muodot

Asuntosijoitusrahastot ovat yleistyneet viimeisen 15 vuoden aikana. Alhon ym. (2018, s.18) mukaan asuntosijoittamiseen on mahdollista päästä kiinni myös erilaisten asuntorahastojen kautta. Tämä mahdollistaa yksityishenkilöiden sijoittamista asuntoihin hajautetusti sekä myös pienemmillä pääomilla. Asuntosijoitusrahastolla on usein hoitaja, joka vastaa rahastolle tulevien asuntojen ostosta ja myynnistä (Kuusinen, 2014, s. 25). Rahastoilla on ennalta määritetty strategia, jonka mukaan rahaston hoitaja panostaa pääomia esimerkiksi uusien asuntojen rakentamiseen ja sitä kautta vuokralle jättämiseen tai vaikkapa suoraan uusien asuntojen ostamiseen. Esimerkkinä Taalerin asuntorahasto, jonka strategiana on rakennuttaa itse kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Vuokratuottojen tavoitetasona heillä on 3,5–4,25 % (Taaleri, 2016). Heidän strategianaan on pyrkiä markkinaa pienempään vuokratasoon käyttämällä esimerkiksi kuntien tontteja sekä tehokkaita rakentamisratkaisuita kuten moduulirakentamista.

Asuntojen flippauksesta puhutaan, kun ostetaan remontoitavassa kunnossa oleva asunto, remontoidaan se ja myydään remontin valmistuessa eteenpäin (Haight & Singer, 2005, s.172–173). Tavoitteena tällaisessa sijoitusmuodossa on tehdä nopeaa voittoa sillä, että asunnon arvo nousee remontissa ja täten sen saa myytyä huomattavalla voitolla remontin jälkeen. Riskejä flippauksessa kuitenkin on monia. Voi käydä niin, että asunnosta ei saa-kaan sellaista hintaa, kun ajateltu tai remontoimisessa tulee jotain ongelmia ja yllättäviä kuluja. Myös yleisen hintatason lasku remontin aikana on riskinä. Flippauksessa kuitenkin on mahdollisuudet suurempiin ja nopeampiin voittoihin verrattuna perinteiseen osta ja vuokraa sijoitusmuotoon.

Vuokratuotto ja arvonnousu kappaleessa esitellään tässä tutkimuksessa olennaista asuntosijoittamisen muotoa, eli osta ja vuokraa strategiaa.

2.4 Vuokratuotto ja arvonnousu

Teoksessa käsittelyssä on pääasiassa perinteinen asuntosijoittaminen eli asunnon ostaminen ja sen pitkäaikainen vuokraaminen. Tämän tyyppisessä asuntosijoittamisessa tavallisesti on kaksi eri tavoitetta, jonka sijoittaja valitsee. Näitä ovat vuokratuottoon perustuva sijoittaminen tai arvonnousun tavoittelu (Hänninen, 2016). Vuokratuottoon vaikuttaa esimerkiksi ostohinta, vastikkeet, vuokran suuruus sekä lainan lyhennykset. Kun sijoittaja päättää tavoitella vuokratuottoa, asuntoa pidetään vuokralla pitkään. Vuokratuottoa vähentävinä asioina ovat esimerkiksi tyhjät kuukaudet, kun vuokraa ei saada sekä erilaiset remontit. Tavallisesti voidaan ajatella, että arvokkaat asunnot keskustasta ovat vuokratuotoltaan huonompia, kuin hieman halvemmat asunnot keskustan ulkopuolelta. Keskimäärin hyvänä ja tavoiteltavana vuokratuottona voidaan pitää n. 7 %. Vuokratuoton laskentakaava on seuraava, kun vuokra saadaan vuoden jokaiselta kuukaudelta:

$$(\text{Vuokra} - \text{Vastike}) \times 12 / (\text{Velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}) \times 100$$

Asunnon arvonnousun hakemista pidetään perinteisen asuntosijoittamisen toisena strategiana. Asunnon arvonnousulla on sijoittajalle monia etuja, kuten vakuuden lisääntyminen seuraavia asuntokauppoja varten (Suomen Vuokranantajat, i.a.-a). Asuntojen arvot ovat nousseet pitkään, mutta parhaita arvonnousuja löytääkseen täytyy sijoittajan keskittyä muutamiin asioihin. Perinteisesti kasvukeskuksien keskusta-alueilla arvonnousu on ollut parasta. Tämä selittyy esimerkiksi kaupungistumisella sekä muuttoliikkeellä suurkaupunkeihin. Sijainti on yksi tärkeimpiä asioita, kun mietitään onnistunutta sijoitusta ja erityisesti arvonnousua (Rautiainen, 2023a). Sijaintia miettiessä arvonnousun kannalta tärkeitä huomioitavia asioita ovat peruspalveluiden läheisyys, hyvät liikenneyhteydet, alueen tulevaisuuden näkymät, kuten infrastruktuurihankkeet ja työllisyystilanne. Myös väestörakennetta kannattaa miettiä, sillä opiskelukaupungeissa pienet asunnot usein nostavat arvoaan, sillä kysyntää on paljon. Asunnon arvonnousun kannalta asunnon kunnostaminen ja taloyhtiöön tehtävät remontit ovat olennaisia asioita, sillä nykyaikaiset asunnot tietysti pitävät arvonsa paremmin kuin vanhemmat ja huonokuntoiset. Tärkeänä asiana arvonnousun kannalta pitää huomata myös se, että todellisuudessa voitto tehdään ostaessa ja sen vuoksi alle markkinahintaisen asunnon löytäminen on suuri etu arvonnousua mietittäessä (Wihanto, 2021).

2.5 Asuntosijoittamisen rahoitus

Harvoin aloittelevalla asuntosijoittajalla löytyy omasta taskusta asunnon ostoon vaadittava koko pääoma ja tällöin usein joudutaan aloittaa lainaneuvottelut. Sijoitusmuodoista asuntosijoittamisessa velkamäärät ovat suurimpia omaan pääomaan verrattuna (Alho ym., 2018, s. 105). Asuntosijoittaminen sitoo rahoittajaa usein pitkäksi aikaa ja sijoittajalta se vaatii vakuuksia, mitkä saattavat olla joidenkin alalle haluavan esteenä. Yleisesti ottaen pankit myöntävät hyvin lainaa asuntosijoittamiseen ja vuonna 2003, 93 % kaikista Suomessa otetuista asuntolainoista otettiin pankista (Suomen Pankki, 2004, s. 3).

Sijoitusasuntojen perinteisin rahoitus on pankista haettu laina. Perinteistä sijoitusasuntolainaa lyhennetään kuukausittain asunnosta saatavilla vuokratuloilla. Kuten aiemmin kerrottu, pankit tarvitsevat vakuutta yleensä noin 30 % asunnon arvosta (Pop pankki, 2023). Sijoitusasuntolaina katsotaan pankissa tulonhankinta lainana, jolloin sen korko voi olla hieman suurempi kuin normaalissa asuntolainassa. Aaltosen (2021, s. 3) mukaan sijoitusasuntolainoissa myös takaisinmaksu aika on tavallisesti lyhyempi, kuin omistusasuntolainoissa.

Tasaerälainan perusajatus on se, että maksuerä pysyy samanlaisena koko laina ajan ja koron noustessa laina-aika pitenee ja laskiessa lyhenee (Kuluttajaliitto, i.a.). Muuttuvassa annuiteetissä maksuerien suuruus vaihtelee koron mukaan, mutta laina-aika pysyy samana. Bulletlaina eli kertalyhennyslaina on hieman harvinaisempi lainatyyppi ja siinä laina maksetaan kerralla takaisin, esim. 5 tai 10 vuoden päästä kuten pankin kanssa sovitaan. Laina aikana tällaisesta lainasta maksetaan vain korkoja.

3 ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT JA RISKIENHALLINTA

3.1 Käsitteet

Riski liittyy epävarmuuteen ja tarkoittaa mahdollisuutta, että jokin asia ei suju odotetusti (Athearn, 1971, s. 639). Riski ei ole pelkästään epävarmuutta vaan samalla myös mahdollisuus saada parempaa tuottoa. Sijoittamisessa riski siis tarkoittaa, että sijoituksen arvo voi nousta tai riskin sattuessa laskea.

Kuuselan ja Ollikaisen (2005, s.17) mukaan taas riski tarkoittaa epätoivottua seurausta. Riskin toteutuessa usein menetetään tai hävitään jotain ja arvo, jota menetetään voi olla rahallinen, terveydellinen tai ympäristöllinen. Riski toteutuu usein jollekin asialle altistumisen seurauksena ja sen vuoksi altistumista pienentääkseen on hyvä olla tietoinen riskienhallinnasta. Riskienhallinnan tavat ja metodit ovat olennainen osa myös asuntosijoittajana onnistumista.

Asuntosijoittajana riskienhallinta on jatkuva prosessi, jota täytyy kehittää koko ajan onnistuakseen (Sijoitusasunnot.com, 2018). Riskien syntymistä ei voi aina estää, mutta riskien tunnistaminen ja oman toiminnan sopeuttaminen niihin on tärkeää, jotta riskeistä voi selviytyä parhaalla mahdollisella tavalla. Asuntosijoittajana riskienhallinta lähtee kohteen valinnasta ja sen erilaisten asioiden huomioimisesta, kuten sijainti, taloyhtiön kunto, vuokralaisen valinta ja yleinen markkinatilanne.

Asuntosijoittamisen riskit ovat erityisen tärkeitä asioita tunnistaa, jotta niihin voi myöhemmin valmistautua sekä välttää yleisimmät aloittelevan sijoittajan virheet. Asuntosijoitusmarkkinoilla usein riskin ja tuoton välinen suhde on häilyvä ja Kuosmasen (2002, s. 9) mukaan sijoituspäätöksiä analysoimalla voi pyrkiä laskemaan mahdollisuuksia oman sijoituksen riskeistä ja tuotosta. Hänen mukaansa eniten riskiä sisältäneet asuntosijoitukset ovat palkinneet pitkällä aikavälillä myös suuremmilla tuotoilla. Asuntosijoittamisen riskit ovat erilaisia sijoituspäätöksistä, velkaosuudesta ja kokemuksesta riippuen (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit -luku). On kuitenkin hyvä huomata, että kaikkiin ulkoisiin riskeihin ei pysty varautua, esimerkiksi luonnon katastrofeihin. Riskin toteutuessa on

mahdollisuus esimerkiksi menettää kokonaan sijoittamansa pääoma ja sen vuoksi aihe on tärkeä asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle.

Erilaisten riskien tunnistaminen on tärkeää, jotta tietää esimerkiksi kohdetta hankkiessa, mikä voi olla hyvä ja, mikä huono kohde sijoitusmielessä. Yleisen markkinatilanteen tunnistaminen on riskien kannalta tärkeää (Ahoniemi & Putkuri, 2021). Markkinoiden ylikuumentuminen ja esimerkiksi meneillään olevat kriisit on hyvä tunnistaa ja miettiä, millä tavalla ne nostavat omaa riskiä epäonnistua, jos nostavat.

3.2 Riskien tunnistaminen ja arviointi

Aloittelevan asuntosijoittajan kannalta on tärkeää, että tietää, minkälaisia riskejä asuntosijoittaminen pitää sisällään. Kuosmasen (2002, s. 80–81) mukaan sijoittaja pystyy tunnistamaan riskejä sijoitusasunnon erilaisista piirteistä. Näitä piirteitä ovat asunnon paikkakunnan valinta, eli ostaako asunto Etelä-Suomen kasvukeskuksista, jolloin vuokrat ovat korkeita ja vuokralaisia hyvin asuntoihin löytyy vai syrjäisemmiltä alueilta, jolloin esimerkiksi vuokralaisten löytyminen ja vuokratulot ovat pienempiä. Tämäkään kysymys ei ole aina yksinkertainen, sillä riskienhallinnan näkökulmasta pankkiriski voi toteutua tässä kohtaa, sillä asunnot ovat paljon kalliimpia halutuilta alueilta, kuten pääkaupunkiseudulta. Erilaisia asunnon piirteitä riskienhallinnan näkökulmasta ovat myös asunnon koko, sekä ympäristö.

Asuntosijoittamista aloittaessa tärkeää siis on harkita tarkasti, minkälainen kohde itselle voisi sopia (Ilmarinen, 2024). Tavallisesti uudiskohteet ovat vaivattomimpia, mutta eivät tuota niin hyvää vuokratuottoa, kuin vanhemmat asunnot. Huolellisuudella asunnon sekä vuokralaisen valinnan kanssa pääsee pitkälle, kunhan taustatiedot kummastakin on selvitetty hyvin. Aloittelevan asuntosijoittajan riskienhallintaa voi helpottaa kunnollisella taustatyöllä sekä esimerkiksi riskikartan tekemisellä (Kuusela & Ollikainen, 2005, s.150–151). Jotta riskien hallitseminen voisi onnistua, on elinehto, että riskeistä on hankittu paljon tietoa ja riskien syyt ja seuraukset tiedetään hyvin. Kun riskikenttä on tunnistettu laaja-alaisesti, on siitä helpompaa lähteä tekemään suunnitelmaa riskien hallitsemiseksi.

Orava ja Turunen (2016, Asuntosijoittamisen riskit -luku) ovat koostaneet erilaisia riskejä, joista osaa käsitellään tässä luvussa. Niitä ovat taloudelliset riskit eli hintariski,

korkoriski, pankkiriski, likviditeettiriski ja vuokralaisriski. Strategiariskeihin kuuluu sijaintiriski, vuokratasoriski sekä poliittiset ja lainsäädölliset riskit. Ylläpito riskeihin kuuluu remonttiriski, tyhjien kuukausien riski sekä vastikeriski.

3.3 Taloudelliset riskit

Hintariski on yksi taloudellisista riskeistä. Sillä tarkoitetaan, että sijoitusasunnon arvo markkinassa laskee (Orava & Turunen, 2016, Hintariski-luku). Hintariski on osta ja pidä asuntosijoittajalle ajankohtainen siinä kohtaa, kun asunnon myyntiä aletaan miettimään. Kuitenkin täytyy muistaa, että asuntojen arvot ovat pitkässä juoksussa nousseet ja sen vuoksi, jos myyntihetkellä asunnon arvo on laskenut, voi joskus olla hyvä viivyttää myyntiä ja todennäköisyys arvon nousulle myöhemmässä vaiheessa voi kasvaa. Hintariskin realisoitumiselle on muutamia syitä mm. talouden yleinen taantuma, josta asuntomarkkinat voivat kärsiä, joka sitten johtaa hintojen laskuun (Sjögren, i.a.). Lisäksi syitä voi olla esimerkiksi asuntojen ylitarjonta ja paikalliset tekijät kuten muuttotappio kunnassa oleva asunto tai esimerkiksi suurten työntekijöiden poistuminen paikkakunnalta. Hintariski toteutuessaan on vakavin sijoittajille, joiden velkaosuus asunnosta on suuri.

Dharin ja Goetzmännin (2006, s. 1, 11) mukaan likviditeetti riski on asuntosijoittajan pahimpia riskejä. Se tarkoittaa, että esimerkiksi asuntoa ei pystytä myymään sen todellisen arvon mukaisella hinnalla, silloin kun se tarvitsisi saada myytyä. Asunnoissa likviditeetti riski on esimerkiksi osakkeisiin verrattuna suhteellisen korkea, sillä mitä helpompi oma omistuksensa on myydä, sitä pienempi likviditeettiriski usein on (Heikkilä, 2019). Likviditeetti riskiin voidaan yhdistää myös suhdanneriski. Suhdanteiden laskeessa asuntojen hinnat voivat myös laskea (Ahoniemi & Putkuri, 2023). Asuntomarkkinan notkahtaessa voi ongelma tulla siinä kohtaa, kun asunto pitäisi nopeasti saada likvidoitua. Suomessa 2023 asuntomarkkinan hinnat ovat tulleet alas esimerkiksi korkojen nousun vuoksi ja samalla velanhoidokulujen kasvun vuoksi. Tällöin ongelmaksi on voinut muodostua se, että asuntoa myydessä ei siitä ole saatu sellaista hintaa, kun on toivottu. Kuitenkin täytyy muistaa se, että suhdanteet myös nousevat pitkässä juoksussa ja samoin asuntojen hinnat. Suhdanne riski ei siis ole kovin suuri riski sellaiselle, jolla ei ole kiire luopua asunnosta.

Korkoriski on suurempi niillä, jotka käyttävät suurta velkavipua (Orava & Turunen, 2016, Korkoriski -luku). Heidän mukaansa korkoriski on tiedostettava heidän, joilla on velkaa yli 50 % asunnon arvosta. Korkoriskin toteutuessa voi osa sijoittajista joutua pulaan kuu-kausittaisten kulujen noustessa kovasti. Suomessa korot ovat vuonna 2024 olleet koholla jo hetken. Korkoriski on siis toteutunut Suomessa ja sen vuoksi useat kotitaloudet ja asuntosijoittajat ovat olleet pulassa (Kauko, 2023).

Asuntosijoittajan yksi riskeistä on pankkiriski. Se tarkoittaa, että pankin kanssa on ongelmia rahoituksen saannin kanssa (Rautiainen, 2022a). Riski voi realisoitua esimerkiksi pankin säädösten estäessä rahoituksen sijoitusalueelle. Tavallisimmin rahoitusriski osuu sijoittajan kohdalle, kun lainaan tarvittavat vakuudet tai tulot eivät riitä asuntolainan saantiin. Pankkiriski harvoin toteutuu jo ostettujen asuntojen kohdalla esimerkiksi marginaalin yhtäkkisen nostamisen tai lainan eräännyttämisen kautta (Orava & Turunen, 2016, Pankkiriski-luku).

Vuokralaisriski toteutuu, jos valittu vuokralainen paljastuu vaikeaksi henkilöksi erisyydestä (Orava & Turunen, 2016, Vuokralaisriski-luku). Syitä voi olla esimerkiksi vuokran maksamattomuus ja asunnon hajottaminen tai tahallinen tuhoaminen. Aloittelevan asuntosijoittajan kannalta vuokralaisen valinta on kohteen valinnan lisäksi tärkeimpiä asioita. Siksi kokemattomampi sijoittaja saattaa vuokralaista valitessaan tehdä virheitä, jotka voivat myöhemmin kostautua. Vuokralaisriskin kannalta olennaisia asioita ovat vuokralaisen valinta ja vuokrasopimus puolen hallitseminen (Pieper, 2013, s. 22–23).

3.4 Strategiaan liittyvät riskit

Sijaintiriskistä puhuttaessa tarkoitetaan sitä, minkälaisen riskin sijoituksen sijainti itsessään tuo (Clardie, 2024). Kiinteistön arvoon vaikuttaa suuresti sen sijainti, jonka vuoksi asuntoa ostettaessa on hyvä ottaa huomioon esimerkiksi tulevaisuudessa naapurustoon tulevat muutokset. Sijaintiriski voi toteutua, jos esimerkiksi alueelle tulee muuttotappiota tai esimerkiksi kouluja lopetetaan. Tällöin riski toteutuu esimerkiksi asunnon vuokratulon alenemisena tai myyntihinnan laskemisena. Sijaintiriskinä pidetään myös sitä, jos ihmiset alkavat jostain syystä karttamaan aluetta, jolloin asunnot alkavat jäädä tyhjäksi toinen toisensa

perään tietyllä alueella (Sijoitusasunnot.com, 2018). Syitä tällaiseen voi olla vaikkapa rikollisuus tai kulkuyhteyksien heikkeneminen.

Kun vuokratulo jostain syystä alenee, puhutaan vuokratasoriskistä. Vuokratasoriski on hyvin lähellä sijaintiriskiä, sillä sijaintiriskin toteutuessa, se vaikuttaa suoraan vuokratason alenemiseen. Vuokratasoriski voi toteutua myös, jos asunnon vuokraa pyydetään liikaa (Orava & Turunen, 2016, Vuokratasoriski-luku). Jos vuokraa pyydetään liikaa, voi asunto olla tyhjiällä ja sitä kautta riski toteutuu asunnon tyhjinä kuukausina.

Poliittisia ja lainsäädöllisiä riskejä voi olla esimerkiksi verotukseen, korkoihin tai asumistukiin liittyvät muutokset (Orava & Turunen, 2016, Poliittiset riskit -luku). Näitä on hankala yksittäisen sijoittajan itse ennakoida ja välttää. Tällaisia riskejä voi tulla, jos asumistukia alennetaan ja sijoittaja omistaa keskimääräistä kalliimman asunnon. Asumistukien lakkauttamisen myötä esimerkiksi opiskelijat voivat siirtyä kohti halvempia asuntoja, joka on riskinä tyhjiille kuukausille. Myös esimerkiksi korkojen vähennysoikeuden muutos voi haitata asuntosijoittamisen kannattavuutta. Vuonna 2024 poliittinen riski toteutui, kun ensiasunnon ostajien varainsiirtovero vapaus poistui (Verohallinto, 2024).

3.5 Ylläpito riskit

Remonttiriski on vanhempien asuntojen kohdalla olennaisempi riski, kuin uudempien. Vanhemmissa taloyhtiöissä on usein teetetty pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma, josta sijoittajan on hyvä katsoa, minkälaisia remontteja on kohdistumassa oman asunnon piikkiin (Spärman, 2018). Remonttiriski saattaa myös toteutua, kun putkiremontin vuoksi asuntoa joudutaan pitämään tyhjiällä useita kuukausia (Orava & Turunen, 2016, Remonttiriski-luku). Riski voi myös toteutua, jos taloyhtiön remontteja ei ole tehty ajallaan ja tällöin on mahdollista tulla yllätyksellisiä kustannuksia rikkoutumisten vuoksi (Sijoitusasunnot.com, 2018).

Muuttotappiokunnissa asuntoja voi saada jopa 20 000 € (Rautiainen, 2023b). Samalla tämän hintaisissa asunnoissa voidaan remonttiriski nähdä erityisen vakavana riskinä. Remontit kuitenkin suhteessa ovat usein saman hintaisia muuttotappiokunnassa kuin kasvukeskuksissakin ja sen vuoksi remonteissa kannattaa huomioida remontin

kustannus suhteessa vuokratuottoon ja esimerkiksi asunnon arvoon (Rautiainen, 2023c). Erittäin edulliseen asuntoon tehtävä remontti voi lopulta olla lähes saman hintainen, mitä asunnon arvo on ja tällöin tietysti vuokratuotto kärsii kovasti.

Tyhjien kuukausien riski toteutuu varmasti jossain kohtaa jokaisen asuntosijoittajan uralla. Se tarkoittaa, että jonain kuukautena esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa tai remontin vuoksi asunto on tyhjillään ja tällöin vuokratuloa ei kyseiseltä kuukaudelta tule (Dunn, 2023). Asuntosijoittamisessa useat sijoittajat elävät vuokratulosta ja sen vuoksi tämä on riskinä vakava, jos se toistuu usein. Jos asunnossa tyhjien kuukausien riski alkaa toteutua usein, on tärkeä miettiä, mistä asioista se voisi johtua ja pystyykö vuokranantaja tehdä asian eteen jotain toimia (Highman, 2024).

Asuntosijoittajan kassavirtaan vaikuttaa omalta osaltaan vastikkeet. Taloyhtiö kerää jokaisena kuukautena osakkailta vastiketta, johon kuuluu hoitovastike ja mahdollisesti rahoitusvastike (Orava & Turunen, 2016, Vastikeriski -luku). Vastikeriski voi tarkoittaa esimerkiksi hoitovastikkeen yhtäkkistä selkeää nousua. Vastikeriski kulkee usein remonttiriskin kanssa käsi kädessä, sillä vastikkeen nousut ovat usein lähtöisin taloyhtiön remonttien alkamisesta. Vastikeriskiä pystyy siis huomioimaan tarkastelemalla esimerkiksi pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaa.

3.6 Ennakoiva riskienhallinta

Aloittelevana asuntosijoittajana riskienhallintaa on hyvä lähteä suunnittelemaan yleisimpien ja todennäköisimpien riskien kautta (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit -luku). Kuten todettu, asuntosijoittamisen riskienhallinta vaatii suurta tietopääomaa, jotta yleisimmät sudenkuopat on mahdollista väistää. Kaikkia riskejä ei kuitenkaan pysty estää, mutta tietoisesti tehty riskienhallinta parantaa mahdollisuutta onnistuneelle sijoitukselle).

Sijoituskohdetta riskienhallinnan näkökulmasta mietittäessä, asunnon sijaintia ei voi liikaa korostaa (Ilmarinen, 2024). Asunnon hyvä sijainti on itsessään vähentämässä esimerkiksi hintariskiä, likviditeettiriskiä, vuokratasoriskiä sekä tyhjien kuukausi riskiä (Orava &

Turunen, 2016, Riski-luku). Riskienhallinnan näkökulmasta asunnon sijainti kannattaisi olla muuttovoittoisella alueella, jossa on monia palveluita ja koulutuksia lähellä. Kun nämä seikat on otettu huomioon, pienenee riski sille, että asunnon arvo ja vuokrataso laskisi tai ettei vuokralaisia löytyisi, vaikka jokin yksittäinen palvelu ympäristöstä lakkautettaisiinkin (Huhtala, 2020). Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että lähes missä kaupungissa vain on mahdollista onnistua sijoituksen kanssa, mutta oma tietämys alueesta pitää olla korkea (Orava & Turunen, 2016, Kaupungin valitseminen -luku). Riskejä pystyy karttamaan tietoisestikin valitsemalla asunnon muuttovoittoiselta alueelta, jolla on hyvä maine. Samalla on kuitenkin hyvä tiedostaa myös se, että tuotot näillä alueilla eivät välttämättä ole yhtä korkealla kuin riskisimmillä sijainneilla olevilla asunnoilla.

Asunnon valinnassa riskienhallinta sijoittuu asunnon tutkimiseen sekä taloyhtiöön. Taloyhtiön kunto esimerkiksi tehtyjen ja tulevien remonttien kautta tulisi tietää tarkasti (Huhtala, 2020). Jos tarvittavia remontteja ei ole tehty nostaa se riskiä tuleville yllättäville kuluille ja sen vuoksi riskienhallinnan näkökulmasta se ei ole hyvä asia. Täytyy myös muistaa, että suuret remontit esimerkiksi putkiremontti ja kattoremontti tuovat loven sijoittajan kuukausittaiseen kassavirtaan ja ne täytyy ottaa huomioon sijoituspäätöstä tehdessä. Asunnon kokoa mietittäessä yksiöiden kysyntä vuokralaisten näkökulmasta on ollut muita asuntoja selvästi suurempaa ja tyhjiä kuukausia on tällaisessa asunnossa usein harvemmin (Orava & Turunen, 2016, Mitä pienempi, sitä parempi -luku). Täytyy kuitenkin muistaa, että asia ei ole yksiselitteinen vaan sijainti vaikuttaa myös siihen minkä kokoinen asunto tietystä paikasta menee helpoiten vuokralle (Sijoitusasunnot.com, i.a). Esimerkiksi yliopiston vierellä sijaitseva yksiö voi olla hyvä sijoitus, mutta kaupungin laitamilla olevat yksiöt eivät välttämättä mene yhtä hyvin vuokralle kuin suuremmat asunnot. Asunnon valinnassa myös asunnon kunto ja näyttävyys on olennaista vuokralaisten saannin kannalta (Huhtala, 2020). Huomioitavaa on se, että pienillä remonteilla saa asunnoista helposti vuokrattavampia ja niiden tekeminen on sijoittamisen tuoton kannalta usein järkevää. Yleisesti ottaen asunnon kunnon kannalta sijoittajan täytyy olla perillä, minkälaisia asioita vuokralaiset arvostavat asunnossa, jotta kassavirta pysyisi tasaisena pitkään (Suomen vuokranantajat, i. a.-b).

Vuokralaisen valinta on sijoituskohteen löydyttyä ajankohtainen asia. Riskienhallinnan näkökulmasta on muutamia tärkeitä asioita, joilla vuokralaisriskiä voidaan madaltaa.

Rautiaisen mukaan (2022b) vuokralainen olisi hyvä tavata kasvotusten, jotta pystyy aisti-
maan, millainen vuokralainen on, sekä kysellä oleellisia asioita elämäntilanteeseen liittyen.
Tässä kohtaa pystyy myös alentamaan tyhjen kuukausien riskiä sillä, että tiedustelee
vuokralaisen tulevaisuuden suunnitelmia sillä ajatuksella, että saako kyseisestä henkilöstä
pitkäaikaisen vuokralaisen. Tärkeää olisi tarkistaa vuokralaisen perustiedot kuten luottotie-
dot ja arvioida maksukyvykkyyttä (Clardie, 2024). Tällöin saa tietoon sen, onko vuokralai-
nen hoitanut aiemmin velvoitteensa ja näin ollen riski sille, että asiat nyt hoituisivat huo-
nosti, pienenee. Myös vakuuden vaatiminen ennen vuokrasuhdetta on tärkeää. Vakuus on
apuna, jos esimerkiksi vuokranmaksua laiminlyödään tai asunto jätetään muuttaessa epä-
siistiin kuntoon. Kattava vuokrasopimus pitää luonnollisesti tehdä aina, jotta vuokralaisen
kanssa sovitut asiat löytyvät kirjallisena ja allekirjoitettuna mahdollisia haasteita kohda-
tessa.

Vuokrasopimuksessa on tärkeää määrittää vuokrataso järkeväksi (Huhtala, 2020). Alueen
asuntojen vuokrataso tulee selvittää tarkasti, jotta asuntoa ei yli hinnoitella, mikä voi johtaa
tyhjiin kuukausiin. Vuokrattavuutta pystyy myös helpottamaan siten, että pyrkii tekemään
aina määräaikaista vuokrasopimuksia, jolloin tyhjiä kuukausia ei ainakaan vuoden sisään
tule (Orava & Turunen, 2016, Määräaikaisella sopimuksella lisäetua -luku). Tällöin pystyy
tulevaa ennakoimaan paremmin ja esimerkiksi määrittämään, milloin asunto tulee uusille
vuokralaisille tarjolle, ja siten vuokralaistarjonta olisi aina optimaalinen.

Aloittava asuntosijoittaja voi yllättyä, kuinka helposti asuntoon saa lainaa. Siinä on mahdol-
lisuus myös kohdata sijoittajan suuri riski ja saada vahinko aikaan liian suurella velanotolla
(Neuvonen, 2015). Velkavivun käytöllä myös hyvän sijoituskohteen kassavirta saattaa
kääntyä negatiiviseksi, sillä korot voivat viedä suuren osan tuotoista. Asuntosijoittajan kan-
nattaakin tehdä velkaa ottaessa laskelmia, minkä kokoisilla koroilla lainasta pystyy vielä
selviämään (Hänninen, 2021). Sen mukaan pystyy sitten miettiä, mikä voisi olla omalla
kohdalla järkevä lainoitussuhde. Kokeneen asuntosijoittaja Joonas Oravan mukaan turval-
lisempaa sääntönä voisi olla se, että salkusta 50 % on maksimissaan velkaa ja näin ollen
riskit pienenevät siihen, että esimerkiksi korkojen kanssa joutuisi pulaan. Sijoittaja voi
myös miettiä riskienhallinnan avuksi korkosuojausta (Nordea, i.a.). Korkosuoja on apuna
koron noustessa ja se helpottaa siinä, että sijoittaja pystyy arvioimaan lainansa korot pit-
källe etukäteen. Koron suojauksessa voidaan käyttää esimerkiksi kiinteäkorkoista

asuntolainaa, jossa korko pysyy aina samana tai korkokattoa, jossa korko ei nouse tietyn prosentin yli koron nousuista huolimatta.

Oravan ja Turusen (2016, Oletko varautunut pahimman varalle? -luku) mukaan puskurirahasto on asuntosijoittajan mielenrauhan kannalta järkevä asia. Vaikka riskejä pyrkii kaikilla tavoin hallitsemaan, aina välillä ne saattavat kuitenkin tapahtua ja siinä kohtaa ylimääräinen puskurirahasto on auttamassa. Puskurirahastoa voi pitää esimerkiksi tilillä tai laittaa helposti likvidoitavaan omaisuuteen kiinni. Kun ylimääräistä rahaa on sijoituskohteen riskejä varten säästössä, helpottaa se varmasti sijoittajan olotilaa riskin sattuessa ja on apuna mahdollisen riskin toteutuessa.

3.7 Hajauttaminen

Riskienhallinnan näkökulmasta hajauttaminen on yksi tärkeimmistä asioista, kun halutaan alentaa riskiä, mutta tuoton halutaan kuitenkin pysyvän mahdollisimman korkeana (Lounasmeri, 2022). Tuotto ja riski kulkevat usein käsi kädessä ja sen vuoksi hajauttaminen on tärkeää, jotta yksittäisiä riskejä voidaan pienentää. Vaikka kuinka pyrkii estämään riskejä sattumasta, niin aina joskus voi pahin kuitenkin tapahtua. Todennäköisyyksiä sille pystyy kuitenkin pienentämään, siten että hajauttaa omia sijoituksiaan esimerkiksi maantieteellisesti tai toimialoittain. Geurtsin ja Jaffen (1996, s.117–118) mukaan hajauttaminen erilaisiin omaisuusluokkiin on kiinteistösijoittajalle oiva tapa vähentää riskiä. Eli hajauttamisella ei tarkoiteta pelkästään asuntojen hajauttamista vaan samalla myös eri sijoituskohteiden haltuunotto olisi riskienhallinnan kannalta järkevää.

Kuosmasen (2002, s. 92, 96) mukaan sijoitusasuntojen alueellisesti hajauttaminen on ollut sijoitusten onnistumisen kannalta hyväksi ja optimaalisen sijoitussalkun kannalta kolmeen eri kaupunkiin sijoittaminen on ollut molempien eli riskin ja tuoton kanalta viisainta. Asunnoista yksiöt ja suuremmat perheasunnot ovat olleet hajauttamisen kannalta parhaita.

3.8 Vakuutukset

Asuntosijoittajana voi hallita riskejä myös erilaisten vakuutusten kautta (Rantanen, 2021). Vuokrasopimuksessa on hyvä olla merkintä, että vuokralaisen täytyy itse hankkia

kotivakuutus. Sen lisäksi sijoittaja voi hankkia itselleen vuokranantajan vakuutuksen asuntoon. Se on vähentämässä sijoitusten riskiä, sillä sijoittaja ei sopimuksesta huolimatta voi aina olla varma, että kotivakuutus on asuntoon otettu. Samalla tällainen vakuutus voi korvata mm. asunnon remontista johtuvia tyhjiä kuukausia sekä ikävän vuokralaisen tekemiä tahallisia haittoja asuntoon. Näiden asioiden vuoksi tällainen vakuutus tuo myös sijoittajalle mielenrauhaa, eikä loppujen lopuksi ole hinnaltaankaan kovasti vuokratuottoa vähentävä.

3.9 Seuranta

Asuntosijoituspäätöksen jälkeen omaa kohdetta tai kohteitaan kannattaa seurata esimerkiksi vähintään kuukauden välein (Orava & Turunen, 2016, Sijoitusten seuranta -luku). Tässä apuna voi olla esimerkiksi jokin seurantatyökalu tai Excel. Tarkalla ja suunnitelmallisella seurannalla pystytään korottamaan tarvittaessa vuokria, jottei asunnosta pyydetä vuokraa liian vähän, sillä alueiden markkinavuokra hinnat nousevat usein vuosien saatossa. Samalla pystytään myös seuraamaan, jos alueen arvostustaso laskee ja vuokria pitäisi alkaa tiputtamaan. Tällaisessa tilanteessa sijoittaja on myös hereillä ja tarvittaessa voi myydä sijoituskohteen kannattavuuden laskun vuoksi. Sijoitusten seuranta on siis olennainen osa riskienhallintaa. Sillä pystyy havaitsemaan markkinan muutokset ja tekemään omia ratkaisuja mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

4 TUTKIMUSTULOKSET

4.1 Tutkimuksen toteutus

Aihetta lähestyttiin kvalitatiivisen tutkimuksen keinoin. Valitsin laadullisen tutkimuksen, sillä siinä päästään tutkimaan erityisesti ihmisten kokemuksia sekä mielteitä aiheesta paremmin, kuin kvantitatiivisessa tutkimuksessa (Cleary ym., 2014, s. 711–713). Kvalitatiivinen tutkimus sopii hyvin, kun pyritään ymmärtämään haastateltavien mielipiteitä ja kokemuksia asiasta ja sen vuoksi tämän tutkimuskysymyksen ympärille tämä tutkimusmenetelmä on paras. Kvalitatiivinen tutkimus tässä opinnäytetyössä siis tarkoittaa teemahaastattelua viidelle kohtalaisen kokeneelle asuntosijoittajille. Alkuperäinen ajatus oli tehdä haastattelut ainoastaan kolmelle henkilölle, mutta tällöin ei vielä saavutettu saturaatiopistettä, joka vuoksi haastateltavien määrää nostettiin (Ojasalo, ym., 2009, s.112). Jokaisella haastateltavalla on kokemusta asuntosijoittamisesta 3–5 vuotta ja heidän taustansa on pääasiassa pitkäaikaisvuokraajina eli ns. osta ja vuokraa sijoitusmuodosta.

Haastattelut toteutetaan puolistrukturoituina haastatteluina, jossa kysymyslomake on ennalta määritetty. Haastateltavat saivat kysymyslomakkeen luettavaksi edellisenä päivänä ennen haastattelujen toteuttamista. Puolistrukturoidussa haastattelussa on mahdollisuus hieman muokata sanamuotoja haastattelun aikana, jotta esimerkiksi kysymyksen idea tulee siten paremmin ymmärretyksi (Ojasalo, ym., 2009, s.107–109). Haastattelut äänitetään ja haastattelun jälkeen toteutetaan litterointi, eli auki kirjoittaminen. Litteroinnin avulla haastattelujen analysointi jälkeinpäin on helpompaa ja jälkeinpäin haastatteluista voi löytää vielä uusia näkökulmia, kun pääsee kuuntelemaan haastattelut rauhassa. Haastattelutilaisuus tulee kestämään vastausten mukaan noin 15 minuuttia. Pyrin litteroimaan haastattelut sanatarkasti, jotta vastauksista saisi haastateltavan alkuperäisen ajatuksen mahdollisimman validisti irti. Haastatteluiden analysointi tapahtuu teemoittelemalla, eli etsimällä asioita ja mielipiteitä, jotka yhdistävät haastateltavia (mts. 110). Näitä toistuvia asioita pyrin analysoimaan teoriaosuuteen viitaten. Nostan analyysissä esiin myös valtavirusta poikkeavia mielipiteitä, jos ne osuvat aikaisemman teorian kanssa yhteen. Tuloksiin siis pyritään kirjaamaan haastattelujen kootut analyysit teemoittain sekä esimerkiksi jokin haastateltavan vastauskin sanatarkasti. Tulokset on jaoteltu viiteen lukuun sen mukaan, mitä kysymyksiä haastateltavilta on kysytty.

4.2 Motivaatio

Haastattelu aloitettiin kysymyksellä, jossa tiedusteltiin haastateltavien motivaatiota asuntosijoittamiseen. *”Minkä vuoksi aloitit asuntosijoittamisen?”* Tällä kysymyksellä pyrittiin löytämään syitä asuntosijoittamisen aloittamiselle. Vastaukset olivat aika yksimielisiä ja yleisin teema tähän kysymykseen olikin halu vaurastumiseen ja omaisuuden kartuttamiseen.

Esimerkiksi Haastateltava A kertoi, että *”no koska se on kuitenkin aika varma tapa kartuttaa omaisuutta.”* Haastateltava E oli samaa mieltä ja sanoi, *”Asuntosijoittaminen on tie vaurastumiseen ja samalla mahdollisuus kasvaa taloudelliseen riippumattomuuteen”*

Yksi hieman eriävä teema, jota muut haastateltavat eivät olleet huomioineet liittyi eettisyyteen. Haastateltava C kertoi, *”Meillä ei hirveän suurta luottoa eläkejärjestelmään ja sit myös sijoitusmuotona aika eettinen, koska kaikki tarvii aina kodin.”*

Kootusti siis asuntosijoittajien motivaattorit olivat vaurastumisessa, sekä oman tulevaisuuden talouden turvaamisessa.

4.3 Strategia

Seuraavassa kysymyksessä kysyttiin, *”Mikä on strategia asuntosijoittamisessasi ja miksi?”* Tällä kysymyksellä pyrittiin löytämään vastaus siihen, millä tavoin sijoittaja asuntosijoittamista harjoittaa, jotta seuraavissa kysymyksissä päästäisiin miettimään kyseisen sijoitusstrategian riskiä ja riskienhallinnallista puolta.

Tässä kysymyksessä vastaukset jakautuivat, kun neljä haastateltavista kertoi keskittyvänsä kassavirtaan tai vuokratuoton saamiseen, jotta asunnot pyörisivät itsellään ja kerryttäisi passiivisesti omaisuutta. Yksi taas kertoi, että tähän mennessä ovat keskittyneet asuntojen arvonnousuun, mutta jatkossa ajatus on myös alkaa miettimään miten saada kohteista paremmin vuokratuotollisesti positiivisia. Arvonnousuun keskittymisen syitä oli esimerkiksi vakuusarvon kasvattaminen.

Haastateltava C kertoi aika kokoavan mielipiteen tähän,

”no strategia on osta ja pidä, et saadaan sillä passiivista tuloa ja siis keskitytään vuokratuottoon. Et se ei strategiana oo kovin työläs ja sit velkavivun avulla saadaan lumipalloefekti pyörimään.

Eriävä teema löytyi yhden sijoittajan strategiasta, kun Haastateltava D kertoi,

”Oma strategia on ostaa ja vuokrata pitkäaikaisesti vuokratuoton vuoksi, mutta samalla tarkoitus myös jossain kohtaa tehdä asuntoihin arvoa nostava remontti, jotta saisi asuntoihin lisää vakuusarvoa.”

Haastateltavat olivat siis pääasiassa osta ja pidä sijoittajia, ja sen vuoksi strategiat pääasiassa keskittyivät kassavirran saamiseen. Jokainen kuitenkin kertoi, että kohteet on hankittu sijainti edellä. Suurin osa sen vuoksi, jotta vuokralaisen saisi varmasti ja vuokratuotot pyörisivät hyvin.

4.4 Riskit

Seuraava haastattelun kysymys oli, *”Mitkä ovat mielestäsi asuntosijoittamisen suurimmat riskit sijoitusuran alussa?”* Tällä kysymyksellä pyrittiin löytämään niitä suurimpia riskejä, joita asuntosijoittamisen alkutaipaleella voi kokea.

Vastaukset vaihtelivat jonkun verran, mutta kolme erottuvaa teemaa olivat ne, että usein asuntosijoittaminen aloitetaan lainarahalla, jolloin korkoriski on aloittaessa olennainen riski. Sen lisäksi teemaksi nousi vuokralaisriski, kun aloittaessa ei vielä ole niin suurta tietoutta tai välttämättä ylimääräistä rahaa, niin huono vuokralainen voi pilata sijoittamisen aloituksen täysin. Remonttiriski oli myös teemana oikeastaan samasta syystä, sillä kalliit remontit alussa voi pilata sijoittamisen jatkuvuuden, koska usein kassavirta voi kääntyä negatiiviseksi niiden ansiosta.

Haastateltava B kertoi korkoriskistä näin,

”Et kyl korkojen nousu vaan vaikuttaa aikapaljon tohon kassavirtaan ja menee helposti vuokratuotto negatiivisen puolelle.”

Haastateltava C kertoi vuokralaisriskistä,

”Aloittaessa varsinkin yks huono vuokralainen voi kaataa koko homman, ku asuntoja ei oo paljoa, et sit jos on vaikka 80 asuntoa ja niis muutama huono vuokralainen niin se kokonaisuus ja kassavirta silti pyörii.”

Remonttiriskistä puhui Haastateltava A,

”et jos taloyhtiöön tulee remontteja, mitä ei oo huomioinu tai asuntoa pitää kun-
nostaa, niin sit alussa voi tulla ongelma siitä, et joutuu rahat laittaa heti alussa remontointiin.”

Teemoista eriävä mielipide oli Haastateltava C:llä,

”Mun mielestä on riski, jos ei oo tarpeeksi tietoutta alueen hinnoista ja sit ostaa asunnon liian korkeeseen hintaan.”

Vastauksista yleisesti tuli esiin tietämättömyyden teema, kun aloittaessa tietoa ei ole vielä päässyt välttämättä niin paljoa kertymään. Selkeästi suurin osa näistä riskeistä kuitenkin on sellaisia, mitä paremmalla henkilökohtaisella tiedolla on mahdollista estää.

Toinen riskeihin liittynyt kysymys kuului näin, *”Minkälaisia riskejä on toteutunut sijoitusurasi aikana?”* Tarkoitus oli selvittää, minkälaisia todellisia riskejä asuntosijoittajat olivat kokeneet. Sijoittajilla on noin 3–5 vuoden kokemus, joten pystytään jo nähdä minkälaisia riskejä varsinkin uran alkupuolelle voi sattua.

Suurin teema oli ehdottomasti korkoriskin toteutuminen, sen oli kokeneet kaikki sijoittajat viimeisen muutaman vuoden sisällä.

Haastateltava C kertoi,

”No ei oikeastaan mitään muuta, kun just toi korkoriski. Et en ollu siihen kovin hyvin varautunut.”

Haastateltava D ja E olivat myös kokenut korkoriskin, mutta heille oli osunut vuokralaisriski ainoana haastatelluista sijoittajista. Haastateltava D kertoi,

”muutamia häätöprosesseja joutunut tekee vuokralaisille, et sit jäänyt jotain vuokria saamatta, mut ei suurempaa ongelmaa ollut vuokralaisten kanssa muuten.”

Sijoittajat eivät olleet kokeneet kovin monia riskejä uriensa aikana, mutta korkoriski tuli erittäin selvästi jokaisen suusta. Korkoriskin huomattavuuteen vaikuttaa varmasti ajankohtainen korkotilanne Suomessa vuonna 2024.

4.5 Riskienhallinta

Seuraavat kysymykset painottuivat sijoittajan riskienhallintaan. *”Millä keinoin hallitset asun-
tosijoittamisen riskejä?”* Tällä kysymyksellä oli tarkoitus löytää niitä tapoja, jota on käytetty sijoittamisen riskienhallintaan.

Teemoja oli esimerkiksi tasaerälaina turvaamassa kassavirtaa, sijainnin tarkka tuntemus, taloyhtiön tunteminen hyvin sekä suunniteltu vuokralaisen hankintaprosessi. Lähes jokaisessa vastauksessa sijainti oli se asia, jota painotettiin riskienhallinnallisesta näkökulmasta.

Haastateltava A kertoi aika kokoavan mielipiteen tähän,

”No pitkälti se, että sijainti on semmonen mihin saa varman vuokralaisen ja vuokralaisen otto suunnitellaan aina tarkasti, että kuka sinne otetaan. Sit tietysti taloyhtiö pitää tuntea, ettei oo tulossa heti alkuun mitään suuria remontteja.”

Hieman eriävä mielenkiintoinen teema löytyi, kun Haastateltava D kertoi,

”Näiden muiden lisäksi painottaisin asunnon ostohintaa, et pitää saada ostettua tarpeeksi alhaisella hinnalla niin pienien riskien toteutuminen ei kaada suunnitelmaa. Tähän auttaa se, et tuntee mikromarkkinan tarpeeksi hyvin ja sitä kautta tietää myös hintatason.”

Riskienhallinnallisesta näkökulmasta tuloksiin vaikuttaa esimerkiksi asuntojen määrä. 100 asunnolla lainan tyyppiä on joutunut miettiä eri tavalla kuin 2 asunnon salkulla. Samalla myös pienemmissä salkuissa varma kassavirran turvaaminen on tärkeää sijainnin avulla,

ettei esimerkiksi 50 % omistetuista asunnoista ole tyhjillään. Yleinen markkinan tuntemus, eli esimerkiksi hintatietoisuutta ja sijoitettavan taloyhtiön tuntemista pidetään tärkeänä.

Toinen riskienhallintaan liittyvä kysymys oli *”Keskeytykö hajauttamaan sijoituksia esim. maantieteellisesti tai osakkeisiin?”* Tällä kysymyksellä pyrittiin saamaan tietoa riskienhallinnan näkökulmasta olennaisesta asiasta eli hajauttamisesta.

Yleisin teema oli, että asuntoja hajautetaan tai halutaan tulevaisuudessa hajauttaa maantieteellisesti ja rahastoihin sijoitettiin myös hajauttamisen vuoksi. Myös muihin sijoituskohteisiin, kuten metsään, osakkeisiin ja kryptoihin oli hajautettu.

Haastateltava A kertoi,

”Hajautusta on asuntojen kanssa maantieteellisesti Suomen sisällä, mutta sen lisäksi myös rahastoihin menee kuukausittain vähän.”

Tähän kysymykseen ei saatu valtavirrasta kovinkaan paljoa eriäviä mielipiteitä, sillä jokainen hajautti vähintäänkin toisiin omaisuusluokkiin. Hajauttaminen oli siis koettu tärkeänä ja sitä toteutettiin monella tavalla asuntosijoittamisen lisäksi.

4.6 Kannattavuuden seuranta

Viimeisenä kysymyksenä kysyttiin, *”Seuraatko sijoituksiesi kannattavuutta? Millä tavoin?”* Tämän kysymyksen tavoitteena oli saada tietoa niistä keinoista, joilla sijoittajat seuraavat omien asuntosijoitusten kannattavuutta ja esimerkiksi kyseisen sijainnin markkinaa.

Vastausten teema painottui kahteen erilaiseen, kaksi vastaajaa ei seurannut sijoituksiaan mitenkään, ainoastaan markkinatilannetta ja kolme sijoittajista seurasi sijoitusten kannattavuutta sekä markkinaa. Seurannassa käytössä oli erilaiset laskelmat ja yleisen hintatason seuraaminen.

Haastateltava B kertoi,

”Seuraan kyllä asuntomarkkinan tilannetta ihan siitäkkin syystä, että missä menee omien asuntojen arvo.”

Haastateltava C taas kertoi,

”Tässä markkinassa kyllä kassavirtalaskelmat on tärkeitä, jotta sit pystytään nopeesti reagoimaan, jos tuntuu ettei kassavirta pyöri positiivisella. Sit myös pyritään ottamaan aktiivisesti uusia arvioita kämpistä, jotta pystytään siten uudelleen rahoittaa.”

Tässä kysymyksessä ei oikein selkeästi eriäviä näkemyksiä löytynyt. Syitä sille, miksi kannattavuutta ei seurata ei saatu. Kannattavuuden seuraamisen pääsyinä nähtiin asuntojen arvon hintakehityksen seuraaminen, sekä kassavirran tilanteesta tasalla olemisen halu.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

5.1 Yhteenveto

Haastatteluilla saatiin kohtalaisen hyvin vastattua alkuperäiseen tutkimusongelmaan. Tutkimusongelma on aloittelevan asuntosijoittajan riskit ja niiden hallitseminen. Tutkimuksen alussa pyrittiin tarkastelemaan aloittavan sijoittajan motiiveja, josta saatiin hyvät löydökset. Keskeisin motiivi oli asuntosijoittamisella vaurastumisen tavoittelu ja oman tulevaisuuden turvaaminen taloudellisesti. Tutkimustuloksien mukaan asuntosijoittaminen tarjoaa turvallisen mahdollisuuden vaurastumiseen.

Asuntosijoittamisen strategiaa pyrittiin tarkastelemaan, jotta tiedetään haastateltavien strategioita ja sitä kautta pystytään vertaamaan tulevissa kysymyksissä strategian riskialttiutta ja riskien hallinnallista puolta. Tuloksista nähdään, että strategiat painottuivat pitkälti, osta ja pidä strategiaan, jolla pyrittiin saamaan tasaista vuokratuottoa ja osa myös arvonnousua. Osta ja pidä strategiaa pidettiin helppohoitoisena ja hyvänä mahdollisuutena passiiviseen tuloon. Strategioista tuli myös esiin, että arvonnousu on tärkeää siinä kohtaa, kun halutaan nostaa oman asunnon vakuusarvoa ja saada sitä kautta uudelleenrahoitusta uusiin asuntoihin, jotta vuokratuotot saa pyörimään koko ajan useampien asuntojen kohdalla.

Asuntosijoittamisen riskien kyselyllä pyrittiin vastaamaan suoraan tutkimuskysymykseen. Ensin sijoittajien mielestä suurimpien riskien kautta ja toiseksi koettujen riskien kautta. Konkreettisimmat erottuvat teemat olivat korkoriski, remonttiriski ja vuokralaisriski. Näitä riskejä pidettiin suurimpina sijoitusuran alussa. Sijoitusuran alussa lainarahan käyttö oli itessään nostamassa korkoriskiä, kun useinkaan ei vielä siinä kohtaa omaa pääomaa ole niin paljoa. Remonttiriski ajateltiin samalla tavalla, sillä uran alussa kalliit remontit voi vesittää aloittamisen. Aloittavan sijoittajan huonompaa tietotaitoa pidettiin syynä juuri remonttiriskille, sillä ei välttämättä osata vielä katsoa minkälaisesta taloyhtiöstä asunto kannattaa ostaa. Samalla myös vuokralaisriskiä mietittiin sen kautta, että alussa ei välttämättä osata niin hyvin katsoa kuka olisi hyvä vuokralainen. Samalla pintaan nousi myös se, että huono vuokralainen voi vesittää koko vuokratuoton alussa, kun asuntoja on vähän ja senkin vuoksi riski on alussa suurempi. Koetuista riskeistä suurin oli korkoriski, sillä sitä olivat kaikki sijoittajat joutuneet miettimään viimeiseen muutaman vuoden aikana. Osa oli myös

kokenut vuokralaisriskin, jonka ansiosta muutaman kuukauden vuokrat olivat jääneet saamatta.

Riskienhallintaan liittyvillä kysymyksillä pyrittiin vastaamaan myös suoraan tutkimuskysymykseen. Yleisimmät keinot riskienhallinnassa olivat asunnon sijainnin tarkka tunteminen, jotta vuokralaisia on mahdollisimman helppo saada. Myös taloyhtiöön tutustuminen kunolla, kuten myös vuokralaiseen tutustuminen ja vuokralaisen tarkka valinta olivat keskiössä. Vuokratuottoon keskittyvien sijoittajien kannalta tärkeänä riskienhallinnan näkökulmana nähtiin myös tasaerälaina, joka turvaa sitä, että korkojen noustessa kassavirta ei pienene. Sen avulla tavoitellaan sitä, että tulevaa on helpompi suunnitella, kun tietää, että yllätyksiä ei ainakaan sen puolesta ole tulossa. Esiin nousi myös se, että riskienhallinnallisesta näkökulmasta asuntojen määrällä on vaikutusta. Kun asuntoja on enemmän niin jonkin riskin toteutuessa se ei vesitä koko kassavirtaa, kun taas jos asuntoja on yksi tai kaksi niin riskien toteutuessa vaikutukset ovat paljon suuremmat.

Hajautuksista kyseltiin sen vuoksi, että se nähdään yhtenä suurimmista riskienhallinnan työkaluista. Suurin osa sijoittajista keskittyi hajauttamaan asuntojaan maantieteellisesti sekä myös sijoittamaan esimerkiksi rahastoihin. Jos kyselyä tehdessä hajautusta ei ollut vielä tehty, se oli kuitenkin mielessä tulevaisuuden kannalta. Yleisesti ottaen hajauttaminen nähtiin sijoittajien mielessä tärkeänä asiana ja siihen oli laitettu panostusta.

Kannattavuuden seurannasta kysyttiin sen vuoksi, että nähtäisiin millä tavoin sijoittajat huomaavat, jos sijoitukset menevät huonosti tai ylipäättään seurataanko sijoituksia. Jokainen haastateltavista seurasi markkinaa ja hintojen kehitystä. Tähän syinä nähtiin esimerkiksi se, että pystyy tekemään tarvittavia toimia, jos hinta esimerkiksi alkaa laskea tai nousta. Suurin osa haastateltavista kuitenkin keskittyi seuraamaan kannattavuutta esimerkiksi kassavirtalaskelmilla. Kassavirtalaskelmat nähtiin tärkeänä senkin vuoksi, että tarvittaessa negatiiviselle kassavirralla pystyy tekemään jotain nopeasti. Seuranta oli siis kuukausittain, jotta reagointi muutoksiin olisi mahdollisimman tehokasta.

5.2 Pohdinta

Tutkimuksen tarkoitus oli löytää aloittelevan asuntosijoittajan riskit ja keinot, miten hallita riskejä. Tutkimustulokset tukeutuvat aikaisempaan kirjallisuuteen ja teoriaan. Löydetty riskit ja niiden hallintakeinot löytyvät kaikki aikaisemmasta teoriasta, mikä tukee sitä, että tutkimus on ainakin yleisesti ottaen ollut onnistunut.

Tutkimuksen validiteettiä ja reliabiliteettiä on hyvä pohtia, kun tutkimustulokset on saatu ja mietitään menetelmiä ja tuloksista saatuja johtopäätöksiä (Hiltunen, 2009). Nämä ovat tärkeitä mittareita, kun mietitään tutkimuksen laatua. Validiteetillä tarkoitetaan sitä, miten tässä tutkimuksessa haastattelut mittaavat oikeasti tutkimuskysymyksiä sekä ovatko tulokset juuri sitä, mitä kysymyksillä on haettu. Reliabiliteetti taas tarkoittaa, miten luotettavasti tutkimusmenetelmä mittaa tutkittavaa ilmiötä.

Opinnäytetyön kysymykset olivat valideja, sillä vastaukset vastasivat hyvin tutkimuskysymykseen. Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä oli hyvä ratkaisu, sillä työssä pyrittiin löytämään ja ymmärtämään sijoittajien kokemuksia, motiiveja ja näkemyksiä tutkimuskysymykseen liittyviin asioihin (Hiltunen, 2009). Sen vuoksi arvioidaan, että tutkimus mittasi sitä, mitä oli tarkoituskin. Validiteettia voi kuitenkin myös kyseenalaistaa, sillä tutkimuksessa haastateltavia oli vain viisi ja sillä määrällä tutkimuksen yleistettävyyks on heikkoa. Haastateltavien valinnassa on aina myös mahdollisuus, että tutkijalle käy virhe siinä, että haastateltavat ovat samantyyllisiä ja sen vuoksi vastauksissa ei ole otettu kaikkea huomioon. Yleistettävyyttä hankaloittavia asioita ovat tässä tutkimuksessa ainakin haastateltavien ikä ja kokemus. Haastateltavien vastauksista huomattiin, kuinka sijoitusuran pituus ja kokemus vaikutti siihen, miten hyvin ja kattavasti vastattiin. Toki siltikin vastaukset olivat pitkälti samantyyllisiä, vaikkakin kokemattomilla sijoittajilla vastaukset olivat hieman suppeampia.

Reliabiliteettia arvioitaessa kvalitatiivinen tutkimusmuoto ei ole paras, sillä vastaukset ovat usein yksilöllisiä kokemuksia ja eri haastatteluissa saa usein ainakin hieman erilaiset vastaukset (Hiltunen, 2009). Reliabiliteettiä kuitenkin kasvattaa se, että haastateltavilta kysyttiin aina samat kysymykset ja sen pohjalta kysymyksissä toistettavuus oli mukana. Myös litterointi vaikuttaa positiivisesti tähän, sillä sen avulla pystyy vielä paremmin tulkita vastauksia, kun pääsee rauhassa analysoimaan niitä. Kuitenkin voi todeta,

että vastaukset usein olivat vähintäänkin samantyyllisiä, joten tutkimus oli varmasti riittävän reliabili.

Tutkimuksessa siis saatiin juuri näiden haastateltavien kokemukset esiin hyvin, mutta yleistettävyyttä rajoittaa eniten pienehkö otoskoko. Samalla myös huomioitavaa oli se, että lähes kaikki tutkittavat henkilöt olivat ns. osta ja pidä sijoittajia, mikä voi vaikuttaa tuloksiin. Tutkijan arvion mukaan uskotaan myös, että kysymykset ymmärrettiin, niin kuin ne oli tarkoitettukin, sillä haastattelutilanteessa autettiin, jos kysymyksiä ei ymmärretty kunnolla.

Tutkimustuloksia analysoitaessa on vielä tärkeää huomata se, että tutkittavat sijoittajat sijoittavat pääasiassa taloyhtiöiden osakkeisiin. Sijoittajien pääasiallinen strategia on kassavirtaan keskittyminen, joka vaikuttaa varmasti vastauksiin.

Tutkimus tuloksista päällimmäisenä jää mieleen erityisesti sijoittajan tietotaidon merkitys riskienhallinnassa. Sijoittajan on tärkeä tunnistaa erilaiset riskit ja samalla tietää, miten riskejä voi hallita. Erityisesti asian opiskelu on tässä tärkeää, jotta riskejä voi minimoida. Tästä myös Orava ja Turunen (2016, Asuntosijoittamisen riskit -luku) kertovat ja painottavat sitä, miten omalla tiedolla pystyy vähentämään riskien todennäköisyyttä. Sijoittajien tietouteen liittyvät ongelmat voisivat olla ratkaistavissa erityisesti sijoittajien oman opiskelun kautta, mutta tämän lisäksi myös erilaiset konsultaatiot kokeneempien sijoittajien kanssa voisivat tehdä hyvää. Haastatteluja tehtäessä huomattiin, että kokeneen sijoittajan tietous on niin valtavaa, että heiltä voisi oppia kyllä paljon.

Asuntosijoittamisen aloittamisen motiiveiksi saatiin vaurastumisen tavoittelu. Samoin Huru (2016) kertoi, että asuntosijoittamisen suurin motiivi varmasti on vaurastumisen tavoittelu. Usein siis aloittava asuntosijoittaja uskoo siihen, että sijoitusmuoto on turvallinen ja sitä kautta on mahdollista saada kohtalaisen turvallista tuottoa. Kiinnostavaa tuloksissa oli se, että yksi haastateltavista kertoi vaurastumisen lisäksi motiivikseen eettisyyden sitä kautta, että haluaa tarjota muille kodin. Kuten tiedetään, maailmalla yleisesti vastuullisuus kysymykset ovat kasvava teema. Asuntosijoittaminen eettisestä näkökulmasta siis voi olla myös tulevaisuudessa kasvava trendi.

Tulosten mukaan haastateltavien strategiat painottuivat tasaiseen vuokratuottoon ja arvonnousuun. Osta ja pidä vuokrauksessa tärkeänä asiana pidettiin asunnon sijaintia, jotta vuokralaisia voisi saada mahdollisimman helposti. Asunnon sijainti nousi muutenkin esiin erityisesti kassavirtaa tavoittelevilla sijoittajilla, sillä vuokralaisen saanti ja jatkuva vuokratuotto on kassavirtasijoittajan elinehto. Hännisen (2016) mukaan vuokratuottoa vähentämässä on esimerkiksi asunnon tyhjät kuukaudet. Osta ja pidä sijoittajan on siis tärkeä tuntea alueen markkina ja sitä kautta pyytää vuokralaisilta oikeanlaista vuokraa, kuten Orava ja Turunen (2016, Vuokratasoriski-luku) painottavat. Vuokratasoriski on myös strategian kannalta olennainen, sillä jos vuokrat alenevat vaikuttaa se heti strategiaksi vuokratuoton valinnan sijoittajan kassavirtaan. Erityisesti vuokratuloon keskittyvän aloittavan sijoittajan olisi siis hyvä tuntea alueen sijainti ja markkina hyvin, jotta sijoittamisen pääasia eli vuokratulo saataisiin optimoitua keskeytyksettömänä. Samalla myös taloyhtiön tuntemus on tärkeää, jottei suuret remontit tule yllättäen ja vaikuta vuokratuloon negatiivisesti ainakaan heti alkutaipaleella (Sijoitusasunnot.com, 2018).

Riskien osalta tutkimuksen tulokset osuivat täysin aikaisempaan teoriaosuuteen. Oravan ja Turusen (2016, Riskit-luku) kertomat yleisimmät riskit osuivat kaikki tutkimuksen haastateltavien mielipiteisiin sijoittajien riskeistä. Suurimmat riskit sijoittajien mielestä osuiva riskeihin, jotka vaikuttavat välittömästi vuokratuloon esimerkiksi keskeyttämällä sen vuokralaisriskin kautta, tai vähentämällä tuottoa remonttiriskin kautta. Korkoriski oli haastateltavien jokaisen mielessä vahvasti. Syy tähän heijastuu varmasti Suomen viimevuosien korkeahkoon korkotilanteeseen, kuten Kauko (2023) kertoi. Korkoriskin voidaan siis sanoa olevan yleistettävä riski tällä hetkellä Suomessa. Aloittava asuntosijoittaja voikin jatkossa miettiä tarkemmin tarvetta erilaisille korkosuojille. Korkosuojia on tarjolla monenlaisia (Nordea, i.a.). Esimerkiksi kiinteäkorkoinen laina voisi olla apuna siinä, että sijoittaja pystyy laskemaan omat kulunsa pitkälle tulevaisuuteen, eikä yllätyksiä pääsisi ainakaan korkojen puolesta tapahtumaan.

Vuokralaisriski on erityisen kriittinen varsinkin sijoitusuran alussa. Tulosten mukaan vuokralaisriski nähdään varsinkin ensimmäisten sijoitusasuntojen kohdalla vakavana riskinä, sillä silloin huono vuokralainen voi lopettaa koko vuokratulon. Kun asuntoja alkaa olla enemmän, pienenee riski sille, että useissa asunnoissa kävisi vuokralaisen

kanssa huono tuuri. Tätä tukee myös Kallunki ym. (2019, s.30) kertoessaan hajauttamisen tärkeydestä riskin pienentämiseen. Hajauttamista useaan kohteeseen pidetään tärkeänä asiana riskienhallinnassa. Sijoittajat myös kertoivat, että vaikka vielä maantieteellistä hajautusta ei ole, niin tarkoitus tulevaisuudessa olisi ostaa asuntoja hajautetusti. Syyt siihen, miksi vielä asuntoja ei ollut hajautettu oli todennäköisesti sijoitusuran lyhyt kesto vielä tässä vaiheessa. Eli vielä ei vain ole ehditty tai pystytty hajauttaa. Osakkeet ja rahastot olivat monella sijoittajalla kuitenkin hajautuksen kohteena. Tämä kertoi kuitenkin sen, että sijoittajat pitävät hajauttamista oikeasti tärkeänä asiana heti uran alusta lähtien.

Sijainti nähdään vuokralaisen saannin ja arvonnousun kannalta tärkeimpänä asiana (Haight & Singer, s. 136, 2005). Tämä näkyi myös tuloksissa selvästi, sillä lähes jokainen painotti asunnon hyvää sijaintia asunnon valinnassa yhdeksi tärkeimmäksi asiaksi. Asunnon sijainnilla pystytään myös vaikuttamaan siihen, minkälaiset ihmiset asuntoon hakevat. Esimerkiksi, jos halutaan tarjota opiskelijoille asuntoa, niin sijainti kannattanee olla lähellä koulutuskeskuksia. Aloittavan sijoittajan kannattanee siis miettiä tarkasti, minkälaiselta alueelta oman sijoitusasunnon haluaa.

Osa sijoittajista näki sijoitusasunnon seuraamisen tärkeänä asiana sen vuoksi, että markkinan muutoksiin pystyy tällöin nopeasti reagoimaan. Oravan ja Turusen (2016, Sijoitusten seuranta -luku) mukaan kuukausittaisella seurannalla on mahdollisuus nopeasti reagoida esimerkiksi siihen, että vuokraa ei pyydetä liian vähän tai liikaa. Osa asuntosijoittajista ei ollut keskittynyt sijoitusten tarkkaan seuraamiseen ollenkaan. Sijoitusten seuranta heti sijoittajan alkuvaiheista lähtien on tärkeä asia, jotta riskejä esimerkiksi tyhjiille kuukausille tai kassavirran pienenemiselle voidaan vähentää. Kassavirtaa kannattaa siis seurata tarkasti esimerkiksi siitä syystä, että vuokrapyynti on linjassa muuhun markkinaan ja tällöin vuokralaiset löytävät asuntoon ja maksavat tarpeeksi suurta vuokraa.

Muutamia kehitysideoita tutkimusongelmaan liittyen on ilmennyt tutkimuksen teon aikana. Kaikkia riskejä ei tietenkään voida ehkäistä. Huomattiin silti, että aloittavan sijoittajan suurimmat riskit johtuvat loppujen lopuksi tietotaidon puutteesta. Tähän voisi olla ratkaisuna aloittaville asuntosijoittajille erilaiset koulutukset ja oman tietotaidon lisäämisen esimerkiksi kirjojen kautta. Suurimpina pidetyt riskit aloittavalle sijoittajalle olivat

remonttiriski, vuokralaisriski sekä korkoriski. Lisäkoulutus näiden aiheiden riskienhallinnasta auttaisi varmasti pienentämään riskejä ja tekemään sijoittamisesta turvallisempaa.

Tutkimuksen perusteella nähtäisiin myös jonkinlainen mentorointi kokeneempien sijoittajien toimesta tärkeänä osana riskienhallintaa. Sen avulla suurimmat virheet ja estettävissä olevat riskit olisi helppo estää. Riskienhallintaan voisi miettiä myös jonkinlaisia työkaluja, joita sijoittajilla voisi olla enemmänkin käytössä. Esimerkiksi kassavirtalaskurit saisivat olla käytössä jokaisella sijoittajalla. Myös jokin sijainnin analysointia helpottava työkalu voisi olla hyvä aloittavalle sijoittajalle, jos alueen tuntemus ei ole vielä hyvää.

Tutkimuksessa saatiin tutkimusongelma ratkaistua pääosin hyvin. Tämän aihepiirin jatkotutkimuksille on varmasti paikkansa. Tärkeimmät tutkimus tulokset olivat siis aloittavan sijoittajan tiedonpuute vaikeuttamassa riskienhallintaa. Suurimpina riskeinä korkoriski, remonttiriski ja vuokralaisriski. Riskienhallinnallisesta näkökulmasta tärkeimpinä nähtiin asunnon sijainti, vuokralaisen valinta ja taloyhtiön kunto.

5.3 Jatkotutkimus

Tutkimuksen pohjalta voisi tehdä muutamanlaisia jatkotutkimuksia, joilla tutkimuksen luotettavuutta ja yleistettävyyttä olisi mahdollista parantaa. Tutkimuksen voisi myös toistaa suuremmalle sijoittajajoukolle kvantitatiivisena tutkimuksena, jolloin tuloksista voisi saada vieläkin luotettavimpia.

Tutkimuksen pienoinen ongelma oli se, että kokeneempien sijoittajien vastaukset olivat selkeästi laajempia kuin kokemattomimpien. Siksi sen perusteella kokemattomimpien ja kokeneiden sijoittajien riskienhallintaa olisi mielekästä vertailla ja sen kaltaisen tutkimuksen avulla voitaisiin saada vieläkin tarkempaa tietoa siitä, miten riskienhallintastrategia esimerkiksi muuttuu, kun kokemusta kertyy. Lähtökohtaisesti kuitenkin kokeneiden sijoittajien riskienhallinta on parempaa kuin aloittavien sijoittajien.

Toinen tutkimusmuoto voisi olla sijoitusstrategioiden vertailua, sillä tässä tutkimuksessa tutkin pitkälti ainoastaan kassavirtaan keskittyvien sijoittajien toimintaa.

Jatkotutkimuksessa voisi vertailla esimerkiksi flippaajien sekä tämän tutkimuksen osta ja pidä sijoittajien riskejä.

LÄHTEET

- Aaltonen, M. (2021). Sijoitusasuntolainojen erittely asuntolainoista tarkentaa kuvaa kotitalouksien velkaantumisesta. *Euro & talous*, 1/2021. Suomen Pankki. https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/51964/ET_1_21_sijoitusasuntolainojen.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ahoniemi, K., & Putkuri, H. (2021). Nordic housing market showing strength, but not without risks. *Bank of Finland Bulletin*, 1. https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/50792/Bulletin_1_2021_housing.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ahoniemi, K., & Putkuri, H. (2023). *Asuntojen hinnat laskussa – miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa?* Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/asuntojen-hinnat-laskussa-miksi-ja-mihin-kaikkeen-se-voi-vaikuttaa/>
- Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T., & Vuori, L. (2018). *Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet* (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018). Valtioneuvoston kanslia. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/160775>
- Athearn, J. L. (1971). *What is risk?* The Journal of Risk and Insurance, 38(4). <https://doi.org/10.2307/251578>
- Clardie, M. (2024). *10 risks of real estate investing (and how to minimize them)*. Gatsby investment. <https://www.gatsbyinvestment.com/education-center/risks-real-estate-investing>
- Cleary, M., Horsfall, J., & Hayter, M. (2014). Qualitative research: Quality results? *Journal of Advanced Nursing*, 70(4), 711–713. <https://doi.org/10.1111/jan.12172>
- Danske Bank. (i.a.). *Sijoitusasunto on oivallinen vaihtoehto kartuttaa varallisuutta pitkäjänteisesti*. Sijoitusasunnon osto. <https://danskebank.fi/sinulle/elamantilanteeni/asuntokaupoilla/sijoitusasunnon-osto#id4>
- Dhar, R., & Goetzmann, W. N. (2006). Institutional perspectives on real estate investing. *The Journal of Portfolio Management*, 32(4), 106–116. <https://doi.org/10.3905/jpm.2006.644202>
- Dunn, A. (2023). *Your guide to managing risks in real estate investing*. Bricksave. <https://www.bricksave.com/news/managing-risk-real-estate/>
- Eerola, V. (2020). *Asuntosijoittamisen riskienhallinta yksityissijoittajan näkökulmasta*. [Kandidaatintutkielma, Lappeenrannan teknillinen yliopisto].

<https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/162077/Kandidaatintutkielma%2c%20Eerola%20Valtteri.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Erkkilä, J. (2021). Asuntosijoittamisen suosio kasvanut erityisesti suurissa kaupungeissa. Asunnot ja kiinteistöt. *SalkunRakentaja*.

<https://www.salkunrakentaja.fi/2021/12/asuntosijoittaminen-suosio-suuret-kaupungit/>

Fasoulas, E., Manninen, P., & Niiranen, V. (2019). *Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu*. Alma.

Geurts, T. G., & Jaffe, A. J. (1996). Risk and real estate investment: An international perspective. *The Journal of Real Estate Research*, 11(2), 117–130. <http://dx.doi.org/10.1080/10835547.1996.12090817>

Haight, G. T., & Singer, D. (2005). *The real estate investment handbook (Vol. 134)*. John Wiley & Sons, Incorporated.

Heikkilä, T. (2019). Likviditeetti on riski, jonka sijoittaja huomaa vasta, kun on liian myöhäistä. *Sijoittaja*. <https://www.sijoittaja.fi/159114/likviditeetti-on-riski-jonka-sijoittaja-huomaa-vasta-kun-on-liian-myohaista/>

Highman, J. (2024). *How to do a vacancy risk assessment in commercial investment property?* Commercial real estate training. <https://commercial-realestate-training.com/how-to-do-a-vacancy-risk-assessment-in-commercial-investment-property/>

Hiltunen, L. (2009). *Validiteetti ja reliabiliteetti*. Graduryhmä. Jyväskylän yliopisto. http://www.mit.jyu.fi/OPE/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius_ja_reliabiliteetti.pdf

Huru, H. (2016). Miten tulla kokopäiväiseksi asuntosijoittajaksi? *Kiinteistölehti*. <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/miten-tulla-kokopaivaiseksi-asuntosijoittajaksi>

Huhtala, N. (2020). *Asuntosijoittamisen riskit – ja miten hallita niitä?* Rahamedia. <https://rahamedia.fi/blogi/asuntosijoittamisen-riskit>

Hänninen, H. (2016). *Vuokratuotto vai arvonnousu?* Sijoitusovi. <https://sijoitusovi.com/vuokratuotto-vai-arvonnousu/>

Hänninen, H. (2021). *Velkavipu asuntosijoittamisessa*. Sijoitusovi. <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>

Ilmarinen, O. (2024). *Sijoitusasunto – keino kasvattaa varallisuutta ja tulovirtaa*. Säästä & Sijoita. <https://uutishuone.handelsbanken.fi/etusivu/sijoitusasunto-keino-kasvattaa-varallisuutta-ja-tulovirtaa.html>

- Jorda, O., Knoll, K., Kuvshinov, D., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2019). The rate of return on everything, 1870–2015. *The Quarterly Journal of Economics*, 134(3), 1225–1298. <https://doi.org/10.1093/qje/qjz012>
- Järvinen, O. (2017). *Asuntosijoittamiseen liittyvät riskit Suomessa*. [Kandidaatintutkielma, Lappeenrannan teknillinen yliopisto].
https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/133629/Kandidaatintutkielma_Järvinen_Olli.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Kallunki, J.-P., Martikainen, M., & Niemelä, J. (2019). *Ammattimainen sijoittaminen*. Alma.
- Kauko, K. (2023). Asuntolainoja, korkoriskejä ja sähkökriisi – Kuinka Suomen kotitaloudet selviytyisivät iskuista? *Euro & Talous*. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/asuntolainoja-korkoriskeja-ja-sahkokriisi/>
- Koskinen, K., Voutilainen, V., & Putkuri, H. (2022). *Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa*. Suomen Pankki. https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/52436/ET_analyysi_091222.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Kuluttajaliitto. (i.a.) *Asuntolaina*. Talous. <https://www.kuluttajaliitto.fi/materiaalit/asuntolaina/>
- Kuosmanen, P. (2002). *Riski ja tuotto asuntomarkkinoilla* [Väitöskirja, Vaasan yliopisto]. (Acta Wasaensia No. 107). <https://urn.fi/URN:ISBN:951-683-983-5>
- Kuusela, H., & Ollikainen, R. (2005). *Riskit ja riskienhallinta*. Tampere University Press.
- Kuusenaho, I. (2014). *Asuntorahastot Suomessa* [Pro gradu -tutkielma, Aalto-yliopisto]. Aaltodoc. <https://aaltodoc.aalto.fi/server/api/core/bitstreams/aecb663e-b11c-4d68-921f-c7c757c6afd4/content>
- Lounasmeri, S. (2022). *Hajauttaminen – näin alennat sijoittamisen riskiä. Mitä hajauttaminen tarkoittaa?* Pörssisäätiö. <https://www.porssisaatio.fi/opi-sijoittamaan/sijoituskoulu/hajauttaminen-nain-alennat-sijoittamisen-riskia/>
- Neuvonen, H. (2015). *Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa*. Sijoitusasunnot.com. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>
- Nordea. (i.a.). *Miten laina-asiakkaan kannattaa vaurautua? Korkosuojaus*. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkosuojaukset.html>

- Ojasalo, K., Moilanen, T., & Ritalahti, J. (2009). *Kehittämistyön menetelmät: Uudenlaista osaamista liiketoimintaan*. Sanoma Pro Oy.
- Orava, J., & Turunen, O. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Alma.
- Pekko, T. (2019). *Asuntosijoittajan riskienhallinnan kehittäminen* [Opinnäytetyö, Laurea-ammattikorkeakoulu].
https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/171696/Tuomi_Pekko.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Pieper, D. A. (2013). *Core-Real Estate Investments in times of crisis. Exemplified by the Frankfurt and London office market*. Anchor Academic Publishing, an Imprint of Diplomica Verlag GmbH.
- Pop pankki. (2023). *Sijoitusasuntolaina*.
https://www.poppankki.fi/palvelut/asuntolainat/sijoitusasuntolaina?gad_source=1&gclid=0AAAAADRsy0DzMF41W2O5GiXvg9AKHZ63Q&qclid=Cj0KCQjw28W2BhC7ARIsAPerrclp2ji4isxZ17pBz4vez-XOquYCC6Kt5gP0EZV4X_T0jxOppYqRZYYaAnAYEALw_wcB
- Rantanen, H. (2021). *Miksi vuokranantajan kannattaa itse vakuuttaa sijoitusasuntonsa?* Suomen vuokranantajat. <https://vuokranantajat.fi/2021/09/miksi-vuokranantajan-kannattaa-itse-vakuuttaa-sijoitusasuntonsa/>
- Rautiainen, J. (2022a). *Mitä riskejä liittyy asuntosijoittamiseen?* Kiinteistökattaus. <https://kiinteistokattaus.fi/asuntosijoittamisen-riskit/>
- Rautiainen, J. (2022b). *Vuokralaisen etsiminen sijoitusasuntoon – parhaat vinkit*. Kiinteistökattaus. <https://kiinteistokattaus.fi/vuokralaisen-etsiminen-sijoitusasuntoon/>
- Rautiainen, J. (2023a). *Asunnon arvonnousun perusteet: Mitä jokaisen sijoittajan tulisi tietää?* Kiinteistökattaus. <https://kiinteistokattaus.fi/asunnon-arvonnousu/>
- Rautiainen, J. (2023b). *Asuntosijoittaminen muuttotappioalueilla*. <https://kiinteistokattaus.fi/asuntosijoittaminen-muuttotappioalueilla/>
- Rautiainen, J. (2023c). *Sijoitusasunnon remontti*. <https://kiinteistokattaus.fi/sijoitusasunnon-remontti/>
- Sammalisto, S., & Asunmaa, A. (2021). *Viisas pääsee vähemmällä taloudessakin*. Helsingin seudun kauppakamari.
- Sijoitusasunnot.com. (2018). *Asuntosijoittamisen riskit – kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä*. Sijoitusasunnot.com. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-riskit/>

- Sjögren, M. (i.a.) *Asuntosijoittamisen riskit osa 1: Hintariski*. Asuntosijoittaminen. Varapuu. <https://varapuu.fi/blog/asuntosijoittaminen-10/asuntosijoittamisen-riskit-osa-1-hintariski-21>
- Spårman, S. (2018). *Asuntosijoittamisen riskit ja niihin varautuminen*. Asuntosijoittaminen. Sijoitusovi. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-riskit-varautuminen/>
- Suomen Pankki. (2004). *Rahoitusmarkkinaraportti 2004 - No. 1*. Rahoitusmarkkinaosasto. https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/43966/RMraportti_2004_01.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Suomen Vuokranantajat. (i.a.-a). *Arvonnousu*. Asuntosijoittaminen. <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/arvonnousu/>
- Suomen Vuokranantajat. (i.a.-b). *Asunnon kunto ja remontti*. Asuntosijoittaminen. <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/asunnon-kunto-ja-remontti/>
- Taaleri. (2016). *Taalerin rahastolta tuhansia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja*. Taaleri. <https://www.taaleri.com/ajankohtaista/taalerin-rahastolta-tuhansia-kohtuuhintaisia-vuokra-asuntoja>
- Tuure, V. (2023). *Sijoitusasunnon lainan vakuudet ja käsiraha – näin ne toimivat!* Sijoitusasunnot.com. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-lainan-vakuudet-ja-kasiraha/>
- Verohallinto. (2024). *Varainsiirtovero. Mistä varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa?* <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/>
- Väänänen, P. (2024). *Kannattaako asuntosijoittaminen – 5 tärkeintä syytä asuntosijoittamisen suosiolle*. Financer. <https://financer.fi/sijoittaminen/artikkelit/kannattaako-asuntosijoittaminen/>
- Wihanto, V. (2021). *Kati ostaa pommikuntoisia asuntoja, remontoi ne ja myy eteenpäin kymppitonniin voitolla – näin asuntojen flippaus toimii. Rakenna ja remonto. Meillä Kotona*. <https://www.meillakotona.fi/artikkelit/asuntojen-flippaus>