

Yksityisten asuntosijoittajien riskit Suomessa ja niiden tunnistaminen

Antti Honkamäki

| | |
|---|--|
| Tekijä(t) Antti Honkamäki | |
| Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma | |
| Raportin/Opinnäytetyön nimi Yksityisten asuntosijoittajien riskit Suomessa ja niiden tunnistaminen | Sivu- ja lii- tesivumäärä 44 + 8 |
| <p>Tutkimuksen tietoperusta pohjautuu asuntosijoittamisen periaatteisiin, kannattavuuteen, asuntosijoittamisen verotukseen, asuntosijoittamisen strategioihin ja asuntosijoittamisen riskeihin. Tutkimus suoritettiin kvalitatiivisena tutkimuksena. Haastatteluihin osallistui 3 yksityistä asuntosijoittajaa. Haastattelut suoritettiin maaliskuun 2015 aikana.</p> <p>Tutkimuksessa selvisi, että yksityiset asuntosijoittajat ovat tiedostaneet erilaisten riskien olemassaolon asuntosijoittamisessa. Sijoittajien havaitsemat riskit eivät olleet keskenään samankaltaisia. Yksittäisillä asuntosijoittajilla riskien hallinta perustui enemmän omiin kokemuksiin kuin teoreettiseen tietoon. Asuntosijoittamisen riskienhallinnassa on onnistuttu vaihtelevasti.</p> <p>Tutkimuksella ei ollut toimeksiantajaa vaan se tehtiin freelancetyönä oman mielenkiinnon ja mahdollisen tulevan yritystoiminnan vuoksi. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää asuntosijoittamisen riskienhallintaa yksityisten sijoittajien näkökulmasta.</p> | |
| Asiasanat Sijoitustoiminta, verotus, rahoitus | |

Sisällys

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Johdanto..... | 1 |
| 1.1 | Työn tausta ja tavoitteet..... | 2 |
| 1.2 | Tutkimuksen rakenne..... | 3 |
| 2 | Asuntosijoittamisen periaatteet | 4 |
| 2.1 | Asuntosijoittamisen erityispiirteet | 4 |
| 2.2 | Asuntosijoittamisen tuotot | 4 |
| 3 | Asuntosijoittamisen kannattavuus | 6 |
| 3.1 | Asuntolaina | 6 |
| 3.2 | Korot ja marginaalit..... | 8 |
| 3.3 | Asunnon vastikkeet..... | 9 |
| 3.4 | Asunnon sijainti..... | 11 |
| 3.5 | Asunnon koko | 12 |
| 4 | Asuntosijoittaminen ja verotus..... | 13 |
| 4.1 | Verovähennykset..... | 13 |
| 4.2 | Varainsiirtovero | 14 |
| 4.3 | Luovutusvoiton ja luovutustappion verotus..... | 14 |
| 4.4 | Vuokratulot | 14 |
| 5 | Asuntosijoittaminen..... | 16 |
| 5.1 | Asuntosijoittamisen strategiat | 16 |
| 5.2 | Suora asuntosijoitus | 17 |
| 5.3 | Epäsuora asuntosijoitus | 18 |
| 6 | Asuntosijoittamisen riskit..... | 20 |
| 6.1 | Asunnon hintariski..... | 20 |
| 6.2 | Korkoriski | 21 |
| 6.3 | Vapaiden kuukausien riski | 23 |
| 6.4 | Vastikeriskit..... | 23 |
| 6.5 | Remonttiriskit | 25 |
| 6.6 | Rahoitusriskit | 26 |
| 6.7 | Vuokralaisriski | 26 |
| 6.8 | Vuokratasoriski..... | 28 |
| 6.9 | Poliittiset riskit..... | 28 |
| 6.10 | Luonnonilmiöriskit | 29 |

| | |
|---|----|
| 7 Tutkimusmenetelmät | 30 |
| 7.1 Kvalitatiivisen aineiston kerääminen..... | 30 |
| 7.2 Tutkimusetiikka | 30 |
| 7.3 Validiteetti, reliabiliteetti ja objektiivisuus | 31 |
| 7.4 Tutkimuksen eteneminen | 32 |
| 7.5 Tutkimuksen kohderyhmän kuvaus | 33 |
| 7.6 Haastattelujen toteutus..... | 33 |
| 8 Tulosten analyysi | 35 |
| 8.1 Haastateltavien havaitsemat riskit..... | 35 |
| 8.2 Riskien hallinnan toteutus..... | 36 |
| 8.3 Miten riskien hallinnassa on onnistuttu? | 40 |
| 8.4 Tulokset ja jatkosuunnitelmat | 42 |
| 9 Oman oppimisen arviointi | 43 |
| 10 Lähteet..... | 44 |
| Liite 1. Saatekirje..... | 51 |
| Liite 2. Haastattelulomake..... | 52 |

1 Johdanto

Nykyään sijoittajalla on paljon erilaisia sijoituskohteita, joihin sijoittaminen on vaivatonta ja nopeaa. Pörssiin pääsee sijoittamaan pienillä rahasummilla käyttäen internetissä olevia välittäjiä. Asuntosijoittamiseen osa sijoittajista ajautuu sattuman kautta ja toiset tekevät tietoisin valinnan sijoittaessaan asuntoihin tai muihin kiinteistöihin.

Asuntosijoittamisen eri vaiheita on myös mahdollista ostaa ulkoisilta yrityksiltä. Toisaalta sijoittajalla on mahdollisuus tehdä kaikki sijoittamisen prosessit myös itse. Näiden kahden ääripään välille mahtuu erilaisia toimintamalleja. Sijoittajan valitsemasta toimintatavasta riippumatta sijoittamiseen liittyy erilaisia riskejä.

Asuntosijoittaminen sisältää useita erilaisia riskejä, joita sijoittajan on kyettävä tunnistamaan ennen sijoituskohteen valintaa. Tyypillisesti asuntoihin sijoitettavat summat ovat suuria.

Olen mukana asuntoihin sijoittavassa yhtiössä osakkaana. Tästä syystä kiinnostuin tutkimuksesta, jossa selvitetään minkälaisia riskejä asuntosijoittajat havaitsevat ja miten he pyrkivät eliminoimaan niitä.

Tämä tutkimus tehtiin laadullisena tutkimuksena, koska siten uskottiin saatavan parhaiten vastaus tutkimusongelmaan. Haastatteluissa oli mahdollisuus täsmentää kysymyksiä ja vastauksia.

1.1 Työn tausta ja tavoitteet

Suomalaisten vaurastuessa erilaiset sijoittamisen mahdollisuudet ovat lisääntyneet. Sijoituskohteina käytetään mm. suoria osakesijoituksia ja osake- ja korkorahastoja. Osa sijoittajista on alkanut tietoisesti asuntosijoittajiksi ja osa on aloittanut perimällä asunnon vanhemmiltaan tai isovanhemmiltaan. Keskimääräisesti korkean tulotason vuoksi asuntoja ei tarvitse realisoida ja sen vuoksi osasta asunnoista tulee sijoituskohteita.

Asuntosijoittamisen aloittaminen on nykyään helppoa, kun on mahdollisuus sijoittaa suoraan asuntosijoitusrahastoon, joka on listattu Helsingin pörssiin. Asuntosijoitusrahastolla tarkoitetaan rahastoa, joka sijoittaa asuntoihin. Rahasto voi olla myös pörssinoteerattu. Reit-rahastolla tarkoitetaan rahastoa, joka on listautunut pörssiin. Reti-rahastojen on maksettava vähintään 90 % tuotostaan omistajille, jotta sillä säilyy verovapaus. Listaamattomat asuntosijoitusrahastot keräävät rahastoon yksityisiltä sijoittajilta rahaa, jotka sitten sijoitetaan asuntoihin. (Sijoitus.org.)

Asuntosijoittaminen tuntuu turvalliselta ja helposti ymmärrettävältä toiminnalta. Vuokraamalla asuntoaan omistaja tavoittelee vuokratuottoa. Lisäksi asunnon vuokraaja saattaa odottaa, että sen arvo nousee ajan mittaan, jolloin asuntoa myydessä saadaan lisää tuottoa. Moni asunnon omistaja tulee kuitenkin harvoin ajatelleeksi riskien ja tuoton suhdetta asuntosijoittamisessa.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää seuraavien kysymysten avulla, miten sijoittajat ovat varautuneet asuntosijoittamisen riskeihin ja miten hyvin ne on tiedostettu.

- Mitä riskejä yksityinen asuntosijoittaja näkee?
- Millaisia menetelmiä asuntosijoittaja käyttää riskien hallinnassa?
- Miten riskien hallinnassa on onnistuttu?

Tämän työn tavoitteena on selvittää miten riskit ja riskienhallinnan merkitys tiedostetaan asuntosijoittamisessa. Tutkimusta käytetään hyödyksi perheyhtiön toiminnassa.

Tutkimusmetodina käytetään haastattelua. Haastateltavat ovat yksityisiä asuntosijoittajia. Tämä työ tehdään freelancetyönä.

1.2 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen teoreettisessa osassa käydään läpi tärkeimmät käsitteet. Teorian avulla on tarkoitus selventää asuntosijoittamisen periaatteita. Teoriaosuudella on myös tarkoitus esittää mahdollisimman laaja kuva asuntosijoittamisesta.

Opinnäytetyön viitekehys on jaettu viiteen eri osaan. Ensimmäisessä pääluvussa käsitellään asuntosijoittamisen yleisiä periaatteita.

Toinen osio käsittelee asuntosijoittamisen kannattavuutta. Sijoittamisen perusperiaatteena on varallisuuden lisääminen. Asuntosijoittamisessa tuottoa haetaan hieman erilaisella strategialla kuin esimerkiksi suorista osakesijoituksista tai rahastosijoituksista.

Kolmas osio käsittelee asuntosijoittamiseen liittyvää verotusta. Asuntosijoittamiseen liittyvä verotus eroaa suoriin osakesijoituksiin tai rahastoihin liittyvästä verotuksesta. Asuntosijoittamista koskevat monet erilaiset verot ja veroihin liittyvät vähennykset, jotka sijoittajan on hyvä tuntea.

Neljäs osio käsittelee asuntosijoittamisen strategioita. Asuntosijoittaminen voidaan jakaa kahteen erilaiseen tyyppiin, joita ovat suora- ja epäsuora asuntosijoittaminen.

Teoreettisen osion viimeinen luku käsittelee asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Asuntosijoittaminen voi sisältää enemmän riskejä, kuin mitä moni sijoittaja tulee ajatelleeksi. Tutkimuksessa on käsitelty yhteensä kymmentä eri riskiä, jotka suorista asuntosijoituksia tekevän sijoittajan on hyvä tunnistaa.

2 Asuntosijoittamisen periaatteet

Asuntosijoittaminen on kilpailukykyinen ja melko riskitön sijoittamisen muoto muihin sijoittamisen muotoihin verrattuna. Kasvukeskuksesta ostetusta sijoitusasunnosta saa tasaista kassavirtaa kuukausittain. Lisäksi asunnon arvo voi nousta vuosien saatossa. (Vuokraturva.fi.)

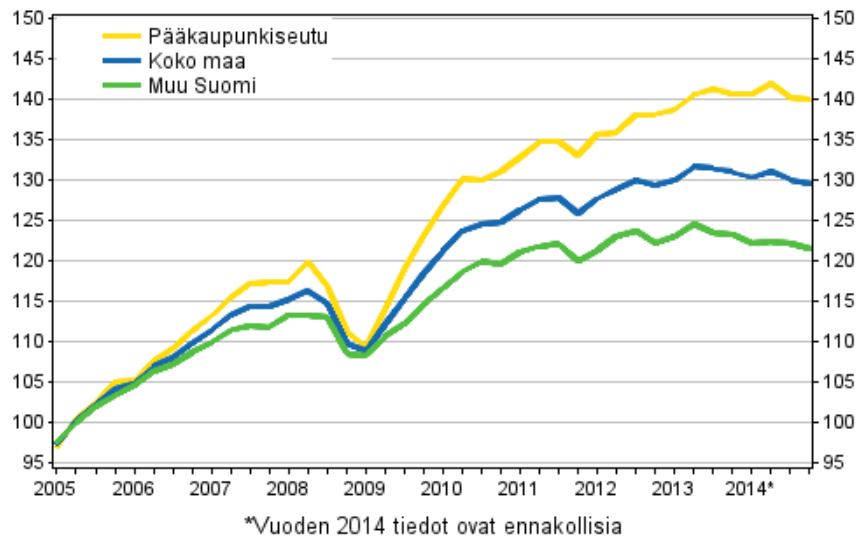
2.1 Asuntosijoittamisen erityispiirteet

Asuntosijoittamisessa on monia erityispiirteitä verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu kuukausittain saatavasta vuokrasta, mikä merkitsee vakaata kassavirtaa. Harva muu sijoitustapa pystyy tarjoamaan kuukausittaista tuottoa. Asuntosijoittaja pystyy vakaalla kuukausituotolla ottamaan velkavipua melko pienellä riskillä. (Whproperties.fi.)

Muista sijoitusmuodoista poiketen asuntosijoittajalle muodostuu kuluja, vaikka asunnossa ei olisikaan vuokralaista. Asuntosijoittaja joutuu joka tapauksessa maksamaan asuntolainan korot ja lyhennykset sekä lisäksi on maksettava vastikkeet. (Vuokria.com.)

2.2 Asuntosijoittamisen tuotot

Asuntosijoittamisessa sijoittajan tuotto muodostuu asunnon vuokrasta ja asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Pitkällä aikavälillä asuntojen hinnat ovat nousseet kuten kuvioista 1 ilmenee. Mikäli sijoitusasunto on ostettu velkarahalla, niin käytännössä vuokralaiset lyhentävät asuntosijoittajan puolesta lainaa ja lopuksi maksaa asunnon sijoittajan puolesta. (Sijoitaasuntoon.fi.)



Kuvio 1. Asuntojen hintojen kehitys (Stat.fi a.)

Asuntojen hinnat ovat nousseet Suomessa yli 15 vuotta. Välissä on jaksoja, jolloin asuntojen hinnat ovat laskeneet. Inflaatio kuitenkin heikentää rahan arvoa vuosien saatossa.

Asuntosijoittamisen vuosituottoprosentti lasketaan seuraavalla kaavalla. Kuukausivuokasta vähennetään asunnon hoitovastike ja erotus kerrotaan kahdellatoista, sitten tulos jaetaan asunnon hankintahinnalla ja kerrotaan sadalla. (Kuvio 2)

$$\text{Vuosituotto prosentti} = \frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{Hankintahinta}} \times 100$$

Kuvio 2. Asunnon vuosituoton laskenta (Vuokraturva.fi.)

Asunnon ostohetkellä on suuri vaikutus asunnosta saatavaan tuottoon. (Hämäläinen 2005, 20). Kuten taulukosta 1 ilmenee.

| | | | |
|--------------------|-------|--------|--------|
| 40 neliötä | | | |
| Asunnon hinta | 95000 | 100000 | 105000 |
| varainsiirtovero | 1900 | 2000 | 2100 |
| koko hankintahinta | 96900 | 102000 | 107100 |
| vastike | 300 | 300 | 300 |
| vuokra | 750 | 750 | 750 |
| Tuotto % | 5,57 | 5,29 | 5,04 |

Taulukko 1. Asunnon hinnan vaikutus tuottoon (Vuokraturva.fi.)

3 Asuntosijoittamisen kannattavuus

Tässä kappaleessa käydään asuntosijoittamisen kannattavuuteen liittyviä tekijöitä läpi. Merkittävimmät niistä ovat asunnosta maksettava hankintahinta ja sen rahoitus asunnosta maksettavista vastikkeista.

3.1 Asuntolaina

Asuntolainat ovat tyypillisesti pitkäaikaisia lainoja, joiden takaisinmaksuajat voivat olla varsin pitkiä. Asuntolainoissa maksuaika voi olla jopa 25 vuotta. Asuntolainan vakuutena on yleensä ostettava asunto. Asunnon vakuusarvo on yleensä noin 70 % asunnon hankintahinnasta. (Taloustaito.fi)

Asuntolainojen kolme yleisintä lyhennystapaa ovat annuiteettilaina, tasaerälaina ja tasa-lyhennyslaina. Lisäksi käytössä on myös bulletlaina. Annuiteettilainassa lainaa lyhennetään kiinteällä summalla, joka sisältää lainan pääoman, lyhennyksen ja korot. Korkojen muuttuessa maksun määrä muuttuu. Silti lainan takaisinmaksuaika pysyy samana. (Finanssivalvonta.fi.) Annuiteettilaina (kuvio 3) on hyvä vaihtoehto sellaiselle lainanottajalle, joka haluaa tietää lainan kulut etukäteen ja haluaa varmistaa maksukykynsä. (Nordea.fi).



Kuvio 3. Annuiteettilainan lyheneminen (Kalmariarvokiinteistot.fi.)

Tasaerälainassa (kuvio 4) lainaa lyhennetään samansuuruisina erinä, joka sisältää lainan-lyhennyksen ja koron. Koron muuttuessa lainan takaisinmaksuaika muuttuu, koron

laskiessa takaisinmaksuaika lyhenee ja koron noustessa maksuaika pitenee. (Finanssivalvonta.fi)



Kuvio 4. Tasaerälainan lyheneminen (Kalmariarvokiinteistot.fi.)

Tasalyhennyslainassa (kuvio 5) lainan lyhennyserä on aina samansuuruinen, mutta korko vaihtelee ja maksuaika pysyy samana. (Finanssivalvonta.fi.) Mikäli korot ovat lainaan nostaessa alhaisella tasolla, niin korkojen nousu voi pidentää lainan takaisinmaksuaikaa merkittävästi. Korkojen nousu voi pahimmassa tapauksessa aiheuttaa sen, että laina ei lyhene juuri ollenkaan, vaan pääosa kuukausittaisesta maksusta muodostuu korosta. (Nordea.fi.)



Kuvio 5. Tasalyhennyslainan lyheneminen (Kalmariarvokiinteistot.fi.)

Bulletlaina on laina, joka maksetaan vasta laina-ajan päättyessä kokonaisuudessaan. Bulletlainten laina-ajat voivat olla joissain tapauksissa hyvin lyhyitä, vain muutamien päivien mittaisia. Lainasummat voivat kuitenkin olla suuria. Bulletlainta käytetään yleensä niin sanottuina järjestelylainoina asunnon vaihdon yhteydessä. (Finanssivalvonta.fi.)

Alla olevaan taulukkoon 2 olen laskenut esimerkin siitä, miten eri lainojen lyhennystavat vaikuttavat kuukausierään. Taulukossa ei huomioida bulletlainaa. Esimerkissä laina-ajaksi on määritelty 20 vuotta ja korkokannaksi 3 prosenttia. Tässä laskelmassa tasalyhenteinen laina tulee edullisimmaksi.

| | | | |
|--------------------|-------------|---------|--------------|
| lainan määrä | 100000 | 100000 | 100000 |
| korko | 3 % | 3 % | 3 % |
| laina-aika | 20 v | 20 v | 20 v |
| lyhennystapa | annuiteetti | tasaerä | tasalyhennys |
| kuukausierä | 555 | 555 | 667 |
| korot laina-ajalta | 33 103 € | 33103 | 30125 |
| Todellinen korko | 3,15 % | 3,15 % | 3,10 % |

Taulukko 2. Lainan tyypin vaikutus kuukausierään

3.2 Korot ja marginaalit

Euribor-korolla tarkoitetaan korkoa, jolla parhaiten luokitellut suuret pankit lainaavat toisilleen. Euribor-korko määräytyy euroalueella toimivien ja parhaiten luokiteltujen isojen pankkien, joita on noin 40 kappaletta, antamien noteerausten mukaan. Suomesta Euribor-korkoa on laskemassa Nordea. Euribor-korko on keskimääräinen korko. Korkoa laskettaessa jätetään huomioimatta 15% korkeimmista ja alhaisimmista tarjouksista. Euribor-korkoja lasketaan 1 viikosta 12 kuukauteen molemmilla 360 päivän ja 365 päivän korkojaksoilla. (Suomenpankki.fi.)

Taannoisen korkomanipulaatioskandaalin vuoksi euribor järjestelmää tullaan muuttamaan. Suuret pankit olivat manipuloineet korkoja. Uusi järjestelmä voi johtaa suurempaan korkovaihteluun. Lopullista päätöstä uudenlaiseen koronlaskujärjestelmään siirtymisestä ei ole kuitenkaan vielä tehty. (Talouseläma.fi.)

Asuntolainoissa yleisimmin käytössä olevat viitekorot ovat euribor-korot ja pankkien omat primekorot. Vuonna 2014 suomalaisille myönnettiin korkoja, jotka seuraavat 3 – 12 kk euriboria, pankkien omia primekorkoja ja kiinteää korkoa. Kahdentoista kuukauden euribor on tällä hetkellä yleisin asuntolainoissa käytetty korko. (Summarum.fi.)

Pankit tarjoavat myös omia primekorkojaan. Primekoroissa pankki päättää itse koron. Primekorot ovat vakaampi vaihtoehto kuin Euribor-korot. (Summarum.fi.) Primekorot seuraavat markkinakorkoja viiveellä. (Tuhkanen 2006, 46). Matalin primekorko 16.2.2015 on s-prime (0,75%) ja op-Prime (0,75%). Korkein primekorko on tällä hetkellä Handelsbankenilla 1,35%. (Taulukko 3)

| Primekorot | 16.2.2015 | |
|-----------------------|------------|--------|
| Korko | Alkaen | % |
| Aktia Prime | 3.11.2014 | 1,00 % |
| Danske Bank Prime | 4.12.2014 | 1,20 % |
| Handelsbanken | 1.11.2012 | 1,35 % |
| Hypo-Prime | 15.11.2012 | 0,80 % |
| Nordea prime | 10.11.2014 | 1,23 % |
| Op-Prime | 17.11.2014 | 0,75 % |
| POP-Prime | 29.9.2014 | 1,15 % |
| S-Prime | 1.4.2013 | 0,75 % |
| SEB Prime | 1.10.2014 | 1,10 % |
| Sp-prime | 24.9.2012 | 1,00 % |
| ÅAB Prime | 3.7.2014 | 1,00 % |
| Lähde: Kauppalehti.fi | | |

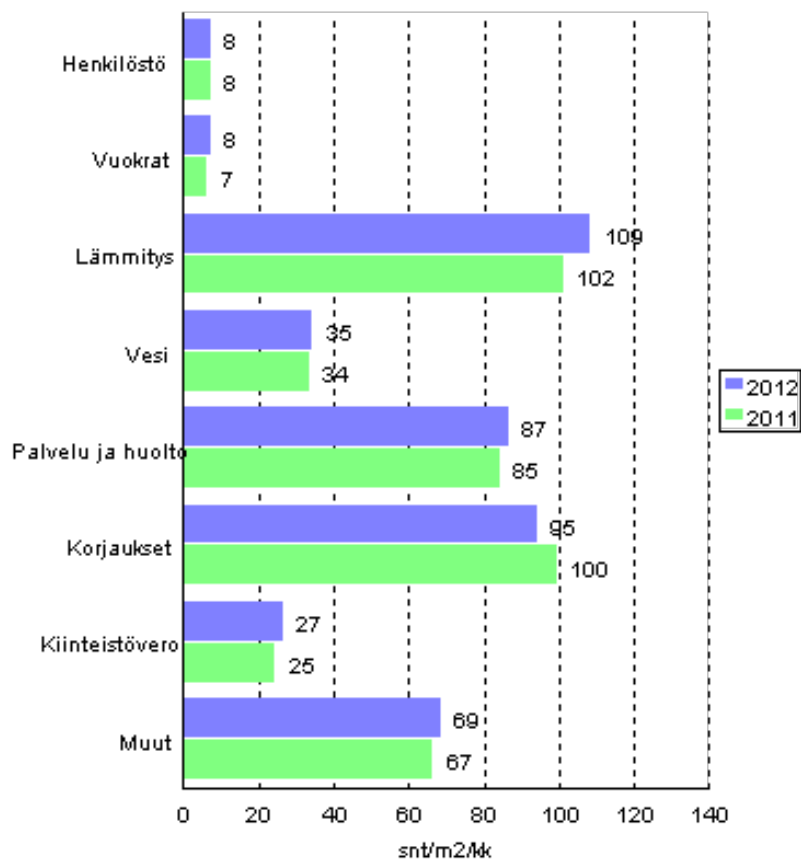
Taulukko 3. Primekorot (Kauppalehti.fi.)

Pankista voi saada myös kiinteäkorkoista lainaa, mutta se on usein melko kallis vaihtoehto sijoittajalle. Kiinteän koron etu on, että se on ennustettavissa tarkasti sovitulle ajanjaksolle. Korko voi olla sovittu esimerkiksi viideksi vuodeksi eteenpäin. Kiinteää korkoa käyttävä sijoittaja tietää silloin korkokulunsa tarkasti seuraavat viisi vuotta. (Summarum.fi.) Suomessa kuitenkin yli kymmeneksi vuodeksi sovitut kiinteät korot ovat suhteellisen harvinaisia. (Tuhkanen 2006, 37.)

3.3 Asumisen vastikkeet

Osakkeenomistaja maksaa asunto-osakeyhtiölle yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksen perusteiden mukaisen summan. Erilaisia menoja varten voi olla omat vastikkeensa. Näitä voivat olla osakkeen pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus. Vastikkeilla hoidetaan asunto-osakeyhtiön eri kuluja, joita ovat esimerkiksi kiinteistön hankinta- ja rakentamiskulut, kiinteistön hoitokulut, kiinteistön perusparannus-, uudistus-, lisärakennuskulut ja lain mukaan tulevat muut kustannukset. Osakas on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta. Asunto-osakeyhtiön hoitovastike muodostuu rahoitusvastikkeesta ja hoitovastikkeesta. Hoitovastiketta käytetään kiinteistön juokseviin kustannuksiin, kiinteistön vuotuisiin korjauksiin ja kiinteistön hoitoon. (Simola 2006, 6 – 11.)

Kiinteistöjen hoitokulut olivat vuonna 2012 keskimäärin 4,38 euroa neliöltä. Kuten kuvio 5 esittää.



Kuvio 5. Kiinteistöjen hoitokulut neliöltä (Tilastokeskus.fi. b.)

Yhtiö ja osakkaat voivat vaikuttaa myös itse vastikkeisiin. Suuri osa vastikkeista tulee ulkopuolisista kuluista, joihin voivat vaikuttaa monenlaiset syyt. Korjausurakat kilpailutamalla on mahdollista säästää yhtiön kuluissa. Hoitovastikkeen suuruuteen vaikuttaa myös yhtiön ikä, miten suuri yhtiö on, yleinen kulujen kehitys ja muut kustannukset ja vastikkeet. (Simola 2006, 6-11.)

Vuokra-asuntoon liittyviä kuluja on mahdollista saada vähennettyä verotuksessa. Tulonhankkimistarkoituksessa vuokratusta asunnosta on mahdollista vähentää yhtiövastike, vesi, sähkö, lämpö, kiinteistövero, vakuutusmaksut ja vuosikorjauskulut. Kulut on mahdollista vähentää maksuvuonna ja vain siltä osin, miten ne kohdistuvat vuokra-asuntoon. (Vero.fi. c.)

3.4 Asunnon sijainti

Suomen asuntomarkkinat ovat jakautuneet neljään erilaiseen markkina-alueeseen, joita ovat pääkaupunkiseutu, suuret kasvukeskukset, muuttovoittokunnat ja muuttotappiokunnat. Suuri osa Suomen kunnista on muuttotappiokuntia. Niiden osuus kaikista kunnista on kaksikolmasosa. (Asuntosijoittajat.fi.)

Asunnon sijainti on asuntosijoittajalle tärkeä valinta. Asuntosijoittajia on kahdenlaisia. Ensimmäisellä ryhmällä on tarkoitus korottaa asunnon arvoa nopeasti. Toisella ryhmällä taas on tarkoituksena omistaa asunto pitkään. Pitkällä tähtäimellä asuntoihin sijoittavilla on odotus siitä, että vuokrat tuovat tuoton arvonnousun sijaan. (Orava & Turunen 2013, 62.)

Asunnon sijaintia tulisi miettiä tarkkaan sijoitusta tehdessä. Kaupungista voi saada hyvän vuokratuoton nyt, mutta tulevaisuudessa tuotto voi heiketä huomattavasti, jos se sijaitsee muuttotappiokunnassa. Muuttotappiokunnissa asuntojen kysyntä vähenee ja vuokrattavuus heikkenee. Vuosien 2001 – 2012 aikana 320 kunnasta 205 on menettänyt asukkaita. (Orava & Turunen 2013, 62-63.)

Asunnon sijainnilla pystyy myös vaikuttamaan vapaiden kuukausien määrään. Asunto kannattaa hankkia jostakin kasvukeskuksesta, jossa on useampi oppilaitos. Oppilaitok-

set lisäävät vuokralaisten määrää kaupungissa. Lisäksi asunnon olisi hyvä olla keskustan tuntumassa, koska keskusta-asunto on helpompi vuokrata kuin taajamassa sijaitseva. (Orava & Turunen, 2013 203-204.)

3.5 Asunnon koko

Sijoitusasunnon olisi hyvä olla mahdollisimman pieni. Asunnon kasvaessa vastike ja muut kustannukset nousevat suoraan asunnon koon suhteessa, mutta vuokra ei kasva samaa vauhtia. Lisäksi pienillä asunnoilla on enemmän kysyntää kuin isoilla asunnoilla. Isojen asuntojen remonttikustannukset nousevat korkeiksi, kun remontin kuluja jyvittää asunnoille. Tästä syystä isojen asuntojen remonttikustannukset nousevat korkeammiksi suhteessa pieniin asuntoihin. (Orava & Turunen 2013, 71.)

Vuonna 2012 vuokralla asuvista asutokunnista 86 prosenttia asui yhden tai kahden hengen talouksissa. (Stat.fi. b). Tästä johtuen pienet asunnot ovat parempi vaihtoehto sijoittajille. Vuonna 2012 vuokralla asujilla oli keskimäärin 33 neliometriä tilaa henkilöä kohden. (Stat.fi. a.)

4 Asuntosijoittaminen ja verotus

Kappaleessa käsitellään asuntosijoittajaa koskevaa verotusta. Asuntosijoittamisessa on paljon erilaisia verovähennysmahdollisuuksia, jotka sijoittajan kannattaa hyödyntää. (Orava & Turunen 2013, 71.) Asuntosijoittajan on myös hyvä tietää erilaisista veroloukuista.

4.1 Verovähennykset

Sijoitusasuntoa varten otetun lainan korot ja lainaan liittyvät muut kulut ovat verovähennyskelpoisia. Korot vähennetään esitäytetyllä veroilmoituslomakkeella tulonhankimisvelan korkoina. Pankki toimittaa tiedot suoraan verottajalle. (Vero.fi. c.) Asuntosijoittaja voi myös vähentää uuden vuokralaisen hankinnasta johtuvat kulut verotuksessa. Esimerkiksi asunnon välittäjästä ja lehti-ilmoituksista aiheutuvat kulut ovat verovähennyskelpoisia. Vuokra-asunnon vuokrien perimiskulut ja kiinteistön vakuutukset ovat myös vähennyskelpoisia kuluja. (Veronmaksajat.fi.)

Asunnon ja kiinteistön vuosikorjauskulut ovat verovähennyskelpoisia maksuvuonna. Sen sijaan perusparannusmenot eivät ole kokonaan verovähennyskelpoisia maksuvuonna. Perusparannusmenot ovat kuitenkin vähennyskelpoisia ja ne tehdään poistoina sinä aikana, kun ne vaikuttavat, mutta kuitenkin enintään 10 vuoden aikana. Oma työ ei ole verovähennyskelpoista. (Veronmaksajat.fi.)

Kalustetun vuokra-asunnon kalusteiden hankintahinnasta voi tehdä 25 prosentin poiston. Poisto on tehtävä jokaiselle esineelle erikseen. ”Jos kalusteen hankintameno on enintään 1 000 euroa, voidaan sen todennäköisen taloudellisen käyttöajan yleensä katsoa olevan enintään kolme vuotta ja vähennys tehdään kerralla.” (Veronmaksajat.fi) Vaikka kalusteen hankintahintaa ei ole tiedossa, niin se on mahdollista vähentää verotuksessa verohallinnon yhtenäistämisohjeiden mukaan. (Veronmaksajat.fi)

Mikäli sijoitusasunto sijaitsee kaukana omasta asunnosta, silloin matkakulut ovat myös verovähennyskelpoisia kuluja. Oman auton käytön voi vähentää verotuksessa. Lisäksi verovähennyskelpoisia kuluja ovat puolipäiväraha, jos matka-aika on yli kuusi tuntia ja

kokopäiväraha, jos matka-aika on yli kymmen tuntia. (Orava & Turunen 2013, 255-257.)

4.2 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa maksetaan asunto-osakkeen kauppahinnasta 2 prosenttia ja kiinteistön kauppahinnasta 4 prosenttia. Asunto-osakkeen kaupassa myös yhtiölainojen osuudet ovat varainsiirtoveron alaisia. (Vero.fi. a.) Ostajan tulee suorittaa vero valtiolle ja se on suoritettava kuuden kuukauden sisällä kaupasta. Mikäli asunto on ostettu alunperin ensiasunnoksi, niin se on vapautettu varainsiirtoverosta. (Korpela 2013, 193.)

Kiinteistökaupassa on myös hyvä huomioida, että aikaisemmat varainsiirtoverot on maksettu asianmukaisesti. Kiinteistön ostaja on vastuussa kymmenen vuotta taaksepäin varainsiirtoverosta siitä vuodesta, kun lainhuuto pitää tehdä. (Huolman-Lankari 2012, 17.)

4.3 Luovutusvoiton ja luovutustappion verotus

Luovutusvoiton veroa käytetään silloin, kun omaisuutta tai omaisuuden käyttöoikeutta myydään. Luovutusvoitto syntyy hankintahinnan ja myyntihinnan välisestä erosta. Myyntivoitosta on vielä vähennettävä myynnistä aiheutuneet kulut. (Korpela 2013, 29.)

Luovutustappiolla tarkoitetaan sitä, että hankintakulut ovat olleet suuremmat kuin myyntikulut. Luovutustappiot on mahdollista vähentää luovutusvoiton verotuksessa viiden seuraavan vuoden aikana. Luovutusvoiton ja luovutustappion ei tarvitse olla samasta omaisuusluokasta, jotta niitä pystyy vähentämään verotuksessa. (Korpela 2013, 92.)

4.4 Vuokratulot

Vuokratulot ovat sijoittajalle pääomatuloja (Korpela 2013, 27). Vuonna 2015 pääomaveron vero on 30 prosenttia, kun pääomatuloja on alle 30 000 euroa ja 33 prosenttia, kun pääomatuloja on yli 30 000 euroa. (Vero.fi. c.). Pääomatulot erotettiin omaksi tulolajik-

seen vuonna 1993. Pääomavero on kiristynyt pikkuhiljaa vuoden 1993 tasosta, jolloin se oli 25%. Pääomatulot ovat olleet progressiivisia tuloja vuodesta 2012 lähtien. (Korpela 2013, 98.)

5 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen tarkoittaa sijoittamista asuntoihin. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 115-116). Tällä hetkellä suomalaiset ovat kiinnostuneita asuntosijoittamisesta. Vuonna 2013 tehdyn kyselyn mukaan joka kolmas olisi kiinnostunut sijoittamaan asuntoihin. (Taloussanomat.fi. a.)

5.1 Asuntosijoittamisen strategiat

Asuntosijoittamisessa on kolme erilaista päästrategiaa. Ensimmäinen vaihtoehtoinen strategia on asunnon ostaminen ja sillä ansaitseminen pitkällä aikavälillä. Toinen asuntosijoittajan strategia voi olla ns. flippaaminen eli asunnon lyhytaikainen omistaminen ja sen nopea myyminen. (Haight, Timothy, Singer & Daniel 2006, 97.) Kolmas asuntosijoittamisen strategia voi olla sijoittaminen sellaisiin listattuihin yhtiöihin, joiden investointikohteena kohteena ovat asunnot. (Markokaartio.fi).

Pitkäaikainen asuntosijoittaminen on suosituin asuntosijoittamisen muoto. Se on myös selkein tapa sijoittaa asuntoihin. Pitkäaikaisella asuntosijoittamisella tuottoa tulee asunnon vuokrasta tulevasta kassavirrasta. Pitkäaikaisella strategialla liikkeellä oleva sijoittaja voi maksaa lainansa pois vuosien saatossa vuokrasta saatavalla kassavirralla. Pitkäaikainen sijoittaminen sopii parhaiten passiiviselle sijoittajalle. (Biggerpockets.com.)

Flippaajat etsivät sellaisia asuntoja, jotka ovat myynnissä alueen markkinahintaa edullisemmin. Syynä edulliseen hintaan voivat olla monet erilaiset tekijät. Asunto voi olla huonossa kunnossa tai myyjänä voi olla perikunta, joka haluaa myydä asunnon nopeasti tai taustalla voi olla avioero tai muita syitä. Flippaajien suosiossa ovat sellaiset asunnot, jotka sijaitsevat hyvillä alueilla ja ovat menneet huonoon kuntoon ja vaativat isot remontit. Flippaaminen on aktiivisempaa sijoittamista kuin pitkäaikainen sijoittaminen. (Biggerpockets.com.)

Asuntosijoittamisen yksi hyvä puoli on, että se ei ole kovin suhdanneherkkää. Monet muut sijoittamisen muodot kuten osakesijoittaminen ja rahastosijoittaminen ovat herkempiä suhdanteille kuin asuntosijoittaminen. Tällä hetkellä kasvukeskuksissa pienten

asuntojen, yksiöiden ja kaksioiden kysyntä on suurta. Asunnot pitävät myös arvonsa vaikeina aikoina melko hyvin. (Vuokranantajat.fi a.)

Asuntosijoittaminen poikkeaa pörssisijoittamisesta monella tavalla. Asuntosijoittamiseen tarvittavat varat ovat suuria, koska se edellyttää paljon pääomaa yksittäisiin pörssiosakkeisiin verrattuna. Lisäksi asunnot ovat merkittävästi epälikvidimpiä kuin pörssiosakkeet. Asuntojen myynti on paljon hankalampaa kuin pörssiosakkeiden. Toisaalta asuntojen myyminen on myös suhteellisesti kalliimpaa ja hitaampaa kuin pörssiosakkeiden. Asuntojen myyntiajat ovat myös pidemmät kuin pörssiosakkeiden. Asunnon myyminen voi suhdannetilanteesta riippuen viedä kuukausia tai jopa yli vuoden. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2008, 115-116.)

5.2 Suora asuntosijoitus

Suoralla asuntosijoituksella tarkoitetaan sitä, että asuntosijoittaja sijoittaa itse suoraan asuntoihin. Suorassa asuntosijoittamisessa tuotto syntyy saaduista vuokrista vähennettynä kuluilla, sekä asunnon mahdollisesta arvonnoususta sinä aikana, kun asunto on omistettu. Suoran asuntosijoituksen hyvänä puolena on, että silloin on mahdollisuus hallinnoida asuntoa paremmin. Kun on tehty suora asuntosijoitus, on sijoittajalla mahdollisuus kasvattaa asunnon markkina-arvoa esimerkiksi remontoimalla se parempaan kuntoon kuin mitä se on ollut hankintahetkellä. (Rakli.fi a.)

Osia suoran asuntosijoittamisen vaiheista on myös mahdollista ulkoistaa. Asuntosijoittaja voi käyttää erilaisia ulkopuolisia palveluita asunnon hankkimiseen. Sijoittaja voi käyttää myös vuokranvälitystoimistoja vuokralaisen hankintaan. Vuokranvälitystoimistoa käyttäessä asuntosijoittaja voi myös saada turvan siitä, että vuokralainen maksaa ensimmäisen vuoden vuokrat. (Markokaatio.fi.)

Asuntosijoittaja voi myös halutessaan siirtää asunnon hallinnoinnin ulkopuoliselle yritykselle. Ulkopuolinen yritys hoitaa silloin monia asunnon vuokraamiseen liittyviä perustoimintoja, joita ovat muuan muassa vuokrasaatavien seuranta, pienet remontit ja

kodinkoneiden uusimiset. Hallinnoinnin kustannukset ovat tyypillisesti noin 3-6 prosenttia vuokratuloista. (Markokaatio.fi.)

5.3 Epäsuora asuntosijoitus

Epäsuoralla sijoituksella tarkoitetaan sitä, että asuntoihin sijoitetaan jonkin yhtiön tai rahaston kautta. Yhtiöt voivat olla pörssilistattuja tai listaamattomia. Lisäksi on mahdollista sijoittaa asuntoihin erilaisten rahastojen kautta. (Rakli.fi b.)

Asuntorahastot toimivat samalla tavalla kuin osakerahastot. Asuntorahasto on helppo tapa sijoittaa asuntoihin. Asuntorahasto sijoittaa asuntoihin sijoittajan puolesta. Asuntorahastoissa sijoitettavat pääomat ovat olleet tyypillisesti korkeita. Suomessa toimii mm. FIM asuntorahasto ja Taaleritehtaan asuntorahasto. (Makokaartio.fi.) S-pankki on tuonut markkinoille asuntosijoitusrahaston, johon pääsee jo 200 euron sijoituksella. (S-pankki.fi.)

Suomessa asuntorahastot ovat usein kommandiittiyhtiöitä. Kommandiittiyhtiön etuna on se, että sitä verotetaan tuloksesta vain kerran. Kiinteistöpääomarahastot ovat Suomessa tyypillisesti suljettuja rahastoja. Ne ovat rahastoja, joihin ei pääse sen jälkeen, kun rahaston pääoma on saatu kasaan. Nämä sopivat hyvin institutionaalisille sijoittajille. CapMan Real Estate on yksi Suomen suurimmista toimivista kiinteistöpääomarahastoista. (Rakli.fi b.)

Sijoitusyhtiöt ovat yhtiöitä, joiden tehtävänä on omistaa, kehittää ja hallinnoida kiinteistöjä sekä käydä kauppaa kiinteistöyhtiöiden osakkeilla. Kiinteistösijoitusyhtiöt ovat osakeyhtiölainsäädännön piirissä. Suomessa on kolme julkisen kaupankäynnin kohteena olevaa kiinteistösijoitusyhtiötä, jotka ovat Citycon, Sponda ja Technopolis. Lisäksi Suomessa on myös useita listaamattomia kiinteistösijoitusyhtiöitä kuten Arava Oy. (Rakli.fi b.)

Reit-rahastot ovat yksi vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle. Reit-rahastot ovat pörssilistattuja asuntosijoitusrahastoja. Suomessa on tällä hetkellä mahdollisuus sijoittaa

reit-rahastoon Orava asuntorahaston kautta, joka on listattu Helsingin pörssiin. Reit-rahaston kautta verot eivät nouse korkeammiksi kuin suoran sijoituksen kautta (Holdari.com.)

Suomessa reit-rahastot ovat tietynlaisten edellytysten toteutuessa verovapaita yhtiöitä. Niiden on listauduttava pörssiin kolmen vuoden kuluessa rahaston perustamisesta ja maksettava verottajan määrittelemä osuus voitosta osinkona. Suomessa reit-rahaston on maksettava tuloksestaan vähintään 90 prosenttia osinkoina, jotta se säilyttää verovapauden. (Sijoitus.org.)

6 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamiseen liittyy riskejä kuten muuhunkin sijoittamiseen. Asuntosijoittamiseen liittyy kuitenkin myös sellaisia riskejä, joihin sijoittaja ei voi itse omilla toimillaan vaikuttaa. (Orava & Turunen 2013, 197.) Asuntosijoittamista pidetään myös melko matalariskisenä sijoitusmuotona. (Yhteishyvä.fi.)

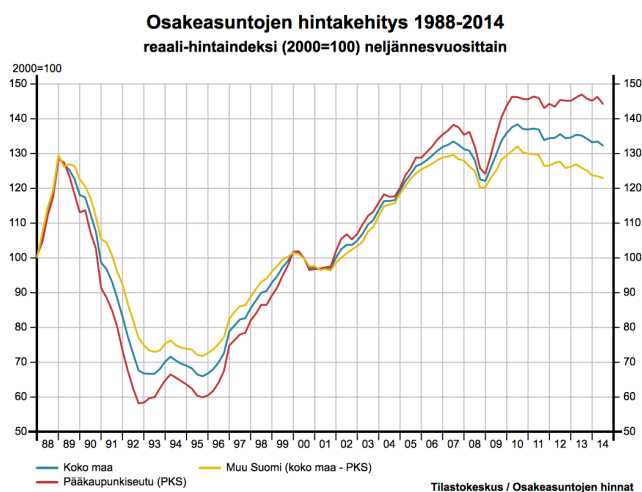
6.1 Asunnon hintariski

Kassavirtasijoittajalle asuntojen hintariski ei ole erityisen merkittävä, vaikka asunnon arvo laskisikin tilapäisesti 15 % – 30 %. Vuokratun asunnon vuokratuottoon asunnon hinnan muutoksella ei ole vaikutusta lyhyellä tähtäimellä. Mikäli asunto on velaton asuntojen hinnan muutoksilla ei ole merkitystä vakuusarvoon. Pitkällä aikajaksolla asuntojen hinnat kuitenkin todennäköisesti tulevat nousemaan. (Orava & Turunen 2013, 199.)

Lyhytaikaiselle asuntosijoittajalle asuntojen hintojen kehitys on merkittävää. Asuntojen hintojen lasku voi aiheuttaa flippaajalle suuria tappioita, jos hän ei ole ollut tarkkana sijoitusasuntoa hankkiessaan. Toisaalta suotuisassa markkinatilanteessa ammattitaitoinen flippaaja voi tehdä asunnolla hyvän tuloksen lyhyessä ajassa. (Orava & Turunen 2013, 199.)

Asuntosijoittajalla on neljä erilaista skenaariota, joissa hintariskillä on suuri merkitys. Ensimmäinen on se, että sijoittaja on ostamassa uutta asuntoa tai asuntoja. Toisessa skenaariossa sijoittaja on myymässä asuntoa tai asuntoja. Kolmannessa sijoittaja on hakemassa lisää lainaa käyttäen asuntoa vakuutena ja neljännessä sijoittaja on käyttänyt suurta vipua eli enimmillään 70 prosenttia sijoitusta tehdessään. (Markokaatio.fi.)

Suomessa suuret asuntojen hintojen muutokset ovat harvinaisia, kuten kuvio 6 esittää. Kuitenkin vuoden 1989 ensimmäisen neljänneksen ja 1992 neljännen neljänneksen välisenä aikana asuntojen hinnat laskivat esimerkiksi Helsingissä jopa 55,7%. Tilanne oli hyvin poikkeuksellinen Suomessa. Vastaavanlainen tilanne ei ole tulevaisuudessa mahdollon, koska suhdanteet tulevat ja menevä jatkossakin. (Ostavuokraaurastu.com.)



Kuvio 6. Osakeasuntojen hintakehitys 1988-2014 (Asuntosijoittajat.fi.)

Asuntoon sijoittamiseen sisältyy aina hintariski. Hintariskillä tarkoitetaan sitä, että asunnon arvo voi laskea huomattavasti sijoittamisen aikana. Jokainen kauppa on yksilöllinen ja hinta voi olla alueen keskiarvon ylä- tai alapuolella. Taloudellisesti huonoina aikoina on mahdollista tehdä hyviä kauppvoja. Asunnon ostohinnalla on sellaiselle sijoittajalle suurempi merkitys, jonka strategiana on odottaa asunnon arvon nousevan. (Turunen 2014, 7.)

6.2 Korkoriski

Korkoriski on huomattava asuntosijoittamiseen liittyvä riski. Korkoriskillä tarkoitetaan sitä, että korot nousevat paljon sijoittamishetken tasoltaan. Korkoriskin merkitys on sitä suurempi, mitä suurempi velkavipu asuntosijoittajalla on käytössä. Korkojen nousu merkitsee sitä, että sijoittajan kassavirta heikkenee. Korkojen nousu lisää myös korkokuluja, jotka voi viedä kassavirran jopa negatiiviseksi, jos mahdollista korkojen nousua ei ole huomioitu vuokrassa. Negatiivisella kassavirralla tarkoitetaan sitä, että vuokra ei riitä kattamaan kaikkia kuluja, joita vuokra-asunnosta syntyy. (Turunen 2014, 10.)

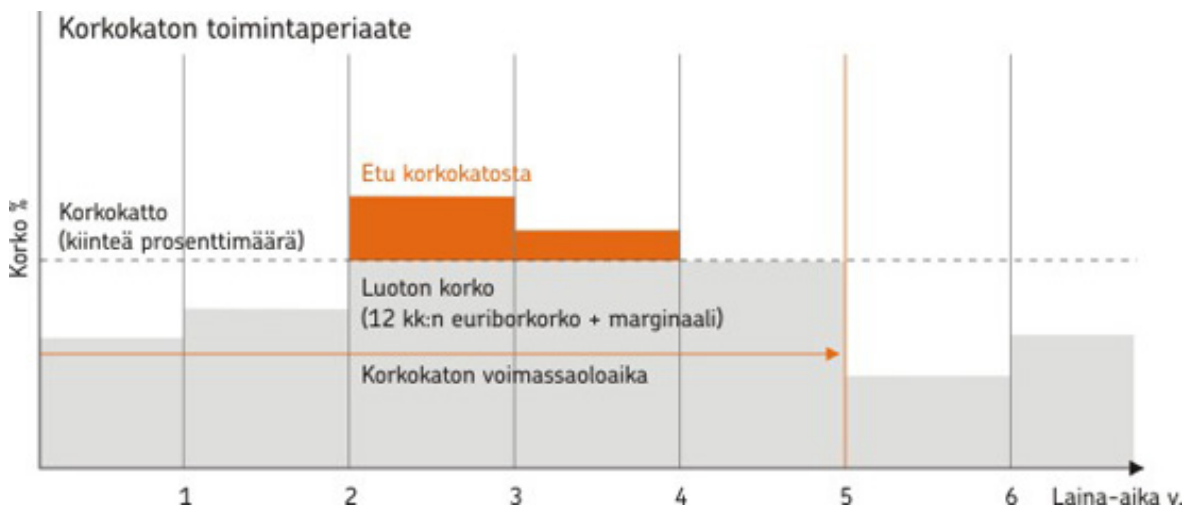
Korot ovat tällä hetkellä poikkeuksellisen alhaalla, kuten kuvio 8 esittää. Asuntosijoittajien olisi hyvä varautua tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvaan korkojen nousuun ja tehdä tarvittavat laskelmat ja suunnitelmat myös sen varalle, että korot nousevat. Las-

kelmissä on hyvä käyttää ainakin viiden prosentin korkoa. Korkoriskin merkitykseen vaikuttaa myös se, kuinka suurella velkavivulla sijoittaja on liikkeellä. (Turunen 2014, 7.)



Kuvio 8. Euriborkorko 360 12kk (Taloussanomat.fi.)

Korkoriskiltä on mahdollista suojautua pankkien myymien suojauspalveluiden avulla. Vaihtoehtoja korkoriskiltä suojautumiseen on mm. korkokatto (kuvio 7) ja kiinteä korko. Näillä palveluilla on mahdollista suojautua korkojen nousulta. Korkokatolla tarkoitetaan sellaista järjestelyä, jossa lainan korko ei nouse jonkun sovitun rajan yli, vaikka viitekorot nousisivat sen yli. (Turunen 2014, 10.)



Kuvio 7. Korkokatto (op.fi.)

Kiinteä korko on toinen mahdollisuus suojautua korkojen nousulta. Koron tason voi neuvotella jopa kymmeneksi vuodeksi. Käytettäessä kiinteää korkoa on korko sovittu

pitkäksi aikaa eteenpäin rahoittajan kanssa ja sen vuoksi sijoittajalle ei synny yllättäviä korkokustannuksia. On myös mahdollista sopia laina esimerkiksi niin, että siitä puolet voi olla kiinteällä korolla esimerkiksi kymmenen vuoden korkoon sidottuna ja toinen puoli kahdentoista kuukauden euribor-korkoon sidottuna. (Turunen 2014, 10-11.)

6.3 Vapaiden kuukausien riski

Vapaiden kuukausien riskillä tarkoitetaan sitä tilannetta, että asuntoa ei ole saatu vuokrattua syystä tai toisesta. Vaikka asunto on tyhjänä, siitä pitää maksaa juoksevat kustannukset, joita ovat vastikkeet ja muut kustannukset. (Orava & Turunen 2013, S203-204.) Vuokralaisella on tyypillisesti vuokrasopimuksissa 1 - 2 kuukauden irtisanomisaika, jolloin sijoittajalla on mahdollisuus löytää asuntoon uusi vuokralainen. Vapaat kuukaudet voivat heikentää merkittävästi asunnosta saatavaa tuottoa. (Turunen 2014, 11).

Vapaiden kuukausien määrään voi vaikuttaa myös asunnon sijainti. Isojen ja kasvavien kaupunkien keskustoissa vapaiden kuukausien riski on pienekkö. Asuntosijoittajalla voi kuitenkin olla mahdollisuus parempiin tuottoihin sijoittamalla pieniin kaupunkeihin ja lähiöihin, mutta silloin riski vapaista kuukausista myös kasvaa. Nykyään vuokralaiset toivovat, että erilaiset palvelut sijaitsevat lähellä asuntoa. (Junto 2010, 157.)

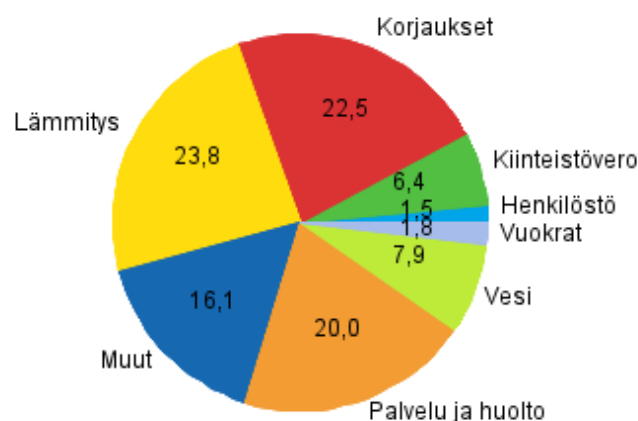
Asunnon vuokra kannattaa pyrkiä asettamaan oikealle tasolle. Liian korkean vuokran periminen saattaa hankaloittaa hyvän vuokralaisen löytymistä ja vuokrasuhteet voivat jäädä lyhyiksi. Lisäksi hyväkuntoinen asunto helpottaa asunnon vuokrattavuutta. Huonokuntoisiin asuntoihin on vaikeampi saada vuokralaista kuin hyväkuntoisiin. Hyvässä asunnossa vuokralaiset pysyvät paremmin kuin huonokuntoisessa asunnossa. (Orava & Turunen 2013, 203-204.)

6.4 Vastikeriskit

Vastikeriskillä tarkoitetaan asunnosta maksettavan vastikkeen keskimääräistä nopeampaa nousua. (Turunen 2014, 15). Asunnon vastikkeen määrä perustuu tyypillisesti asunnon pinta-alaan. Asuntosijoittaja voi vaikuttaa vastikeriskiin hankkimalla mahdollisimman pieniä asuntoja, jolloin vastikkeet pysyvät pieninä suhteessa tuottoihin. Taloyhtiöt keräävät rahaa vastikkeilla talon kuluja varten. Asunnoissa voi olla kaksi erilaista vastiketta eli hoitovastike ja rahoitusvastike. Hoitovastikkeella asunto-osaakeyhtiö kerää rahaa juokseviin kuluihin, kuten esimerkiksi lämmitykseen ja isännöintipalkkioihin. Rahoitusvastikkeella taloyhtiö maksaa isojen remonttien kuten esimerkiksi julkisivu- tai linjastoremonttikuluja. (Orava & Turunen 2013, 207-208.)

Asunnosta maksettavalla vastikkeella on iso merkitys asuntosijoittajan riskiin. Asunnon hoitokulujen tulevaisuuden ennakointi on suhteellisen vaikeaa. Sijoittamalla uusiin asuntoihin vastikeriskiä pystyy pienentämään. Uusiin asuntoihin tulee harvemmin isoja remontteja, jotka asunnon omistaja joutuu maksamaan itse. (Orava & Turunen 2013, 207-208.)

Taloyhtiöiden suurin yksittäinen kuluerä on lämmitys. Lämmityskustannukset ovat keskimäärin 24 prosenttia taloyhtiön kuluista. (Kuvio 9). Vastikkeen korotuspaineita pienentää korkea energiatehokkuus, koska lämmityskustannukset ovat suurin kuluerä taloyhtiöissä. (Orava & Turunen 2013, 207-208.)



Kuvio 9. Kiinteistön kulujen muodostuminen (Tilastokeskus.fi. a.)

Taloyhtiön omistamat huoneistot voivat vähentää asuntosijoittajan vastikeriskiä. Taloyhtiön omistamilla huoneistoilla se voi saada tuottoja, joita voidaan hyödyntää pienemmän vastikkeeseen muille taloyhtiön osakkaille. (Orava & Turunen 2013, 207-208.)

Taloyhtiön omistama tontti vähentää vastikeriskiä. Vuokratonteilla olevilla taloyhtiöillä on vaarana, että vuokrataso nousee merkittävästi. Tontin vuokran nousu nostaa asuntojen vastikkeita. Vastikeriskiä voi pienentää myös se, että yhtiö on ammattimaisesti hoidettu, on iso, hyväkuntoinen ja remontit on ajoitettu oikein. (Turunen 2014, 15.)

6.5 Remonttiriskit

Vanhoihin asuntoihin sisältyy myös remonttiriski. Vanhoihin taloihin voidaan joutua tekemään erilaisia isoja remontteja, jotka ovat kalliita ja voivat kestää useita kuukausia. Isoja remontteja, joita vanhoihin kerrostaloihin tehdään, ovat julkisivu-, ikkuna-, parvekeremontti ja linjasaneeraus. Esimerkiksi linjasaneerauksen kustannukset olivat vuonna 2013 syksyllä 240 - 740 euroa neliöltä riippuen siitä, minkälaisella tekniikalla ja kuinka laajana remontti tehtiin. (Yle.fi.)

Linjasaneeraus tulee tyypillisesti 30-50 vuotta vanhoihin taloihin. Keskimääräinen talon ikä on 47 vuotta, kun linjasaneeraus aloitetaan. (Turunen 2014, 17). Vuokralaisella on oikeus vuokran alennukseen remonttien yhteydessä, jos remontti ei ole vuokralaisen syytä. Jos huoneistossa ei voi asua ja vuokralainen muuttaa pois remontin ajaksi, niin silloin vuokralaisen ei tarvitse maksaa vuokraa. (Vuokranantajat.fi b.)

Sijoittajan kannalta on myös muitakin merkittäviä remontteja, joista tärkeimmät ovat katto-, julkisivu-, parveke-, hissi- ja ikkunaremontti. Edellä mainitut remontit ovat usein edullisempia kuin linjasaneeraukset. Julkisivuremontin hintahaarukka on 160 – 300 euroa neliöltä. Remonttien hinnat voivat vaihdella paljon taloittain. Isoja remontteja alkaa tulla 30-50 vuotta vanhoihin taloihin. Tuon ikäisissä taloissa remonttisuunnitelmaan on hyvä tutustua ennen sijoituspäätöstä. (Orava & Turunen 2013, 114.)

6.6 Rahoitusriskit

Rahoituksen saaminen voi vaikeuttaa ja haitata sijoitusasuntojen hankkimista. Voi olla, että pankki ei myönnä lisää lainaa vakuuksia vastaan. Pankkiriskin merkitys on kuitenkin pieni jo hankitun asuntovarallisuuden osalta. Mikäli sijoittaja pyytää lyhennysvapaita kuukausia lainan nostamisen jälkeen, pankki voi pyrkiä nostamaan lainan marginaalia. Yksityishenkilöiden lainojen marginaaleihin itse pankit eivät voi tehdä muutoksia ilman, että pankki olisi joutunut hankalaan taloudelliseen tilanteeseen. Jos asuntovarallisuutta on jo kertynyt paljon, rahoitusriskejä ei käytännössä ole, koska pankista ei tarvitse hakea lainaa. (Orava & Turunen 2013, 209-210.)

Lainaa haettaessa pankit hyväksyvät sen hetkisestä asunnon arvosta yleisesti 70 prosenttia haettavan lainan vakuudeksi. Vaikka asuntojen hinnat laskisivat merkittävästi, se ei silti anna pankeille mahdollisuutta vaatia lisävakuuksia. Sijoittajan on kuitenkin tärkeää hoitaa lainan korot ja lyhennykset oikeassa aikataulussa. Sellaisen sijoittajan, joka hoitaa lainansa pankin kanssa sovittujen ehtojen mukaisesti, ei tarvitse huolehtia siitä, että lainan vakuusarvo laskee. Jos sijoittaja jättää korot ja lyhennykset maksamatta toistuvasti, silloin pankki voi vaatia lisää vakuuksia tai mahdollisesti irtisanoa lainan ja tarvittaessa pakkohuutokaupata asunnon. (Turunen 2014, 17.)

6.7 Vuokralaisriski

Vuokralaisriskillä tarkoitetaan sitä, että asuntoon tulee valittua huono vuokralainen. Huono vuokralainen voi pahimmassa tapauksessa saada aikaan suurta tuhoa asunnossa. Tästä johtuen vuokralaisen valinta on tärkeää. Hyvä vuokralainen pitää asunnon kunnossa ja maksaa vuokransa ajallaan. (Orava & Turunen 2013, 206.)

Sijoittajan kannattaa kiinnittää huomiota vuokralaisen valintaan. Vuokralaisen taustatiedot on hyvä tarkistaa. Vuokralaisehdokkaiden luottotiedot kannattaa tarkistaa, mutta silti ne eivät välttämättä kerro koko totuutta. Luottotiedot eivät välttämättä ole ajan tasalla, vaan niihin tehdään muutoksia sen mukaan, kun luottotietoyhtiö saa tietoja toteutuneista maksuhäiriöistä. Lisäksi edelliset vuokranantajat eivät välttämättä ole lähteneet käräjoimään saamattomista vuokrista, vaan ovat tyytyneet siihen, että vuokralainen

on lähtenyt pois. Yksin luottotietojen menetys ei välttämättä kerro siitä, että vuokralainen on huono. (Taloussanomat.fi b.)

Erilaisia vuokralaistyypppejä on monia. Ihmisillä on monia eri syitä asua vuokralla. Yksi ryhmä ovat pienituloiset, joilla ei ole varaa tai halua ostaa omistusasuntoa. Sitten ovat elinvaihevuokralaiset, joita ovat juuri itsenäistyneet nuoret, kotipaikkakuntaa vaihtaneet opiskelijat ja palveluasunnoissa asuvat vanhukset. Elämäntilannevuokralaisia ovat esimerkiksi sellaiset ihmiset, jotka ovat juuri eronneet. Lisäksi on elämäntapavuokralaisia, ihmisiä jotka eivät halua ostaa omaa asuntoa ja sellaisia vuokralaisia, jotka odottavat asuntomarkkinoiden muutosta heille suotuisaan suuntaan. Sopivimman vuokralaistyyppin valinta voi olla vaikeaa. (Juntto 2010, 38.)

Sijoittajan kannattaa käyttää riittävästi aikaa vuokralaisen valintaan. Vuokrattavasta asunnosta ei kannata järjestää suurta asuntonäyttöä, vaan kannattaa järjestää yksityisiä näyttöjä, jolloin syntyy mahdollisuus päästä keskustelemaan vuokralaisehdokkaiden kanssa kahden kesken. Kahdenkeskisissä keskusteluissa ongelmatapaukset on helpompi havaita. (Orava & Turunen 2013, 204-205.)

Luottotietojen tarkistamisella vuokranantaja saa selville mahdolliset rekisteröidyt maksuhäiriöt. Vuokralainen voi silti olla hyvä, vaikka hänellä olisi maksuhäiriömerkintä. Se ei tarkoita sitä, että tulee varmasti ongelmia. Maksuhäiriömerkintä on voinut tulla jostakin tilapäisestä ongelmasta. Maksuhäiriö merkinnän syyt on kuitenkin hyvä käydä läpi vuokralaisehdokkaiden kanssa. Luottotiedot vanhenevat 2 - 4 vuodessa riippuen siitä miten ne hoidetaan. (Vuokranantajat.fi c.)

Vuokravakuudella vuokranantaja pystyy varmistamaan, että saa vuokransa, jos vuokralainen ei muuten maksa vuokria. Vuokravakuus on luovutettava ennen asunnon luovutusta. Vuokranantajalla on mahdollisuus periä vuokravakuudesta vain todellisia kuluja vastaava summa. Ylimääräisiä rahoja vuokravakuudesta ei siis saa ottaa. Myöskään asunnon normaalista kulumisesta aiheutuvia kuluja ei saa ottaa vuokravakuudesta. (Vuokranantajat.fi c.)

6.8 Vuokratasoriski

Vuokratasoriskillä tarkoitetaan sitä, että taloudellinen tilanne muuttuisi sellaiseksi, että yleinen vuokrataso laskisi merkittävästi ja jo sovittua vuokraa jouduttaisiin laskemaan kesken sopimuskauden, joka heikentäisi asunnosta saatavaa tuloa. Nimellivuokrat ovat nousseet Suomessa noin 40 vuotta tasaisesti, siksi riski siihen, että vuokrat laskisivat yllättäen on varsin pieni. (Orava & Turunen 2013, 206.)

Toinen mahdollinen vuokratasoriski on se, että vuokran nousu jää jälkeen yleisestä vuokratasosta. Tähän voisi olla syynä se, että asunnon omistaja ei nosta vuokraa säännöllisesti. Vuokratason tarkistus voidaan hoitaa vapaasti, kunhan vuokrasopimus on joko toistaiseksi voimassaoleva tai vähintään 3 vuoden määräaikainen sopimus. (Orava & Turunen 2013, 206.)

6.9 Poliittiset riskit

Poliittisten riskien ennustaminen on vaikeaa, koska tulevaisuuden poliittisia päättäjiä ja päätöksiä ei voi etukäteen tietää. Asuntosijoittajalla on myös poliittisia riskejä. Asuntosijoittajaa koskevia riskejä ovat verojen korotukset, korkojen verovähennysoikeuksien leikkaaminen ja opintotukiin tehtävät muutokset. Erilaisilla alueellisilla päätöksillä voi olla myös vaikutusta asuntosijoittajaan. (Orava & Turunen 2013, 210.)

Poliittisia riskejä vastaan voi pyrkiä suojautumaan perustamalla osakeyhtiön hallinnoimaan asuntosijoituksiaan. Nykyisin osakeyhtiöiden verotuksessa on kuitenkin haittapuolena se, että niistä saataviin tuloihin kohdistuu kahdenkertainen verotus. Kahdenkertainen verotus tarkoittaa sitä, että yritys joutuu maksamaan ensiksi yhteisöveroa ja sitten yhtiön omistajat joutuvat maksamaan osingoista pääomaveroa toiseen kertaan. (Nolo.com.)

6.10 Luonnonilmiöriskit

Luonnonilmiöriskeillä tarkoitetaan sellaisia tilanteita, joissa poikkeuksellinen luonnonilmiö turmelee asuntoa siten, että siitä aiheutuu sijoittajalle kustannuksia tai haittaa. Suomessa tyypillisimpiä luonnonilmiöriskejä voivat olla kovat myrskyt, ukonilmat ja tulvat. (Turunen 2014, 19.) Suomessa luonnonilmiöriskit ovat kuitenkin matalia verrattuna moniin muihin maihin. Suomessa ei yleensä esiinny sellaisia voimakkaita myrskyjä tai muita luonnonilmiöitä, jotka muodostaisivat suuren riskin asuntosijoittamiselle. (Orava & Turunen 2013, 210.)

7 Tutkimusmenetelmät

Empiirinen tutkimus jaetaan yleisesti kvalitatiiviseen eli laadulliseen tutkimukseen ja kvantitatiiviseen tutkimukseen eli määrälliseen tutkimukseen. Yleisesti ajatellaan, että kvalitatiivinen tutkimus edustaa teemahaastatteluja ja kvantitatiivinen edustaa määrällistä tutkimusta. Analysointien kohdalla tilanne ei ole välttämättä selkeä. Strukturoituhaastattelu on mahdollista analysoida kvantitatiivisesti eli suureena ja kvalitatiivisesti eli laadullisena. (Fsd.uta.fi.) Tässä tutkimuksessa on käytetty kvalitatiivista tutkimusotetta.

7.1 Kvalitatiivisen aineiston kerääminen

Laadullisessa tutkimuksessa aineisto kootaan luonnollisissa, todellisissa tilanteissa. Lähtökohtana on aineiston monitahoinen ja yksityiskohtainen tarkastelu. Tällainen metodi on esimerkiksi haastattelu. Haastattelun kohdejoukko on valittu tarkoituksenmukaisesti eikä satunnaisotoksena. Tapauksia käsitellään ainutlaatuisina ja aineistoa tulkitaan sen mukaisesti. (Hirsjärvi, Remes & Saravaara 2009, 164.)

Haastattelumenetelmän eduksi voidaan lukea esimerkiksi joustavuus. Esitetyt kysymykset voidaan toistaa ja niitä voidaan täsmentää tarvittaessa. Tutkija voi selvittää mahdolliset väärinkäsitykset tutkittavalle. Tietoja voidaan syventää erilaisilla lisäkysymyksillä. Kysymysten järjestystä voidaan tarvittaessa muuttaa. Tutkijalla on mahdollisuus keskustella haastateltavan kanssa tutkimusaiheesta syvällisemmin. Haastatteluun voidaan valita sellaiset henkilöt, joilla on paljon kokemusta ja tietoa tutkittavasta aiheesta. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 34-35.)

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tarkoituksena on ymmärtää tutkimuksen kohdetta. Laadullisen tutkimusaineiston keruussa käytetään aineiston riittävyteen ja kylläisyyteen viittaavaa käsitettä, saturaatio. Aineistoa on riittävästi, kun samat asiat alkavat toistua. (Hirsjärvi, Remes & Saravaara 2009, 181-182.)

7.2 Tutkimusetiikka

Jokaisessa tutkimuksessa on otettava huomioon eettinen näkökulma. Vastaajilla tulee

olla tiedossa se aihe, jota tutkitaan. Tämä voidaan mainita esimerkiksi saatekirjeessä. Tutkittavilla on ehdoton oikeus tietosuojaan ja yksityisyyteen. Tutkimusta tehtäessä on erittäin tärkeää, että tutkittavaa ei loukata millään tavalla. (Harju & Pohjanmäki 2005, 12.)

Tähän tutkimukseen osallistuneet saivat tutkimusinformaation ja erillisen suostumuslomakkeen kotiin postitse tai sähköpostitse. Tutkittavalla oli mahdollisuus saada lisätietoja tutkimuksesta ennen kuin hän lopullisesti päätti osallistumisestaan. Tutkimukseen osallistuminen oli vapaaehtoista ja tutkittavalla oli mahdollisuus kieltäytyä osallistumisesta tai keskeyttää osallistumisensa missä tutkimuksen vaiheessa tahansa. Tutkimuksen aluksi haastatteli kävi vielä läpi tutkimuslomakkeeseen ja tutkimukseen liittyvät asiat henkilökohtaisesti. Kirjallisen suostumuksen vastaanottamisen jälkeen haastatteli aloitti tietojen keruun haastattelemalla. (Tenk.fi.)

Kerätty tutkimusaineisto säilytetään siten, että ulkopuoliset eivät voi saada yksittäisiä vastauksia haltuunsa. Tutkimukseen vastanneiden henkilötiedot eivät tule näkyviin tutkimusaineistossa, eikä yksittäistä vastaajaa pysty tunnistamaan tutkimustulosten perusteella. Tutkimusaineistoa saa käsitellä vain tutkija, eikä saatuja vastauksia luovuteta ulkopuolisille. (Tenk.fi.)

7.3 Validiteetti, reliabiliteetti ja objektiivisuus

Tutkimuksia tehtäessä on pyrittävä välttämään virheitä. Tulos ja sen luotettavuus voivat kuitenkin vaihdella. Tutkimuksen luotettavuutta voidaan arvioida eri tutkimus- ja mitaustapojen avulla. (Hirsjärvi, Remes & Saravaara 2009, 231.)

Tutkimuksen reliabiliteetilla tarkoitetaan sitä, onko tutkimus toistettavissa. Reliabilisuus on mahdollista todeta eri keinoin. Tulosta voidaan pitää reliabilinä, jos eri tutkimuskerroilla saadaan sama tulos tai jos kaksi tutkimukseen osallistuvaa päätyy samanlaiseen tulokseen. (Hirsjärvi, Remes & Saravaara 2009, 231.)

Tutkimusta arvioidaan myös sen validiudella. Validiteetilla tarkoitetaan, kuinka tutkimusmenetelmät kuvaavat juuri sitä, mitä tutkimuksen oli tarkoitus mitata. "Mittarit ja

menetelmät eivät aina vastaa juuri sitä todellisuutta, jota tukija kuvittelee tutkivansa” (Hirsjärvi, Remes & Saravaara 2009, 231.) Eli vaikka haastattelun kysymyksiin olisi saatu vastaukset, niin silti ne eivät välttämättä aina ole luotettavia. On mahdollista, että vastaukset eivät ole luotettavia, koska vastaaja on ymmärtänyt kysymykset eri tavalla kuin tutkija oli ne ajatellut. (Hirsjärvi, Remes & Saravaara 2009, 231-232.)

Validiuden määritelmä on kuitenkin epäselvä. Kahta samanlaista kuvausta on mahdollista saada monista erilaisista tekijöistä johtuen. Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta voi parantaa sillä, että tutkija kuvaa tarkkaan tutkimuksen eri vaiheet. Myös haastattelujen olosuhteiden selostamisella voidaan parantaa tutkimuksen luotettavuutta. Aineiston keräämiseen liittyvistä tiedoista paikka, aika, kesto, mahdolliset häiriötekijät ja virhetulkinnat on myös hyvä mainita. (Hirsjärvi, Remes & Saravaara 2009, 232.)

Tutkija tavoittelee objektiivisuutta olemalla sellaisessa tilanteessa, ettei hänellä ole tutkimusta tehdessään sidoksia esimerkiksi tutkimuksen teettäjään. Tutkimuksen toteutuksesta ei saa syntyä epäilyä siitä, että tutkija olisi puolueellinen. Tutkimuksen objektiivisuuteen liittyy, että tutkimus on mahdollista toteuttaa uudelleen ja lähteiden valinta on mietitty tarkkaan. Ristiriitainen aineisto otetaan huomioon myös tutkimuksen tuloksia arvioitaessa. (Hirsjärvi, Remes & Saravaara 2009, 309-310.)

Tätä tutkimusta tehdessä on pyritty mahdollisimman suureen reliabiliteettiin ja validiteettiin. Tutkimuksen aineistoon ei ole lisätty mitään ylimääräistä ja se on mahdollista toistaa uudelleen käyttämällä liitteenä olevaa haastattelulomaketta.

7.4 Tutkimuksen eteneminen

Tämä tutkimusprosessi sai alkunsa tammikuussa 2014. Ensimmäisen opinnäytetyöseminaarin jälkeen alkoi pohdinta siitä, mistä haluaisin tehdä tutkimuksen. Aluksi olin kiinnostunut kvantitatiivisesta tutkimuksesta, mutta suunnitelmat muuttuivat matkan varrella ja päätin tehdä tutkimuksen kvalitatiivisena. Tutkimuksen aiheena minua kiinnosti erityisesti sijoittaminen. Aiheen valinnan kanssa meni aikaa erilaisia vaihtoehtoja

pohhtiessa. Harkitsemistani vaihtoehtoista asuntosijoittaminen tuntui parhaalta ja mielenkiintoisimmalta.

Tutkimuksen tekemisen varsinainen aloitus oli elokuussa, kun sain aiheen päätetyksi. Alkuun tutustuin kvalitatiivisen tutkimuksen menetelmiin. Seuraavaksi aloin kerätä aineistoa tutkimuksen viitekehyksen tekemistä varten. Helmikuun 2015 loppuun mennessä sain viitekehyksen ensimmäisen version valmiiksi. Haastattelupohjan runko oli valmis helmikuun lopulla 2015. Tavoitteenani oli saada 3 - 5 haastattelua tehtyä maaliskuun loppuun mennessä.

Haastattelupohjan rungon tein itse. Haastattelulomaketta, jota olisi aiemmin koeteltu ei löytynyt, vaikka hiljattain oli tehty tutkimus aiheesta, joka on lähellä omaani. Haastattelun runko pohjautuu vahvasti viitekehyksen pohjaan.

7.5 Tutkimuksen kohderyhmän kuvaus

Tätä tutkimusta varten tehtiin kolme haastattelua. Kaikilla haastateltavilla on kokemusta asuntosijoittamisesta. Heillä kaikilla oli hieman erilainen tausta asuntosijoittamisessa, joka tarjosi erilaisia näkökulmia tutkimusaiheesta.

Haastateltavat olivat suomalaisia 33 – 60 -vuotiaita miehiä. Haastateltavista kaksi oli kauppatieteiden maistereita ja kolmas haastateltava oli oikeustieteiden- ja rakennustekniikan ylioppilas. Kaikilla haastatteluun osallistuneilla on pitkä ja monipuolinen työhistoria.

7.6 Haastattelujen toteutus

Haastattelut olivat strukturoituja yksilöhaastatteluja, joissa apuna käytettiin haastattelulomaketta. Haastattelut sovittiin etukäteen haastateltavien kanssa. Aika ja paikka sovittiin niin, että ne sopivat hyvin haastateltavien aikatauluihin. Kutsut haastatteluihin lähetettiin viikkoa aikaisemmin sähköpostitse. Haastatteluista kaksi tehtiin pääkaupunkiseudulla ja yksi haastattelu tehtiin Varsinais-Suomessa. Haastattelut suoritettiin haastateltavien kodeissa. Tutkimusaineisto kerättiin maaliskuun 2015 aikana.

Haastateltavat tutustuivat lyhyesti haastattelulomakkeeseen ennen haastattelun aloittamista. Samassa yhteydessä heiltä pyydettiin kirjallinen suostumus tutkimukseen osallistumisesta. Samalla heille kerrottiin, että tutkimuksessa esille tulevat ovat luottamuksellisia.

Haastattelut suoritettiin sellaisessa paikassa ja tilanteessa, että tutkija ja haastateltavat saivat olla kahden kesken. Kahdenkeskisillä haastatteluilla pyrittiin minimoimaan haastattelun aikana esiintyviä häiriöitä. Haastattelujen aikana ei esiintynyt ulkopuolisia häiriötekijöitä.

Haastattelut nauhoitettiin Iphone 6 Plus puhelimen nauhurilla. Haastattelujen valmistuttua ne siirrettiin Icloud-pilvipalveluun ja varmuuden vuoksi tutkijan henkilökohtaiseen sähköpostiin. Kahdella eri tallentamispaikalla tutkija pyrki varmistamaan sen, että haastattelut eivät häviä missään olosuhteissa. Haastattelut litteroitiin eli kirjoitettiin auki nauhoitusten pohjalta sen jälkeen, kun kaikki haastattelut oli saatu valmiiksi. Haastattelut kestivät yhteensä 47 minuuttia ja 55 sekuntia ja litterointien pituus oli yhteensä 18 sivua.

8 Tulosten analyysi

Tutkimustuloksista esitellään keskeisimmät asiat mahdollisimman selvästi. Ainoastaan tulosten luetteleminen ei ole riittävää vaan tutkijan on tarkasteltava tuloksia siitä näkökulmasta kuin tutkimusongelma on asetettu. (Hirsjärvi, Remes & Saravaara 2009, 262-263.)

8.1 Haastateltavien havaitsemat riskit

Haastattelu aloitettiin kysymällä yleisiä taustatietoja haastateltavista. Seuraavaksi kysyttiin avoimilla kysymyksillä tutkittavien havaitsemia asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Avoimilla kysymyksillä haettiin niitä riskejä, jotka tulivat haastateltaville ensimmäiseksi mieleen. Ensimmäisillä kysymyksillä haettiin niitä asuntosijoittamisen riskejä, joita haastateltavat pitivät merkittävimpinä. (Taulukko 4)

| havaitut riski | osuus % |
|-----------------------------|---------|
| hintariski | 67 |
| sijainti | 67 |
| korko | 33 |
| kysyntä | 33 |
| työpaikat | 33 |
| likvidiysriski | 33 |
| työpaikkojen määrän kehitys | 33 |
| likvidiysriski | 33 |

Taulukko 4. Asuntosijoittamisen riskien tunnistaminen yksityishenkilöillä

Haastatteluissa ei tullut esille yhtään sellaista riskiä, jonka kaikki haastateltavat olisivat maininneet tiedostaneensa. Hintariski ja sijaintiriski olivat yleisimmät riskit, joita haastateltavat olivat havainneet asuntosijoittamisessa. Hintariskin merkitys riippuu siitä kuinka pitkä-aikaiseksi sijoituskohteeksi asuntoa on suunniteltu. Lyhyellä aikavälillä hintariski voi olla suuri, jos strategiana on asuntojen nopea myyminen. Hintariskin merkitys on taas pieni, jos sijoitusstrategia on pitkäaikainen sijoitus, jossa tulos halutaan saada vuokratuotoista.

”Sen on tietysti ihan mielenkiintoinen kysymys kaiken kaikkiaan, ja ja tota, perinteisestihän asutosijoittamistahan on pidetty aika tällaisena turvallisena ja ja ja tälläsenä vakaasti kasvavana sijoituskohteena, jolloin niin kun tällästä, niin kun tällästä perinteistä hintariskiä ei ole tarvinnu hirveesti miettiä, että mutta nyt tietysti vähän viimeaikaisten taloudellisten probleemien seurauksena niin, niin on sitten tullu ihan oikeita oikeesti sellainen, tavallaan sellainen likvidiysriski siihen mukaan, että et pystytäänkö niitä realisoimaan” (Haastateltava B)

Haastateltavat olivat tunnistanee sijaintiriskin. Sijainnilla haastateltavat ovat tarkoittaneet sitä onko asunto kaupungin keskustassa sekä sitä oliko asunto sijainniltaan pääkaupunkiseudulla, kasvukeskuksissa vai kasvavien kuntien ulkopuolella.

”Henkilökohtaisella tasolla ollaan pyritty että asunto sellaselta alueelta, että tota hinnat olis vakaat” (Haastateltava C)

Haastatteluissa tuli myös ilmi se, että korkoriski on tunnistettu, mutta sen merkitys arvioitiin pieneksi. Haastateltavat eivät uskoneet, että korot voisivat nousta merkittävästi nykyiseltä tasolta useaan vuoteen.

”... korkoriski on aika pieni nykyisellään” (Haastateltava C)

8.2 Riskien hallinnan toteutus

Asutosijoittamisen riskien hallinnan toteuttamisessa merkittävimmät keinot olivat asuntojen oikean sijainnin valitseminen ja varautuminen korkoriskiin. Lisäksi esille nousivat vapaat kuukaudet ja asuntosalkun koko. (Taulukko 5)

| Riskien hallinta | osuus % |
|------------------|---------|
| Sijainti | 100 |
| Koron hallinta | 100 |
| Vapaat kuukaudet | 67 |
| Salkun koko | 33 |

Taulukko 5. Riskien hallinta.

Haastateltavat olivat sitä mieltä, että oikein valittu asunnon sijainti on yksi parhaista mahdollisuuksista hallita erilaisia asuntosijoittamisen riskejä. Sijainnilla hallitaan useita erilaisia riskejä kuten vapaita kuukausia.

”No sijainti on sikäli aika erikoinen asia, että täällä Turun seudulla niin tällä hetkellä Turku ei oo kauheen vetovoimainen. Turus sitten taas saatavilla olevat kohteet on sit pienempiä, kun ympäristökunnissa, et isoista kaupungeista kuitenkin haluttais lähteä vähän pienempiin ja pois lukien pääkaupunkiseutu, mikä sit taas tuntuu siltä, että sinne mennään yhä keskustaan ja halutaan sinne ja ollaan valmiita maksamaan siitä.” (Haastateltava A)

Yksi haastateltavista piti sijaintia myös erittäin tärkeänä riskien hallintavälineenä. Samalla hän totesi, että sijainti voi vaikuttaa myös asunnosta saatavaan tuottoon. Oikea sijainti on asuntosijoittamisessa hyvin tärkeää. Sijaintiriskin huomattavalla pienentämisellä voi olla myös vaikutusta sijoittajan asunnosta saamaan tuottoon. Haasteellisella paikalla sijaitsevasta asunnosta voi olla mahdollista saada korkeampaa tuottoa kuin hyvällä paikalla sijaitsevasta asunnosta. Yleensä asunnon parempi sijainti merkitsee asunnon hankintahinnan nousua. Jos sijoittaja pystyy eliminoimaan vapaat kuukaudet, suhteellinen vuokratuotto voi olla parempi kuin keskustoissa.

”... sijainti, että niin, se on se kiinteistösijoittaminen, et tota, kun se on oikeilla kohilla niin, niin silloin voidaan ajatella, että se se niin kun riskiä pystytään merkittävästi pienentämään sillä, mutta toki myös muistaa se, että, että sijaintiriskin tuotto kulkee tietyllä tavalla käsi kädessä siinä, että, et tota reuna-alueilla sijainti on huonompi, riski on suurempi mutta tuottopotentiaali suurempi.” (Haastateltava B)

Liian pieniin kaupunkeihin tai asutuskeskuksiin ei kannata sijoittaa, jos haluaa pitää sijaintiriskin matalana. Haastateltava piti sopivana sellaista kasvavaa kaupunkia, jossa on vähintään 50 000 asukasta.

”No, kyllä siellä vähintään 50 000 asukasta pitää olla.” (Haastateltava C)

Korkojen mahdollista nousua vastaan on löydetty suojausmekanismeja. Korkokattojen käyttö voi olla hyvä keino suojautua korkojen nousua vastaan. Korkokatto estää maksettavan koron nousun pankin kanssa ennalta sovitun korkotason yli. Korkokaton heikkoina puolina on sijoittajan näkökulmasta se, että pitkällä aikavälillä korkokatto voi tulla melko kalliiksi sijoittajalle. Varsinkin, jos ero maksetun korkotason ja korkokaton välillä on suuri ja matalat korot jatkuvat pitkään. Korkojen voimakas nousu lähivuosina on kuitenkin epätodennäköistä. Merkittävään korkojen nousuun voi vielä mennä useita vuosia Euroopan keskuspankin elvyttävien toimenpiteiden vuoksi.

”Nykyäänhän on korkokatto ja voi sitoo sitoo pitkäaikaiseen korkoon, jos haluaa” (Haastateltava C)

Korkojen nousua varten esitettiin myös muita ratkaisuja, kuten kiinteäkorkoinen laina ja koronvaihtosopimukset. Näistä yksityiset asuntosijoittajat käyttävät harvemmin koronvaihtosopimuksia kuin kiinteäkorkoista lainaa, koska koronvaihtosopimus edellyttää säännöllisiä toimenpiteitä toisin kuin kiinteäkorko. Lisäksi koronvaihtosopimus voidaan kokea hankalammaksi.

Koronvaihtosopimuksessa lainanottaja maksaa käytännössä kiinteää korkoa lainastaan. Koronvaihtosopimuksesta aiheutuu myös samanlaisia lisäkustannuksia kuin korkokattosta.

Kiinteällä korolla sijoittaja on suojautunut lainassa nousevia korkoja vastaan. Pitkät kiinteäkorkoiset lainat ovat Suomessa melko harvinaisia. Suomessa lainat sidotaan hyvin pitkälti vaihtuvakorkoisiin lainoihin, joita ovat tällä hetkellä euribor-korot. Niistä suosituin korko tällä hetkellä on 12 kuukauden euribor. Pitkäaikaisiin korkoihin sidotuissa lainoissa pankit suojaavat omaa luotonantoaan selvästi päivän tasoa korkeammilla koroilla ja yksityisen asuntosijoittajan neuvotteluasema ei yleensä riitä pankkia vastaan.

”No, korkoriski on tietysti, tietysti niin, kun nykyaikaisessa maailmassa niin, niin tota sitä voidaan hallinnoida sitten joko tekemällä koronvaihtosopimuksia kiinteekorkosia, korkosia tälläisiä, tota lainotuksia niinä, jolloin,

jolloin no, kummalkin pystytään tietysti rakentamaan sellainen, sellanen tota lainasalkku siitä, että korkojen nousu ei sitten siihen vaikuta, ja, ja tota käytännössähän se tarkoittaa sitä, että et siitä maksetaan varsinkin, jos mennään varsinkin niin kun tietyt pankit nykyään, niin niin, melkeen pakottaa ottamaan sitten tälläsen koronvaihtosopimuksen” (Haastateltava B)

Vapaiden kuukausien riski koettiin myös tärkeäksi hallita. Vapaita kuukausia pidettiin asuntosijoittamisessa lähes väistämättömästi toteutuvana riskinä. Sen hallinnassa sijaintia ja vuokraa pidettiin tärkeinä suojautumiskeinoina. Toisaalta yksi haastatelluista ei ole kokenut vapaita kuukausia. Hän on onnistunut hallitsemaan vapaiden kuukausien riskin erittäin hyvin.

Vapaiden kuukausien riskien hallinnassa pidettiin myös hyvänä vaihtoehtona sitä, että sijoittajan salkku on tarpeeksi iso. Silloin sijoittajalle yksittäisen kohteen vapaat kuukaudet ole suuri ongelma. Siten isolla salkulla pystyy hallitsemaan vapaiden kuukausien riskiä.

”No, tyhjät kuukaudet on sitten, sitten tota niin kun tietysti kiusallinen, mutta myös pakollinen tietyssä portfoliorakenteessa sitten, että et tota tyhjiä kuukausia pystyy hallinnoimaan sitten taas jälleen kerran salkkukokonaisuutena, elikkä silloin, kun on riittävän suuri salkku, niin silloin yksittäisten, yksittäisten kohteiden yksittäiset kuukaudet, vaikka niitä siellä olis, niin niin tota, se ei siinä isossa kokonaisuudessa vaikuta.” (Haastateltava B)

Yksi haastateltavista on taas onnistunut hallitsemaan vapaiden kuukausien riskiä hie-
man markkinatasoa alhaisemman vuokran ja hyvän sijainnin ansiosta. Pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä vaikea asuntotilanne. Pääkaupunkiseudulle virtaa uusia asukkaita maakunnista. Asunnot ovat helposti vuokrattavissa, jos ne sijaitsevat Helsingissä ja vuokrataso on kohtuullinen.

”Niin, että jos ajattelee, mitä me ollaan yksityishenkilönä vuokrattu, niin siinä itse asiassa sijainti on ollu se, minkätäkia tyhjiä kuukausia ei ole pahemmin tullu, kun Helsingissä on ollu asunto. Niin tota ja tietysti se, että

on pidetty vuokrataso ehkä vähän liiankin matalana ja tota siinä vois arvioida, pitäis ehkä laskea tarkemmin, että pitäiskö tai kannataisko ottaa tyhjä kuukausi sinne tänne ja laskuttaa kovempaa vuokraa vai pitää tota matalampaa vuokraa.” (Haastateltava C)

8.3 Miten riskien hallinnassa on onnistuttu?

Haastateltavat ovat omasta mielestään onnistuneet asuntosijoitustensa riskienhallinnassa pääasiassa melko hyvin, mutta haasteitakin on tullut vastaan. Tehdyt haastattelut tukevat käsitystä, että yksityiset asuntosijoittajat kiinnittävät huomiota keskeisiin riskeihin ja pyrkivät hallitsemaan niitä omilla hyviksi kokemillaan keinoilla. Riskien hallintaan vaikuttavat enemmän kuitenkin omat kokemukset riskeistä kuin teoreettinen lähestyminen.

Yksi haastateltava maksoi 1990-luvun laman aikaan jopa yli 14 prosentin korkoa yhdestä asunnostaan. Tällä hetkellä vastaavanlaiset korot näyttävät Suomen euroon liittymisen vuoksi kaukaiselta menneisyydeltä. Lähitulevaisuudessa korkojen ei odoteta nousevan lähelle vastaavaa tasoa, esimerkiksi 30.3.2015 12 kuukauden euribor on 0,198 prosenttia. Merkittävältä korojen nousulta pitäisi pystyä suojautumaan. Jos asuntosijoittaja arvioi, että korkopiikit ovat lyhytaikaisia, kannattaa käyttää lyhyitä viitekorkoja, jolloin hetkellinen korkea korkotaso ei pääse vaikuttamaan vuosien ajalle korkeaa korkotasoa. Myös kiinteä korko olisi varmaan suojannut korkoa nousemasta noin korkealle tasolle. Korkokatto suojaisi tänä päivänä korkojen nousulta yli ennalta sovitun rajan.

”Jos ajattelee, henkilökohtaisella tasolla on kokemuksii itse asiassa korkoriskistä. Me maksettiin yhdestä asunnosta kovimmillaan 14,2 % korkoo.”
(Haastateltava C)

Haastateltavalle on tullut vapaita kuukausia. Vapaiden kuukausien hallinta onnistuu sitä paremmin, mitä enemmän sijoittajalla on asuntoja eri paikoissa. Tällöin vapaiden kuukausien vaikutus koko salkussa pienenee. Haastateltava ei ole onnistunut suojautumaan vapaiden kuukausien riskin toteutumiselta. Sijoituksen tuotto voi heiketä paljon, jos tulee vapaita kuukausia.

”Sitten firman puolella, niin tota, meni ihan hyvin pois kunnes vuokralainen lähti pois. Sen jälkeen on tullut tyhjiä kuukausia.” (Haastateltava C)

Haastateltavalle on tullut vapaita kuukausia myös pitkittyneen remontin vuoksi. Remontin pitkittyessä asuntoa ei ole voitu vuokrata edelleen. Remontinaikaiset yllätykset voivat myös pitkittää asunnon remonttia. Haastateltava ei koe onnistuneensa remonttiriskin hallinnassa. Riskien hallinnan näkökulmasta on tärkeää selvittää jo ennen ostoa myös asunnossa käytetyt materiaalit ja niiden vaikutus tuleviin pintaremontteihin, koska rakennettaessa käytetyt materiaalivalinnat voivat vaikuttaa siihen, mitä materiaalia voidaan käyttää remontoitaessa.

”Firmassa on nyt törmätty tähän tyhjiin kuukausiin, pitkittyneen remontin että nykyisen Suomen kurjan taloustilanteen vuoksi.” (Haastateltava C)

Sijainnilla on suuri merkitys asunnon vuokrattavuuteen ja saatavaan vuokratuottoon. Seuraavien kohteiden hankinnassa haastateltava aikoo ottaa sijainnin ja asunnon paremmin huomioon.

”Firmassa sijaintiin täytyy kiinnittää enemmän huomiota.” (Haastateltava C)

”... huonosta sijainnista kärsii aika paljon.” (Haastateltava A)

Yhdellä haastateltavista taas ei ole tullut vapaita kuukausia lainkaan. Hän on käyttänyt vapaiden kuukausien muodostamien riskien hallintaan sellaisia sopimuksia, jotka mahdollistavat vuokralaisen nopean irtisanomisen. Tärkeää on ollut myös löytää tilanteeseen sopiva vuokralainen, joka voi sitoutua poikkeuksellisiin ehtoihin riittäytymättä sopimusta.

”Tyhjät kuukaudet, mulle ei oo tullu vastaan tyhjää kuukautta kertaakaan. Mä oon ottanu uuden tilan vuokralle, kun vasta mulla on ollu siihen jo vuokralainen ja taas sitä mukaa irtisanonu niitä ja tehny sopimuksen sen mukaan, että mä pystyn irtisanomaan sen välittömästi.” (Haastateltava A)

8.4 Tulokset ja jatkosuunnitelmat

Tämä opinnäytetyö vahvisti käsitystä siitä, että yksityiset asuntosijoittajat tunnistavat asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä melko hyvin. Sijoittajat ottavat riskit myös hyvin huomioon päätöksenteossaan. Erilaisten riskien havaitseminen ja riskien hallinta näyttäisivät olevat yksityisillä asuntosijoittajilla sidoksissa myös valittuun sijoitusstrategiaan ja sijoittajan taustamuuttujiin, kuten ikään, koulutustaustaan ja kokemukseen asuntosijoittamisesta.

Asuntosijoittajat ovat myös ottaneet riskienhallinnan mukaan päätöksentekoon, vaikka asuntosijoittamista pidetään yleisesti melko matalariskisenä sijoitusmuotona. Suomen nykyinen heikko taloudellinen tilanne lisää todennäköisyyttä vapaisiin kuukausiin ja asuntojen hintojen laskuun. Haastateltavat olivat pyrkineet varautumaan niihin. Lisäksi mahdollisten vuokralaisista syntyvien luottotappioiden riski kasvaa kasvavan työttömyysasteen vuoksi. Hiljentynyt asuntokauppa aiheuttaa myös remonttiriskiä, koska asuntojen kysyntä on vähentynyt ja sijoittaja voi joutua pitämään asunnon sijoituskohteena pitempään kuin oli aikonut.

Rahoitusriskit nähtiin pääasiassa korkoriskinä. Suurella velkavivulla sijoitettaessa rahoitusriskit voivat olla jopa huomattavasti suuremmat kuin korkoriskit. Asuntojen hintojen laskiessa ja mahdollisten vapaiden kuukausien lisääntyessä, voi syntyä sellainen tilanne, että sijoittaja joutuu pakkomyymään asunnon tai asuntoja, voidakseen hoitaa asuntolainojaan. Haastateltavat eivät olleet kiinnittäneet rahoitusriskeihin suurta huomiota.

Tutkimuksessa havaittiin myös, että asuntosijoittajat ovat kohdanneet haasteita joidenkin riskien hallinnassa. Tähän tutkimukseen osallistuneet asuntosijoittajat olivat kohdanneet teoreettisessa osassa läpi käytyjä riskejä.

Toteutuneet riskit ohjaavat tässä ryhmässä sijoittajien käyttäytymistä ja erityisesti riskien tunnistamista. Aiemmin toteutunut korkea korkotaso on nostanut korkoriskin selvästi

esille havaittujen riskien joukossa. Vapaiden kuukausien riski näkyy siten, että käytettyä vuokratasoa on mieluummin pidetty alemmalla tasolla verrattuna markkinatasoon kuin yritetty saada parasta mahdollista tuottoa asunnosta. Remonttiriskiltä on pyritty suojautumaan valitsemalla mahdollisimman luotettava vuokralainen sekä sijoituskohteen tarkalla valinnalla.

Sijoitusportfolion kasvattaminen nähtiin myös hyväksi mahdollisuudeksi suojautua erityyppisiltä riskeiltä. Isompi asuntosalkku kannattaa rakentaa siten, että otetaan huomioon oman ja vieraan pääoman vähäriskinen suhde. Velkavivun suhde pitää olla sijoittajan hallinnassa, myös mahdollisissa kriisitilanteissa.

Jatkotutkimusaiheena voisi olla yksityisten ja institutionaalisten asuntosijoittajien sijoittamisen erot strategiassa erityisesti riskienhallinta huomioiden. Miten yksityishenkilöt voivat kehittää omaa strategiaansa, koska heillä on käytettävissään pienemmät resurssit kuin institutionaalisilla sijoittajilla?

9 Oman oppimisen arviointi

Opinnäytetyöprosessi opetti laatijalleen uusia tiedonhankintatapoja ja löydetyn tiedon kriittistä arviointia. Lisäksi opinnäytetyö opetti pitkäjänteisyyttä ja ison projektin suunnitelmallisuuden hallintaa. Näen tämän opinnäytetyöni eräänlaisena oppimisprosessina,

koska en ole aikaisemmin tehnyt mitään vastaavanlaista harjoitusta. Aiheen valinta ja työn aloittaminen olivat ehkä haastavimmat osat koko työssä.

Haastattelut ja niiden toteuttaminen olivat mielenkiintoisimmat vaiheet, kun taas litteroinnin auki kirjoittaminen oli vaativa ja aikaa vievä prosessi. Tulosten analysointi oli mielenkiintoista ja haastavaa tottumattomalle analysoijalle.

Tulokset yllättivät minut sikäli, että haastateltavien vastaukset tukivat teoriaa niin hyvin, ja että löysin ja oivalsin asiayhteyksiä, jotka nousivat teksteistä.

Opinnäytetyö vahvisti käsitystäni asuntosijoittamisen kannattavuudesta. Opinnäytetyön teon aikana olen hankkinut ensimmäisen oman sijoitusasuntoni. Tätä työtä voin hyödyntää mahdollisissa tulevilla asuntokaupoissani samoin kuin perheyhtiö omassa toiminnassaan.

10 Lähteet

Painetut lähteet

Harju, H. Pohjanmäki, T. 2005 Kvantitatiivisen aineiston kerääminen ja sen analysointi SPSS-ohjelmalla Sarja C. Oppimateriaalit. Humanistinen ammattikorkeakoulu. Helsin-

ki.

Haight, G. Timothy, Singer, Daniel D. 2006 Real Estate Investment Handbook. John Wiley & Sons inc. New Jersey.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2001 Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Yliopistopaino. Helsinki.

Hirsjärvi S. Remes P. & Saravaara P. Tutki ja kirjoita. 15 uudistettu painos. Tammi. Helsinki

Huolman-Lankari M. 2012. Asunnon verot. 2. Uudistettu painos. Hansaprint Direct Oy. Vantaa

Hämäläinen K. 2005. Sijoittajan käsikirja. Gummerus Kirjapaino Oy

Juntto A. 2010. Asumisen unelmat ja arki. Gaudeamus

Kallunki J-P., Martikainen M & Niemelä J. 2008. Ammattimainen sijoittaminen. 6. Painos. Otavan Kirjapaino Oy. Keuruu

Korpela V. 2013. Sijoittajan verokirja. 4. Uudistettu painos. Hansaprint Direct Oy. Vantaa

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

Tuhkanen J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Edita Prima Oy. Helsinki

Turunen J. 2014. Asuntosijoittamisen riskit. Tampereen ammattikorkeakoulu. Tampere

Sähköiset lähteet

Asuntosijoittajat.fi. Asuntomarkkinakatsaus 16.12.2014.

<http://asuntosijoittajat.fi/artikkelit/Asuntomarkkinakatsaus-2014-12-16.pdf> 18.1.2015

Biggerpockets.com. Asuntosijoittamisen strategioita.

(<http://www.biggerpockets.com/real-estate-investing/strategies-niches>). Luettu:

20.2.2015

Finanssivalvonta.fi. Asuntolainojen lyhennystapoja.

(<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx>). Luettu: 18.2.2015

Fsd.uta.fi. Tutkimusmenetelmät

http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_2.html. Luettu 20.4.2015

Kalmariarvokiinteistot.fi. Annuiteetti, tasaerä ja tasalyhennys.

(http://www.kalmariarvokiinteistot.com/annuiteetti_tasalyhenteinen_kiinteatasaera.html) Luettu: 19.2.2015

Markokaatio.fi. Neljä tapaa sijoittaa asuntoihin

(<http://markokaarto.fi/nelja-tapaa-sijoittaa-asuntoihin/>) Luettu: 20.2.2015

Nolo.com <http://www.nolo.com/legal-encyclopedia/corporations-faq-29122-8.html>

Luettu: 19.9.2014

Nordea.fi. Asuntolainojen korko- ja lyhennystavat.

(<http://www.nordea.fi/henkilöasiakkaat/lainat/asumisen+rahoitus/asuntolainan+korko-+ja+lyhennystavat/704094.html>) Luettu: 19.9.2014

Op.fi. Korkokatto. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat/korkokatto?id=20640>.

Luettu 11.5.2015

Ostavuokraaurastu.com. Asuntosijoittamisen riskeistä - hintariski
<http://www.ostavuokraaurastu.com/blogi/2014/01/19/61/?page2>. Luettu
10.1.2015

Rakli.fi. a. Epäsuora kiinteistösijoittaminen.
<http://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/sijoitus-ja-rahoitusmuodot/epasuora-kiinteistosijoittaminen.html>. Luettu 21.9.2014

Rakli.fi. b. Suora kiinteistösijoittaminen.
<http://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/sijoitus-ja-rahoitusmuodot/suora-kiinteistosijoittaminen.html>. Luettu 21.9.2014

Sijointaasuntoon.fi. Pienin askelin kohti merkittävää asuntosalkkua.
<http://www.sijointaasuntoon.fi/pienin-askelin-kohti-merkittavaumlauml- asuntosalkkua.html>. Luettu 20.9.2014

Sijoitus.org. Asuntorahastot. luettavissa: <http://www.sijoitus.org/asuntorahastot.php>.
luettu14.9.2014

S-pankki.fi. S-pankki asuntorahasto. https://www.s-pankki.fi/s-asuntorahasto?gclid=CjwKEAajsOKpBRCDtfOnzaDg3HsSJA AJ2ojitMHZKErh-6Ixr-AHIA_u68mP9FIK7bgILYnJ7bsjKRoCvxHw_wcB&gclid=CjwKEAajsOKpBRCDtfOnzaDg3HsSJA AJ2ojitMHZKErh-6Ixr-AHIA_u68mP9FIK7bgILYnJ7bsjKRoCvxHw_wcB. Luettu. 23.4.2015

Stat.fi. a Suomalaisten asuntokunnat ja asuinolot 2012.
(http://www.stat.fi/til/asas/2012/01/asas_2012_01_2013-10-18_kat_002_fi.html)
Luettu: 20.1.2015

Stat.fi. b Osakeasuntojen hintojenkehitys.
http://www.stat.fi/til/ashi/2014/12/ashi_2014_12_2015-01-28_tie_001_fi.html Luet-
tu: 20.1.2015

Summarum.fi. Asuntolainojen korkovertailu – mistä edullisin laina syksyllä 2014?
(<http://www.summarum.fi/asuntolainojen-korot-nyt/>). Luettu: 17.1.2015

Suomenpankki.fi. Korkojen kuvauksia.
(<http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/kuvaus.aspx>). Luettu:
16.1.2015

Taloussanomat.fi. Euribor-korko.
<http://porssi.taloussanomat.fi/bonds/index.html?&START=1> Luettu: 27.4.2015

Taloustaito.fi. Simonen Ulla. Mikä riittää lainan vakuudeksi?
(<http://www.taloustaito.fi/Saasto-laina/Lainat/Mika-riittaa-lainan-vakuudeksi/>) Luettu: 15.10.2014

Taloussanomat.fi. a. Kiinteistösijoittaminen kiinnostaa joka kolmatta. Luettavissa:
<http://www.taloussanomat.fi/kotimaa/2013/05/13/mt-kiinteistosijoittaminen-kiinnostaa-joka-kolmatta/20136733/12>.

Taloussanomat.fi. b Vältä asuntosijoittajan 10 kuolemansyntiä.
<http://www.taloussanomat.fi/raha/2009/05/13/valta-asuntosijoittajan-10-kuolemansyntia/200912014/139>

Talouselämä.fi.
<http://www.talouselama.fi/uutiset/hyvasti+vanha+tuttu+euribor+asuntolainojen+viitekorkot+muuttuvat/a2286097>. Luettu 23.4.2015

Tenk.fi. Tutkimuseettisen neuvottelukunnan laatimat eettiset periaatteet.
<http://www.tenk.fi/fi/eettinen-ennakkoarviointi-ihmistieteissä/ennakkoarviointi>. Luettu 10.3.2015

Tilastokeskus.fi. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2012.
(http://tilastokeskus.fi/til/asyta/2012/asyta_2012_2013-09-13_tie_001_fi.html?ad=notify) Luettu: 15.1.2015

Tilastokeskus.fi. Liitekuvio 1. Kerrostaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2013, prosenttia kokonaiskuluista. (http://tilastokeskus.fi/til/asyta/2013/asyta_2013_2014-09-12_kuv_001_fi.html) Luettu: 15.1.2015

Vero.fi. a Varainsiirtoverotus. [http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto_ja_kiinteistoyhtioiden_osakkeiden\(26092\)](http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto_ja_kiinteistoyhtioiden_osakkeiden(26092)) Luettu: 17.2.2015

Vero.fi. b Vuokratulojen verotus. <http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot>. Luettu: 17.2.2015

Vero.fi. c Vuokratulosta tehtävät vähennykset. [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset\(9226\)\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset(9226))) Luettu: 17.2.2015

Veronmaksajat.fi. Veroilmoitus. (<http://www.veronmaksajat.fi/Veroilmoitus/Esitaytetty-veroilmoitus/Vuokratulojen-verotus/>) Luettu: 17.2.2015

Vuokraturva.fi. Asunnon vuokrauksen käsikirja. (<http://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kaesikirja/sijoitusasunnon-ostaminen/#k02>) Luettu: 25.8.2014

Vuokranantajat.fi 1c. Hyvä vuokratapa. Luettavissa: <http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2008-09-22T17-03-5615.pdf> Luettu: 9.8.2014

Vuokranantajat.fi b. Remontit. <http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/remontit/>. Luettu 9.8.2014

Vuokranantajat.fi. c.

<http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/sopimuksentekeminen/luottotiedot/>. Luet-
tu: 9.8.2014

Vuokria.com. Asuntosijoittajan vinkki 17: kassavirtasijoittaminen
<http://www.vuokria.com/kassavirtasijoittaminen/>. Luettu. 15.10.2014

Whproperties.fi. Infopiste asuntosijoittamiseen. <http://www.whproperties.fi/infopiste>.
Luettu: 17.10.2014

Yhteishyvä.fi. Vinkit tuottavaan sijoitusasuntoon.
[http://www.yhteishyva.fi/live/201408/sujuva-arki/vinkit-tuottavaan-
sijoitusasuntoon/0218010-368267](http://www.yhteishyva.fi/live/201408/sujuva-arki/vinkit-tuottavaan-sijoitusasuntoon/0218010-368267). Luettu 19.3.2015

Yle.fi) Putkiremonttien hintoja.
http://yle.fi/uutiset/putkiremonttien_hinnoissa_valtavia_eroja/6918104. Luettu:
17.7.2014

Liitteet

Liite 1. Saatekirje

Arvoisa asuntosijoittaja

Olen tradenomiopiskelija Haaga-Heliasta ja teen lopputyötäni asuntosijoittamisesta ja riskien hallinnasta. Tutkin miten yksityiset asuntosijoittajat ovat suojautuneet erilaisilta riskeiltä. Riskejä ovat mm. remonttiriski, vuokralaisriski ja hintariski. Toivon, että haastattelut toteutuisivat maaliskuun 2015 aikana. Haastattelut ovat luottamuksellisia ja ne vievät noin tunnin aikaanne.

Haastattelijana toimii Antti Honkamäki

Yhteystiedot

Liite 2. Haastattelulomake

Haastattelulomake

- 1 Minkä ikäinen olette?
- 2 Mikä on koulutuksenne?
- 3 Minkälaista kokemusta teillä on asuntosijoittamisesta?
- 4 Mitä riskejä tunnistatte asuntosijoittamisessa?
- 5 Miten riskit ovat vaikuttaneet päätöksentekoonne?
- 6 Miten olette pyrkineet hallitsemaan seuraavia riskejä:

- a. Hinta
- b. Vastike
- c. Rahoitus
- d. Vuokralaiset
- e. Remontti
- f. Tyhjät kuukaudet
- g. Poliittiset riskit
- h. Luonnonilmiöriskit
- i. Korkoriski
- j. Vuokratasoriski
- k. Sijainti

- 7 Jäikö mielestänne joku asuntosijoittamiseen liittyvä riski mainitsematta?

8 Mitkä ovat mielestänne kolme tärkeintä riskiä?