

Osta ensimmäinen sijoitusasunto ilman aloittelijan kalliita virheitä



10 virhettä, jotka voivat maksaa jopa 50 000 €

Tunnista kalleimmat sudenkuopat ennen tarjousta ja tee päätöksiä rauhallisemmin, omiin lukuihisi perustuen.

Tässä oppaassa

Mietinnässä ensimmäinen sijoitusasunto?

Mietit ensimmäistä sijoitusasuntoa, mutta jokin pidättelee. Entä jos maksat liikaa? Entä jos valitset väärän alueen tai kohteen, jonka virhettä ei saa enää korjattua?

Et ole yksin. Ensimmäinen sijoitusasunto ei vaadi täydellistä varmuutta. Se vaatii riittävän hyvän prosessin: tiedät, mitä tarkistat, mitä lasket ja milloin kohteesta kannattaa kävellä pois.

Aloittelijat kompastuvat muutamaan virheeseen, joita ei aina huomaa tai tiedosta ajoissa. Tämä opas näyttää ne etukäteen. Oppaassa esitettävät 10 virhettä voivat maksaa sinulle jopa 50 000 €, joten tämä voi olla yksi elämäsi tärkeimmistä lukemisista.

Suurin osa aloittelevista asuntosijoittajista ei epäonnistu siksi, etteivät he olisi tarpeeksi fiksuja, vaan siksi, että he tekevät muutaman kriittisen virheen, joita eivät huomaa ajoissa.

NÄIN KÄYTÄT OPASTA

- ✓ Lue opas ensin kokonaisuutena.
- ✓ Palaa virhesivuihin aina, kun arvioit uutta kohdetta.
- ✓ Täytä lopun muistilista ennen tarjousta.

**"Turvallisempi päätös ei synny siitä, että tiedät kaiken.
Se syntyy siitä, että osaat tarkistaa olennaisen."**

Väärän taloyhtiön valinta



Sijoitusasunto on osa taloyhtiötä. Huoneiston hyvä kunto tai toimiva pohjaratkaisu ei poista riskejä, jos taloyhtiön talous, rakennuksen kunto tai päätöksenteko on heikolla pohjalla.

TARKISTA AINAKIN NÄMÄ

- ✓ Lue isännöitsijäntodistus, tilinpäätös, talousarvio, yhtiöjärjestys ja viimeisin yhtiökokouspöytäkirja.
- ✓ Selvitä yhtiölainat, vastikkeet, maksuvalmius, rästit ja mahdolliset poikkeavat kulut.
- ✓ Tarkista tehdyt remontit, korjaustarveselvitys ja seuraavien vuosien suunnitelmat.

Mitä tämä voi maksaa?

Väärä taloyhtiö voi merkitä vastikkeiden nousua, suuria rahoitusosuuksia, heikompaa myytävyyttä ja jatkuvia yllätyksiä.

Marjon huomio

Älä kysy vain, onko asunto hyvä. Kysy myös, sopivatko taloyhtiön riskit omaan talouteesi ja sijoitussuunnitelmaasi.

Taloyhtiön remonttikulujen aliarviointi



Tuleva linjasaneeraus, julkisivu-, katto- tai ikkunaremontti voi muuttaa muuten kiinnostavan kohteen kokonaiskustannuksen ratkaisevasti. Katso PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma ja lisää arvioitu osuus "piilokustannuksena" laskelmaan.

TARKISTA AINAKIN NÄMÄ

- ✓ Selvitä, mitkä remontit ovat vasta keskustelussa, mitkä suunnittelussa ja mitkä jo päätettyjä.
- ✓ Pyydä saatavilla olevat kustannusarviot ja arvioi oma osuutesi asunnon pinta-alan perusteella.
- ✓ Lisää arvioitu remonttiosuus sijoituslaskelmaan ennen tarjousta.

Remontti	Remonttiväli	Kustannus €/m ²	Huomiot
Linjasaneeraus (putkiremontti)	40–60 v	n. 700–1300 €/m ²	Yleensä kallein remontti (Suomen Kiinteistölehti)
Julkisivuremontti	20–50 v	n. 200–800 €/m ²	Riippuu paljon toteutustavasta (Sustera)
Kattoremontti	30–50 v	n. 50–200 €/m ²	Vaihtelee kattotyypin mukaan

Mitä tämä voi maksaa?

Esimerkki: jos 60 m² huoneiston osuudeksi arvioidaan 1 000 €/m², kustannus olisi 60 000 €. Todellinen summa voi olla pienempi tai suurempi.

Marjon huomio

Pelkkä PTS-rivi ei vielä kerro kustannusta. Selvitä hankkeen vaihe ja laajuus sekä se, rahoitetaanko remontti yhtiölainalla vai osakkailta kerättävillä maksuilla. Muista, että alkuvaiheen kustannusarviot voivat vielä muuttua.

Asunnon remonttibudjetin ja aikataulun aliarviointi



Asuntoremontti voi parantaa vuokrattavuutta ja arvoa, mutta optimistinen budjetti syö nopeasti odotetun tuoton. Rakenteista voi paljastua odottamattomia korjaustarpeita, aikataulut venyvät ja materiaalien sekä työn kustannukset elävät.

TARKISTA AINAKIN NÄMÄ

- ✓ Pyydä tarjoukset riittävän tarkalla työselosteella ja vertaa, mitä hinta sisältää.
- ✓ Varaa pus kuri yllätyksille, kuten asbestikartoitukselle, pohjatöille ja materiaalimuutoksille.
- ✓ Laske mukaan myös viivästynyt vuokratulo, rahoituskulut ja oma ajankäyttösi.

Mitä tämä voi maksaa?

Jos 12 000 € remontti ylittää budjetin 15 % ja vuokrauksen aloitus viivästyy kuukaudella, lisäkustannus voi olla jo useita tuhansia euroja.

Marjon huomio

Hyvä remonttisuunnitelma sisältää hinnan lisäksi vastuut, aikataulun, materiaalit, valvonnan ja varasuunnitelman.

Liian korkea ostohinta



Ostohinta määrittää, kuinka paljon turvamarginaalia sijoituksessa on. Asuntosijoittaja tekee mahdollisen voiton jo asunnon ostovaiheessa. Liian korkea hinta heikentää kassavirtaa, tuottoa ja mahdollisuutta selvittää yllätyksistä. Liikaa maksettu asunto tarkoittaa, että ostat sijoituksen miinuksella heti alussa.

TARKISTA AINAKIN NÄMÄ

- ✓ Vertaa velatonta hintaa toteutuneisiin kauppoihin ja aidosti vertailukelpoiisiin kohteisiin.
- ✓ Laske enimmäishinta omista tuotto- ja riskikriteereistäsi, älä ilmoituksen pyyntihinnasta.
- ✓ Päätä etukäteen raja, jonka yli et lähde tarjouskilpailussa.

Mitä tämä voi maksaa?

Esimerkki: jos maksat 115 000 € kohteesta, jonka perusteltu arvo on 100 000 €, 15 000 € ylitys vastaa 300 € kuukausittaisella nettokassavirralla noin 50 kuukautta eli yli 4 vuotta.

Marjon huomio

Markkina-arvo on aina arvio. Siksi tärkeintä on perustella oma hintasi useammalla tiedolla ja jättää laskelmaan turvamarginaalia.

Asunnon ostaminen tunne edellä



Kiire, ihastuminen kohteeseen tai pelko sen menettämisestä voi saada sivuuttamaan luvut. Sijoitusasunto ei ole sinun kotisi, eikä sitä arvioida samoilla mieltymyksillä kuin omaa kotia. Silti moni tekee päätöksen ajatuksella "tämä tuntuu hyvältä" tai "en halua menettää tätä", ja juuri siinä hetkessä logiikka katoaa.

TARKISTA AINAKIN NÄMÄ

- ✓ Kirjaa ostokriteerit ennen näyttöä: alue, koko, hinta, tuotto, remontit ja ehdottomat rajat.
- ✓ Tee jokaisesta kohteesta sama tarkistus ja laskelma.
- ✓ Perustele kirjallisesti sekä ostamisen että kohteen ohittamisen syyt.

Mitä tämä voi maksaa?

Tunneperäinen päätös näkyy usein liian korkeana hintana, heikkona vuokrattavuutena tai riskinä, jota ei huomattu ajoissa.

Marjon huomio

Hyvä kohde kestää kriittisen tarkastelun. Jos päätöksen perustelu on vain "tämä tuntuu hyvältä", pysähdy vielä kerran.

"Tunne maksaa, järki tuottaa"

Liian optimistinen vuokra- ja tuottoarvio



Pieni optimismi useassa kohdassa voi muuttaa koko sijoituksen: vuokra arvioidaan yläkanttiin, tyhjäkäynti unohdetaan ja kulut lasketaan parhaalla mahdollisella skenaariolla. Yksikään näistä ei yksin kaada laskelmaa, mutta yhdessä ne muuttavat koko sijoituksen.

TARKISTA AINAKIN NÄMÄ

- ✓ Vertaa toteutuneita ja pyydettyjä vuokria useasta lähteestä.
- ✓ Huomioi vastikkeet, rahoitus, vakuutukset, ylläpito, verot, tyhjäkäynti ja vuokralaisen vaihtumisen kulut.
- ✓ Testaa vähintään perusskenaario ja heikompi skenaario.

Mitä tämä voi maksaa?

Esimerkiksi 75 € liian korkea vuokra-arvio merkitsee 900 € eroa vuodessa jo ennen muita vaikutuksia.

Marjon huomio

Pidä bruttotuotto, nettotuotto ja kassavirta erillään. Ne vastaavat eri kysymyksiin.

Heikko vuokrattavuus alueella



Heikko vuokrattavuus on hiljainen kassavirran tappaja. Asunto voi olla hyvä, remontoitu ja edullinen, mutta jos sopivia vuokralaisia on vaikea löytää järkevällä vuokralla, mikään muu ei pelasta sitä. Suositulla alueella asunto menee vuokralle huonommassakin suhdanteessa.

TARKISTA AINAKIN NÄMÄ

- ✓ Seuraa ilmoitusten määrää, vuokratasoa ja sitä, kuinka kauan samankaltaiset kohteet ovat tarjolla.
- ✓ Arvioi alueen työpaikat, oppilaitokset, palvelut, liikenneyhteydet ja väestökehitys.
- ✓ Selvitä, millaiset asuntotyytit ja pohjaratkaisut alueella oikeasti liikkuvat.

Mitä tämä voi maksaa?

Yksi tyhjä kuukausi 800 € vuokralla merkitsee vähintään 800 € menetettyä tuloa sekä mahdollisia ilmoitus- ja järjestelykuluja.

Marjon huomio

Kysy paikalliselta välittäjältä tai vuokranantajalta myös, mikä ei mene vuokralle. Se kertoo usein enemmän kuin parhaat esimerkit.

Puutteellinen vuokralaisvalinta



Vuokralaisvalinta on yksi tärkeimmistä riskienhallinnan vaiheista. Päätöksen pitää perustua ennalta määritettyihin, vuokrasuhteen hoitamiseen liittyviin ja syrjimättömiin kriteereihin, ei ensivaikutelmaan.

TARKISTA AINAKIN NÄMÄ

- ✓ Tarkista henkilöllisyys, maksukyky ja luottotiedot asianmukaisesti ennen sopimusta.
- ✓ Kysy olennaiset tiedot johdonmukaisesti kaikilta hakijoilta ja dokumentoi valintaperusteet.
- ✓ Sovi kirjallisesti vakuudesta, vakuutuksesta, vuokranmaksusta ja muista ehdoista.

Mitä tämä voi maksaa?

Maksamattomat vuokrat, vahingot ja pitkä prosessi voivat syödä useiden vuosien tuotot. Pahimmillaan puhutaan kymmenistä tuhansista euroista.

Marjon huomio

Pelkkä ensivaikutelma ei ole valintakriteeri. Hyvä prosessi on sekä turvallisempi että tasapuolisempi.

Laskelmien tekemättä jättäminen



Ilman laskelmaa et tiedä, mitä olet ostamassa. Pelkkä vuokra miinus vastike ei kuvaa sijoituksen todellista kannattavuutta tai riskiä. Jos et laske, et tiedä tuottoa, et tiedä riskiä etkä tiedä, paljonko maksat liikaa. Tiedät vain, miltä kauppa tuntuu.

TARKISTA AINAKIN NÄMÄ

- ✓ Laske velaton hinta, kaupanteon kulut, rahoitus, vastikkeet, remontit, vakuutus, ylläpito ja tyhjäkäynti.
- ✓ Tarkastele ainakin kassavirtaa, nettotuottoa ja oman pääoman tuottoa.
- ✓ Kirjaa oletukset näkyviin, jotta huomaat, mihin tulos perustuu.

Mitä tämä voi maksaa?

Pienetkin puuttuvat kulut voivat muuttaa positiiviselta näyttävän kassavirran negatiiviseksi.

Marjon huomio

Laskelman tärkein tehtävä ei ole näyttää tarkkaa tulevaisuutta, vaan paljastaa, mitä täytyy tapahtua, jotta sijoitus toimii.

Et varaudu riskeihin



Moni tekee laskelman tilanteessa, jossa kaikki menee täydellisesti: vuokralainen maksaa aina ajallaan, asunto on koko ajan vuokrattuna ja kulut pysyvät ennallaan. Mutta kaikki kuukaudet eivät ole samanlaisia. Korko, vastike, remontti tai tyhjäkäynti voi muuttua, vaikka ostohetken laskelma näyttäisi hyvältä.

TARKISTA AINAKIN NÄMÄ

- ✓ Määritä käteispuskuri oman kohteen, rahoituksen ja riskinsietokykysi mukaan.
- ✓ Testaa laskelma korkeammalla korolla, alemmalla vuokralla ja yllättävällä kululla.
- ✓ Varmista vakuutukset, sopimukset ja toimintasuunnitelma ongelmatilanteisiin.

Mitä tämä voi maksaa?

Ilman puskuria yksikin yllättävä lasku voi pakottaa kalliiseen lisärahoitukseen tai huonoon myyntitietkeen.

Marjon huomio

Turvallisuus ei tarkoita riskittömyyttä. Se tarkoittaa, että tunnet tärkeimmät riskit ja sinulla on suunnitelma niiden varalle.

Ensimmäisen sijoitusasunnon 10 kohdan turvallisuustarkistus

Rastita kohta vasta, kun pystyt perustelemaan sen tiedolla tai laskelmalla, ei vain oletuksella.

☐

Taloyhtiö: olen lukenut keskeiset asiakirjat ja ymmärrän yhtiön talouden.

☐

Tulevat remontit: olen arvioinut niiden vaiheen, oman kustannusosuuteni ja epävarmuuden.

☐

Asunnon remontti: budjetissa on työ, materiaalit, viive ja realistinen puskuri.

☐

Ostohinta: enimmäishinta perustuu vertailutietoon ja omiin tuottokriteereihini.

☐

Päätösprosessi: kohde täyttää kirjalliset kriteerini ilman tunneperäisiä poikkeuksia.

☐

Vuokra: arvio perustuu useaan tietoon ja kestää myös alakanttiin lasketun skenaarion.

☐

Vuokrattavuus: tiedän, kenelle asunto sopii ja kuinka vahvaa kysyntä on.

☐

Vuokralaisvalinta: minulla on kirjallinen, asianmukainen ja syrjimätön valintaprosessi.

☐

Laskelma: olen huomioinut kaikki keskeiset kulut, rahoituksen ja verotuksen.

☐

Riskivara: minulla on puskuri ja toimintasuunnitelma realistisiin yllätyksiin.

Kuinka monta kohtaa pystyt rastittamaan? Jos jokin kohta on epäselvä, selvitä se ennen tarjousta.

Minä olen Marjo Huikuri

ASUNTOSIJOITTAJA, VALMENTAJA JA
VAURAUDENPOLKU.FI PERUSTAJA

Mahtavaa, että tilasit tämän oppaan. Olet selvästikin kiinnostunut asuntosijoittamisesta ja valmiina ottamaan ensimmäiset askeleet kohti vaurastumista. Olen iloinen, että saan olla mukana auttamassa sinua matkalla kohti ensimmäistä sijoitusasuntoasi.

Autan aloittelevia asuntosijoittajia ostamaan ensimmäisen sijoitusasunnon turvallisesti ja rakentamaan vahvan pohjan varallisuuden kasvulle, ilman turhaa epävarmuutta, yllianalysointia tai kalliita virheitä.

MATKANI LYHYESTI

Olen toiminut asuntosijoittajana vuodesta 2020 oman päätyöni ohessa. Oma matkani alkoi pienestä kaksiosista. Tänäpäin salkussani on vajaan viisitoista asuntoa neljässä maakunnassa, sekä pitkäaikaisessa vuokrauksessa että flippauksina:

Uusimaa

Päijät-Häme

Kymenlaakso

Varsinais-Suomi

Asuntosijoittamisen ensiaskeleita kokeilin jo 2014–2015 tekemällä pari asuntoflippauskohdetta. Oma polkuni ei alkanut täydellisestä varmuudesta tai valmiista verkostosta. Siksi haluan auttaa ensimmäistä sijoitusasuntoa harkitsevia erottamaan olennaisen tiedon kohinasta ja etenemään suunnitelmallisesti.

Minut on valittu vuonna 2026 Suomen Vuokranantajien yhdeksi sijoitusasuntomentoriksi, ja olen siitä todella innoissani!

Tämän oppaan tavoite on antaa sinulle rauhallisempi lähtökohta: tiedät, mitä kysyä ja missä kohdissa kannattaa pysähtyä ennen päätöstä.

Inspiroivin terveisin,

Marjo

Vauraudenpolku.fi



Asuntosijoittaja vuodesta 2020

Vajaan 15 asuntoa neljässä maakunnassa

Suomen Vuokranantajien mentori 2026

Vauraus ei ole tuuria. Se on taito, jonka voi oppia.

Kuule seuraavasta valmennuksesta ensimmäisten joukossa

SELKEYS • LASKELMAT • HUOLELLINEN KOHDETARKISTUS

Et tarvitse lisää irrallisia vinkkejä. Tarvitset selkeän etenemisjärjestyksen. Käytä tätä opasta tarkistuslistana, kun arvioit ensimmäisiä sijoitusasuntokohteitasi. Määritä ensin tavoitteesi ja ostokriteerisi, tee laskelmat huolellisesti ja tarkista kohteen olennaiset tiedot ennen päätöstä.

Pidä erityisesti nämä kolme asiaa mukana matkassasi:

- ✓ etene omien tavoitteidesi ja taloudellisen tilanteesi pohjalta
- ✓ tee päätökset numeroiden ja kohdekohtaisten tietojen perusteella
- ✓ anna itsellesi lupa myös kävellä pois kohteesta, joka ei täytä kriteerejasi



TAVOITE ON, ETTÄ VOISIT SANOA HEIPAT NÄILLE

- ✗ epävarmuudelle ensimmäisen sijoitusasunnon ostamisesta
- ✗ loputtomalle analysoinnille ilman uskallusta tehdä päätöstä
- ✗ ajatukselle "ehkä joskus myöhemmin"

JA SEN SIJAAN SANOA HEI

- ✓ ensimmäiselle sijoitusasunnolle ja voittajan tunteelle: sinä teit sen!
- ✓ kasvavalle kassavirralle
- ✓ vaurauden kasvamiselle askel kerrallaan

Palaa tähän oppaaseen aina, kun uusi kohde herättää kiinnostuksesi. Kun etenet rauhallisesti vaihe vaiheelta, sinun on helpompi erottaa hyvä mahdollisuus kohteesta, joka ei sovi juuri sinun tavoitteisiisi.

Liity odotuslistalle

Kuule seuraavasta valmennuksesta ensimmäisten joukossa.

Tarkista aina ajantasaiset tiedot

Asuntosijoittamiseen, verotukseen, vuokraukseen ja taloyhtiöihin liittyvät tiedot muuttuvat. Käytä oppaan rinnalla kohdekohtaisia asiakirjoja ja ajantasaisia viranomaisohjeita.

KESKEISIÄ TIETOLÄHTEITÄ

Kilpailu- ja kuluttajavirasto: käytetyn asunnon ostaminen ja tarkistettavat taloyhtiöasiakirjat.
kkv.fi

Verohallinto: vuokratulojen verotus, vähennykset ja varainsiirtovero.
vero.fi

Suomen Vuokranantajat: vuokralaisen valinta, luottotiedot, syrjimättömyys ja hyvä vuokratapa.
vuokranantajat.fi

Finlex: ajantasainen lainsäädäntö, mukaan lukien laki asuinhuoneiston vuokrauksesta.
finlex.fi

Vastuuvapaus

Tämä opas on yleisluonteinen koulutusmateriaali. Se ei ole henkilökohtaista sijoitus-, vero-, rahoitus-, laki- tai rakennusteknistä neuvontaa.

Kaikki euromääräiset esimerkit ovat havainnollistavia. Todelliset hinnat, remonttikustannukset, vuokrat, korot, verot ja tuotot riippuvat kohteesta, ajankohdasta ja sijoittajan omasta tilanteesta.

Varmista ennen päätöstä tiedot kohteen asiakirjoista ja tarvittaessa pankilta, isännöitsijältä, välittäjältä, rakennusalan asiantuntijalta, verottajalta tai juristilta.



vauraudenpolku.fi ▪ info@vauraudenpolku.fi

Juuri online Oy ▪ Y-tunnus 3540156-8

© 2026 Vaurauden Polku / Juuri online Oy. Kaikki oikeudet pidätetään.