

# **Lönsamheten med att investera i en bostad**

En jämförelse mellan Lovisa och Borgå

Charlotta Lobbas

EXAMENSARBETE	
Arcada	
Utbildningsprogram:	Företagsekonomi
Identifikationsnummer:	4987
Författare:	Charlotta Lobbas
Arbetets namn:	Lönsamheten med att investera i en bostad-En jämförelse mellan Lovisa och Borgå
Handledare (Arcada):	Maj-Britt Granström
Uppdragsgivare:	-
<p>Sammandrag:</p> <p>Jämfört med andra investeringsobjekt är bostadsinvestering ett tämligen säkert och konkurrenskraftigt alternativ. En investeringsbostad köps för att hyras ut, det vill säga i inkomstsyfte; för att få hyresinkomster och försäljningsvinst. Detta examensarbete jämför bostadspriser och hyresnivåer i Lovisa och Borgå och på basis av dem räknas den troliga årsavkastningen ut. Syftet med detta arbete är att få fram skillnaderna mellan städerna samt att få svar på i vilken stad det är lönsammare att placera i bostäder, dvs. i vilken stad man får bättre avkastning. I teoridelen redogörs det allmänt om investeringar och sådant som har med investeringsbostäder att göra beskrivs mer ingående. Kort fakta om Lovisa och Borgå tas upp samt även information om bostadsmarknaden och hyresbostadsmarknaden. Undersökningen går ut på att först samla in statistik över bostadspriser och uppgifter om de ungefärliga hyresnivåerna i städerna. Medeltalet av dessa används sedan för att räkna ut avkastningen på bostäderna. Avkastningen räknas ut med hjälp av en formel. Resultatet visar att bostadspriserna samt hyrespriserna är betydligt högre i Borgå. Årsavkastningen är överlag bättre i Lovisa. Det finns inte ett entydigt svar på frågan om i vilken stad det är lönsammare att placera i bostäder, eftersom hyresnivåerna varierar så mycket inom städerna och det speglar sig direkt på avkastningen. På basis av denna undersökning får man en överblick över bostadsmarknaden i respektive stad samt ett ungefärligt svar på i vilken stad det är lönsammare att placera i bostäder. Detta kan fungera som hjälpmedel åt sådana som överväger att bostadsplacera i detta område.</p>	
Nyckelord:	Investering, bostadsinvestering, avkastning, hyra, Lovisa, Borgå
Sidantal:	47
Språk:	Svenska
Datum för godkännande:	11.5.2016

DEGREE THESIS	
Arcada	
Degree Programme:	Business administration
Identification number:	4987
Author:	Charlotta Lobbas
Title:	The profitability with investing in a residence-A comparison between Loviisa and Porvoo.
Supervisor (Arcada):	Maj-Britt Granström
Commissioned by:	-
<p>Abstract:</p> <p>Compared to other investment targets, the residential investment is a pretty safe and competitive alternative. An investment resident is bought to be rented out, i.e. to earn income; to get rental incomes and sales profit. This thesis work compares housing prices and rental prices in Loviisa and Porvoo. On the basis of them the probable annual return will be calculated. The purpose of this thesis work is to bring out the differences between the cities regarding the return on residential investment and also to get answer to in which city it is more profitable to invest in residences, i.e.in which city you will get better return. In the theory part investments is generally described and such relating to residential investing is described more profound. Brief facts about Loviisa and Porvoo is told and also about the housing market and rental market. The survey is made by collecting statistics of housing prices and information about the approximate rental levels in the cities. The average of them is used to calculate the return on the residences. The return is calculated by using a formula. The result shows that the housing prices and rental prices are quite much higher in Porvoo. The annual return is however generally better in Loviisa. There is no clear answer on the question about in which city it is more profitable to invest in residences, because the rents varies a lot within the cities and it is directly reflected on the return. On the basis of this study you can get an overview of the housing market in both cities and an approximate answer on in which city it is more profitable to invest in residences. This survey is useful if you are thinking about investing in residences in this area.</p>	
Keywords:	Investment, residential investment, return, rent, Loviisa, Porvoo,
Number of pages:	47
Language:	Swedish
Date of acceptance:	11.5.2016

# INNEHÅLL

<b>Figurer .....</b>	<b>5</b>
<b>Tabeller.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Inledning.....</b>	<b>6</b>
1.1 Problemområde .....	7
1.2 Syfte .....	8
1.3 Metod.....	8
1.4 Arbetets uppläggning .....	10
<b>2 Investering .....</b>	<b>10</b>
2.1 Investeringsbeslut.....	12
2.2 Avkastning på investeringar .....	13
2.3 Risk med investeringar .....	13
2.4 Beskattning på investeringar .....	14
<b>3 Bostads- samt hyresbostadsmarknaden i Finland.....</b>	<b>15</b>
3.1 Hyresnivåerna i Finland.....	16
3.2 Kort om bostadsmarknaden i Lovisa och Borgå .....	16
3.2.1 Kort fakta om Lovisa.....	17
3.2.2 Kort fakta om Borgå.....	18
<b>4 Investeringsbostad.....</b>	<b>18</b>
4.1 Möjligheter med bostadsinvestering .....	19
4.2 Saker att tänka på då man investerar i en bostad.....	20
4.3 Avkastningen .....	21
4.4 Hur man går till väga då man vill köpa en investeringsbostad .....	22
4.4.1 Bolagsvederlag.....	24
4.5 Uthyrning av en lägenhet .....	24
4.5.1 Intäkterna.....	25
4.6 Risker med bostadsinvestering .....	25
<b>5 Undersökningen .....</b>	<b>26</b>
5.1 Planering och utförande av undersökningen.....	26
5.2 Resultat av undersökningen.....	27
5.3 Lovisas bostadspriser under tiden 10.2012-10.2015 .....	28
5.3.1 Uträkning av den troliga avkastningen i Lovisa .....	30
5.4 Borgås bostadspriser under tiden 10.2012-10.2015 .....	32
5.4.1 Uträkning av den troliga avkastningen i Borgå.....	34

<b>6</b>	<b>Sammanfattning och analys .....</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Avslutning .....</b>	<b>40</b>
	<b>Källor .....</b>	<b>42</b>
	<b>Bilagor .....</b>	<b>44</b>

## FIGURER

Figur 3.	Flödesschema: Hur gå till väga då man vill investera i en lägenhet? .....	23
Figur 4.	Medeltal av enrummarnes kvadratmeterpris i Lovisa.....	28
Figur 6.	Medeltal av bolagsvederlaget. ....	29
Figur 7.	Medeltal av försäljningstiden i veckor.....	29
Figur 8.	Medeltal av låneandelen i €. ....	30
Figur 9.	Exempel på avkastningen i Lovisa, hög hyra. ....	31
Figur 10.	Exempel på avkastningen i Lovisa, medelhyra.....	31
Figur 11	Exempel på avkastningen i Lovisa, låg hyra. ....	31
Figur 12.	Exempel på avkastningen i Lovisa, låg hyra. ....	31
Figur 14.	Medeltal av enrummarnes kvadratmeterpris i Borgå.....	32
Figur 16.	Medeltal av bolagsvederlag/månad i enrummare i Borgå. ....	33
Figur 17.	Medeltal av försäljningstiden på enrummare i Borgå.....	33
Figur 18.	Medeltal av enrummarnes låneandel i € i Borgå. ....	34
Figur 19.	Exempel på avkastningen i Borgå, hög hyra. ....	35
Figur 20.	Exempel på avkastningen i Borgå, medelhyra.....	35
Figur 21.	Exempel på avkastningen i Borgå, låg hyra. ....	35

## TABELLER

Tabell 1	Faktorer som indirekt påverkar lönsamheten med en bostadsinvestering.....	39
Tabell .2	Statistik över sålda enrummare i Lovisa under tiden 10.2012-10.2015.....	44
Tabell 3.	Statistik över sålda enrummare i Borgå under tiden 10.2012-10.2015.....	45

## 1 INLEDNING

Det finns många olika slags investeringsobjekt att välja mellan då man vill placera sina pengar. Det finns bl.a. aktier, fonder, pensionsförsäkringar och bostäder man kan investera i. Dessa olika investeringsobjekt skiljer sig från varandra i fråga om egenskaper, kostnader samt i synnerhet förväntan på avkastning samt risker de är förknippade med (Kallunki et. al 2002 s. 87).

Jämfört med andra investeringsobjekt är en bostadsinvestering ett tämligen säkert och konkurrenskraftigt alternativ. Om man köper en bra bostad på ett växande område får man månatligen en jämn hyresinkomst samt i allmänhet en värdeökning på lång sikt.

En investeringsbostad köper man i inkomstsyfte, för att få hyresinkomster och försäljningsvinst. Det intressanta och det som föder möjligheter med bostadsinvestering är att man kan finansiera bostadsköpet med ett banklån som betalas bort med de hyresinkomster man får. Det är alltså hyresgästen som betalar bort lånet istället för hyresvärden. Om det är en lång lånetid åter också inflationen på lånets reella storlek.

Efter finanskrisen 2008 har inköpet av investeringsbostäder ökat markant. Detta beror på att räntorna sjönk så kraftigt. Folk blev ivriga att köpa bostäder i investeringssyfte eftersom de fick så billiga lån. Under de senaste årtiondena, från och med 90-talets recession ända in på 2000-talet till och med slutet av 2014 har Finlands bostadspriser stigit konstant. De som köpte en bostad på 1990-talet har därmed kunnat dra nytta av en värdeökning. I augusti 2013 ägde så mycket som 7 % av de finländska hushållen en investeringsbostad. (Schlobohm, Toni 2013)

För tillfället finns det ungefär 220 000 privata hyresvärdar i Finland (2016). Det är så mycket som två tredjedelar av den fritt finansierade hyresbostadsmarknaden. Det är viktigt med tanke på en fungerande marknad att dessa hyresvärdar hålls som hyresvärdar också i framtiden. Framför allt är det viktigt att det finns utbud i de efterfrågade områdena och av de efterfrågade boendetyperna. (Suomen vuokranantajat)

Även om bostadspriserna överlag sjunkit en aning den sista tiden är bostadsinvestering ännu ett väldigt populärt placeringsalternativ. Bostadshandeln har fortsatt livlig i hela världen. Experter inom området spår att handelsvolymen för 2015 på många ställen kommer att nå upp till rekordhöga höjder (KTI Markkinakatsaus). Framför allt i tillväxtcentren har bostadspriserna överlag hållits på samma nivå och till och med stigit en aning. Utbudet på hyresbostadsmarknaden växer och även om efterfrågan är stark har hyresgästernas betalningsförmåga börjat sätta stopp för utvecklingen av hyror på vissa områden. (KTI markkinakatsaus)

Jag är intresserad av bostadsinvestering och har funderat på att själv, i framtiden när jag har möjlighet till det, börja investera i bostäder. Jag är hemma från Lovisa och bor nu i Borgå, så båda städerna intresserar mig och jag följer aktivt med marknaden, eftersom jag tycker att det är intressant.

## **1.1 Problemområde**

Att investera i bostäder har varit väldigt populärt sedan finanskrisen 2008 då räntorna sjönk (Schlobohm 2013). En annan orsak till att placera i bostäder kan tänkas vara det annars ostabila marknadsläget, man vågar inte i samma utsträckning investera i andra aktier och värdepapper som är mycket konjunktur känsliga. En liten bostadsaktie däremot, framför allt i tillväxtcentrum håller bra sitt värde och kan till och med komma att höja i värde (Vuokraturva).

För en som vill investera i en bostad finns det mycket att tänka på innan man kan göra sitt beslut. Man måste bestämma sig för bostadens läge, inköpspriset, efterfrågan på hyresbostäder just där, bostadens skick, hyresinkomsternas storlek etc. Det lönar sig att sätta ner tid på att förbereda sig, skaffa behövlig information och eventuellt ta kontakt med experter inom bostadsinvestering (Sparbanken).

Avkastningen kan man ungefärligt räkna ut på förhand och med hjälp av god planering och förberedelse kan man ta i beaktande möjligheter och risker som är förknippade med bostadsinvesteringen.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta arbete är att undersöka lönsamheten i att investera i en liten höghusbostad för uthyrning i kärncentrum. Med liten höghusbostad menas enrummare. Lönsamhet är den avkastning man får med att bostadsinvestera. Undersökningen görs som en jämförelse mellan att investera i Lovisa och Borgå. Fokus ligger på att få fram skillnaderna i avkastningen av att investera i bostäder i respektive stad. Huvudforskningsfrågan blir därmed om det finns några nämnvärda skillnader mellan avkastningen i Lovisa och Borgå då man investerar i en enrummare. För att få svar på detta kommer undersökningen att gå ut på att främst jämföra prisnivåerna och bolagsvederlagen samt hyresnivåerna. Dessa behövs för att kunna räkna ut den troliga avkastningen av bostadsinvestering i respektive stad.

För att belysa denna jämförelse tas även andra faktorer i beaktande, sådana som indirekt påverkar lönsamheten med bostadsinvesteringen. Dessa faktorer är bl.a storleken på staden, serviceutbudet, närheten till huvudstaden, skicket på bostaden, kommande renoveringar, etc. Det finns även en del skattekonsekvenser då man investerar i en bostad men de tas inte upp i denna studie.

Undersökningens svar analyseras och man försöker ta fasta på vad det beror på att det är just så som undersökningen visar. Undersökningens resultat kommer visuellt att presenteras med figurer och uträkningar.

## 1.3 Metod

Det finns två olika sätt att välja mellan hur man inriktar sin forskning. Man kan välja mellan en kvantitativt eller kvalitativt inriktad forskning. Forskningsinriktningen väljer man utifrån hur man väljer att generera, bearbeta och analysera informationen som man samlar in. Med en kvantitativt inriktad forskning menas sådan forskning som fokuserar på hård data, det vill säga siffror. En kvantitativ forskning i sin tur har som syfte att beskriva och förklara mätningsresultat. Med kvalitativ forskning däremot fokuserar datainsamlingen på mjuk data. Med mjuk data menar man t.ex. kvalitativa intervjuer och tolkande analyser, oftast verbala analysmetoder av textmaterial. Dessa inriktningar gestaltas oftast som om de är helt varandras motsatser och inte går att förenas, men så är



det sällan i forskningsarbete. Största delen av forskningen idag är något mitt emellan helt ren kvantitativ eller ren kvalitativ forskning. (Patel & Davidson 1991 s.14)

Kvantitativ forskning kännetecknas av att forskaren är objektiv, hen står ”utanför”, dvs har distans till undersökningsproblemet. Forskaren hämtar informationen så objektivt som möjligt. Detta är nödvändigt för en kvantitativ bearbetning samt analys. En kvantitativ undersökning skall kunna upprepas senare med samma resultat. Forskningen är strukturerad med frågor som är formulerade entydigt på förhand. Relationen mellan teori och forskning i en kvantitativ forskning bygger på en hypotesprövning, dvs, bekräftelse. Resultatet från en kvantitativ forskning är generellt och variablerna är valida, reliabla samt entydiga. Denna metod vill beskriva och förklara mätningensresultatet. Med reliabilitet menas graden av överensstämmelse mellan mätningar med samma mätinstrument, det vill säga det blir samma resultat vid varje mätning. Med validitet menas att rätt sak mäts, det vill säga man mäter det man vill få svar på. (Olsson & Sörensen 2011)

Kvalitativ forskning däremot kännetecknas av att forskaren är subjektiv, hen står så att säga ”innanför”. En kvalitativ forskning är flexibel och frågorna fördjupas efterhand. Forskningen växer fram, fenomenet upptäcks och tydliggörs. Resultaten från forskningen har sin grund i ett litet antal individer men ett stort antal variabler. Resultaten från en kvalitativ studie går på djupet och gäller endast specifika omständigheter, miljöer och tidpunkter. De går alltså inte att generalisera till allmänheten.(Olsson & Sörensen 2011 s.18)

I detta arbete används en kombination av såväl kvantitativ som kvalitativ forskningsmetod, d.v.s. en metodtriangulering (Olsson & Sörensen 2011 s. 55). I första hand används en kvantitativ metod, då statistiken analyseras och avkastningen räknas ut. Men förutom detta intervjuas några fastighetsförmedlare kort via e-post, vilket är en slags intervju som klassas som kvalitativ metod. En kombination av de båda metoderna är lämpligast i detta arbete i och med att man vill räkna ut avkastningen samt jämföra dem men samtidigt förklara och därmed hitta mera djupgående svar på varför resultatet blev som det blev. Man vill därmed få en mera komplex förståelse för resultatet.

I undersökningen används sekundärdata såsom statistik över sålda lägenheter. Även skrifter samt webbplatser och internet används som källor. Fastighetsförmedlare i respektive stad kontaktas för att få statistik, såsom bostadspriser, försäljningstider, etc över sålda enrummare samt annan information om bostadsmarknaden i Borgå samt Lovisa.

## **1.4 Arbetets uppläggning**

Arbetet är uppdelat i två olika delar. Den första delen innehåller inledning med syfte, metodval, problemområde samt teori angående ämnet som undersöks. Teorin skall hjälpa till att förstå resultatet av undersökningen. Den andra delen av arbetet består av empirin, det vill säga själva undersökningen samt resultatet och analysen av den. Till den delen hör också reflektioner samt sammanfattningen av arbetet. I analysen analyseras resultatet och man försöker ta fasta på vad resultatet beror på. I empiridelen kommer det att finnas figurer med för att belysa resultatet så bra som möjligt.

## **2 INVESTERING**

En investering kan ses som en mångfacetterad process som börjar med att investeraren identifierar sin risktolerans och slutar med en bedömning av hur bra placeringen lyckades. För att göra ett lyckat investeringsbeslut måste man kunna identifiera de kritiska faktorerna i de olika skedena av investeringsprocessen. Det viktigaste skedet i investeringsbeslutet är det att man känner till sin risktolerans.(Kallunki et. al 2002a s. 13-15)

Finlands finansmarknad har genomgått en stor strukturförändring under de senaste årtiondena. Det har uppkommit många nya sparformer, såsom placeringsfonder, fondanknutna försäkringar och direkta aktieplaceringar. De har medfört nya investeringsmöjligheter för investerare, vid sidan om de traditionella bankdepositionerna. Den kraftigt ökande mängden placerade finansiella tillgångar, det ökade behovet av pensionssparande p.g.a. en åldrande befolkning samt hushållens ökade kännedom om nya placeringsalternativ har möjliggjort utvecklingen av dessa investeringsformer. Bankdepositionerna var länge de finländska hushållens viktigaste

sparform. Den stora populariteten med bankdepositionerna berodde på att de tidigare var skattebefriade samt att depositionerna hade ett obegränsat återbetalningsskydd. Avskaffandet av skattebefrielsen på depositionerna samt de låga räntorna har ökat hushållens intresse för nya sparformer. I och med ökat antal placeringsalternativ har även behovet av information ökat hos investerare. Möjligheterna att skaffa sig behövlig information angående investeringsbesluten har märkbart förbättrats, framför allt tack vare internet. (Kallunki et. al 2002b s.15-19)

Med investering menas kapitalanvändning som får betalningskonsekvenser på lång sikt, det vill säga många år framöver, till och med över 20 år framåt. Det finns många olika slags investeringar, inom företag är de vanligaste investeringarna de som förknippas med investeringar i anläggningstillgångar såsom fastigheter, inventarier och maskiner. Men det finns också många andra investeringsmöjligheter. Finansiella investeringar såsom aktier, värdepapper etc. är också mycket vanliga investeringsalternativ. Man kan även investera i immateriella tillgångar såsom goodwill och varumärken. (Olsson & Skärvad 1993a s.175-176)

Investeringar görs oftast för att få en ökad lönsamhet. Det finns två slag av investeringar man kan göra i detta fall och dessa är rationaliseringsinvesteringar eller intäktshöjande investeringar. En rationaliseringsinvestering är en investering som görs för att sänka kostnaderna i företaget. En intäktshöjande investering görs däremot-som namnet säger-för att höja intäkterna. (Olsson & Skärvad 1993b s. 176)

Investeringar görs även i annat syfte än för att öka lönsamheten. Till exempel görs miljöinvesteringar för att förbättra antingen den yttre eller inre miljön i företaget. Miljöinvesteringar kan så klart också öka lönsamheten, men det främsta syftet är att förbättra miljön. Miljöinvesteringar är antingen frivilliga eller påtvingade av lagstiftningen. Investeringar kan även göras i forskning och utveckling, personal och marknader. (Olsson & Skärvad 1993 s.176)

Ersättningsinvesteringar är en återinvestering som ersätter de nuvarande resurserna med nya resurser. Företagets behov av ersättningsinvesteringar för att hålla kapaciteten, fås fram från företagets kalkylmässiga avskrivningar. Expansionsinvesteringar eller

nyinvesteringar med ett annat ord, ökar anläggningstillgångarnas kapacitet. (Olsson & Skärvad 1993 s. 175-176)

Investeringarna är indelade i direkta och indirekta. Direkta investeringar är placeringar i penningmarknaden och depositioner, fastigheter, aktier och obligationer. När en investerare placerar i direkta investeringar köper hen värdepapper, vilkas värde bestäms utifrån finansmarknaden. Indirekta investeringar är placeringsfonder och fondanknutna försäkringar. (Kallunki et. al 2002 s. 87)

## **2.1 Investeringsbeslut**

Ett investeringsbeslut är alltid ett långsiktigt beslut, vare sig det gäller en privatperson eller ett företag. De är ofta mycket svåra att fatta eftersom de förknippas med osäkerhet. Det är svårt att bedöma t.ex. den ekonomiska livslängden eller att veta hur värdet på en aktie utvecklas. Det finns dock olika sorters investeringskalkyleringar som har som syfte att underlätta och hjälpa till att fatta beslut angående investeringar. Dessa investeringskalkyleringar används främst inom företag. (Olsson & Skärvad 1993 s. 176)

Det viktigaste skedet i investeringsbeslutet är (se s.10) att identifiera risktoleransen, utifrån placerarens livssituation samt förmögenhet. Livssituationen har en stor påverkan på risktoleransen. En investerare måste noggrant överväga hur lång hans placeringshorisont är, dvs. för hur lång tid hen vill binda sin förmögenhet. Detta är viktigt eftersom till exempel då man placerar i aktier, kan värdet på aktien under en kort placeringsperiod sjunka kraftigt under den ursprungliga placerade summan. Det lönar sig också alltid att sprida placeringarna, dvs. att placera i olika aktier och olika former av investeringar, på det viset sprider man risken och det är mindre risk att man förlorar pengar om någon aktie till exempel går ner i värde. Med risk menas inte bara förluster utan även vinster. Risk innebär alltså möjligheten till både vinst och förlust. Med investerarens risktolerans däremot, menar man hans förmåga att reagera på förluster. En del investerare klarar av stora värdeförändringar nedåt, medan andra tappar nattsömn redan vid tanken på en liten värdeminskning. Risken löper hand i hand med avkastningen. En investerare som strävar efter hög avkastning måste även ha en god risktolerans eftersom en hög avkastning innebär ett stort risktagande. Man kan inte få en stor avkastning utan risk. Motsvarande är det då en investerare nöjer sig med en liten

avkastning. Det innebär att hen har en lägre risktolerans, hen vill inte ta så stora risker. Risktoleransen är alltid personlig och beslut fattade utifrån den är alla lika bra. Vare sig man gör ett investeringsbeslut själv eller tillsammans med en rådgivare är det identifieringen av risktoleransen som är den viktigaste frågan gällande investeringen. I placeringsobjekt med stor risk skall man aldrig placera så stor del av sin förmögenhet att en radikal värdeförminskning skulle riskera det dagliga bruket av pengar. Att investera med lånade pengar förknippas med risk, som det för det mesta inte lönar sig att ta. Den enda investeringsformen som oftast innebär att man placerar med lånade pengar är bostadsinvestering. (Kallunki et. al 2002c s.23-24)

## **2.2 Avkastning på investeringar**

Investeringsobjektets avkastning består av placeringens eventuella värdeökning samt placeringsperiodens inbetalningar som placeraren möjligtvis fått under placeringsperioden. Olika placeringsobjekts avkastning skiljer sig betydligt från varandra. Skillnaderna i avkastningen kommer tydligt fram om man kollar avkastningen under en längre period, t.ex. under ett årtionde. Till exempel varierar aktiernas avkastning mycket mera än ränteplaceringarnas avkastning. Därmed innebär det en större risk att investera i aktier än i ränteplaceringar. Men man kan även förvänta sig en högre avkastning. Avkastningen på investeringar i penningmarknaden har den lägsta volatiliteten och avkastningen har aldrig varit negativ. Detta betyder också att man inte kan förvänta sig en hög avkastning. På fungerande finansmarknader bestäms investeringsobjektets värde enligt utbud och efterfrågan. Placerare som investerar i objekt med mycket risk får en ersättning i form av en bättre avkastning. (Kallunki et. al 2002d s.25-27)

## **2.3 Risk med investeringar**

Risken med investeringar är den att man kan förlora till och med hela sin placerade egendom. Om man till exempel investerar i aktier och aktiernas värde sjunker radikalt, kan det vara fråga om stora summor man förlorar. (Kallunki et.al 2002)

Risken som hör ihop med investeringens avkastningsförväntning kan som enklast mätas med avkastningens totala variation, dvs. volatilitet. Volatiliteten illustrerar hur mycket avkastningen har avvikit från dess långsiktiga medelvärde under en viss period, till exempel under ett års tid. När man ser till historien har de investeringar som gett en bra avkastning, en märkbart större volatilitet än de investeringar som gett en liten avkastning. (Kallunki et. al 2002 s. 61)

Genom att sprida investeringen på olika placeringsobjekt kan man minska på investeringsrisken. Det var Harry Markowitz (1952) som var den första att presentera portfolioteorins principer om att sprida placeringen i flera investeringsobjekt. Det innebär alltså att investeraren minskar risken som är förknippad med sin investering genom att göra en portfolio, dvs. en placeringsportfölj. Det gör man genom att sprida den placerade förmögenheten i olika typer av investeringar, såsom aktier, obligationer, fastigheter etc. Genom att ännu vidare dela förmögenheten inom en viss typs investering kan man minska riskerna ännu mera. Dvs. man kan välja olika aktier inom aktieplacering. (Kallunki et. al 2002 s. 61)

## **2.4 Beskattning på investeringar**

Placeringarnas försäljningsvinst beskattas som kapitalinkomst. Med placeringar menas till exempel köp och handel av aktier, fonder och bostäder i syfte att göra vinst. Avgifter och försäljningsförluster får man dra av i beskattningen. Kapitalinkomstens beskattningsprocent är 30 %. För kapitalinkomster på över 30 000€ är beskattningsprocenten 34 %. Om man går på förlust med försäljningen får man dra av förlusten i beskattningen samma år som den uppstod. Om man inte kan dra av hela förlusten under samma år, får man under de följande fem åren dra av på den. Försäljningsvinsten är beskattningsfri ifall den under ett kalenderår är mindre än 1000 €. Samma gäller för försäljningsförlusten, ifall den under ett kalenderår är mindre än 1000€, får man inte dra av den i beskattningen. (Verohallinto)

### **3 BOSTADS- SAMT HYRESBOSTADSMARKNADEN I FINLAND**

Volymen för fastighetshandeln under förra årets (2015) tre första kvartal steg till 4,1 miljarder euro. Siffran överskrider år 2014 motsvarande nivå med 30 %. Finland hänger med i den globala fastighetsmarknadens marknadsutveckling: på den globala fastighetsmarknaden rör sig nu rekordmycket kapital och den låga räntenivån gör bostadsinvestering attraktiv. Experter inom området spår att år 2015 kommer att bli alla tiders livligaste år inom bostadshandeln. Aktörerna på den finska bostadsinvesteringsmarknaden blir mångsidigare i snabb takt. Under år 2015 dök det upp tiotals nya utländska investerare. Av början av fjolårets (2015) köp var de utländska investerarnas andel hela 30%. (KTI Markkinakatsaus)

Ända till slutet av 2014 har bostadspriserna stigit konstant. 28.1.2015 publicerade HBL en artikel om att gamla höghus- och radhusbostäder sjönk i pris mot slutet av år 2014. Priserna sjönk under årets sista kvartal med 0,2 % i huvudstadsregionen och 0,5 % i övriga Finland jämfört med det föregående kvartalet. (HBL 2015) Fastän bostadspriserna överlag har sjunkit, har ändå små bostäder framförallt i växande områden hållit bra i värde. Det är först och främst egnahemshus och större bostäder som sjunkit i värde. (HBL 2015)

Den 27.3.2015 publicerade HBL igen en artikel om att bostäderna håller på att bli billigare. Då meddelade Statistikcentralen att bostadspriserna sjönk med 1,6 % i hela landet i februari. I huvudstadsregionen sjönk bostadspriserna med 0,7 % och i resten av Finland med 2,3 %. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset på en gammal aktielägenhet i huvudstadsregionen var 3612 euro och i resten av Finland 1667 euro. (HBL b 2015)

Fastighetshandeln är fortsättningsvis livlig i hela landet. Experter på området spår att det gångna årets volym på handeln med bostäder kommer att nå upp till de högsta nivåerna någonsin. Den globalt höga efterfrågan på investeringar har också nått Finland. Handelsvolymen för de tre första kvartalen för år 2015 närmar sig 2014 nivå, vilket också var högt. Aktörerna på bostadsinvesteringsmarknaden ökar hela tiden, i och med att det kommer nya inhemska aktörer och utländska placerare till Finland. Tack vare ett

mångfald av investeringsstrategier är investeringsefterfrågan inriktad på ett stort antal olika sektorer och regioner. Den starka efterfrågan på investeringar har drivit de bästa objektens avkastningskrav till rekordlåga nivåer. Det strama ekonomiska läget i Finland har hållit investerarna försiktiga och de mera riskfyllda objektens riskpremier har hållits inom rimliga gränser. Skillnaden i avkastning lockar nu kapital till också andra objekt än bara de bästa (prime-objekt). Det finns cirka 2,5 miljoner bostäder i Finland och cirka 800 000 av dem är hyresbostäder. Av dem ägs 400 000 av privata hyresvärdar och resten ägs av institutioner (Sparbanken).

### **3.1 Hyresnivåerna i Finland**

I en artikel som HBL publicerade 19.5.2015 skrevs det om att hyrorna i nya hyresavtal inte mera stiger. Kauppalehti har intervjuat experter som berättat att hyrorna har varit detsamma i nya hyresavtal som ingås för små bostäder i stora städer. För övriga bostäder har hyrorna till och med sjunkit. Enligt Statistikcentralens hyresstatistik för år 2015 första kvartal har hyrorna stigit med 2,7 % i hela landet under ett år. Men största delen av dessa avtal är gamla. Verksamhetsledaren för hyresvärdsföreningen i Finland Mia Koro-Kanerva påpekar att de som bor i huvudstadsregionen inte mera har råd att betala högre hyror eftersom lönerna inte stiger. Därför kan inte heller hyrorna i de nya avtalen stiga. Men hon betonar också att hyrorna i huvudstadsregionen inte kommer att sjunka märkvärt. (HBL c 2015)

Statistikcentralen publicerade 6.11.2015 en artikel om att hyrorna steg med 3,2 % under år 2015 tredje kvartal från året innan. De fritt finansierade hyresbostädernas hyror steg i hela landet med i genomsnitt 2,9 %. Hyrorna för ARA-bostäder steg i hela landet med hela 3,6 % från året innan. Jämfört med kvartalet innan steg hyrorna både för ARA-bostäder samt fritt finansierade bostäder med 0,6 % i hela landet. (Statistikcentralen)

### **3.2 Kort om bostadsmarknaden i Lovisa och Borgå**

I tidningen Östnyland skrevs det 7.4.2016 om att det ser ljusare ut på bostadsmarknaden i östra nyland. Mauri Molander, bankdirektör för Östnylands Andelsbank konstaterar att banken har beviljat mycket mera bostadslån än för ett år sedan. Under de tre första



månaderna hade banken beviljat bostadslån för 9 miljoner euro mer än året innan. Det är en ökning på över 30 %. Molander påpekar att många östnylänningar ser ljusare på framtiden och att de inte är lika oroliga för att mista sina jobb. Molander konstaterar även att det till Borgå har flyttat en del nya invånare under början av året medan Lovisa har svårigheter med att öka på invånarantalet. (Nyberg, Max 2016)

Även Nina Lökfors, bankdirektör på Aktia, konstaterar att bostadsmarknaden i östra nyland har vaknat. Framtidstron i Borgå är bättre än ifjol, medan man i Lovisa inte ser någon förändring, menar Lökfors. Jussi Peltonen, försäljningschef på Habita i Borgå och Lovisa, anser också att bostadsmarknaden börjat röra på sig. Han säger att även bostadsmarknaden i Lovisa börjat vakna. Han framhåller att dilemmat i Lovisa är det stora utbudet på egnahemshus och radhus. I Borgå centrum påpekar Peltonen att prisnivån varit stabil en längre tid och att det finns efterfrågan. Det är relativt dyrt enligt Peltonen, men folk vill ändå flytta till Borgå centrum. Prisnivån i Borgå centrum är ganska samma som år 2010 -2011.(Nyberg, Max 2016)

### **3.2.1 Kort fakta om Lovisa**

Lovisa är en liten stad vid kusten i södra Finland. Lovisa har ett invånarantal på 15 386 (31.8.2015). Lovisas folkmängd stiger inte för tillfället, utan den har sjunkit flera år i rad (loviisa.fi). Fastän folkmängden i Lovisa inte stigit på länge finns det ändå en efterfrågan på enrummare i Lovisa, detta beror på att det inte finns ett så stort utbud på enrummare i Lovisa. Lovisa ligger 87 km från Helsingfors, i Nylands landskap vid kusten av finska viken. Lovisa är en tvåspråkig stad med finska som majoritetsspråk (55 %) och svenska som minoritetsspråk (42 %). Lovisa stad har cirka 960 st. anställda. Staden har allt som allt 13 lågstadieskolor, ett högstadium, en enhetsskola, två gymnasier och en yrkesskola. Yrkesskolan som finns i Lovisa är Porvoon ammattiopisto, Amisto och den erbjuder några utbildningslinjer på finska i Lovisa. I fråga om arbetsmöjligheter har Lovisa inte så värst mycket att erbjuda. Många som bor i Lovisa jobbar någon annanstans. Borgå samt huvudstadsregionen har betydligt mer jobb att erbjuda. (Lovisa.fi)

### **3.2.2 Kort fakta om Borgå**

Borgå är Finlands näställdsta stad med cirka 50 000 invånare. Befolkningen i Borgå har växt hela tiden sedan 1980-talet, med i genomsnitt över 300 personer per år (Othman, Hanna. 2016). Borgå är en vacker stad, rik på historia. Gamla Borgå lockar mycket turister. Borgå är en tvåspråkig stad med heltäckande kommersiella och offentliga tjänster. Borgå har vuxit mycket på senaste tiden och fortsätter att växa hela tiden. Årligen byggs det cirka 400 nya bostäder. 40 % av dem är egnahemshus, 30 % radhusbostäder och 30 % höghusbostäder. 65 % av de nya bostäderna är ägarbostäder och resten är hyres-, bostadsrätt- och delägarbostäder. I Borgå finns det 28 grundskolor och två gymnasier. Yrkesutbildning samt kompletterande utbildning ges av Borgå folkakademi, Point College, Edupoli, Inveon, Amisto samt Praktikum. Det finns även två yrkeshögskolor i Borgå, dessa är Haaga-Helia samt Laurea. I Borgå kan man även utföra öppna universitetsstudier i Borgå folkakademi samt Borgå medborgarinstitutet. Staden satsar på att bli den mest energieffektiva staden i Finland. Toppföretag inom energi- och miljöteknologi koncentreras till Borgå. (Porvoo.fi)

## **4 INVESTERINGSBOSTAD**

Att investera i en bostad är som vilken investering som helst. Man har som mål att nå avkastning med den samtidigt som det är förknippat med risker. I detta arbete syftar man med investeringsbostad på en bostad som man köper för att hyra ut, med målsättningen att få hyresinkomst och försäljningsvinst. Grundidén är alltså att man köper en bostad och sedan hyr ut den, vilket i sin tur ger hyresinkomster. Investeringsbostaden kan man utnyttja i skatteplaneringen. Från de hyresinkomster man får då man hyr ut investeringsbostaden får man dra av räntor från sin privata bostads bostadslån, ifall man äger ett eget hem som man har skuld på. Detta betyder att om man tagit ett stort bostadslån för den bostad man själv bor i, behöver man kanske inte betala någon skatt alls på hyresinkomsterna i början. (Vuokraturna)

## 4.1 Möjligheter med bostadsinvestering

Bostadsinvestering kan vara mycket lönsamt om man har valt ett bra objekt på bra ställe, lagt en bra hyresnivå, valt hyresgästen omsorgsfullt och gjort ett bra avtal. Det är ett bra och långsiktigt placeringsobjekt. Det finns ofta en allmän rädsla för att det är påfrestande att vara hyresvärd och att det ofta blir problem med hyresgästen. Detta stämmer dock inte i de flesta fallen. Allt som oftast fungerar hyresförhållandet utan problem. För att allt skall gå bra och att det inte uppstår problem krävs det att man, före man börjar hyra ut, tar reda på saker och ting och även att man förbereder allt omsorgsfullt. För att lyckas som hyresvärd behöver man sakkännedom om ämnet, helt som med all annan placering också. (Suomen vuokranantajat)

En av fördelarna med bostadsplacering i jämförelse med andra placeringsalternativ är att det inte är så konjunkturkänsligt. Enrummares och tvårummares efterfrågan framför allt i tillväxtcentrum är jämnt på en hög nivå och på vissa ställen till och med i uppsving. Fastigheter och aktiebostäder håller även på lång sikt bra i värde. En investeringsbostad ger ett stabilt och regelbundet kassaflöde. (Suomen vuokranantajat)

Man brukar räkna med en större avkastning från ett och två rum än från större bostäder. Med dagens inköspriser får stora bostäder en procentuellt låg hyresinkomst. Men stora bostäder på lämpligt läge kan stiga i värde i framtiden. Då man köper en investeringsbostad är det viktigt att tänka på att hyresgästen ofta uppskattar goda trafikförbindelser och olika tjänster nära till hands. När man köper en investeringsbostad, måste man ta i beaktande att man inte själv ska bo i den. En bra investeringsbostad skiljer sig ofta markant från en man köper för att bo i själv. Oftast är det de små och enkla bostäderna som ger den bästa avkastningen. Det är inte bara hyresnivån och inköspriset det lönar sig att titta på då man köper en investeringsbostad. Husbolagets och fastighetens skick är viktigt att kolla upp. Till exempel om det är stora grundreparationer på kommande blir det snabbt mycket tilläggskostnader. Att hyra ut en bostad medan det är reparation, kan vara problematiskt. (Vuokraturna)

## 4.2 Saker att tänka på då man investerar i en bostad

Enligt Tommi Rytkönen som är Nooa Sparbanks verkställande direktör, lönar det sig att fundera ut en investeringsstrategi som passar en själv, innan man börjar bostadsinvestera. Viktigaste frågan enligt Rytkönen är vilken bostadsinvesteringsstrategi som lämpar en bäst. Man måste ha klart för sig hurdana bostäder man vill satsa på. Är det höghuslägenheter, radhuslägenheter, små bostäder eller stora familjebostäder? Sedan måste man också bestämma sig för hur mycket man vill göra själv och hur mycket man lägger ut på entreprenad och köper utifrån? Man måste även fundera ut om man vill satsa på att få ett jämnt kassaflöde eller om man mera är ute efter en värdeökning på lång sikt. Rytkönen konstaterar vidare att andra viktiga saker man ska fundera på är hur området man tänker bostadsinvestera i kommer att se ut om cirka 15-20 år. Vill man ha flera investeringsbostäder på samma område eller ska man sprida dem geografiskt? Ska man välja nya bostäder i prima skick eller gamla som eventuellt behöver renoveras? Rytkönen påpekar ytterligare att det finns många olika slags investerare, en del investerar enbart i små bostäder som är belägna i huvudstadsregionen medan andra kanske föredrar lite större bostäder på glesbygden. Han menar att det viktigaste är att ha grundidéen klar för sig. Bostadsinvestering är alltid relativt långsiktigt, men man måste fundera ut på förhand hur länge man tänkt ha den, skall man äga den endast till nästa större reparation eller siktar man på att ha den ännu långt i framtiden. Rytkönen rekommenderar att man inte investerar i ett område man inte känner till från förut. En billig bostad kan t.ex. vara mycket svår att få uthyrd. En noggrann utredning av hurdan investeringsbostad som lämpar en själv samt vad man ämnar med sin investering är viktigt. Saker som man ska utreda förrän man slår fast köpet är bostadens läge, husbolagets skick, storlek, husbolaget, bostadstyp, samt kommande renoveringar. Man måste även komma ihåg att tänka på lång sikt, man blir inte rik på en natt med att investera i bostäder.(Sparbanken)

Det är inte alltid så lätt att hitta den bästa möjliga investeringsbostaden om man inte är fullt insatt i bostadsmarknaden. De bästa bostäderna köps nämligen så snabbt att man behöver en god kännedom gällande området, husbolaget samt hyresnivån från tidigare. De bästa objekten hinner inte ens alltid komma till offentlig försäljning. Vuokraturva har, i samarbete med Hyresgästernas centralförbund och Finlands hyresvärdar rf

utvecklat en tjänst. Med hjälp av denna söker man den bästa möjliga investeringsbostaden åt investeraren som en nycklarna i handen-tjänst. Med denna tjänst är det möjligt att både köpa och hyra ut en bostad lätt och tryggt, fastän man inte besitter så mycket förkunskaper om bostadsinvestering. Då dessa bostadsinvesteringsexperter söker en bostad åt en investerare, analyserar de bostadens relativa inköpspris jämfört med bostadens och områdets skick, det möjliga renoveringsbehovet, husbolagets samt fastighetens skick och skötsel, möjliga kommande stamreparationer, den framtida utvecklingen på området samt andra detaljer gällande chanserna att hyra ut bostaden. När de har gjort det, erbjuder de investeraren ett objekt, som han sedan kan antingen godkänna eller förkasta. (Vuokraturva)

Valet av hyresgäst är också en sak som kräver både tålmod och noggrannhet. Det är önskvärt att man hittar en hyresgäst som sköter sig, dvs. håller bostaden i skick, betalar hyran då det är överenskommet samt gärna stannar länge i bostaden. Som hyresvärd vill man inte ha hyresgäster som byts ut ofta, eftersom det medför mycket jobb. Hyresvärderna måste söka ny hyresgäst och det kan hända att bostaden blir att stå tom emellanåt, vilket betyder att hen inte får några hyresinkomster. (Vuokraturva)

### **4.3 Avkastningen**

Avkastningen för bostadsplaceringen, dvs. den procentuella årsinkomsten som det kapital som är bundet till bostaden ger, består av två delar. Dessa två delar är hyresintäkterna samt bostadens eventuella värdeökning. Med hyresintäkter menas det regelbundna kassaflödet från bostaden. För att kunna räkna ut det måste man ta reda på de årliga hyresinkomsterna samt utgifterna som uppstår från bostadsköpet, reparationer samt skötseln av bostaden. Därtill gäller det att fästa uppmärksamhet vid slitaget på bostaden, vilka konsekvenser som uppstår ifall bostaden står tom samt framtida behov av stamreparationer på huset. (Asuntosijoittajan opas, Suomen vuokranantajat)

Det finns många olika sätt att räkna ut avkastningen på bostadsplaceringen. I detta arbete tas det upp ett exempel på hur man kan räkna ut den. Följande formel används i denna studie:

### **(Månadshyra-bolagsvederlaget)\*12 / inköpspris \* 100%**

Här tas endast bruttoinkomsterna i beaktande vilket innebär att skulddelens effekt på avkastningen inte uppmärksammas.

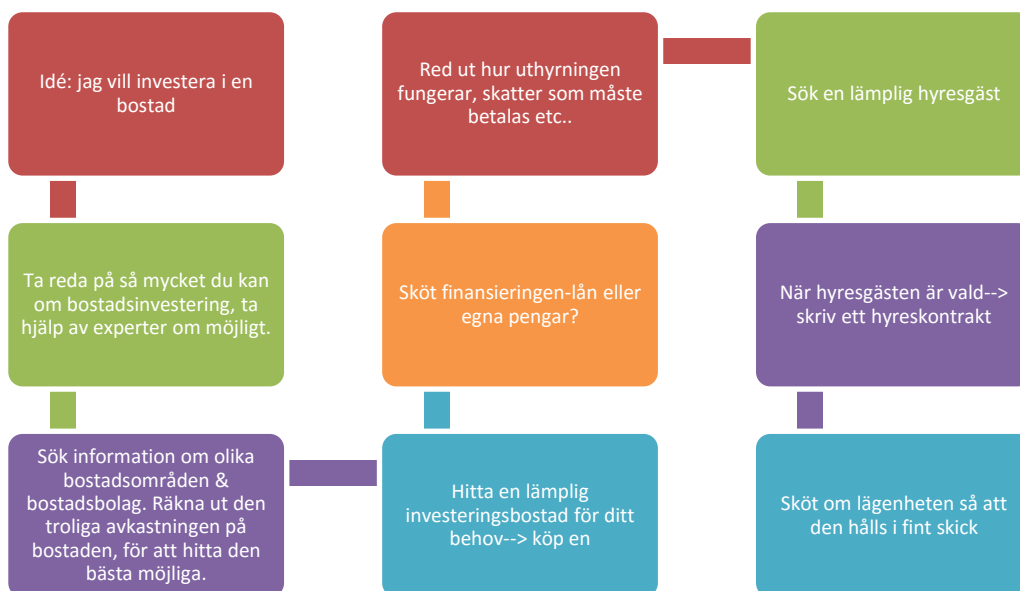
Det är väldigt viktigt att uppskatta hur mycket det lönar sig att betala för investeringsbostaden samt en hurdan hyra man kan få för bostaden. Förutom detta bör man kolla upp renoveringsbehovet för bostaden samt ifall det är några reparationer på kommande i fastigheten. Dessa reparationer kan nämligen ge upphov till stora utgifter. En annan sak som också är mycket viktigt att tänka på när man räknar ut avkastningen är att fundera hur snabbt man får bostaden uthyrd och ifall hyresgästen byts ut ofta. Det är i alla fall väldigt viktigt att hyresgästen betalar hyran vid den överenskomna tidpunkten. Garantihyran som hyresvärden brukar ta i början minskar en del på riskerna med bostadsinvesteringen. Den eventuella värdeökningen på bostaden kan ge en trevlig tilläggsavkastning åt investeraren, men det kan så klart också gå åt andra hållet. Om investeraren köpt bostaden på ett område var det är en negativ prisutvecklingen på bostäder sker det en värdeminskning på bostaden. En mycket viktig sak när man söker investeringsobjekt är därmed att ha en bra kännedom om området. (Vuokraturva)

Avkastningen på en bostadsplacering kan variera kraftigt, beroende på faktorer relaterade till inköpet, förvaltningen och uthyrningen av bostaden. Avkastningen varierar ofta mellan tre och tio procent men det vore bra att eftersträva åtminstone en fem procents avkastning. (asuntosijoittajan opas)

## **4.4 Hur man går till väga då man vill köpa en investeringsbostad**

Att köpa en investeringsbostad kräver inte alltid eget kapital. Man kan finansiera i alla fall en del av köpesumman med lån. Enligt Handelsbankens kontorschef i Träskända, Ilkka Arenius duger investeringsbostaden som säkerhet helt som vilken annan bostadsaktie eller bostadsfastighet som helst. Det är viktigt att överväga bostadens läge. Ifall det är nära till centrum och service samt goda trafikförbindelser höjer det värdet på bostaden samt hyran. (Handelsbanken 2014)

Möjligheterna som finns med bostadsinvestering är att man tar ett banklån för investeringsbostaden och man betalar bort lånet med hyresinkomster. Det är alltså hyresgästen som betalar lånet istället för hyresvärden. Låneräntan kan man dra av från beskattningen av hyresinkomsterna. (Vuokraturva)



Figur 1. Flödesschema: Hur gå till väga då man vill investera i en lägenhet?

När man fått idén att man vill investera i en bostad är det bra att ta reda på så mycket man kan få tag på angående att investera i bostäder, man kan gärna ta hjälp av experter om det finns möjlighet till det. Det lönar sig även att söka information om olika bostadsområden och bostadsbolag och grundligt gå igenom den info man hittar. Det är bra att räkna ut den troliga avkastningen på bostaden, för att hitta den bästa möjliga. Om man inte har erfarenhet av att hyra ut en bostad från tidigare skall man reda ut hur uthyrningen fungerar, hur man skriver ett hyreskontrakt m.m. Det är bra att kolla upp vad man måste betala för skatter och vilka skatteavdrag man kan få. Efter att man tagit reda på all denna information är det skäl att reda ut hur man sköter finansieringen, använder man helt och hållet egna pengar eller tar man ett banklån, eller det vanligaste- både och- man använder en del egna pengar och finansierar resten med ett banklån. När finansieringen är på det klara gäller det att hitta en lämplig investeringsbostad enligt ens egna behov. När man hittat en lämplig investeringsbostad och köpt den gäller det att hitta en lämplig hyresgäst så snabbt som möjligt, ifall man inte skall reparera något före

det. När hyresgästen är vald skall man skriva ett hyreskontrakt med hyresgästen. Efter det är processen klar. Sen gäller det att sköta om lägenheten så att den hålls i bra skick. Man får hoppas att hyresgästen sköter sig och betalar hyran enligt överenskommelse. Ifall hyresgästen säger upp hyreskontraktet blir det att snabbt hitta en ny hyresgäst och skriva ett nytt hyreskontrakt så man inte missar hyresinkomsterna.(Vuokraturva)

#### **4.4.1 Bolagsvederlag**

Bolagsvederlaget är en avgift som aktieägaren betalar åt bostadsbolaget för att täcka bolagets utgifter. Ett bolagsvederlag består av ett skötselvederlag samt ett eventuellt finansieringsvederlag som man använder för att amortera bolagslån som är i anslutning till bostaden. Det finns också separata vederlag som t.ex. vattenavgift. Aktieägaren betalar bolagsvederlaget oavsett om där bor någon eller ej Detta beror på att bolagsvederlaget inte är en ersättning för användningen av bostaden, utan aktieägarens andel av husbolagets utgifter. Det är bolagsstämman som bestämmer hur stort bolagsvederlaget ska vara om det står föreskrivet i bolagsordningen. Bolagsvederlagen kan baseras på bostadens yt-areal, antalet aktier, antalet invånare eller den verkliga förbrukningen. Med skötselvederlaget betalar man underhållet av husbolagets byggnader samt kostnader som uppstår från olika tjänster. Separat vederlag är t.ex.vattenavgift och det uppbärs om det definieras så i bolagsordningen. Bolaget kan också uppbära avgift för t.ex. bilplats, bastu, tvättstuga m.m. Dessa avgifter är baserade på användning. Det vill säga man betalar för dem endast om man använder dem. (Isännöintiliitto)

#### **4.5 Uthyrning av en lägenhet**

En investeringsbostad kan man hyra ut själv eller så kan man använda hjälp av en fastighetsförmedlare. Om man väljer att ta hjälp av en förmedlare ska man vara uppmärksam på förmedlarbyråns kompetens och kundservicesystem. Det lönar sig också att ta reda på vilket ansvar förmedlingen har i efterskott, efter att hyresförhållandet trätt ikraft samt om förmedlingen bär upp någon extra avgift för hyresgarantin. Det lönar sig att göra upp ett skriftligt uppdragskontrakt med förmedlaren



där det tydligt framgår förmedlingens uppgift samt innehållet och villkoren.(Vuokraturva)

Om man däremot bestämmer sig för att hyra ut lägenheten själv finns det en del saker att tänka på. En sak som det lönar sig att ta reda på innan man väljer hyresgäst är att kolla hyresgästkandidaternas bakgrundsuppgifter samt kredituppgifter. Detta gör man för att kolla upp att personen inte har några tecken på att denne inte klarar av att sköta sin ekonomi. Man ska göra ett hyreskontrakt tillsammans med hyresvärden där det framgår hyresvärdens samt hyresgästens uppgifter, bostadens skick, hyresförhållandets längd, hyrans storlek, andra betalningar såsom el, vatten, bilplats och bastu, betalningsdagen för hyran, hyrans höjningsargument samt hyresgarantin. Det lönar sig att kräva att hyresgästen tar en hemförsäkring och att påminna hyresgästen att göra ett elavtal. Det lönar sig även att räkna hur många nycklar man ger åt hyresgästen. Man ska också se till att det finns en fungerande brandvarnare i lägenheten. Det är bra att förbjuda rökning i lägenheten och att på förhand komma överens huruvida man får ha husdjur i lägenheten eller ej. Man ska meddela disponenten om den nya bosatta. Det är bra att ta bilder av bostaden så att man kan, om nödvändigt, visa i vilket skick bostaden var då man hyrde ut den. Det lönar sig att kolla upp hyresbetalningarna systematiskt. Skatteverket ska meddelas om hyresinkomsterna och avdragen. (asuntosijoitusopas)

#### **4.5.1 Intäkterna**

Möjligheterna med att hyra ut en bostad är den att man får hyresinkomster. Som bäst räcker hyresinkomsterna till att täcka återbetalningarna av lånet som man tagit för att köpa bostaden. I det fallet betyder det att hyresgästen betalar lånet istället för investeraren. Värdeökning på bostaden kan ge en betydande extra inkomst. (Asuntosijoitusopas)

#### **4.6 Risker med bostadsinvestering**

Bostadsinvestering är som välplanerat ett förnuftigt långsiktigt sätt att placera pengar. Men som med alla andra investeringsobjekt finns det också risker med bostadsinvestering. En risk som finns är att bostaden sjunker i värde och om man

tvingas sälja bostaden snabbt kan priset vara dåligt. Om räntorna stiger betyder det att lånets månadsrat stiger eller lånetiden förlängs. Andra risker som finns är, som tidigare påpekats, att hyresgästen ej betalar hyran eller sköter dåligt om bostaden. Om hyresgästen byts ofta betyder det att det kan förekomma månader utan hyresinkomster. Stora renoveringar som kommer plötsligt är också en risk. En annan sak man måste komma ihåg är det att en investeringsbostad kräver en del jobb, till skillnad från till exempel en bankdeposition. Dessa risker är förknippade med bostadsinvestering men när man väljer bostad och hyresgäst omsorgsfullt samt tar i beaktande de olika riskerna som finns, kan man minimera riskerna samt njuta av bostadsinvesteringens förmåner. (Asuntosijoitusopas)

## **5 UNDERSÖKNINGEN**

I den empiriska delen presenteras den insamlade statistiken över sålda enrummare i centrum av Lovisa och Borgå under tiden 10.2012-10.2015 och utifrån den samt med bolagsvederlagen och de ungefärliga hyresnivåerna i respektive stad räknas den troliga avkastningen ut. Det är omöjligt att få tag på statistik över hyrespriser eftersom det endast är en bråkdel av alla hyreslägenheter som hyrs ut via fastighetsförmedlare. Privatpersoner sköter oftast själv om uthyrningen av sin lägenhet. En ungefärlig prisnivå på hyrorna går det i alla fall att få tag på. Undersökningen ska ge en överblick av de årliga avkastningsprocenterna i respektive stad. Förutom avkastningsprocenterna tas det upp andra faktorer, som indirekt påverkar avkastningen.

### **5.1 Planering och utförande av undersökningen**

Syftet med arbetet är att jämföra bostadspriser och hyresnivåer på enrummare i Lovisa samt Borgå för att kunna räkna ut den ungefärliga avkastningen för bostadsinvestering i respektive stad och se hur stor skillnad det egentligen är. Detta görs genom att samla in statistik och annan tillgänglig information om sålda lägenheter under tiden 10.2012-10.2015 i respektive stad. Statistiken presenteras och för att göra jämförelsen mera läsbar görs figurer över medeltalet av alla bostäders kvadratmeterspris, försäljningstid, bolagsvederlag samt låneandel. Förutom statistiken utreds en ungefärlig hyresprisnivå i de båda städerna. Hyrorna varierar mycket beroende på många faktorer som till exempel

läge, skicket på bostaden, finns det hiss eller ej, etc. Det räknas därför ut flera exempel på avkastningen, så man kan se hur stor skillnad hyresinkomsterna har på avkastningsprocenten. Förutom dessa priser tas även bolagsvederlagen i beaktande, eftersom de har en stor inverkan på avkastningen. Utifrån medeltalet av kvadratmeterpriset, bolagsvederlaget, det skuldfria inköpspriset samt den ungefärliga hyresnivån i respektive stad räknas det ut några exempel på den sannolika årsavkastningen, med hjälp av en formel.

För att räkna ut den årliga avkastningen har flera olika formler tagits i bruk. Formeln valdes utifrån hur lämplig den är just i denna studie. Skattekonsekvenserna samt reparationskostnaderna tas inte alls i beaktande i detta arbete, därmed valdes en formel som inte tar dem i beaktande. Formeln som används se s.24.

I jämförelsen tas alla de bostäder med som det finns tillgänglig statistik på. I statistiken på sålda lägenheter finns det en utvärdering över i vilket skick lägenheten är och det finns både bostäder i bra skick, utmärkt skick samt bostäder i tillfredsställande eller dåligt skick med i undersökningen. Utvärderingen av bostadens skick är gjord av den fastighetsförmedlare som sålt lägenheten i fråga. I undersökningen används medeltal för att göra jämförelsen lättare.

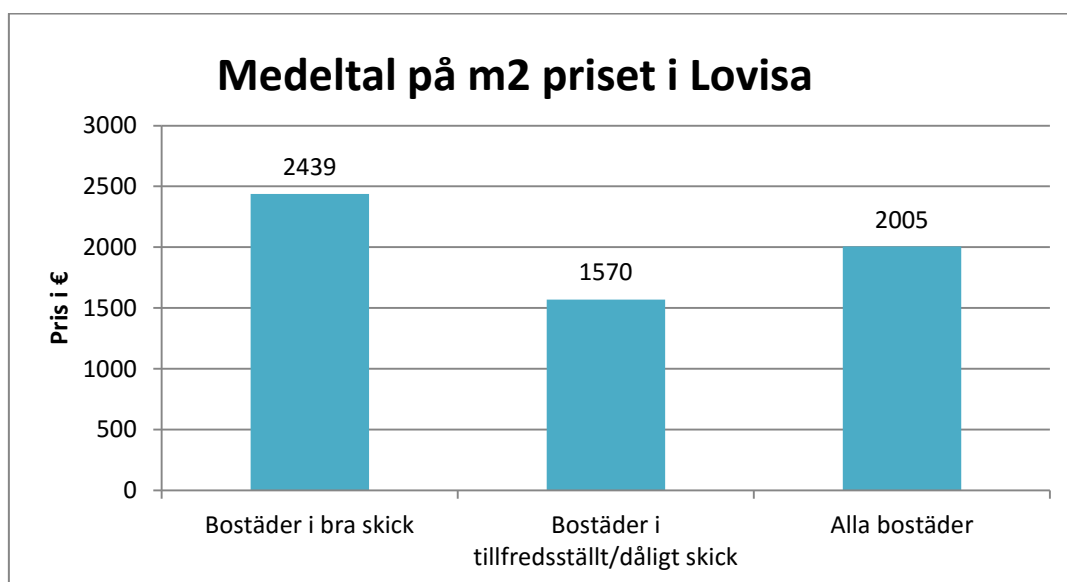
## **5.2 Resultat av undersökningen**

Statistiken som samlades in till denna studie fick jag av Leena Lindroos som har en egen fastighetsförmedlingsbyrå i Lovisa. Statistiken samlades in i november 2015. Statistiken (se bilagorna i slutet av arbetet) innehåller information om priset på den sålda bostaden, hur stor låneandel det finns på den, hur stor den är, om det finns hiss i husbolaget eller ej, vilken våning bostaden är belägen i, byggår, försäljningstid, kvadratmeterpris, bolagsvederlag, vilket skick den är i samt datum då den såldes. Statistiken innehåller sålda bostäder under tiden 10.2012 till 10.2015. Eftersom det inte finns utförlig statistik över hyrorna i Borgå respektive Lovisa gav några fastighetsförmedlare i Borgå och Lovisa, nämligen Leena Lindroos, Saara Murtovaara samt Lotten Andersson-Holmi en ungefärlig hyresnivå i respektive stad. Leena Lindroos, som nämnt tidigare,(se s.28) jobbar som fastighetsförmedlare och har en egen

fastighetsförmedlingsbyrå i Lovisa. Saara Murtovaara jobbar som fastighetsförmedlare i Aktia och fungerar som regionchef. Lotten Andersson-Holmi är VD för Habita Borgå.

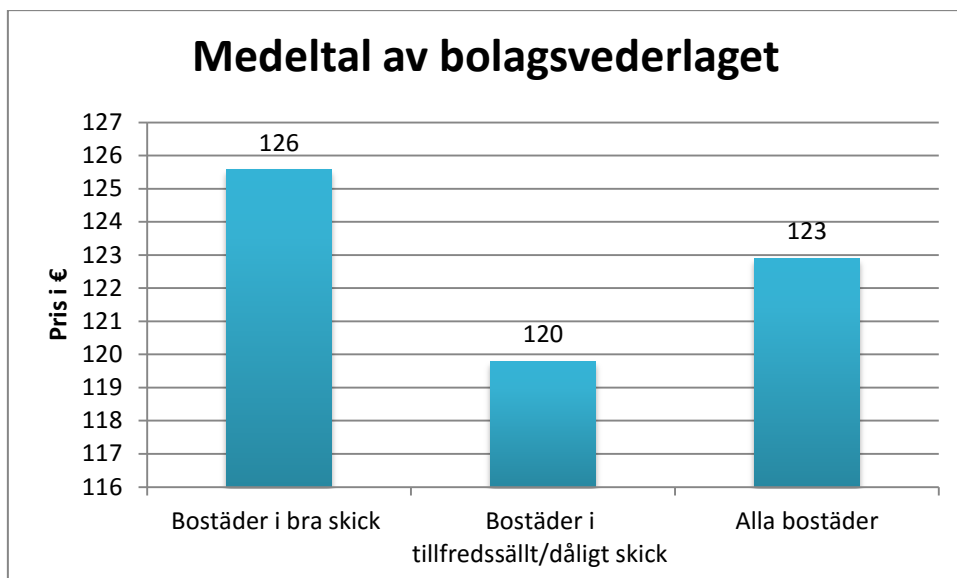
För att räkna ut avkastningen på en investeringsbostad behövs det försäljningspriset, bolagsvederlaget samt den månatliga hyresinkomsten. Det är omöjligt att räkna ut en exakt avkastningsprocent, så därför finns det flera exempel med, med olika hyror. Sådana hyror som man kan få i respektive stad. Då kan man se hur hyresnivån påverkar avkastningen och man kan utifrån dessa exempel jämföra hur avkastningen skiljer sig åt i städerna.

### 5.3 Lovisas bostadspriser under tiden 10.2012-10.2015



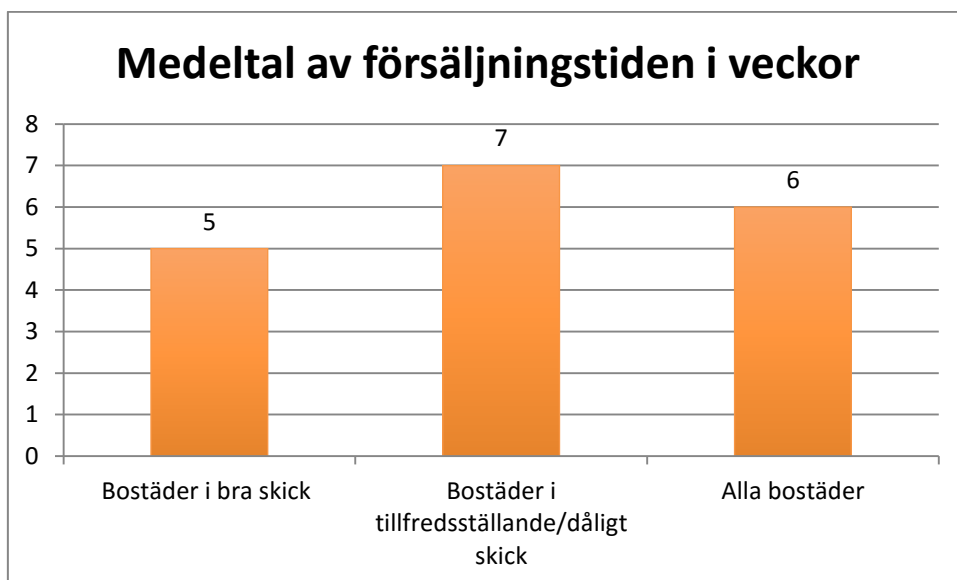
Figur 2. Medeltal av enrummarnes kvadratmeterpris i Lovisa.

Kvadratmeterpriset på enrummare i Lovisa har enligt den tillgängliga statistiken varit under tiden 10.2012–10.2015 i medeltal 2005€, se figur 4. Om man delar upp bostäderna i hurdant skick de är ser man en markant skillnad mellan kvadratmeterpriset för bostäder som är i bra skick och bostäder som är i tillfredsställande eller dåligt skick. Medeltalet över kvadratmeterpriset för sålda enrummare i bra skick var under tiden 10.2012–10.2015 2439 € och för bostäder i tillfredsställt/dåligt skick 1570 €. Detta är en skillnad på 869 €/m<sup>2</sup>.



Figur 3. Medeltal av bolagsvederlaget.

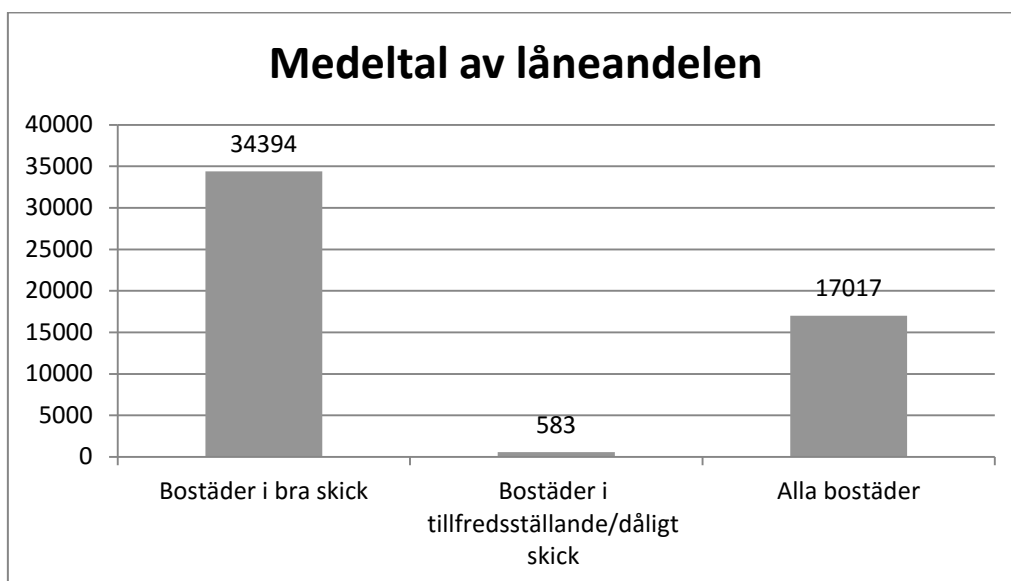
Medeltalet av bostadsvederlagen i enrummare sålda under tiden 10.2012–10.2015 är 123 €, se figur 6. Det är inte någon nämnvärd skillnad mellan bostäder i bra skick och bostäder i tillfredsställande/dåligt skick. Bostäder i bra skick har ett medeltal på 126 € och bostäder i tillfredsställande/dåligt skick har ett medeltal på 120€. Skillnaden blir därmed 6€/m<sup>2</sup>.



Figur 4. Medeltal av försäljningstiden i veckor.

Försäljningstiden för enrummare i Lovisa sålda under tiden 10.2012-10.2015 var i medeltal sex veckor, se figur 7. Försäljningstiden mellan bostäder i bra skick och bostäder i tillfredsställande /dåligt skick var två veckor. Bostäder i bra skick hade i

medeltal fem veckors försäljningstid, medan bostäder i tillfredsställande/dåligt skick hade en försäljningstid på sju veckor.



Figur 5. Medeltal av låneandelen i €.

Låneandelen på enrummare i Lovisa sålda under tiden 10.2012-10.2015 var i medeltal 17017 €, se figur 8. Skillnaden mellan bostäder i bra skick och bostäder i tillfredsställande/dåligt skick är enorm. Bostäder i bra skick har i medeltal en låneandel på 34394 € medan bostäder i tillfredsställande/dåligt skick har en låneandel på ynka 583 €. Detta betyder att skillnaden i låneandelen i euro är hela 33811 €.

### 5.3.1 Uträkning av den troliga avkastningen i Lovisa

Nedantill finns några exempel på den årliga avkastningen man kan få om man bostadsinvesterar i Lovisa. Dessa exempel är uträknade med hjälp av följande formel:  $(\text{Månadshyra-bolagsvederlaget}) \cdot 12 / \text{inköpspris} \cdot 100\%$  (se s.21). I alla exempel har det använts en bostadsstorlek på 32m<sup>2</sup>. Bolagsvederlaget samt inköpspriset är ett medeltal av alla sålda enrummare i Lovisa. Hyran är dock olika i alla exempel. Detta för att belysa skillnaderna samt inverkan på avkastningen. Det finns fyra exempel på avkastningsprocenten. Ett exempel är uträknat enligt en hög hyra, ett med en medelhyra samt två med låg hyra.

Månadshyra: 16€/m2/månad				
Storlek: 32 m2			m2*pris-->	512
Bolagsvederlag/månad				123
Pris:				64160
	(Månadshyran-bolagsvederlaget)*12	=	7,28 %	
	Skuldfritt inköpspris			

Figur 6. Exempel på avkastningen i Lovisa, hög hyra.

Månadshyra: 14,50€/m2/månad				
Storlek: 32m2			m2*pris-->	464
Bolagsvederlaget/månad:				123
Pris:				64160
Avkastningen:				
	(Månadshyra-bolagsvederlaget)*12	=	6,38 %	
	skuldfritt inköpspris			

Figur 7. Exempel på avkastningen i Lovisa, medelhyra.

Månadshyra : 12,00€/m2/månad				
Storlek: 32m2			m2*pris-->	384
Bolagsvederlaget/månad				123
Pris:				64160
Avkastningen:				
	(Månadshyra-bolagsvederlaget)*12	=	4,88 %	
	Skuldfritt inköpspris			

Figur 8 Exempel på avkastningen i Lovisa, låg hyra.

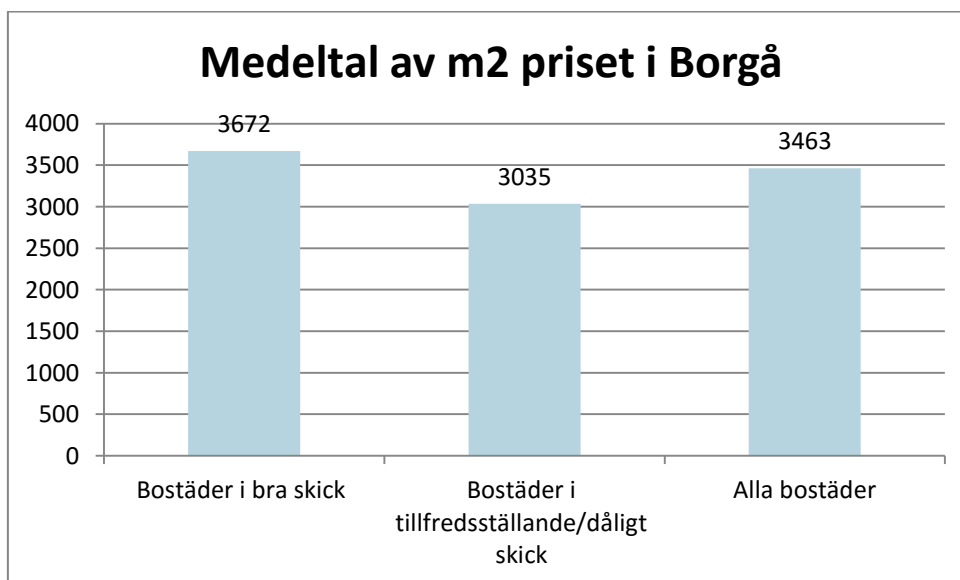
Månadshyra : 11€/m2/månad				
Storlek: 32m2			m2*pris-->	352
Bolagsvederlaget/månad				123
Pris:				64160
Avkastningen:				
	(Månadshyra-bolagsvederlaget)*12	=	4,28 %	
	Skuldfritt inköpspris			

Figur 9. Exempel på avkastningen i Lovisa, låg hyra.

Figur 9-12 visar exempel på den troliga årsavkastningen om man investerar i en enrummare i Lovisa. Enligt dessa uträkningar kan avkastningen i Lovisa variera allt från 4,28% till 7,28%, beroende på inköpspris, hyresinkomst samt bolagsvederlag. För att få reda på den ungefärliga hyresnivån i Lovisa, intervjuades några fastighetsförmedlare i

östra nyland. Enligt fastighetsförmedlare Saara Murtovaara, regiondirektör i Aktia är medelhyran i Lovisa cirka 11-12€ /m<sup>2</sup>. Enligt Leena Lindroos som har en egen fastighetsförmedlingsbyrå i Lovisa, LKV Hemma, är medelhyran för en enrummare i Lovisa centrum cirka 14€/ m<sup>2</sup>. Leena menar ändå att en del enrummare hyrs ut under den summan. Hon säger att hyrorna i Lovisa centrum varierar mycket, det kan vara allt från 10 till 16€/m<sup>2</sup>. Enligt Lotten Andersson-Holmi, VD för Habita Borgå, är medelhyran i Lovisa ca 14,50€ (8-10.2015). Här märks det tydligt att hyrorna varierar mycket, det beror helt på vem du frågar vad du får för svar. I exemplen ovan är skillnaderna i hyresnivån belyst och man ser vad detta har för inverkan på avkastningen.

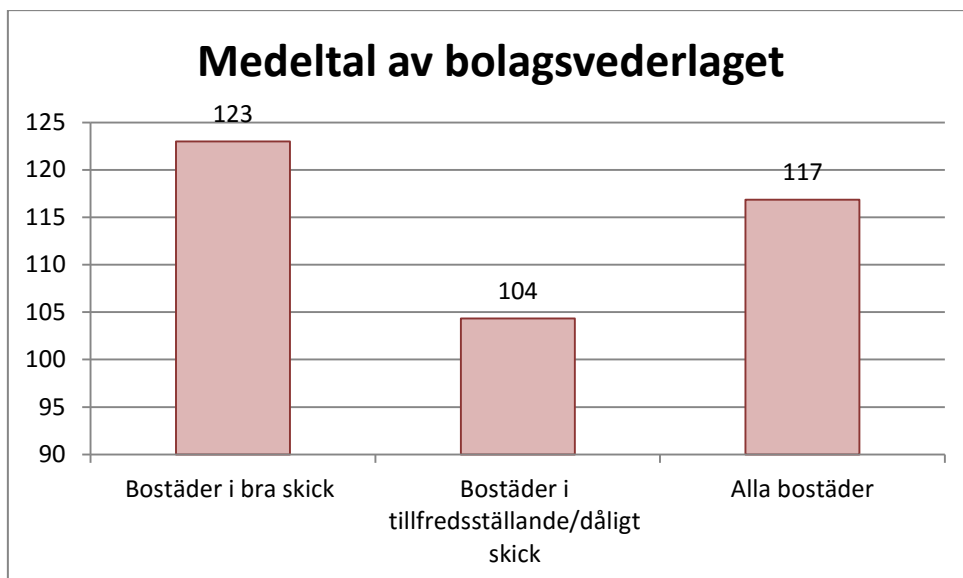
#### 5.4 Borgås bostadspriser under tiden 10.2012-10.2015



Figur 10. Medeltal av enrummares kvadratmeterpris i Borgå.

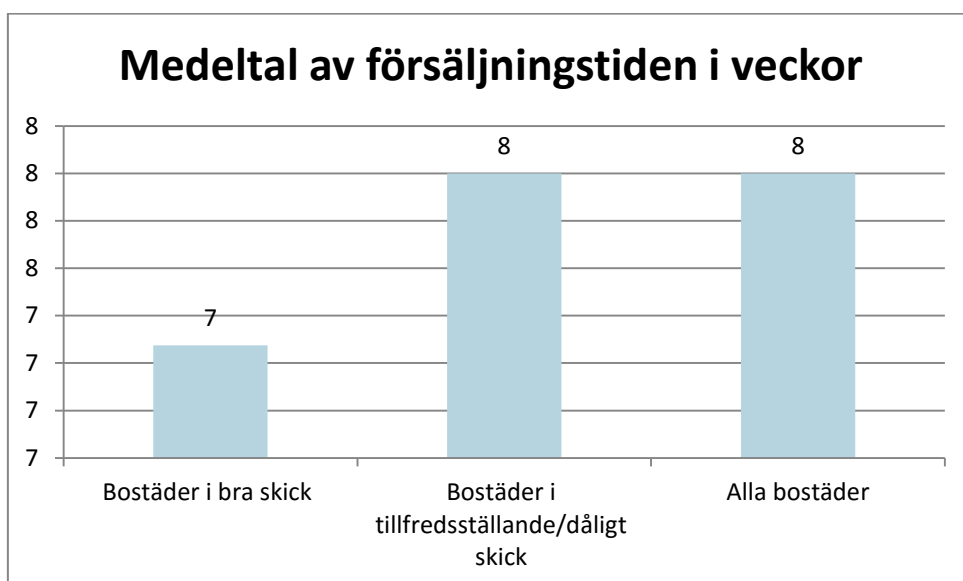
Medeltalet av enrummares kvadratmeterpris i Borgå under tiden 10.2012-10.2015 har enligt statistiken varit 3463 €, se figur 14. Om man delar in bostäderna i vilket skick de är ser man en relativt stor skillnad mellan kvadratmeterpriset för en bostad i bra skick respektive bostad i tillfredsställande/dåligt skick. För bostäder i bra skick har priset varit 636 € högre per kvadratmeter. Priset för dessa bostäder var i medeltal 3672 €/m<sup>2</sup> medan det för bostäder i tillfredsställande/dåligt skick var 3035 €/m<sup>2</sup>.





Figur 11. Medeltal av bolagsvederlag/månad i enrummare i Borgå.

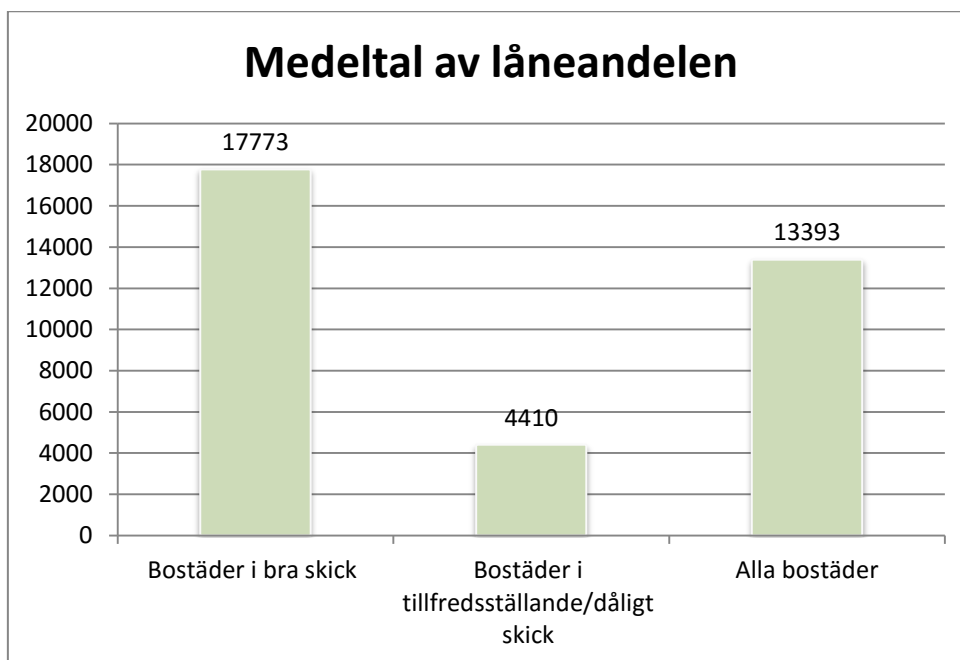
Bolagsvederlaget under tiden 10.2012-10.2015 för enrummare i Borgå var i medeltal 117 €, se figur 16. Bostäder i bra skick har i medeltal ett högre bolagsvederlag, eftersom det är 123 € och för bostäder i tillfredsställande/dåligt skick är det 104 €. En skillnad på 19 €/m<sup>2</sup>.



Figur 12. Medeltal av försäljningstiden på enrummare i Borgå.

Försäljningstiden för enrummare i Borgå under tiden 10.2012-10.2015 var i medeltal 8 veckor, se figur 17. Här finns det inte så stor skillnad mellan bostäder i bra skick och bostäder i tillfredsställande/dåligt skick. Enrummare i bra skick såldes i medeltal på sju

veckor medan bostäder klassade som tillfredsställande/dåliga såldes aningen långsammare, i medeltal tog det åtta veckor.



Figur 13. Medeltal av enrummarnes låneandel i € i Borgå.

Låneandelen på sålda enrummare i Borgå under tiden 10.2012-10.2015 var i medeltal 13 393 €, se figur 18. Här finns det en markant skillnad mellan bostäder i bra skick och bostäder i tillfredsställande/dåligt skick. Enrummare i bra skick har i medeltal en låneandel på 17 773 €. Medan enrummare i tillfredsställande/dåligt skick har en låneandel på i medeltal 4410 €.

#### 5.4.1 Uträkning av den troliga avkastningen i Borgå

Nedantill finns några exempel på avkastningen då man bostadsinvesterar i Borgå. Dessa exempel är uträknade med hjälp av följande formel: **(Månadshyrbolagsvederlaget)\*12 / inköpspris \* 100%** (se s.21) . I alla exempel har det använts en bostadsstorlek på 32m<sup>2</sup>. Bolagsvederlaget samt inköspriset är ett medeltal av alla sålda enrummare i Borgå. Hyran är dock olika i alla exempel. Detta för att belysa skillnaderna samt inverkan på avkastningen. Ett exempel är uträknat med en hög hyra, ett med en medelhyra samt ett med en låg hyra.

Månadshyra: 20,00€/m2/månad				
Storlek: 32 m2		m2*pris-->		640
Bolagsvederlaget/mån:				117 €
Pris:				110 822 €
Avkastningen:				
<u>(Månadshyra-bolagsvederlaget)*12</u>	=	5,66 %		
skuldfritt inköpspris				

Figur 14. Exempel på avkastningen i Borgå, hög hyra.

Månadshyra: 17€/m2/ månad				
Storlek: 32 m2		m2*pris--->		544
Bolagsvederlag/månad:				117 €
Pris:				110 822 €
Avkastningen:				
<u>(Månadshyra-bolagsvederlaget)*12</u>	=	4,62 %		
Skuldfritt inköpspris				

Figur 15. Exempel på avkastningen i Borgå, medelhyra.

Månadshyra:16€/m2/månad				
Storlek: 32m2		m2*pris-->		512
Bolagsvederlag/månad				117 €
Pris: 32m2* medelpris på m2priset				110 822 €
Avkastningen:				
<u>(Månadshyra-bolagsvederlaget)*12</u>	=	4,28 %		
Skuldfritt inköpspris				

Figur 16. Exempel på avkastningen i Borgå, låg hyra.

Figur 19-21 visar exempel på vad den troliga årliga avkastningen på en investeringsbostad i Borgå kunde vara. Jag intervjuade några fastighetsförmedlare i östra nyland för att fråga efter en ungefärlig hyresnivå. Fastighetsförmedlaren Saara Murtovaara, regiondirektör i Aktia, påpekade att medelhyran i Borgå är ungefär 16-17€/m2. Lotten Andersson-Holmi, VD för Habita meddelade en medelhyra kring cirka 20€ i Borgå (8-10.2015). Suomen keskivuokrat.fi har en del statistik över uthyrda bostäder, enligt den statistiken är medelhyran för en enrummare i Borgå 507€. Men det står inte hur stora bostäderna har varit så man kan inte räkna ut ett m2 pris. Enligt

Tilastokeskus ligger medelhyran i Borgå åren 2012-2015 på 14,54€/m<sup>2</sup>.(Tilastokeskus.fi) Vilket är en ganska låg medelhyra i förhållande till vad fastighetsförmedlarna meddelade. Men som tidigare konstaterats är det omöjligt att ange en exakt medelhyra, då den kan variera mellan 14,5-20€ /m<sup>2</sup>, enligt denna studie. I diagrammen kan man se exempel på vad man får för avkastning beroende på hyran. Enligt dessa uträkningar varierar den årliga avkastningen om man investerar i en enrummare i Borgå, allt från 4,28% till 5,66%.

## **6 SAMMANFATTNING OCH ANALYS**

Studien visar att det finns en skillnad mellan avkastningen i Lovisa och Borgå. Enligt studien varierar avkastningen i Lovisa mellan 4,28% och 7,28%. I Borgå varierar avkastningen mellan 4,28% till 5,66%. Det betyder att man kan dra slutsatsen att man har större chans i Lovisa till bättre avkastning. Det är ändå inte helt svartvitt. Ifall man får en hög hyra i Borgå och en låg hyra i Lovisa kan det vara lönsammare att investera i Borgå, så som studien antyder. Det är omöjligt att få ett entydigt svar eftersom det finns flera olika faktorer som inverkar på lönsamheten.

På grund av att bostadspriserna är så pass mycket lägre i Lovisa (se s.31 figur 4) blir det generellt sett mera avkastning med att investera i en bostad i Lovisa än i Borgå. Man får högre hyra i Borgå men bostäderna kostar även betydligt mera i Borgå (se s.33 figur 14). Kvadratmeterpriset är nämligen 1458€ dyrare per kvadratmeter i Borgå, vilket är mycket. Priserna på bostäderna i Borgå är relativt höga eftersom Borgå är en växande stad och efterfrågan på bostäder är därmed relativt stor. Borgå är en betydligt större stad än Lovisa. Avståndet till huvudstaden från Borgå är inte så långt och det spelar sin roll. Lovisa däremot kämpar med att få mera folk att flytta in. (se s.20) Lovisa är en mycket mindre stad och har inte samma kollektivtrafik och service som Borgå. Det är viktigt att ta i beaktande när man väljer staden som man vill bostadsplacera i. Det har nämligen en inverkan på lönsamheten De lägre bostadspriserna i Lovisa beror på bland annat den låga befolkningsmängden, litet utbud av arbetsplatser samt relativt litet utbud av tjänster och service. Staden lockar inte till sig nyinflyttare i samma utsträckning som Borgå. Borgå är en relativt populär stad som hela tiden lockar till sig mycket nyinflyttare och framför allt barnfamiljer. I Borgå finns det också helt andra studiemöjligheter än i

Lovisa. Som tidigare nämnt (se s. 19) finns det flera skolor i Borgå; både andra stadiets skolor samt yrkeshögskolor. Point College samt Haaga-Helia lockar även utbytesstuderande från andra länder, vilket ökar efterfrågan på små bostäder i centrum.

Man får så klart också en högre hyra i Borgå (se s. 38) men den skiljer sig inte så markant som bostadspriserna i jämförelse med Lovisa. Hyran man får för en bostad beror på många saker (se s.23). En av de mest inverkanfaktorer är bostadens placering. Det poängteras mycket att när man väljer sin investeringsbostad skall man nog överväga bostadens placering. Som det konstateras på s. 21 uppskattar hyresgästen ofta goda trafikförbindelser och service nära till hands. I denna punkt skiljer sig Borgå och Lovisa åt. Andra faktorer som inverkar på hyran är bostadens skick, bostadens planlösning, ifall det finns hiss i husbolaget eller ej, om det finns balkong/inglasad balkong eller ej, om det finns bastu eller ej, i vilket skick husbolaget är, i vilken våning bostaden finns, byggår, utsikten från lägenheten samt väderstreck. Dessa faktorer har ändå inget med placeringen att göra. I denna studie är det uträknat ett medeltal av alla sålda enrummare i centrum, vilket innebär att det finns med av alla de slags bostäder. I verkligheten då man bestämmer hyran kollar man på alla dessa egenskaper och utifrån dessa kan man bestämma en hyra. Detta betyder att man kan få en högre hyra än vad denna studie visar, men man kan också få en lägre.

Bolagsvederlaget är i medeltal 6€/m<sup>2</sup> dyrare i Lovisa än i Borgå, vilket innebär att fastighetsskötseln med allt vad det innebär är i medeltal dyrare i Lovisa enligt denna studie. Man kan fråga sig huruvida det handlar om att bolagen sköts överlag bättre om i Lovisa när bolagsvederlaget i medeltal är högre, eller handlar det enbart om att det tas mera betalt för servicen i Lovisa. Men det finns det inget svar på. Försäljningstiden är i medeltal två veckor kortare i Lovisa än i Borgå, vilket tyder på att det finns en efterfrågan på enrummare i Lovisa, då de säljs så pass snabbt. Som fastighetsförmedlare Leena Lindroos konstaterade säljs enrummare i Lovisa relativt snabbt och i många fall till investerare. Låneandelen på enrummare i Lovisa är i medeltal 3624€ dyrare än i Borgå, men här har inte bostadens storlek tagits i beaktande vilket kan ge upphov till en aningen felaktig bild. Det är också relevant att betona att det i Lovisa för bostäder i bra skick finns en låneandel på i medeltal 34394 € medan det för bostäder i tillfredsställande/dåligt skick finns en låneandel på i medeltal ynka 583€. Detta är en

enorm skillnad och tyder på att det finns en hel del bostäder som snart måste renoveras eftersom låneandelen på så många hus är mycket liten. Den höga låneandelen för bostäder i bra skick tyder på att det är nya/relativt nya hus, eftersom det finns så mycket lån på dem. För Borgås del är det mera jämnt. För bostäder i bra skick finns det i medeltal en låneandel på 17773 € medan det för bostäder i dåligt/tillfredsställande skick finns i medeltal en låneandel på 4410€. Detta tyder på att bostäderna i Borgå är mera underhållna när låneandelen i medeltal är högre för bostäder i tillfredsställande/dåligt skick.

Leena Lindroos, fastighetsförmedlare i Lovisa, konstaterade att enrummare i Lovisa centrum är populära bland investerare i Borgå. De går relativt snabbt åt, enligt Leena. Genomsnittsförsäljningstiden i Lovisa är enligt Leena cirka en månad. Enligt denna studie, uträknat från statistiken är genomsnittsförsäljningstiden av enrummare i Lovisa centrum cirka sex veckor, vilket visar på en lite längre tid, men försäljningstiden för bostäder varierar en hel del från bostad till bostad. Leena påpekade att på grund av att bostadspriserna är så mycket lägre i Lovisa än i Borgå och hyrorna inte skiljer sig i samma utsträckning, får man en bättre avkastning på en placeringsbostad i Lovisa. Detta stämmer överens med denna studie, som visar att m<sup>2</sup> priset på bostäder i Lovisa är mycket lägre och att avkastningen överlag blir högre i Lovisa.

Andra saker som är värda att tänka på i fråga om hyresinkomster är att ifall bostaden står tom en tid faller hyresinkomsterna bort, det betyder att det kostar att ha bostaden tom. Ifall man finansierat placeringsbostaden med lån ska låneraterna ändå betalas fastän bostaden är tom. Det är alltså dyrt för hyresvärden ifall bostaden står tom och det har en direkt inverkan på den årliga avkastningen. Även hyresgästen spelar en stor roll(se s.23). Allt går bra om man har en skötsam hyresgäst som betalar hyran på den överenskomna dagen och sköter bostaden väl. Det kan bli väldigt jobbigt och dyrt ifall man har en krånglig hyresgäst som inte sköter sig. Därför är det bra att i förväg innan man bestämmer sig för hyresgästen kollar upp kredituppgifter och bakgrundsuppgifter om hyresgästkandidaten(se s.26). När man väljer hyresgäst är det bra att välja en som man vet att stannar länge, eftersom det blir som sagt tidigare, dyrt att ha bostaden att stå tom. Garantihyran är en sak som minskar på riskerna och ger trygghet åt hyresvärden ifall det händer någonting. I denna studie togs inte skatterna och reparationskostnader i

beaktande, men det är utgifter som man måste ta hänsyn till då man väljer en placeringsbostad. Dessa utgifter har en direkt inverkan på avkastningen, om en bostad t.ex. behövs totalrepareras går det ganska mycket tilläggsutgifter till det. Därmed är det väldigt viktigt att kontrollera och ta reda på husbolagets skick förrän man gör något beslut. Om man hyr ut bostaden via en fastighetsförmedlare måste man ta i beaktande kostnaderna som uppstår från det.

Tabell 1 Faktorer som indirekt påverkar lönsamheten med en bostadsinvestering.

Faktorer som indirekt påverkar avkastningen	Lovisa	Borgå
Utbud av skolor	Nackdel för Lovisa, mindre utbud av skolor.	Fördel, eftersom det finns större utbud av skolor i Borgå.
Närhet till huvudstaden	Nackdel för Lovisa, längre avstånd till huvudstaden.	Fördel för Borgå, eftersom det är närmare till huvudstaden.
Utbud av service och tjänster	Nackdel, mindre utbud av service och tjänster i Lovisa.	Fördel, det finns mera service och tjänster i Borgå.
Befolkningsmängd	Mindre befolkningsmängd i Lovisa, nackdel.	Större befolkningsmängd i Borgå, fördel.
Trafikförbindelser	Nackdel, bättre trafikförbindelser i Borgå.	Bättre trafikförbindelser, fördel.
Bostadens skick	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.
Bostadens planlösning	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.
Efterfrågan på bostäder	Relativt stor efterfrågan på enrummare i Lovisa, i förhållande till utbudet.	Större befolkningsmängd-> större efterfrågan på bostäder, fördel.
Utbud på bostäder	Mindre utbud i Lovisa, kan vara till nackdel.	Större utbud i Borgå, fördel.
Vilken våning bostaden är i	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.
Hiss eller ej	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.
Balkong/ inglasad balkong eller ej	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.
Finns det bastu	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.
Vilket skick husbolaget är i	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.
Byggår	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.
Utsikten från lägenheten	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.
Lägenhetens väderstreck	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.

Försäljningstiden	Kortare försäljningstid, fördel.	Längre försäljningstid, nackdel.
Låneandelen på bostaden	Har inget samband med staden.	Har inget samband med staden.
Utbud av arbetsplatser	Mindre utbud av arbetsplatser i Lovisa, nackdel.	Fördel, bättre utbud av arbetsplatser i Borgå.

Tabellen belyser skillnaderna mellan städerna i fråga om faktorer som indirekt påverkar på lönsamheten med bostadinvesteringen. I rutorna för skicket på bostaden, om det finns hiss eller ej etc. står det ”har inget samband med staden”, vilket betyder att det finns inget samband med i vilket skick bostaden är och i vilken stad den är belägen i. Man kan alltså inte utifrån denna studie säga att det t.ex. finns mera bostäder i bra skick i Lovisa och att det är en fördel för någondera staden. Förutom bostadspris, bolagsvederlag samt hyresnivåer, är dessa faktorer viktiga att tänka på innan man börjar bostadsplacera. Studien visade att lönsamheten i fråga om avkastningsprocenten blir överlag högre i Lovisa. Men om man kollar på dessa faktorer som indirekt påverkar lönsamheten, finns det många fördelar med Borgå som placering för investeringsbostad. Med bostadplacering är det viktigt att planera långsiktigt och om man tänker på framtiden i fråga om värdeökning på bostaden så utvecklas Borgå i snabbare takt än Lovisa. Lovisa står för tillfället på ställe. Man kan så klart aldrig veta med 100% hur det ser ut om tio år i Borgå respektive Lovisa, men för tillfället har Borgå fördel med mera tjänster och service och en ökande inflyttning.

## 7 AVSLUTNING

Att räkna ut och jämföra avkastningen mellan olika investeringbostäder är inte så lätt som man först kan tro. Statistik över sålda bostäder var relativt lätt att få tag på, dock finns det ett problem med den. Problemet är det att alla sålda bostäder inte finns med. Det beror helt på om förmedlaren eller den som säljer har meddelat det vidare. Statistik över hyror var det däremot krångligare att få tag på, egentligen helt omöjligt. Istället fick jag intervjua några fastighetsförmedlare som har en ganska bra bild över vad den ungefärliga hyresnivån i respektive stad är. Det som är utmanande med att lägga en ungefärlig hyresnivå är det att hyrorna varierar så mycket beroende på de många faktorerna som togs upp tidigare i arbetet, se s. 23. För att i denna studie illustrera hur



hyresinkomsterna kan variera och hur det inverkar på avkastningen finns det flera exempel på avkastningen i städerna.

Med denna studie kan man dra slutsatsen att det överlag och i de flesta fall är lönsammare och större chans till bättre avkastning om man investerar i Lovisa. Den ger också en bra bild över hur stor skillnad det är mellan bostadspriserna i städerna. Förutom avkastningen får man en överblick över skillnaderna i städerna i fråga om andra faktorer som indirekt har påverkan på lönsamheten. Dessa faktorer spelar en stor roll då man väljer placeringen för investeringsbostaden.

Detta arbete kan generaliseras till viss mån, men man måste komma ihåg att bostadsmarknaden lever hela tiden och kan se helt annorlunda ut efter t.ex. tio år. Den ger trots allt en ganska bra bild över läget under det undersökta tidsintervallet. Det finns, som konstaterats tidigare, många saker att ta i beaktande då man börjar bostadsinvestera och man måste hela tiden hänga med i svängarna för att kunna fatta ett lyckat beslut. Bostadsmarknaden är intressant och det skulle finnas mycket att undersöka och studera angående den. Man skulle kunna gå ännu mera på djupet med undersökningen.

Undersökningen var intressant att utföra. Jag är själv mycket intresserad av bostadsinvestering och dessa två städer är mycket bekanta för mig. Jag har funderat på att bostadsinvestera i framtiden då/ifall jag har möjlighet till det. Därför var det också så intressant att kolla upp och undersöka skillnaderna mellan Borgå och Lovisa.

Jag vill ge ett stort tack till min handledare Maj-Britt Granström för all hjälp och stöd i denna process. Detta arbete har lärt mig mycket. Det har inte alltid varit så enkelt att komma vidare med det men med hjälp av handledaren och stöd av familj och vänner har det lyckats. Stort tack för det!

## KÄLLOR

Handelsbanken. 2014, *Kan jag bli bostadsinvestering?*, Publicerad: 09.2014.

Tillgänglig:

<http://newsletter.handelsbanken.se/article/0/40/434B5E4475424A5D4B71/1765775>

Hämtad 8.9.2015

HBL. 2015, *Bostadspriserna sjönk mot slutet av fjolåret*, Publicerad: 28.01.2015.

Tillgänglig: <http://hbl.fi/nyheter/2015-01-28/712701/bostadspriserna-sjonk-mot-slutet-av-fjolaret> Hämtad: 7.10.2015

HBL. 2015b, *Bostäderna blir billigare*, Publicerad: 27.3.2015. Tillgänglig:

<http://hbl.fi/nyheter/2015-03-27/742046/bostaderna-blir-billigare> Hämtad 7.10.2015

HBL. 2015c, *Kaupparehti: Hyrorna sjunker*, Publicerad: 19.5.2015. Tillgänglig:

<http://hbl.fi/nyheter/2015-05-19/755879/kauppalehti-hyrorna-sjunker> Hämtad 7.10.2015

Isännöintiliitto.fi

*Yhtiövastike.*

Tillgänglig:

<http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiossa/taloyhtiontalous/yhtiovastike/>

Hämtad 19.11.2015

Kallunki Juha-Pekka, Martikainen Minna & Niemelä Jaakko. 2002, *Ammattimainen sijoittaminen*, 4 uppl. Helsingfors: Talentum Media Oy, s.13-15

KTI Kiinteistötieto Oy. *KTI Markkinakatsaus-Syysy 2015*. Tillgänglig: [http://kti.fi/wp-content/uploads/KTI\\_markkinakatsaus\\_S15\\_net2.pdf](http://kti.fi/wp-content/uploads/KTI_markkinakatsaus_S15_net2.pdf) Hämtad 2.11.2015

Lovisa.fi. Tillgänglig: <http://www.lovisa.fi/sv> Hämtad 5.10.2015

Nyberg, Max. 2016, *Ljusning skympar på bostadsmarknaden*, Östnyland. Publicerad: 7.4.2016. Uppdaterad: 8.4.2016. Tillgänglig: <https://www.ostnyland.fi/artikel/ljusning-skympar-pa-bostadsmarknaden/>

Olsson, Jan & Skärvad, Per-Hugo. 1993ab, *Företagsekonomi 99*, 8 uppl. Linköping: Liber Ab, s.175-176

Olsson, Henny & Sörensen, Stefan. 2011, *Forskningsprocessen*, 3 uppl. Stockholm: Liber Ab, s.18-19, 55

Patel, Runa & Davidson, Bo. 1991, *Forskningsmetodikens grunder*, 3 uppl. Linköping: Studentlitteratur, s.14

Porvoo.fi. Tillgänglig: <http://www.porvoo.fi/se> Hämtad 5.10.2015

Schlobohm, Toni. 2013, *Säker avkastning med investeringsbostäder*, Helsinkicapitalpartners.fi. Publicerad: 08.08.2013. Tillgänglig: <http://www.helsinkicapitalpartners.fi/sv/investeringsbostader/> Hämtad 8.9.2015

Skatteförvaltningen. *Betalning av överlåtelseskatt*, Tillgänglig: [https://www.vero.fi/sv-FI/Foretags\\_och\\_samfundskunder/Forening\\_och\\_stiftelse/Betalning/Betalning\\_av\\_överlatelseskatt](https://www.vero.fi/sv-FI/Foretags_och_samfundskunder/Forening_och_stiftelse/Betalning/Betalning_av_överlatelseskatt) Hämtad: 5.10.2015

Skatteförvaltningen b. *Avdrag för räntor på bolån*, Tillgänglig: [https://www.vero.fi/sv-FI/Personkunder/Kop\\_av\\_bostad/Avdrag\\_for\\_rantor\\_pa\\_bolan](https://www.vero.fi/sv-FI/Personkunder/Kop_av_bostad/Avdrag_for_rantor_pa_bolan) Hämtad 5.10.2015

Sparbanken. 2015, *Vilken investeringsbostad passar en bostadsinvesterare*, Publicerad: 20.7.2015. Tillgänglig: <http://www.mynewsdesk.com/se/saastopankkiryhma/news/vilken-investeringsbostad-passar-en-bostadsinvesterare-123807> Hämtad: 8.9.2015

Suomen vuokranantajat. *Miksi sijoittaa asuntoihin?* Tillgänglig: <http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustieto/> Hämtad 8.9.2015

Verohallinto. *Sijoitukset*, Tillgänglig:

<https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Sijoitukset> Hämtad: 5.10.2015

Vuokraturva. *Att köpa en investeringsbostad*, Tillgänglig: <http://www.vuokraturva.fi/materialbank/hyresvardens-handbok/att-kopa-en-investeringsbostad> Hämtad: 25.8.2015

Tilastokeskus. Tillgänglig: <http://www.tilastokeskus.fi/> Hämtad: 6.2.2016

Othman, Hanna. 2016, *Borgå stad har ekonomisk nytta av inflyttade*, svenska.yle.fi. Publicerad: 11.04.2016. Tillgänglig: <http://svenska.yle.fi/artikel/2016/04/11/borga-stad-har-ekonomisk-nytta-av-inflyttade> Hämtad: 27.04.2016

## BILAGOR

Tabell .2 Statistik över sålda enrummare i Lovisa under tiden 10.2012-10.2015.

Lägenhet	Vån.	Hiss	m2	Byggår	Skuldfritt pris €/m2	Bolagsved.	Skick	Förs.ti	Förs.datum	Låneandel	
1h+k	3/3	ja	37	2012	163492	4479	107 bra	0	01.2014	111973	
1h+kokvrå+badrum	2/3	nej	35	1963	61800	1766	139 bra	2	01.2015	7800	
1h+kv	1/3	ja	40	2012	148200	3752	112 bra	0	10.2012	103740	
1h+kv+wc/br+alk.+balk.	1/3	nej	31	1963	60000	1967	91,2 bra	5	06.2013	5303	
1h+kv+br	2/2	nej	32	1973	58000	1813	160 bra	4	11.2012	4980	
1h+kv+br/wc+alk.	3/3	nej	35	1957	62000	1771	133 bra	18	12.2013	5579	
1h+kv+wc+kr+ingl.balk.	1/3	nej	36	1973	55000	1528	136,8 bra	4	08.2013	1386	
1h+ kv+br+balk.	3/4	ja	28	1972	60000	2143	111 t	13	08.2015	0	
1h+kokvrå+badrum	3/3	nej	35	1963	56000	1600	-	-	5	01.2014	2145
1h+k+badrum	2/3	nej	37	1952	62000	1676	137 t	2	02.2015	2551	
1h+kokvrå+alkov+br	3/3	nej	31	1973	37000	1194	142,2 t	3	11.2013	0	
1h+kv+br+balk.	2/4	nej	35	1963	69200	1977	-	5	03.2013	8856	
1h+kokvrå	1/3	nej	29	1967	42000	1474	105 dålig	4	06.2013	0	
1h+kv+br+balk.	2/3	nej	29	1973	46000	1586	101,5 t	8	04.2013	949	
1h+kv+br+balk.	1/3	nej	29	1973	39000	1345	122 t	12	09.2013	0	

Tabell 3. Statistik över sålda enrummare i Borgå under tiden 10.2012-10.2015.

Lägenhet	Vån.	Hiss	m2	Bygg.år	Skuldfritt p	Eur/m2	Bolagsve.	Skick	Förs.tic	Förs.datur	Låneandel
1r+kök	4/4	ja	28	1963	121975	4356	91	bra	1	01.2013	16975
1r+k	3/3	ja	39	1967	112000	2872	0	bra	4	01.2014	24333
1r+kv	1/8	nej	34	1968	81095	2385	121	bra	2	01.2014	1095
1r+kv	4/4	nej	31	1964	98167	3167	112	bra	2	02.2013	7167
1r+kv+badrum+balk.	4/6	ja	27	1957	117000	4333	73	bra	7	02.2013	0
1r+k	3/3	nej	35	1975	134000	3829	136	bra	2	02.2014	0
1r+kv+badrum	2/2	nej	25	1975	105000	4200	96	bra	14	02.2014	21713
1r+badrum+kv	2/2	nej	25	1975	95000	3800	96	bra	15	02.2014	21713
1r+kv+badrum	1/2	nej	25	1975	87000	3480	96	bra	4	03.2013	0
1r+k	1/3	nej	32	1938	151342	4805	128	bra	7	03.2013	1342
1r+k	2/3	nej	30	1985	128000	4267	114	bra	5	03.2014	0
1r+kv+bastu	3/3	nej	39	1982	146500	3756	158	bra	3	03.2014	636
1r+kv+alk	1/4	nej	30	1964	102107	3404	119	bra	1	03.2014	12607
1r+k	2/4	ja	28	1953	128000	4571	124	bra	3	04.2013	0
1r+k	2/4	ja	28	1953	128000	4571	123	bra	3	04.2013	0
1r+kv+badrum	1/3	nej	32	1971	89000	2781	123	bra	5	04.2013	0
1r+kv	1/3	nej	27	1948	91000	3370	173	bra	10	04.2014	3709
1r+k+badrum	3/3	nej	30	1965	127000	4233	116	bra	2	05.2013	0
1r+k+badrum+tambur	2/2	nej	44	1938	154000	3500	187	bra	2	05.2014	1878
1r+k+bastu	4/5	ja	34	1984	148000	4418	110,55	bra	9	06.2013	0
1r+alk+kv+kr+br	4/4	nej	27	1963	95000	3519	0	bra	5	06.2014	4108
1r+kv+badrum+kr+balk.	6/8	nej	34	1970	95117	2798	126	bra	6	06.2014	21112
1r+kv+tambur+alk+balk.	3/3	nej	26	1948	84000	3231	166	bra	17	06.2014	3604
1r+kv	1/3	nej	25	1948	93000	3720	160	bra	19	06.2014	0
1r+k+badrum+klädrum	1/0	nej	49	1928	149000	3041	225,4	bra	1	07.2013	4529
1r+k	3/4	ja	32	1972	110000	3438	116	bra	3	07.2014	4486
1r+kv	2/4	nej	26	1948	92000	3538	166	bra	7	07.2014	3604
1r+kv+badrum/wc+kr	1/8	nej	31	1972	95000	3065	108,5	bra	2	08.2013	0
1r+k	1/3	nej	34	1978	100000	2985	113,9	bra	17	08.2013	0
1r+kv	4/4	ja	27	1962	100653	3798	120,4	bra	4	08.2014	6416
1r+kv+badrum	3/3	nej	34	1970	106000	3118	122	bra	10	08.2014	29544
1r+kv+bastu	4/5	ja	36	1983	135000	3750	0	bra	5	09.2013	0
1r+kv+klädrum+balkong	1/3	nej	29	1974	99900	3445	0	bra	2	09.2014	0
1r+k	2/3	nej	39	1970	125000	3205	152	bra	3	09.2014	33160
1r+kv+badrum+klädrum	3/3	ja	30	1967	85309	2844	0	bra	5	09.2014	25309
1r+kv	3/4	ja	29	1962	112592	3882	120	bra	1	10.2012	7592
1r+kv	2/4	nej	30	1965	98812	3294	119	bra	1	10.2012	1812
1r+alk+kv+wc+balk.	2/3	nej	26	1948	78000	3000	133,38	bra	3	10.2012	0
1r+kv+alk+b+kr+balk.	2/2	nej	36	1989	147000	4141	181	bra	6	10.2013	0
1r+kv	2/3	nej	28	1948	90345	3227	179,2	bra	14	10.2014	10819
1r+kv+bastu+balk.	3/3	nej	34	1986	127000	3735	146	bra	5	10.2014	0
1r+kv+bastu	1/3	nej	34	1986	129000	3794	136	bra	3	11.2012	0
1r+k+balkong	1/3	nej	37	1986	135000	3699	133	bra	2	11.2013	0
1r+kokvrå+badrum	1/3	nej	30	1964	87750	2925	94	bra	2	11.2013	4601
1r+kv+br+alk.+balk.	2/2	nej	37	1840	131500	3535	145,04	bra	14	11.2014	2903
1r+kokvrå+badrum	2/8	ja	31	1971	115832	3737	119,13	bra	4	11.2014	832
1r+kokvrå+badrum	5/8	ja	32	1975	115000	3594	123	bra	13	11.2014	11305

vr+kokvrå+badrum+balk.	3/4	ja	29	1962	110352	3805	114 bra	1	12.2012	5352
1r+kokvrå+badrum	3/4	nej	30	1966	103095	3437	110,25 bra	3	12.2012	9095
1r+kokvrå+badrum	3/3	nej	32	1971	90000	2813	123,2 bra	1	12.2012	0
1r+kök	4/4	ja	28	1963	110000	3929	91 bra	37	01.2015	0
1r+kokvrå+badrum	3/3	nej	33	1969	92000	2788	136,5 bra	13	01.2015	6180
1r+kokvrå+badrum+balkon	4/8	ja	29	1973	121900	4203	117,25 bra	8	10.2015	11800
1r+k+badrum	5/8	ja	34	1970	120497	3544	141 bra	7	10.2015	3497
1r+kv	4/4	nej	30	1964	88000	2933	144 bra	7	10.2015	0
1r+kokvrå	2/4	nej	31	1964	95000	3065	125 bra	5	02.2015	0
1r+alk +k+badrum/wc	2/3	ja	40	1967	140000	3500	150,36 bra	12	02.2015	12911
1r+k+wc	2/2	nej	35	1800	132000	3771	161 bra	3	03.2015	0
1r+kokvrå+badrum	2/2	nej	36	1975	103000	2901	131 bra	7	03.2015	0
1r+kokvrå+badrum	3/8	ja	34	1967	124926	3674	140 bra	5	03.2015	6926
1r+alk+kokvrå	3/3	nej	32	1971	90000	2813	112 bra	11	08.2015	72
1r+k+badrum	2/3	nej	30	1985	130000	4333	114 bra	2	05.2015	0
1r+k+bastu	4/5	ja	34	1984	135000	4030	122 bra	3	05.2015	0
1r+kokvrå	3/3	nej	28	1948	86288	3082	179 bra	4	04.2015	3688
1r+k+alk+bastu	1/2	nej	41	1998	147000	3585	144 bra	3	06.2015	0
1r+alk.+kök+bastu	1/5	nej	40	2013	178400	4460	147 bra	25	02.2013	96000
1r+k+br/wc+balk.	2/2	nej	43	2007	98918	2300	122,55 bra	4	02.2013	84080
1r+k+bastu	1/4	ja	36	2005	186826	5263	127,8 bra	18	04.2013	26826
1r+alkov+kök+bastu	1/5	ja	40	2015	178400	4460	148 bra	6	06.2014	96000
1r + kök	1/4	ja	36	2013	170800	4744	140 bra	0	10.2012	82800
1r+kv	5/7	ja	27	2000	124000	4593	73 bra	2	10.2013	68
1r+alk.+kök+bastu	0/0	ja	40	2000	178400	4460	0 -	15	11.2012	96000
1r+alk.+kök+bastu	1/5	nej	40	2013	178400	4460	147 bra	12	11.2012	96000
1r+alk.+kök+bastu	1/5	nej	43	2013	187480	4360	156 bra	11	11.2012	103200
1r+alk.+kök+bastu	1/5	nej	36	2013	164160	4560	132 bra	10	11.2012	86400
1r+k+badrum/wc+balk.	2/2	nej	43	2007	97296	2263	225,37 bra	4	11.2013	82702
1r+alkov+kök+bastu	1/5	ja	40	2014	178400	4460	148 bra	31	12.2014	96000
1r+alkov+kök+bastu	1/5	ja	40	2015	178400	4460	148 bra	29	12.2014	96000
1r+k+bastu	1/4	ja	36	2005	149000	4197	142 bra	4	04.2015	20070
1r+kokvrå+badrum+alkov	3/3	ja	38	2002	165000	4342	125 bra	4	04.2015	11259
1r+kv+badrum	1/4	ja	33	1967	95000	2879	112 t	5	01.2013	9720
1r+kv	2/4	nej	34	1958	98145	2887	99 t	2	01.2014	3145
1r+k+badrum+balkong	4/8	ja	39	1969	95000	2436	136 t	4	02.2013	8800
1r+kv	2/3	nej	27	1948	95000	3519	0 -	4	02.2014	10756
1r+kv+bastu	2/3	ja	43	1985	139000	3233	0 -	4	03.2013	0
1h	1/1	nej	31	1848	112000	3660	0 t	28	03.2013	0
1r+kv+badrum+klädrum	1/4	ja	36	1972	129750	3604	140 t	6	03.2013	250
1r+kv	3/4	nej	31	1964	94000	3032	125,44 t	9	04.2014	0
1r+kv	3/3	ja	33	1973	79000	2394	113,7 dåligt	2	04.2014	14558
1r+kv+badrum	1/4	ja	33	1967	100000	3030	0 -	2	05.2013	9463
1r+kv	5/5	ja	26	1938	98000	3769	78 t	1	05.2014	0
1r+kv+badrum+klädrum	2/4	ja	36	1972	137000	3806	140 t	4	06.2013	6000
1r+kv+badrum/wc	7/8	ja	32	1973	88000	2750	113,7 t	4	08.2013	0
1r+k	1/3	nej	32	1971	95000	2969	116 t	5	09.2013	0
1r+kv	1/3	nej	32	1971	92000	2875	0 -	12	09.2014	1949

1r+kv+balkong	3/8	ja	34	1970	101993	3000	140 t	18 09.2014	20993
1r+kv	1/3	nej	29	1974	95000	3276	143 t	1 10.2012	0
1r+kv	1/4	nej	33	1958	95000	2879	0 -	6 11.2013	3147
1r+k+badrum	3/5	ja	35	1974	56000	1623	127 t	9 11.2013	0
1r+kv	1/4	ja	27	1967	78000	2889	99 t	13 11.2014	2795
1r+k	2/2	nej	40	1957	97000	2456	153 t	43 11.2014	2979
1r+kokvrå	1/3	ja	33	1975	108000	3273	120 t	7 11.2014	13333
1r+kokvrå	3/3	nej	27	1948	59000	2185	173 t	18 11.2014	10100
1r+kokvrå+badrum	2/2	nej	36	1975	88000	2479	117 t	2 12.2012	0
1r+k	4/3	nej	32	1938	103980	3301	128 dåligt	3 12.2013	980
1r+kv+kr+br+ing.balk.	3/3	nej	31	1962	112000	3672	100,65 t	3 12.2013	3026
1r+k+alk+br+bastu	3/3	nej	41	1983	130000	3210	162 t	7 12.2014	0
1r+kv+badrum	2/4	ja	33	1967	100000	3030	126 t	30 12.2014	7639
1r+kokvrå+badrum+klädrö	3/4	nej	34	1958	98000	2882	108,8 t	2 10.2015	4515
1r+k+balkong	1/4	nej	28	1965	101500	3625	0 -	3 10.2015	0
1r+k+badrum/wc	2/2	nej	40	1959	83000	2075	196 t	13 02.2015	793
1r+kokvrå+badrum	1/3	ja	30	1967	99000	3356	113 t	5 02.2015	23921
1r+k+bastu	1/3	ja	36	1986	135000	3803	156 -	3 02.2015	6893
1r+stugkök+bastu	3/3	nej	32	1985	124500	3891	122 t	4 09.2015	0
1r+alkov+klädrum+kokvrå	2/3	nej	35	1973	113000	3229	0 t	3 07.2015	0
1r+k+bastu	3/3	nej	41	1983	118000	2914	162 t	4 07.2015	0
1r+kokvrå+badrum	3/3	nej	31	1965	76100	2455	151,2 dåligt	4 05.2015	4307
1r+kokvrå	3/4	mej	33	1969	80000	2424	172 t	13 04.2015	0
1r+kokvrå+badrum	4/5	ja	25	1968	90116	3605	125 dåligt	7 06.2015	1921