

Opinnäytetyö (AMK)

Tradenomi, Myyntityö

2022

Laura Kiviluoto

ASUNTOSIJOITTAMINEN TURUSSA

-alueen vaikutus tuottoon

OPINNÄYTETYÖ AMK | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Tradenomi, Myyntityö

2022 | 31 sivua

Laura Kiviluoto

ASUNTOSIJOITTAMINEN TURUSSA

- alueen vaikutus tuottoon

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, miltä alueelta Turusta saa parhaan vuokratuoton sijoitusasunnolle. Tutkimus perustuu tutkimuksen tekohetkellä myynnissä oleviin yksiöihin sekä kaksioihin. Valituille kohteille määritetään kuukausivuokrat alueen neliövuokrahintojen avulla, sekä vertailemalla niitä samankaltaisten asuntojen vuokrien kanssa. Tutkimuksessa ei huomioida kohteiden mahdollisia remontointi kustannuksia.

Tutkimustulosten perusteella asunnon huoneluku vaikuttaa siihen, miltä alueelta saa parhaan tuoton. Yksiöiden paras vuokratuotto 4,6% saatiin Turun keskustassa sijaitsevasta kohteesta. Kaksiöiden kohdalla paras vuokratuotto 6,3% saatiin kaupungin reuna-alueella Pansiossa sijaitsevasta kohteesta.

Tuloksia voidaan hyödyntää sijoitusasuntoa ostaessa, esimerkiksi apuna päätöksenteossa kohteen sijaintia päätettäessä.

ASIASANAT:

sijoittaminen, asuntosijoittaminen, vuokratuotto

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Bachelor of Business Administration

2022 | 31 pages

Laura Kiviluoto

REAL ESTATE INVESTING IN TURKU

- areas effect on income

The purpose of this thesis is to figure out which residential area in Turku enables the highest revenue for invest apartments. The study is based on studios and one bedroom apartments that were on sale at the time of the study. For selected properties, monthly rents are determined using monthly rent by square meter per area, and by comparing them with the rents of similar apartments. The study does not take into account the potential renovation costs of the chosen apartments.

Based on the survey results, the number of rooms in an apartment affects which area receives the best return. The best rental yield 4,6% for studio apartments was obtained from a property located in the center of Turku. For one bedroom apartments the best rental yield of 6.3% was obtained in a property located on the outskirts of the city, in Pansio.

The results can be used when buying an investment apartment, for example to help make a decision when deciding on the location of the apartment.

KEYWORDS:

investing, real estate investing, rental income

SISÄLTÖ

| | |
|---|-----------|
| 1 JOHDANTO | 6 |
| 2 ASUNTOSIJOITTAMINEN | 7 |
| 2.1 Asunnon hintaan vaikuttavat tekijät | 7 |
| 2.2 Vuokraan vaikuttavat tekijät | 9 |
| 2.3 Vuokran määrittäminen | 9 |
| 2.4 Sijoituskohteena uusi vs. vanha asunto | 10 |
| 2.5 Asuntosijoittamisen verotus | 11 |
| 2.6 Asuntosijoittamisen riskit | 12 |
| 3 ASUNTOSIJOITTAMINEN TURUN SUURALUEILLA | 16 |
| 3.1 Vertailtavat yksiöt | 17 |
| 3.1.1 Keskusta, Puistokatu | 17 |
| 3.1.2 Keskusta, Mikonkatu | 17 |
| 3.1.3 Nummi, Elinantie | 18 |
| 3.1.4 Kastu, Kastuntie | 19 |
| 3.1.5 Vasaramäki, Seppelkatu | 20 |
| 3.1.6 Kähäri, Ruiskutehtaankuja | 20 |
| 3.2 Vertailtavat kaksiot | 21 |
| 3.2.1 Jäkärä, Jäkäränpuistonkatu | 21 |
| 3.2.2 Teräsrautela, Karrinkatu | 22 |
| 3.2.3 Nummi, Vanha Hämeentie | 23 |
| 3.2.4 Luolavuori, Kivikartiontie | 23 |
| 3.2.5 Kaerla, Kaerlantie | 24 |
| 3.2.6 Keskusta, Ursininkatu | 25 |
| 3.2.7 Pansio, Kemppilänkatu | 25 |
| 3.2.8 Pääskyvuori, Punatulkunkatu | 26 |
| 4 YHTEENVETO | 27 |
| LÄHTEET | 30 |

TAULUKOT

| | |
|--|----|
| Taulukko 1. Yksiöiden vuokratuottoprosentit. | 27 |
| Taulukko 2. Kaksioiden vuokratuottoprosentit. | 28 |

KAAVAT

| | |
|---|----|
| Kaava 1. Bruttovuokratuoton laskukaava..... | 16 |
|---|----|

1 JOHDANTO

Sijoitusasuntoa ostaessa päällimmäinen tavoite on saada ostamalleen asunnolle hyvä ja tasainen vuokratuotto. Turku on kaupunkina laaja, ja mahdollisia alueita sijoitusasunnolle on monta.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia vuokra-asuntojen alueellisuutta Turussa. Tutkimuksen päällimmäinen tarkoitus on selvittää, miltä Turun suuralueelta saa parhaan tuoton sijoitusasunnolle. Hypoteesina on, että vuokratuottoisin alue Turussa ei ole ainakaan keskusta, vaan mahdollisesti jokin reuna-alueella oleva kaupunginosa.

Aihe tähän työhön on valittu mielenkiinnon vuoksi, sekä siksi että aiheesta ei juurikaan ole tietoa saatavilla. Tarkoituksena on, että tämän työn tuloksia voisi käyttää apuna muun muassa sijoitusmielessä, esimerkiksi sijoitusasunnon ostoa miettiessä ja päätöksenteossa sijoitusasunnon alueen suhteen.

Tässä työssä tiedonkeruun menetelminä käytetään internetistä poimittuja lähteitä sekä aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja artikkeleita. Asuntojen hintoja sekä vuokria tarkastellaan poimimalla valituilta alueilta asuntoja ja vertailemalla niitä. Tämän tutkimuksen päätelmät tehdään teorian sekä valittujen asuntojen laskelmien pohjalta.

Vuokratuotto ja sen alueellisuus on aiheena hyvin laaja ja sitä voi tutkia laajemmalla skaalalla tai pienemmistä näkökulmista. Tästä työstä onkin helppo jalostaa uusia jatkotutkimusaiheita.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittamisen päällimmäinen tarkoitus on taloudellisen hyödyn saavuttaminen, sillä asunto on muiden sijoitusmuotojen tavoin sijoitusvarallisuutta ja investointikohde. Asuntoihin sijoittaessa taloudellinen hyöty muodostuu kohteesta saatavista vuokratuloista sekä mahdollisesta arvonnoususta. Parhaimmillaan sijoituskohteesta saatavat vuokratulot mahdollistavat kuukausittaisen tasaisen kassavirran sijoittajalle. Mahdollinen arvonnousu realisoituu vasta kohdetta myytäessä. Esimerkiksi asunnon korjaus ja remontointi sekä alueen yleinen hinnannousu mahdollistavat arvonnousun kohteelle. (Hallipelto, 2021; Laakso & Loikkanen 2004, 242.)

Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen on vakaampaa kuin esimerkiksi osakesijoittaminen. Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna asuntoihin sijoittamisessa ei ole samanlaista suhdeterkkyyttä, jonka vuoksi asuntosijoittaminen onkin Suomessa suosiossa. Asuntosijoittaminen sopiikin monenlaisille eri sijoitusstrategioille, kuten arvonnousua haluaville, säännöllistä vuokratuottoa tavoitteleville sekä myös remontoijille, jotka haluavat myydä monia remontoituja asuntoja lyhyen ajan sisällä. (Suomen Vuokranantajat 2022a.)

Suomalaiset päätyvät asuntosijoittajiksi usein vahingossa, joko perimällä asunnon esimerkiksi vanhemmiltaan, tai asuntotarpeiden muuttuessa muuttamalla isompaan tai pienempään asuntoon. Suurin osa yksityisistä vuokranantajista ovat niin sanottuja piensijoittajia, joilla on hallussaan yhdestä muutamaan sijoituskohdetta. Suomessa yksityisillä vuokranantajilla on vuokrattavana noin 300 000 asuntoa, tämä on noin 2/3 kaikista vaarahoitteisista vuokra-asunnoista. (Suomen Vuokranantajat 2022a.)

2.1 Asunnon hintaan vaikuttavat tekijät

Asunnon hintaan vaikuttavia tekijöitä on useita. Tärkeimpiä vaikuttajia ovat asunnon sijainti, asunnon kunto, asunnon koko, sekä asuinalueen yleinen kysyntä ja tarjonta. (Huoneistokeskus 2022.) Asuntojen rakennuskustannuksilla on yllättävän pieni vaikutus asunnon hintaan. Vuosien varrella asuntohintojen nousu on ollut huomattavasti nopeampaa, kuin rakennuskustannusten nousu. (Kivistö 2012, 5.)

Asuntojen kysyntä erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa Suomessa on noussut hurjaa tahtia. Kysynnän nousuun on vaikuttanut monta tekijää.

Suomessa on menossa todella voimakas kaupunkilaistumisen trendi. Tämä tarkoittaa, että suomalaiset ihmiset muuttavat maalta kaupunkiin, lähinnä töiden ja palveluiden takia. Myös tulotasojen voimakas nousu saa ihmiset muuttamaan kaupunkiin. Väestönkasvu on myös vaikuttava tekijä asuntojen kysyntään kaupungeissa. Suomessa on ollut jo useita vuosia korkeampi kuolleisuus kuin syntyvyys, mutta nettomaahanmuutto on lisääntynyt paljon. Maahanmuuttajille on tyypillistä muuttaa kaupunkiin, joka sekkin vaikuttaa asuntojen kysyntään. (Tilastokeskus 2021a; Kivistö 2012, 6.)

Asuntojen tarjonnan ollessa pienempää kuin kysyntä, syntyy hintojen nousua. Suomessa oli vuoden 2020 lopussa noin 3 124 000 asuntoa, joista noin 12 prosenttia oli ilman vakituista asukasta. Suomessa rakennetaan noin 31 000 asuntoa vuodessa. Asuntokannan kasvu on hidastunut todella paljon, jos vertaa 1900-luvun loppupuoleen. Tämä tarkoittaa, että asuntojen kysyntä nousee, mutta tarjonnan nousu ei pysy perässä. Tästä seuraa perinteinen kysyntä tarjonta efekti, joka johtaa siihen, että asuntojen hinnat ovat vuosien varrella nousseet runsaasti. (Tilastokeskus 2022b; Kivistö 2012, 7.)

Asunnon sijainti on vaikuttava tekijä asunnon hintaan. Hintaan vaikuttaa, missä kaupungissa asunto sijaitsee, sekä asuinalue, jossa asunto on. Suurissa kaupungeissa asuntojen hinnan nousu on ollut nopeaa, suurissa määrin kaupunkiin muuton vuoksi. Palveluiden, koulujen, julkisten ajoneuvojen kulkuyhteyksien, sekä ulkoilumahdollisuuksien läheisyys ovat isoja tekijöitä asuinalueen houkuttelevuuteen. Ulkoiset vaikutukset kuten melu, turvattomuus, saasteet tai häiriköivät naapurit vaikuttavat todella negatiivisesti asuinalueen houkuttelevuuteen ja laskevat asuntojen hintaa huomattavasti. (Laakso, Loikkanen 2004, 258.) Turun alueista Kupittaaalla on keskimäärin kalleimmat neliöhinnat, jossa neliöhinta on keskimäärin jopa noin 4400 euroa. Esimerkiksi kaikki aikaisemmin mainitut asuntojen hintoihin vaikuttavat positiiviset kriteerit löytyvät Kupittaaalla sijaitsevista asunnoista, mikä selittää neliöhintojen suuruutta. (Asuntojenhinnat.fi 2022.)

Asunnon kunto ja koko ovat tietenkin myös tärkeä aspekti, joka vaikuttaa asunnon hintaan. Vaikka asunto olisi loistavalla sijainnilla, huonossa kunnossa olevaa asuntoa on lähes mahdotonta myydä yhtä hyvällä hinnalla, kuin hyvässä kunnossa olevaa asuntoa. (Uusitupa 2022, 18-19.) Asuntosijoittajana kannattaa katsoa tarkkaan asunnon kuntoa ennen ostopäätöstä, jotta asunnosta ei maksa liikaa. Huonossa kunnossa olevat asunnot ovat lyhytaikaisina sijoituksina hyviä, jos ostaja osaa arvioida vaadittavan remontin hintaa ja laskea kuinka paljon asunnon hinta nousee remontin myötä. Asuntosijoittajana on myös tärkeää olla tietoinen taloyhtiön remonteista ja milloin sellaisia mahdollisesti tulevaisuudessa tehdään. Asunnon arvo luultavasti nousee remonttien jälkeen, mutta

asunto voi olla kauankin tyhjillään remontin aikana. Tyhjät kuukaudet voivat olla taloudellisesti haastavia asunnon omistajalle, sillä kulut juoksevat silti ilman kuukausittaista kassavirtaa. (Orava & Turunen 2016).

2.2 Vuokraan vaikuttavat tekijät

Sijainti on yksi suurin vuokran määrään vaikuttavista tekijöistä. Kaupungin keskustoissa neliövuokrahinnat ovat korkeampia kuin esimerkiksi lähiöissä sekä kaupungin laitamilta. Toisaalta taas suurissa opiskelukaupungeissa neliövuokra kampuksien lähellä voi kohota jopa korkeammaksi kuin keskusta-asunnoissa, vaikka sijainti olisikin keskustaan nähden etäinen. Myös asunnon sijainti taloyhtiössä vaikuttaa vuokran suuruuteen. Ensimmäisen kerroksen asunnon sekä kattuhuoneiston vuokran ero voi olla kymmeniä euroja, vaikka huoneistot olisivat muuten identtiset. (neliötliikkuu.fi 2020; Sirmans, Sirmans, Benjamin 1989, 34-35.)

Vuokralaisia kiinnostavat erityisesti valoisa ja toimiva pohjaratkaisu sekä järkevästi käytetyt neliöt. Lisäetua asunnolle tuo myös esimerkiksi vaatehuone sekä muut säilytystilat. Varustetasoltaan hyvät ja nykyaikaiset asunnot ovat vuokramarkkinoilla suosittuja, ja esimerkiksi astianpesukone sekä kylpyhuoneessa pesukoneliitäntä ovat nykyään monelle ehdottomia varusteita asuntoa vuokratessa. Materiaalivalinnoissa kannattaa suosia kestäviä, ajattomia sekä neutraaleja materiaaleja, jotta vuokralaisella olisi mahdollisuus tehdä asunnosta mahdollisimman omannäköisensä. Kalliit design ratkaisut eivät välttämättä vaikuta asunnon vuokran määrään toivotulla tavalla. (neliötliikkuu.fi 2020; Sirmans ym. 1989, 37-38.)

2.3 Vuokran määrittäminen

Vuokramarkkinoilla vuokrataso määräytyy kysynnän ja tarjonnan perusteella (Laakso & Loikkanen 2004, 268). Vuokraa hinnoitellessa onkin järkevää käyttää markkinavuokraa, riskien minimoimiseksi ja mahdollisimman suuren tuoton saavuttamiseksi. Markkinavuokralla tarkoitetaan sitä maksettavaa vuokraa, joka maksetaan asunnon sijaintialueella vastaavasta vapaarahoitteisesta asunnosta (Levänen 2013, 85). Markkinavuokran määrittämisen avuksi voi käyttää esimerkiksi verkossa saatavaa Asuntojen hintatiedot -palvelua sekä Suomen Tilastokeskukselta saatavia tilastoja. Myös seuraamalla ja vertailemalla alueella vuokrattavina olevia samankaltaisia kohteita ja niiden vuokrapyyntejä,

voi määritellä omalle sijoitusasunnolleen sopivan vuokran. Jos haluaa päästä itse helpommalla, voi käyttää myös vuokranvälittäjää sopivan vuokratason määrittämiseksi sekä vuokralaisen löytämiseksi. Vuokranvälittäjillä on laaja käsitys sekä asiantuntemus kaupunkien vuokratasoista. (Suomen Vuokranantajat 2022b.)

2.4 Sijoituskohteena uusi vs. vanha asunto

Asuntosijoittajat näkevät uudiskohteet usein huonompina sijoituskohteena kuin vanhemmat asunnot. Tämä siksi, että uusien kohteiden huomattavasti kalliimpi hinta ei kuitenkaan tarkoita automaattisesti suhteessa yhtä paljon suurempaa kuukausivuokraa. Yleisesti vanhoista asunnoista saatava tuotto on ollut suurempaa kuin uudiskohteista. (Orava & Turunen 2016.)

Uudiskohteiden hyviin puoliin kuuluu muun muassa yhtiölainan käyttö. Yhtiölainaa käytettäessä sekä lainan korko että lyhennys ovat mahdollista suoraan vähentää kuukausittain saatavasta vuokratulosta. Suora vähennys parantaa taas puolestaan kuukausittaista kassavirtaa mikä kohteesta saadaan, sillä vero maksetaan vasta asunnon myyntihetkellä saatavasta mahdollisesta myyntivoitosta. Yhtiölainan suhteellisen suuri määrä on uudiskohteissa yleistä. Usein lainan määrä on n. 60-70 prosenttia velattomasta hinnasta. Yhtiölainan suuren määrän vuoksi sijoittajan ei tarvitse käyttää omaa pääomaa yhtä paljon ostaakseen asunnon. (Orava & Turunen 2016; asuntosalkunrakentaja.fi)

Huolettomuus remonttien suhteen on myös ehdoton hyvä puoli uudiskohteissa. Juuri valmistuneet kohteet tarjoavat monia remonttivapaita vuosia. Lisäksi uudiskohteissa asunnolle tulee asuntokauppalain mukainen vuositarkastus 12-15 kuukauden sisällä rakennuksen käyttöönotosta sekä 10-vuotisvastuu urakoitsijaa kohtaan (Asuntokauppalaki 7.10.2005/795).

Esimerkiksi kaksioita vertailtaessa ovat vanhemmat asunnot yleisesti kooltaan hieman suurempia kuin uudiskohteet. Pohjaratkaisu voi kuitenkin vanhassa asunnossa olla kömpelömpi, sillä uudiskohteissa pyritään optimoimaan ja hyötykäyttämään neliöt mahdollisimman tarkasti. Esteettömyyssäädökset estävät nykyaikana kuitenkin rakentamasta kylpyhuoneesta hirveän kompaktia, jolloin pienen yksion neliömäärästä kylpyhuone voi viedä suurenkin osan. Tässä tapauksessa järkevä suunnittelu on tärkeää, ja sijoittajana kannattaa miettiä onko asunnon pohjaratkaisu toimiva ja käytännöllinen. Usein vanhemmissa asunnoissa neliöitä ei siis mene hukkaan esimerkiksi suhteessa turhankin suureen

kylpyhuoneeseen asuntoon nähden. (Orava & Turunen 2016.) Myös äänieristys sekä energiatehokkuus ovat parempia uudiskohteissa vanhoihin asuntoihin nähden rakennustekniikan kehityksen sekä vaatimusten lisääntymisen myötä (Sijoitusovi 2017).

Uudiskohdetta ostaessa joudut sijoittamaan oman pääomasi kohteeseen jo ennen sen valmistumista. Kohdetta ei voi kuitenkaan vuokrata vielä rakennusvaiheessa, joten vuokratuotot eivät ala välittömästi. Ensimmäisen maksuerän ja ensimmäisen saadun vuokran väli voi vaihdella 6 kuukauden ja jopa yli vuoden välillä. (Orava & Turunen 2016.)

Lisäksi huomioitavaa on, että uudiskohteita rakennettaessa talot rakennetaan usein vuokratontille, jolloin asunnon myyntihinta saadaan pienemmäksi. Tällöin tontista joutuu kuitenkin maksamaan vuokraa, mikä taas lisää kuukausittaisia kustannuksia asunnosta. Joissain tapauksissa tontin asuntokohtaisen osan voi lunastaa kaupanteon yhteydessä, jolloin tontista ei enää tarvitse maksaa jatkossa vuokraa. (Suomen Vuokranantajat 2022c.)

2.5 Asuntosijoittamisen verotus

Asuntosijoittamisessa sijoittaja maksaa veroa jokaisessa vaiheessa omistaessa asuntoa. Asunnon osto, vuokraus ja myyminen ovat kaikki verotettavia tuloja. Tuloista voi kuitenkin vähentää verotuksessa vuokrauksesta syntyneitä kustannuksia, jonka vuoksi verosuunnittelu on erityisen tärkeää asuntosijoittajan kannalta. (Kasso 2014, 353.) Jokainen asuntoon tehdystä hankinnasta tai remontista on kuitenkin itse ilmoitettava Verohallintoon veroilmoituksessa, jonka vuoksi kuittien ynnä muiden dokumenttien säilyttäminen on tärkeää (Kullas & Myllyoja 2014, 170).

Ostaessa asuntoa, tulee ostajalle yleensä maksettavaksi varainsiirtoveroa. Asunto-osakkeiden ja kiinteistöyhtiö osakkeiden kohdalla varainsiirtoveron määrä on 2 prosenttia osakkeen velattomasta kauppahinnasta. Näihin osakkeisiin kuuluvat muun muassa kerros- ja rivitalo-osakkeet sekä liikehuoneistot. Velaton hinta koostuu kauppahinnasta sekä mahdollisesta yhtiölainaosuudesta. Varainsiirtoveroa maksetaan siis myös yhtiölainaosuudesta riippumatta siitä, maksaako ostaja osuuden pois kaupantekohetkellä, vai kuukausittain rahoitusvastikkeena. Omakotitalojen sekä loma-asuntojen varainsiirtovero on 4 prosenttia kauppahinnasta. Tontista maksettava varainsiirtovero on myös 4 prosenttia. Tontista voit joutua maksamaan veroa esimerkiksi vuokratontin asuntokohtaisen osan lunastamisen yhteydessä, sillä tontinosan lunastus on kiinteistökauppa.

Varainsiirtoveroa eivät kuitenkaan maksa muun muassa valtion laitokset eivätkä seurakunnat. Myöskään ensiasunnon ostaja ei joudu maksamaan varainsiirtoveroa, kun ostaja alkaa käyttämään asuntoa omana vakituksena asuntonaan sekä on 18-39 - vuotias kaupantekohetkellä. (Kasso 2014, 374 & Verohallinto 2022b.)

Asuntosijoittamisesta saadut vuokratulot lasketaan verotuksessa pääomatuloiksi, ja ne verotetaan pääomatuloveroprosenttien mukaisesti. 30 000 euroon asti veroa tulee maksaa 30 prosenttia saaduista tuloista, ja sen ylittävältä osuudelta veroa maksetaan 34 prosenttia. Veron määrä lasketaan asunnosta saadusta nettovuokratulosta. Nettovuokratulo saadaan, kun kuukausivuokrasta vähennetään kuukausittaiset kulut vuokraustoinnista. Kuukausittaisiin kuluihin kuuluvat muun muassa hoitovastike, asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tuloutettu rahoitusvastike sekä muut mahdolliset vuokraukseen liittyvät kulut kuten vuokranvälittäjälle maksettava palkkio. Myös vuokra -ilmoitus lehteen tai internetiin on vähennettävä kulu. (Verohallinto 2021a.)

Myös sijoitusasuntoa myydessä tulee maksaa veroa, ellei asunto ole ollut henkilökohtaisessa käytössä vähintään 2 vuotta. Myynnistä saatu voitto on henkilökohtaisessa verotuksessa verotettavaa pääomatuloa kuten saadut vuokratulotkin. Toisaalta, jos asunto myydään tappiolla, voi myyntitappion vähentää myyntivuoden verotuksessa luovutusvoitoista. (Verohallinto 2021a.)

2.6 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamisessa, kuten kaikissa sijoitusmuodoissa on omat riskinsä, jotka ovat olennaisia tunnistaa, tiedostaa ja minimoida. Vakava ja tiedostava suhtautuminen riskeihin antaa isomman mahdollisuuden menestyä asuntosijoittajana. Riskejä on monenlaisia, eivätkä kaikki riskit välttämättä ole yhtä suuria. Riskien suuruuteen vaikuttaa muun muassa sijoittajan kokemus ja tietotaito, asunnon sijainti ja kunto, vuokralainen, sekä velan määrä. Riskityyppejä on useita ja tässä kappaleessa käydään niistä yleisimmät läpi. Nämä riskit varsinkin ovat sellaisia, joita jokaisen asuntosijoittajan täytyy huomioida sijoitusasuntoa ostaessa. (Orava & Turunen 2016.)

Hintariski on riski siitä, että asuntojen hintataso laskee huomattavasti. Tämä riski on varsinkin merkittävä niille asuntosijoittajille, jotka ostavat asuntoja, remontoivat ne ja myyvät sitten eteenpäin. Tälle sijoitusmallille pienikin hinnanlasku saattaa olla todella haitallinen. On myös mahdollista, että kokenut asuntosijoittaja pystyy hyödyntämään positiivista

markkinatuulta eduksen ja tekemään hyvän tuoton sen avulla. Pitkäaikaissijoittajille, jotka omistavat asunnon useita kymmeniä vuosia, hintariski on huomattavasti pienempi. Kun asunto on ollut hallinnassa pidemmän ajan, on erittäin todennäköistä, että asunnon arvo on suurempi kuin ostohetkellä. Tässä tilanteessa sijoittaja voi keskittyä valtaosin vuokratuottoon. Asunnon vakava hinnan lasku voi aiheuttaa haastetta uuden lainan saamisessa, mikäli kyseinen asunto on tarkoitettu käyttämään lisävakuutena lainaan. Hintariskiä voi pienentää itselleen sijoittamalla asuntoihin kassavirran vuoksi, eikä arvonnousun vuoksi. Lisäksi voi pyrkiä pienentämään velkalastia. (Orava & Turunen 2016.)

Toisin kuin hintariski, joka ei ole asunnon kassavirtaan sijoittajilla niin merkittävä, korkoriski taas on hyvin suuri riski tälle sijoitusmuodolle. Varsinkin matalan korkotason aikana moni sijoittaja ottaa helposti paljon lainaa, jolloin korkoriski on suuri ja liikavelkaantuminen on mahdollista. Korkojen suuri nousu koituu monelle sijoittajalle harmiksi, jos on ottanut liikaa riskiä lainan ottaessa. Korkoriskiltä ei myöskään voi suojautua kokonaan. On muutamia asioita, joita voi sijoittajana tehdä riskin pienentämiseksi. Nämä asiat ovat erityisen tärkeitä, jos velka on yli 50 prosenttia asunnon markkina-arvosta. Pankin kanssa voi sopia esimerkiksi kiinteän koron lainalleen. Kiinteä korko tarkoittaa, että kokonaiskorko on sovitun ajanjakson aikana aina sama. Tämä tuo turvallisuutta koron suhteen. Toinen mahdollinen tapa pienentää korkoriskiä, on ottaa korkokatto lainasopimukseen. Korkokatto tarkoittaa, että koroille asetetaan yläraja, jonka yli viitekorko ei nouse. Pankki vaatii korkokatosta kertamaksun, joten kannattaa laskea tarkkaan kuinka paljon korkojen pitäisi nousta, jotta korkokatto on kannattava. (Orava & Turunen 2016.)

Vuokratasoriskiä voi pienentää, jopa poistaa lähes kokonaan, tekemällä paljon taustatutkimusta ennen vuokrahinnan asettamista. Vuokratasoriskillä tarkoitetaan sitä, että asunnosta pyydetään liian paljon vuokraa. Tämä voi johtaa helposti siihen, että vuokralaisten löytäminen koituu hankalaksi tehtäväksi. Vuokrahinnat ovat vuosien varrella nousseet, joten se tarvitsee ottaa huomioon vuokratasoa laskiessa. Vuokraa ei kuitenkaan saa asettaa liian korkealle. Tämä vaara koskee usein uudiskohteita, joiden hankinta hinnat ovat olleet korkeita. Korkean hinnan vuoksi asunnon ostanut henkilö haluaa ottaa mahdollisimman suurta vuokraa, jotta ison hankinnan kulut tulisivat nopeasti kustannetuksi. Vuokratasoriskiä voi pienentää ottamalla selvää kyseisen asuinalueen vuokratason suuruudesta. Vuokratason saa helposti selvitettyä vuokran- tai kiinteistövälittäjältä, tai selvittämällä itse vuokrauspalveluista internetistä. (Orava & Turunen 2016.)

Tyhjien kuukausien riski voi johtua monesta asiasta, edellä mainittu korkea vuokra voi olla yksi tyhjän kuukauden syy. Tyhjätkä kuukaudet ovat hyvin yleinen asia

vuokranantajille. Tärkeää on, että tyhjiä kuukausia ei tule liikaa. Tyhjien kuukausien aikana asunnolla on samat kulut kuin aina, mutta tuloja ei ole ollenkaan. Tämä voi olla taloudellisesti haastavaa, varsinkin jos kuukausia on monta peräkkäin. Vuokrausaste olisi hyvä pitää vuoden aikana noin 95 prosentissa, mutta joissain tapauksissa, kuten yksiossa opiskelijakaupungeissa, tämä luku saattaa olla jopa lähemmäs 100 prosenttia. Tyhjiä kuukausilta voi välttyä esimerkiksi sijoittamalla helposti vuokrattaviin kohteisiin, kuten kasvukeskuksissa sijaitseviin asuntoihin. Yksiot opiskelijakaupungeissa ja keskustakohteet ovat myös hyviä kohteita tyhjiä kuukausilta välttymiseen. Edellä mainittu vuokran suuruus on myös tärkeä olla kohdillaan. Asunnon kunto on myös tärkeä faktori. Mikäli asuntoon ei löydy vuokralaista, asunnon remontoiminen voi olla ratkaisu tähän ongelmaan. (Orava & Turunen 2016.)

Vastikeriskillä tarkoitetaan sitä riskiä, että taloyhtiön hoitovastike nousee huomattavalla tavalla. Hoitovastikkeen suuruus vaikuttaa paljon siihen, miten paljon on mahdollista saada tuottoa asunnosta. Pienempää hoitovastiketta pidetään yleisesti parempana. Varsinkin, jos taloyhtiön alhainen hoitovastike perustuu vahvaan tulovirtaan. Hoitovastikkeen nousua on vaikea ennakoida pitkällä tähtäimellä, mutta on asioita, joita voi tehdä riskin pienentämiseksi. Taloyhtiön energiatehokkuus; lämmityskulut ovat kerrostaloissa yksi suurimmista kuluista, joten on kannattavampaa sijoittaa taloyhtiöön, joka ei hukkaa energiaa. Positiivista on myös, jos taloyhtiön pohjakerroksissa on liiketiloja. Liiketiloista maksetaan isompaa vastiketta ja liiketilat pysyvät usein huomattavasti pidempään taloyhtiöllä, kuin tavalliset vuokralaiset. Jatkuva tulonlähde tarkoittaa, että taloyhtiön ei tarvitse ottaa muilta vuokralaisilta yhtä isoa vastiketta. Yksi asia, joka voi myös nostaa vastiketta, ovat suuret remontit. Remonttiriskiksi kutsutaan riskiä siitä, että taloyhtiöön tehdään suuri remontti, jonka takia asunnot ovat asumiskelvottomina useita kuukausia. Tyhjästä asunnosta koituvan tappion lisäksi, myös vastike nousee remontin jälkeen. Remonttiriskiltä voi välttyä perehtymällä todella tarkasti, milloin taloa on viimeksi remontoitu. Lisäksi voi sijoittaa uudiskohteisiin, joissa remonttitarpeiden riski lähivuosina on minimaalinen. (Orava & Turunen 2016.)

Asuntoa vuokrattaessa on myös tärkeää olla tarkka vuokralaisen valinnassa, huonosta vuokralaisesta voi koitua paljon harmia. Vuokralaisriski on yleisesti Suomessa pienempi, kuin muualla maailmalla. Kuitenkin on tärkeää valita vuokralainen hyvin tarkasti. Yleisimpiä ongelmia, joita voi huonosta vuokralaisesta koitua ovat vuokran maksamatta jättäminen ja naapureiden valitukset melusta, tai häiriköinnistä. Vuokralaisriskiä voi alentaa tekemällä kunnon taustatutkimusta vuokralaisesta. Luottotietojen tarkistaminen on hyvä

tapa varmistaa, ettei potentiaalisella vuokralaisella ole ollut entuudestaan ongelmia maksujen kanssa. Vuokravakuus on kannattava ottaa vuokrasopimuksen alussa, yleisesti kahden kuukauden vakuus on sopiva. Näin saat varmuuden, että sinulla on vuokravakuus, jota voit käyttää mahdollisiin remontointi- ja korjauskuluihin. Vuokralaisen kanssa on myös kannattavaa keskustella, jotta saa kunnon kuvan henkilöstä jolle asunto vuokrataan. (Orava & Turunen 2016.)

Lopuksi käsittelemme vielä mahdolliset poliittiset riskit. Poliittisiin riskeihin kuuluu muun muassa alueelliset päätökset, verojen korottaminen, tai geopoliittinen tilanne. Alueellisilla päätöksillä tarkoitetaan esimerkiksi oppilaitosten, tai palveluiden lakkauttaminen. Tämän tapaiset päätökset voivat pienentää asunnon arvoa huomattavasti. Poliittisia riskejä on lähes mahdotonta estää, tai ennakoita, joten niihin on valmistauduttava eri tavoilla. (Orava & Turunen 2016.) Moni sijoittaja ostaa sijoitusasuntoja osakeyhtiön nimiin, joka auttaa vähentämään asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä.

3 ASUNTOSIJOITTAMINEN TURUN SUURALUEILLA

Tässä kappaleessa tutkitaan asuntosijoittamista erityisesti Turun eri suuralueilla. Tutkimusta varten etsittiin sopivia ja keskenään mahdollisimman samankaltaisia kohteita vertailtavaksi tutkimuksen tekohetkellä myynnissä olevista asunnoista. Vertailuun otettiin kerrostalo yksiöitä sekä kaksioita kahdeksalta eri suuralueelta. Tässä työssä tarkasteltavat suuralueet olivat: Keskusta, Länsikeskus, Maaria-Paattinen, Nummi-Halinen, Pansio-Jyrkkälä, Runosmäki-Raunistula, Skanssi-Uittamo sekä Varissuo-Lauste. Tutkimuksesta ainoana Turun suuralueena pois jätettiin Hirvensalo-Kakskerta, sillä tällä alueella ei tutkimuksen tekohetkellä ollut myynnissä ainuttakaan yksiötä tai kaksiota.

Yksiöistä vertailuun otettiin kooltaan 26 – 35,5 neliometriä olevia asuntoja, sekä kaksioista 50,5 – 62 neliometriä. Kohteet pyrittiin valitsemaan niin, että niihin ei tarvitsisi tehdä remonttia ennen sen vuokraamista. Kohteet tässä tutkimuksessa ovat siis sellaisia, joissa suurin osa taloyhtiön suurista remonteista oli jo tehty, tai vastaavasti talo on niin uusi, että lähitulevaisuudessa remontteja ei ole näkyvissä. Laskelmissa ei oteta huomioon mahdollisia tulevia remontteja tai niiden vaikutusta kohteiden vuokratuotto prosenttiin. Laskelmat ja päätelmät vuokran suuruudesta tehtiin vertailemalla valittuja kohteita muun muassa muihin alueella vuokralla oleviin kohteisiin sekä tarkastelemalla keski- vuokrahintoja Asuntojen hintatiedot- palvelusta.

Tutkimuksessa päätettiin käyttää vuokratuoton laskemiseen tarkoitettua laskukaavaa. Laskukaavaan sisällytettiin myös varainsiirtovero, mutta ei mahdollisia remontteihin liittyviä kustannuksia.

Laskukaava:

$$\frac{(\text{kuukausivuokra-hoitovastike}) \times 12}{\text{kohteen velaton hinta} + \text{varainsiirtovero}} \times 100\%$$

Kaava 1. Bruttovuokratuoton laskukaava.

Tähän laskukaavaan päädyttiin, jotta tutkimuksen kohteista saadut tulokset olisivat mahdollisimman vertailukelpoisia keskenään.

3.1 Vertailtavat yksiöt

Tässä kappaleessa vertaillaan yksiöitä ja niiden hintapyyntöjä Turun eri suuralueilta sekä määritellään näille kohteille vuokrat sekä lasketaan vuokratuotto prosentit.

3.1.1 Keskusta, Puistokatu

Keskustasta toinen tutkimukseen valikoitunut yksiö on pinta-alaltaan 35 neliometriä. Siinä on yksi iso huone, erillään oleva moderni keittiö sekä kylpyhuone. Kerrostalo on valmistunut vuonna 1970 ja asunto sijaitsee talon kolmannessa kerroksessa. Ikkunoista avautuvat näkymät rauhalliselle sisäpihalle. Huoneisto on siistissä kunnossa, eikä pintaremontille ennen vuokraamista ole tarvetta. Taloyhtiössä suuret remontit mm. linjasaaneeraus sekä julkisivujen uusinta on jo tehty. Tontti on omassa omistuksessa. (Etuovi 2022i)

Tämä huoneisto on velattomalta hinnaltaan 146 000€, jonka lisäksi ostajalle tulee maksettavaksi varainsiirtoveroa 2%. Tässä kohteessa se tarkoittaa 2920€. Huoneistosta maksettava kuukausittainen hoitovastike on 87,50€/kk. (Etuovi 2022i.)

Keskustan postinumeron 20100 keskimääräinen neliövuokra vapaarahoitteisille yksiöille on 18,45€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tähän kohteeseen se tarkoittaisi 645,75€ suurista vuokraa. Huoneisto on siistissä kunnossa ja sijainniltaan hyvä, joten 655€/kk olisi tähän kohteeseen sopiva vuokrapyynti. Vuokralainen maksaa lisäksi vesivastiketta 15€/hlö/kk sekä tekee oman sähkösopimuksen.

$$6810 / 148\ 920 \times 100\% = 4,57\%$$

Tämän huoneiston osalta vuokratuotto prosentiksi tulee näiden tietojen perusteella noin 4,6%.

3.1.2 Keskusta, Mikonkatu

Tämä keskustassa sijaitseva yksiö on kooltaan 31 neliometriä. Huoneistossa on yksi huone, erikseen oleva pieni keittiö sekä kylpyhuone. Huoneisto on pohjaltaan järkevä, ja huoneen saa jaoteltua makuu-alkoviksi sekä olohuoneeksi. Huoneisto sijaitsee vuonna 1963 valmistuneen kerrostalon kolmannessa kerroksessa. Ikkunoista avautuu näkymät

yhtiön vehreälle sisäpihalle. Taloyhtiö on hyvin hoidettu ja suuret remontit ovat jo takana. Tontti on oma. (Etuovi 2022h.)

Velaton hinta tässä kohteessa on 147 000€. Ostajan tulee maksaa kohteesta myös varainsiirtovero 2% kaupan teon yhteydessä, tämän huoneiston osalta siis 2940€. Huoneistosta maksetaan hoitovastiketta 128,65€/kk. (Etuovi 2022h.)

Postinumerolla 20100 keskimääräinen neliövuokra vapaarahoitteisilla yksiöillä on 18,45€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tämän huoneiston kohdalla se tarkoittaisi 570,95€ kuukaudessa. Huoneisto on materiaaleiltaan ja pinnoiltaan perushyvässä kunnossa, ja sijaintikin on todella hyvä. Sopiva vuokrapyynti näiden tietojen perusteella tähän kohteeseen olisi 570€ kuukaudessa. Vuokralaisen tulee lisäksi maksaa vesi sekä sähkö kulutuksen mukaan.

$$5296,2 / 149\,940 \times 100\% = 3,53\%$$

Näillä tiedoilla keskustassa sijaitsevan yksiön vuokratuotto prosentti on 3,5%.

3.1.3 Nummi, Elinantie

Tämä kerrostaloasunto on yksi ainoista yksiöistä, jotka ovat parhaillaan myynnissä Nummessa. Huoneisto on pinta-alaltaan 27 neliömetriä ja asunnon pohjaratkaisu on erittäin järkevä. Asuntoon kuuluu olohuone, kylpyhuone, lasitettu parveke ja pieni keittiö nurkkaus. Yksiön kylpyhuone on uusittu talon putkiremontin yhteydessä noin kymmenen vuotta sitten. Kerrostalo on rakennettu vuonna 1958. Taloon on tehty putkiremontin lisäksi, julkisivujen rappaus vuonna 2006 ja vuosien varrella tasaiseen tahtiin korjaustöitä ja pieniä saneerauksia. (Etuovi 2022a.) Asunnon kunto on tyydyttävä, joten sen voi asettaa vuokralle heti oston jälkeen, mutta pientä pintaremonttia myös voisi tehdä. Esimerkiksi keittiön kaapinovie vaihdolla sekä kodinkoneiden päivittämisellä yleisilme muuttuisi huomattavasti paremmaksi.

Asunnon velaton myyntihinta on 119 000€, jonka lisäksi ostajan täytyy maksaa varainsiirtovero 2% kaupanteon yhteydessä. Varainsiirtovero tälle kohteelle kertyy 2380€. Hoitovastike tässä kohteessa on todella edullinen, suuruudeltaan vain 74,25€ kuukaudessa. (Etuovi 2022a.)

Nummen alueella vapaarahoitteisten yksiöiden keskimääräinen neliöhinta on 16,7€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tähän asuntoon se tarkoittaisi 450,9€ suuruista

kuukausivuokraa. Huoneisto on tyydyttävässä kunnossa, joten sopiva kuukausivuokra tähän kohteeseen olisi 440€. Vuokralaisen tulee lisäksi maksaa vesi kulutuksen mukaan sekä tehdä oma sähkösopimus.

$$4389 / 121\,380 \times 100\% = 3,61\%$$

Näiden tietojen perusteella, tämän yksión vuokratuotto prosentiksi saadaan 3,6%.

3.1.4 Kastu, Kastuntie

Tämä kohde on 26 neliometriä kooltaan oleva yksiö Kastussa. Kastu on pientalo painotteen alue, mutta tämä yksiö on kolmikerroksisen kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa. Asunnossa on pieni kylpyhuone, pieni keittiönurkkaus ja loput neliöt menevät kaikki isoon huoneeseen. Asunnolle tuo hieman lisää tilaa pieni parveke, joka aukeaa idylliselle takapihalle. Huoneistoa on päivitetty, muun muassa keittiönurkkauksessa on upouudet kalusteet. Vuonna 1952 rakennettua taloa on remontoitu tasaiseen tahtiin vuosien varrella, siihen on tehty vuonna 2016 julkisivusaneeraus, vuonna 2007 putkiremontti, jonka yhteydessä asuntojen kylpyhuoneet on remontoitu, sekä vuonna 2014-2015 ikkunoiden ja parvekkeiden uusinta. (Etuovi 2022e.) Tässä kohteessa ei ole minäkäänlaista tarvetta remontille, vaan sen voi laittaa heti vuokralle.

Asunnon velaton myyntihinta on 109 000€, jonka lisäksi maksettavaksi tulee 2% varainsiirtovero velattomasta kauppahinnasta. Tämän huoneiston kohdalla veron määrä on 2810€. Asunnon hoitovastike on edullinen, vain 91€/kk. (Etuovi 2022e.)

Kastun alueen vapaarahoitteisten yksiöiden neliöhinta on keskimäärin 18,8€. Tälle yksiolle se tarkoittaisi 488,8€ kuukausivuokraa (Asuntojen hintatiedot 2022). Huoneisto on kuitenkin todella hyvässä kunnossa, joten vuokraa tästä asunnosta voisi pyytää 495€/kk. Vuokralainen maksaa vuokran lisäksi 23€/hlö/kk vesimaksua ja tekee myös oman sähkösopimuksensa.

$$4848 / 111\,810 \times 100\% = 4,33\%$$

Vuokratuotto prosentiksi tähän yksioon näillä tiedoilla saadaan 4,3%.

3.1.5 Vasaramäki, Seppelkatu

Tämä uudehko yksiö sijaitsee Vasaramäessä ja on kooltaan 32 neliömetriä. Huoneistossa on erikseen kunnollinen makuualkovi, täysikokoinen keittiö, olohuone, suuri kylpyhuone sekä lasitettu parveke. Kerrostalo on valmistunut vuonna 2013, ja asunto sijaitsee sen ensimmäisessä kerroksessa. Tähän taloon ei ole suunnitteilla minkäänlaisia remontteja lähitulevaisuudessa. Kohde on erinomaisessa kunnossa, eikä sinne tarvitse tehdä pintaremonttia ennen sen vuokraamista. Talon tontti on oma. (Etuovi 2022l.)

Velaton myyntihinta tälle yksiölle on 164 900€. Ostajalle tulee lisäksi maksettavaa 2% varainsiirtoveroa. Tähän kohteeseen varainsiirtoveron määrä on 3298€. Hoitovastiketta tulee maksaa 123,20€ kuukaudessa. (Etuovi 2022l.)

Vasaramäen postialueen vapaarahoitteisten yksiöiden keskimääräinen neliöhinta on 18,3€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tässä kohteessa se tarkoittaisi 585,6€ suuruista kuukausivuokraa. Kohteen ollessa todella hyvässä kunnossa, sopiva kuukausivuokra olisi 600€/kk. Vuokralaisen tulee lisäksi maksaa vesiennakkoa 17€/kk sekä sähkökulutuksen mukaan.

$$5721,6 / 168\ 198 \times 100\% = 3,40\%$$

Vuokratuotto prosentiksi tähän yksiöön saadaan näillä tiedoilla 3,4%

3.1.6 Kähäri, Ruiskutehtaankuja

Tämän yksiön lisäksi Kähärissä on parhaillaan vain yksi toinen yksiö myytävänä. Asunto on kooltaan 35,5 neliömetriä ja sijaitsee viisikerroksisen kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa. Asuntoon kuuluu keittiö, iso olohuone, vaatehuone, kylpyhuone, sekä sauna. Paljon lisätilaa asuntoon tuo iso lasitettu parveke. Talo on rakennettu vuonna 2008, joten siihen ei ole tarvittu tehdä vielä mitään suurempia remontteja, eikä mitään suurempaa ole myöskään tulossa lähivuosina. Parvekkeelta on kiva näköala taloyhtiön sisäpihalle. (Etuovi 2022k.) Asunnon nuoren iän vuoksi, yksiö on todella moderni ja tyylikäs. Tähän kohteeseen ei siis ole tarvetta tehdä minkäänlaista pintaremonttia ennen sen vuokraamista.

Kohteen velaton myyntihinta on 165 000€. Kauppahinnan lisäksi ostajalle tulee maksettavaksi 2% varainsiirtovero. Tähän kohteeseen varainsiirtovero on 3300€. Hoitovastike tässä yksiössä on 113,60€/kk. (Etuovi 2022k.)

Kähärin alueen vapaarahoitteisissa yksiöissä keskimääräinen neliöhinta on 17,7€. (Asuntojen hintatiedot 2022.) Tähän kohteeseen se tarkoittaisi 628,35€ suuruista kuukausivuokraa. Yksiö on kuitenkin todella hyvässä kunnossa, joten sopiva kuukausivuokra tähän asuntoon olisi 635€. Vuokralainen maksaa lisäksi vesimaksun 17€/hlö/kk sekä tekee myös oman sähkösopimuksensa.

$$6256,8 / 168\ 300 \times 100\% = 3,71\%$$

Tämän yksiön vuokratuotto prosentti näillä tiedoilla on 3,7%.

3.2 Vertailtavat kaksiot

3.2.1 Jäkärä, Jäkäränpuistonkatu

Tämä Jäkärässä sijaitseva kaksio on tutkimuksen tekohetkellä Maaria-Paattinen suuralueen ainut myytävänä oleva kaksio. Asunto on kooltaan jopa 62 neliometriä, ja siinä on tupakeittiö, olohuone, yksi huone, kylpyhuone sekä lasitettu parveke. Kolmikerroksinen kerrostalo on rakennettu vuonna 1982. (Etuovi 2022b.)

Tässä kohteessa velaton hinta on 62 000€, jonka lisäksi ostajan tulee maksaa varainsiirtovero, mikä on tässä tapauksessa 1240€. Tämän huoneiston hoitovastike on 197,87€/kk. (Etuovi 2022b.)

Kohde on tyydyttävässä kunnossa, joten pintaremonttia kohteeseen kannattaa tehdä ennen sen vuokraamista. Huoneiston lattia on kauttaaltaan muovimattoa, seinät ovat maalattuja sekä tapetoituja (Etuovi 2022b). Kylpyhuoneen seinät on laatoitettu (Etuovi 2022b). Keittiö on alkuperäinen, ja kaapinovie vaihdolla saataisiin jo yleisilmettä muutettua paremmaksi. Myös muovimaton vaihto esimerkiksi laminaattiin piristäisi kokonaisuutta.

Maaria-Paattinen suuralueella vuokrat ovat muuta Turku keskimääräistä pienempiä muun muassa syrjäisemmän sijainnin vuoksi. Tämän huoneiston postialueella 20460 neliövuokra vapaarahoitteisilla kaksioilla on keskimäärin 9,6€ (Asuntojen hintatieto 2022).

Tässä kohteessa se tarkoittaisi 62:lla neliömetrillä 595,2€. Huoneiston kunnan perusteella vuokran tulee kuitenkin olla edullisempi. Vuokrien ilmoitushistorian perusteella samankokoisia huoneistoja samalta postialueelta on vuokrattu n. 520€ tietämällä (Etuovi 2022b). Sopiva vuokrahinta tähän kohteeseen näiden tietojen pohjalta olisi 510€. Vuokralainen maksaa lisäksi vesimaksun 20€/hlö/kk sekä sähkön, joka laskutetaan kulutuksen mukaan.

$$3745,56 / 63\ 240 \times 100\% = 5,92\%$$

Näiden tietojen perusteella vuokratuotto prosentti tähän huoneistoon on 5,9%.

3.2.2 Teräsrautela, Karrinkatu

Seuraava asunto on Teräsrautelassa sijaitseva läpitalon kaksio, joka on kooltaan 55,5 neliometriä. Huoneistossa on yksi huone, iso erillinen keittiö, kylpyhuone, sekä iso olohuone. Lisäksi asunnolla on mukavan kokoinen terassi, joka aukeaa takapihan suuntaan. Terassilta on näkymät suoraan suojaisaan metsään. Kerrostalo on rakennettu vuonna 1985 ja huoneisto sijaitsee talon ensimmäisessä kerroksessa. Asunnon keittiö ja kylpyhuone ovat remontoitu, sen lisäksi lattiat ja muut pinnat ovat vaihdettu modernimpaan tyyliin sopiviksi. Taloyhtiössä on tehty vuosien varrella paljon kunnostuksia kuten salaojien uusinta sekä julkisivuremontti. (Etuovi 2022d.)

Tässä kohteessa velaton myyntihinta on 122 000€, jonka lisäksi siitä tulee maksaa 2% varainsiirtoveroa kaupanteon yhteydessä. Varainsiirtoveron määrä tähän kohteeseen on 2440€. Hoitovastike tässä huoneistossa on yhteensä 233,10€/kk. (Etuovi 2022d.)

Tämän kohteen postinumeroalueella 20320 vapaarahoitteisten kaksioden keskimääräinen neliövuokra on 12,2€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tämän huoneiston kohdalla se tarkoittaa 677,1€ vuokraa kuukausittain. Koska kohde on todella hyvässä kunnossa, eikä minkäänlaista remonttia tarvitse tehdä ennen vuokraamista, olisi sopiva kuukausivuokra 680€. Vuokralainen maksaa vuokran lisäksi 22€/hlö/kk vesimaksua ja tekee myös oman sähkösopimuksen.

$$5362,8 / 124\ 440 \times 100\% = 4,30\%$$

Tämän kaksion vuokratuotto prosentiksi tulee näillä tiedoilla 4,3%

3.2.3 Nummi, Vanha Hämeentie

Nummessa sijaitseva 60 neliometriä oleva kaksio sijaitsee vuonna 1951 valmistuneen kerrostalon toisessa kerroksessa. Huoneistossa on erillinen keittiö, olohuone, iso makuuhuone, sekä pieni kylpyhuone. Materiaaleiltaan asunto on todella hyvässä kunnossa, eikä minkäänlaiselle remontille ennen vuokraamista ole tarvetta. Lattiat ovat laminaattia ja seinät maalattu. Kylpyhuone on kokonaisuudessaan laatoitettu. Tämä talo sijaitsee omalla tontilla ja lämmitysmuotona toimii maalämpö. (Etuovi 2022n.)

Kohteen velaton myyntihinta on 138 000€, jonka lisäksi täytyy myös maksaa 2% varainsiirtovero kauppahinnasta. Varainsiirtovero tähän kohteeseen on 2760€. Tämän kaksion hoitovastike on 240€/kk. (Etuovi 2022n.)

Nummen postinumeroalueella 20540 keskimääräinen neliövuokra vapaarahoitteisilla kaksioilla on 12,8€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tähän huoneistoon se tarkoittaisi 768€ kuukausivuokraa. Näiden tietojen perusteella vuokra tähän huoneistoon voisi olla 750€ kuukaudessa huoneiston hieman syrjäisemmän sijainnin vuoksi. Vuokralainen maksaa lisäksi vesimaksun 25€/hlö/kk, sähkö laskutetaan kulutuksen mukaan.

$$6120 / 140\ 760 \times 100\% = 4,34\%$$

Näillä tiedoilla tämän kohteen vuokratuottoprosentiksi tulee 4,3%.

3.2.4 Luolavuori, Kivikartiontie

Tämä pinta-alaltaan 51 neliometriä oleva kaksio sijaitsee kahdeksankerroksisen talon seitsemännessä kerroksessa. Huoneistosta avautuu näkymät Kupittaaan suuntaan. Asuntoon kuuluu makuuhuone, keittiö, kylpyhuone ja iso olohuone sekä ranskalainen parveke. Kohteen keittiö on remontoitu kokonaan vuonna 2017, ja myös kylpyhuone on saanut päivitystä. Lattiat ovat laminaattia ja kylpyhuone on kokonaan laatoitettu. Tähän huoneistoon ei siis tarvitse tehdä minkäänlaista remontointia ennen sen vuokraamista. Kerrostalo on rakennettu vuonna 1961, ja taloyhtiöstä on pidetty hyvää huolta muun muassa tarvittavilla remonteilla. (Etuovi 2022g.)

Kaksion velaton hinta on 159 000€. Lisäksi kaupanteon yhteydessä tulee maksettavaksi 2% varainsiirtoveroa, joka on tämän huoneiston kohdalla 3180€. Hoitovastike tässä kaksiossa on 163,84 €/kk. (Etuovi 2022g.)

Tämän kohteen postinumeroalueen keskimääräinen neliövuokra vapaarahoitteisilla kaksioilla on 13,6€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tämän kohteen kohdalla se tarkoittaisi 693,6€ kuukaudessa. Sopiva kuukausivuokra tähän asuntoon olisi 700€. Vuokralainen maksaa vuokran lisäksi 23€/hlö/kk vesimaksua ja sähkö veloitetaan kulutuksen mukaan.

$$6433,92 / 162\ 180 \times 100\% = 3,96\%$$

Vuokratuotto prosentiksi tälle kohteelle näiden tietojen perusteella tulee 4,0%.

3.2.5 Kaerla, Kaerlantie

Tutkimukseen mukaan valittu 55 neliömetriä oleva kaksio sijaitsee keskellä Kaerlaa, Kaerlanpuiston ja Nunnavuoren välissä. Asuntoon kuuluu makuu-, sekä olohuone, keittiö, kylpyhuone ja lasitettu parveke. Parvekkeelta on näkymät suojaisen sisäpihan puolelle. Huoneissa on todella hyvin tilaa asunnon hyvän pohjaratkaisun ansiosta. Talo on rakennettu vuonna 1964 ja huoneisto sijaitsee talon kolmannessa kerroksessa. Taloyhtiössä on tehty viime kolmenkymmenen vuoden aikana runsaasti remonteja ja kunnostuksia, muun muassa julkisivuremontti sekä saneeraus. Asunnon kylpyhuone on saneerattu kokonaan putkiremontin yhteydessä. (Etuovi 2022c.) Tämä kohde on hyvässä kunnossa, eikä se vaadi mitään remontointia ennen vuokraamista.

Kohteen velaton myyntihinta on 138 000€ ja sen lisäksi pitää maksaa varainsiirtoveroa 2% kohteen myyntihinnasta, tämän kohteen kohdalla 2760€. Kuukausittainen hoitovastike on hyvin maltillinen, 145,60€. (Etuovi 2022c.)

Kaerlassa vapaarahoitteisten kaksioiden keskimääräinen neliövuokra on 11,7€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tässä kohteessa se tarkoittaisi 643,5€ kuukaudessa. Huoneisto on todella hyvässä kunnossa, joten vuokrapyynti tähän kohteeseen voisi olla 660€ kuukaudessa. Vuokralainen maksaa lisäksi vesimaksun 20€/hlö/kk, sekä tekee oman sähkösopimuksen

$$6172,8 / 140\ 760 \times 100\% = 4,39\%$$

Kaerlassa sijaitsevan kaksion vuokratuotto prosentiksi näillä tiedoilla tuli 4,4%.

3.2.6 Keskusta, Ursininkatu

Seuraava vertailukohde on keskustassa oleva kaksio. Tämä kohde on pinta-alaltaan 58 neliometriä, ja sijaitsee vuonna 2013 valmistuneen kerrostalon ylimmässä kerroksessa. Huoneistoon kuuluu avokeittiö, olohuone, makuuhuone sekä kylpyhuone saunalla. Kaksiossa on lisäksi ranskalainen parveke, josta näkymät sisäpihan puolelle. Tässä huoneistossa remonttia ei tarvitse tehdä ennen vuokraamista. Materiaalivalinnat ovat kestäviä, lattiat parkettia ja laattaa, kylpyhuone kokonaan laatoitettu. Kerrostalo on saneerattu kokonaisuudessaan vuonna 2013, joten suuria remontteja ei ole tulevaisuuteen suunnitteilla. (Etuovi 2022m.)

Velaton myyntihinta tässä kohteessa on 245 000€. Tämän lisäksi ostajan tulee maksaa varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä 2% myyntihinnasta. Tässä kohteessa varainsiirtovero tulee maksettavaksi 4900€. Huoneiston kuukausittainen hoitovastike on 145€. (Etuovi 2022m.)

Keskustan alueella neliövuokrat ovat Turun suurimmasta päästä, tällä postinumerolla se on vapaarahoitteisilla kaksioilla keskimäärin 14,7€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tähän kaksioon se tarkoittaisi 852,6€ suuruista kuukausivuokraa. Koska kohde on todella hyvässä kunnossa ja sen sijainti on erinomainen, voisi tämän huoneiston vuokrapyynti olla 860€ kuukaudessa. Vuokralainen maksaa lisäksi vesimaksua 10€/hlö/kk sekä tekee oman sähkösopimuksen

$$8580 / 249\,900 \times 100\% = 3,43\%$$

Näillä tiedoilla tämän kaksion vuokratuotto prosentti on 3,4%.

3.2.7 Pansio, Kempinmäki

Pansioissa sijaitseva kaksio on kooltaan 57 neliometriä. Se sijaitsee kerrostalon kuudennessa kerroksessa. Huoneistoon kuuluu keittiö, olohuone, makuuhuone, kylpyhuone sekä lasitettu parveke. Asunto on erittäin hyvässä kunnossa, lattiat ovat laattaa sekä parkettia, kylpyhuone on kokonaan laatoitettu. Tähän huoneistoon ei tarvitse tehdä minikäännäköistä pintaremonttia ennen vuokraamista. Kerrostalo on rakennettu vuonna 1974 ja taloyhtiöstä on pidetty hyvää huolta. Suunniteltuja remontteja ei ole, ja muun muassa julkisivu sekä käyttövesiputket on jo uusittu. (Etuovi 2022f.)

Tämän kohteen velaton myyntihinta on 85 000€. Lisäksi ostajalle tulee maksettavaksi varainsiirtovero 2%, tämän huoneiston kohdalla 1700€. Hoitovastike tässä kaksiossa on 139,72€ kuukaudessa. (Etuovi 2022f.)

Postinumeroalueella 20240 vapaarahoitteisten kaksioden keskimääräinen neliövuokra on 10,5€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tämän kohteen kohdalla se tarkoittaisi 598,5€ kuukausivuokraa. Huoneiston kunnon perusteella sen vuokratyöntö voisi olla 598€ kuukaudessa. Lisäksi vuokralainen maksaa vesiennakkomaksua 35€/hlö/kk, joka tasataan puolivuositain sekä sähköennakkomaksua 5€/kk (Etuovi 2022f).

$$5499,36 / 86\ 700 \times 100\% = 6,34\%$$

Näiden tietojen perusteella Pansiossa sijaitsevan kaksion vuokratuotto prosentti on 6,3%.

3.2.8 Pääskyvuori, Punatulkunkatu

Seuraavaksi vertailtavana kohteena on Pääskyvuorella sijaitseva kaksio, joka on pinta-alaltaan 50,5 neliometriä. Huoneistossa on erillinen keittiö, olohuone, makuuhuone ja kylpyhuone sekä lasitettu parveke. Asunnosta on näkymät suojaiselle sisäpihalle. Tässä kaksiossa on juuri valmistunut täysvaltainen remontti, joten kohteeseen ei tarvitse tehdä minkäänlaista ehostusta ennen vuokraamista. Kerrostalo on valmistunut vuonna 1965, ja huoneisto sijaitsee sen toisessa kerroksessa. Taloyhtiötä on huollettu todella hyvin, ja remontteja on tehty paljon. (Etuovi 2022j.)

Tämän kohteen velaton myyntihinta on 129 000€. Ostajan tulee lisäksi maksaa myyntihinnasta varainsiirtovero 2%, tässä tapauksessa siis 2580€. Huoneiston kuukausittainen hoitovastike on 181,80€. (Etuovi 2022j.)

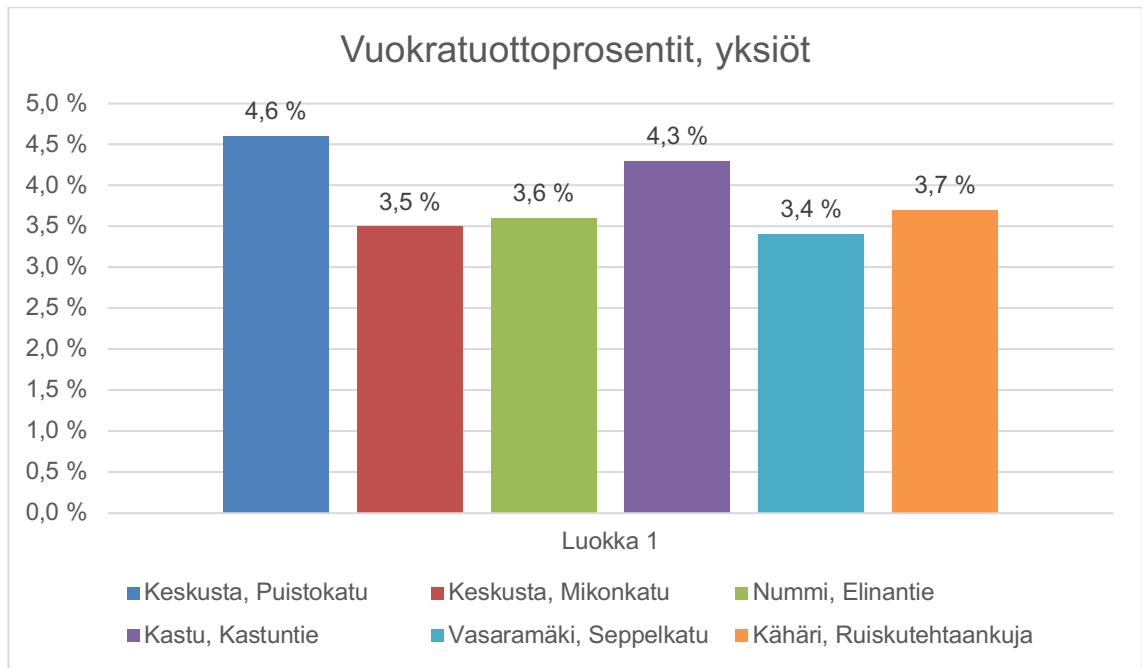
Pääskyvuoren postinumeroalueen vapaarahoitteisten kaksioden keskimääräinen neliövuokra on 10,7€ (Asuntojen hintatiedot 2022). Tähän huoneistoon se tarkoittaisi 540,35€ kuukausivuokraa. Kohde on kuitenkin juuri kokonaan uudistettu, joten kuukausivuokra voisi olla 570€. Vuokralaisen tulee maksaa lisäksi vesimaksua 22€/hlö/kk sekä tehdä oma sähkösopimus.

$$4658,4 / 131\ 580 \times 100\% = 3,54\%$$

Tämän kaksion vuokratuotto prosentiksi näillä tiedoilla muodostuu 3,5%

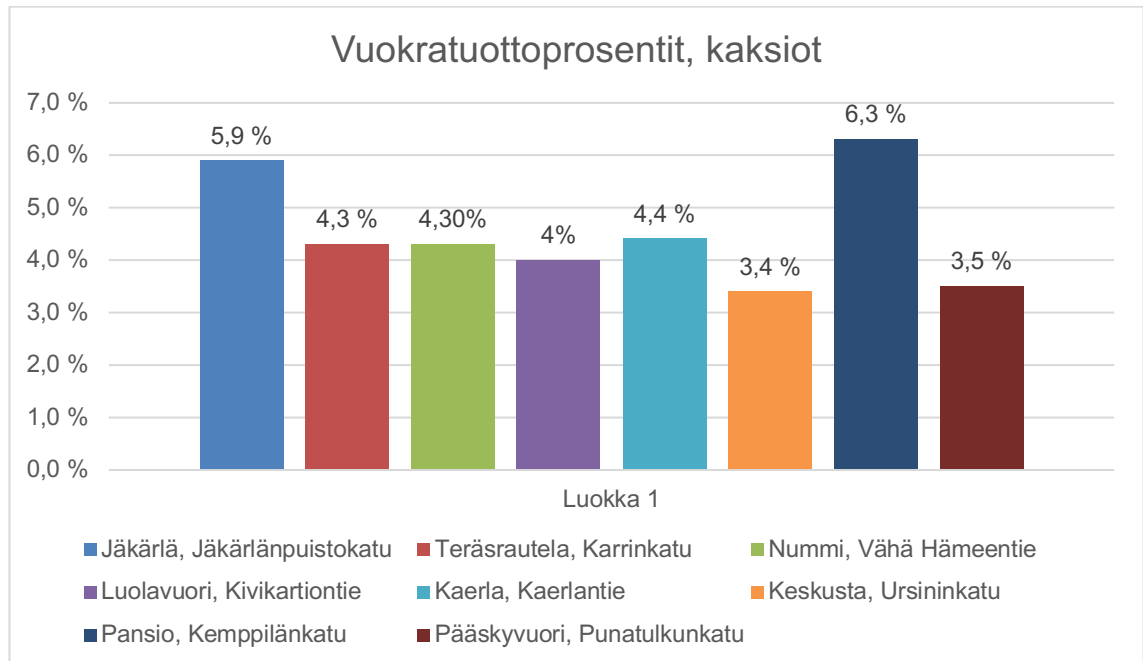
4 YHTEENVETO

Taulukko 1. Yksiöiden vuokratuottoprosentit.



Yllä olevassa kaaviossa esitetään tutkimuksessa olleiden yksiöiden vuokratuottoprosentit. Oletuksena tutkimuksen alussa oli, että vuokratuottoprosentit olisivat parhaat keskusta-alueen ulkopuolella. Kuitenkin juuri Puistokadulla sijaitseva yksiö yltää parhaaseen vuokratuottoprosenttiin, jopa 4,6 prosenttia. Sen sijaan Mikonkadulla sijaitsevan keskustan toisen yksiön tuotto on jopa yli prosentin huonompi kuin Puistokadun. Yllättävää oli, kuinka vähäistä tuottoa Nummi-Halisen, Skanssi-Uittamon sekä Länsikeskuksen suuralueilta saatiin. Kastun yksiö on ainoa ei-keskusta alueen kohde, joka ylsi yli 4 prosentin vuokratuottoon.

Taulukko 2. Kaksioden vuokratuotto prosentit.



Yllä olevassa kaaviossa on esillä tutkimuksessa vertailtujen kaksioden vuokratuotto prosentit. Kaksioden kohdalla tutkimuksen alussa ollut oletus toteutui, sillä parhaat vuokratuotto prosentit sai selkeästi laita- kaupungilla olleet kohteet. Pansiossa sijaitseva kaksio sai todella huiman 6,3 prosentin vuokratuoton. Myös Jäkärälän kaksion 5,9 prosenttia on hyvä tulos. Hyvänä vuokratuottona voidaan pitää yli 4 prosentin tuottoa. Huonoimmin kaksioden vertailussa pärjäsivät Ursininkadun uudistettu huoneisto, joka ylsi vain 3,4 prosentin tuottoon sekä Pääskyvuoren juuri remontoitu kohde, josta tuottoa sai 3,5 prosenttia. Kohteen suuri ja kokonaisvaltainen remontointi siis nostaa huomattavasti myyntihintaa ylöspäin, mutta kuukausivuokra ei pysy myyntihinnan nousun perässä.

Tutkimuksessa havaittiin eroja varsinkin yksiöiden sekä kaksioden vuokratuotto prosentteissa. Tutkimuksen mukaan kaikkein kannattavinta sijoittajana olisi siis ostaa kaksio keskusta-alueen ulkopuolelta. Jos kuitenkin haluaisi ostaa yksiön, se kannattaisi ostaa keskusta-alueelta tai sen läheisyydestä. Tämä selittyy osin korkeakoulujen kampusten sijaintiin keskusta-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä. Tutkimuksen perusteella havaittiin myös, että Turun alueella asuntojen myyntihinnat vaihtuvat selkeästi enemmän alueittain, kuin vastaavat kuukausivuokrat.

Tätä tutkimusta voisi hyvin jatkaa esimerkiksi tutkimalla pelkästään yhtä suuraluetta tai vastaavasti tekemällä vastaavanlaisen tutkimuksen eri kaupungista ja sen suuralueista. Jatkotutkimusaiheena voisi myös olla asuntojen myyntihintojen vs. vuokrahintojen prosentuaalinen vaihtelu alueittain.

LÄHTEET

- Asuntojen hintatiedot 2022. Viitattu 15.5.2022. <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/vuokratiedot>.
- Asuntojenhinnat.fi 2022. Myytyjen asuntojen tilastot: Turku. Viitattu 3.6.2022. <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/turku>.
- Asuntokauppalaki 7.10.2005/795. Annettu Helsingissä 7.10.2005. Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>.
- Asuntosalkunrakentaja.fi 2022. Uudiskohteet. Viitattu 19.5.2022. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/uudiskohteet-asuntosijoittaminen/>.
- Etuovi 2022a. Elinantie 4, 20540 Turku. Viitattu 12.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/s87497?haku=M1836638544>.
- Etuovi 2022b. Jäkäränpuistokatu 17, 20460 Turku. Viitattu 13.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/s77992?haku=M1835312958>.
- Etuovi 2022c. Kaerlantie 8, 20360 Turku. Viitattu 13.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/70030377?haku=M1836636374>.
- Etuovi 2022d. Karrinkatu 13, 20320 Turku. Viitattu 12.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/20135366?haku=M1836648902>.
- Etuovi 2022e. Kastuntie 39, 20300 Turku. Viitattu 12.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/70035359?haku=M1835325230>.
- Etuovi 2022f. Kemppilänkatu 3, 20240 Turku. Viitattu 13.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/21269481?haku=M1836651891>.
- Etuovi 2022g. Kivikartiontie 5, 20720 Turku. Viitattu 13.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/21928356?haku=M1836655323>.
- Etuovi 2022h. Mikonkatu 3, 20100 Turku. Viitattu 13.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/70036257?haku=M1836703113>.
- Etuovi 2022i. Puistokatu 8, 20100 Turku. Viitattu 14.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/s47642?haku=M1836703113>.
- Etuovi 2022j. Punatulkunkatu 4, 20610 Turku. Viitattu 14.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/21492767?haku=M1836644854>.
- Etuovi 2022k. Ruiskutehtaankuja 1, 20300 Turku. Viitattu 14.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/20888778?haku=M1836647822>.
- Etuovi 2022l. Seppelkatu 9, 20720 Turku. Viitattu 15.5.2022 <https://www.etuovi.com/kohde/21339091?haku=M1837363610>.
- Etuovi 2022m. Ursininkatu 12, 20100 Turku. Viitattu 14.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/70036257?haku=M1836703113>.
- Etuovi 2022n. Vanha Hämeentie 98, 20540 Turku. Viitattu 13.5.2022. <https://www.etuovi.com/kohde/20176221?haku=M1836639476>.

- Hallipelto, A. 2021. Talousosaaminen 2020-luvulla. Helsinki: Tietosanoma.
- Huoneistokeskus 2022. Välittäjä kertoo: nämä asiat vaikuttavat asunnon hintaan. Viitattu 4.6.2022. <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/valittaja-kertoo-nama-asiat-vaikuttavat-asunnon-hintaan>.
- Kasso, M. 2014. 2. uudistettu painos. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Alma Talent.
- Kivistö, J. 2012. Suomen asuntohintakehitys ja siihen vaikuttavat tekijät. Suomen Pankki, BoF Online. Viitattu 1.6.2022. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:bof-20140807767>.
- Kullas, E. & Myllyoja, N. 2014. Nainen ja rikastumisen taito. Helsinki: Alma Talent.
- Laaksonen, S. & Loikkanen, H. 2004. Kaupunkitalous. Helsinki: Gaudeamus.
- Levänen, K. 2013. Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen. Helsinki: Gaudeamus.
- Neliöliikkuu.fi 2020. Mitkä asiat vaikuttavat vuokraan. Viitattu 2.6.2022. <https://neliotliikkuu.fi/2020/09/06/mitka-asiat-vaikuttavat-vuokraan/>.
- Orava, J. & Turunen, O. 2016. 5. uudistettu painos. Osta, vuokraa, vaurastu (E-kirja). Helsinki: Alma Talent.
- Sijoitusovi 2017. Strategiana uudiskohteet. Viitattu 3.5.2022. <https://sijoitusovi.com/strategiana-uudiskohteet/>.
- Sirmans, S., Sirmans, C., Benjamin, J. 1989. Determining Apartment Rent: The Value of Amenities, Services and External Factors, Journal of Real Estate Research, Volume 4, Issue 2, Pages 33-43.
- Suomen Vuokranantajat 2022c. Uudiskohteet. Viitattu 2.5.2022. <https://vuokranantajat.fi/asunto-sijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/uudiskohteet/>.
- Suomen Vuokranantajat 2022a. Perustietoa asuntosijoittamisesta. Viitattu 20.5.2022. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/>.
- Suomen Vuokranantajat 2022b. Vuokrataso. Viitattu 18.5.2022. <https://vuokranantajat.fi/asunto-sijoittaminen/sijoitusstrategia/vuokrataso/>.
- Tilastokeskus 2021a. Syntyvyys ei ole Suomessa ikärakenteen kannalta riittävällä tasolla. Viitattu 4.6.2022. https://www.stat.fi/til/vaenn/2021/vaenn_2021_2021-09-30_tie_001_fi.html.
- Tilastokeskus 2021b Asuntokanta 2020. Viitattu 3.6.2022. https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_kat_001_fi.html.
- Uusitupa, T. 2022. Asunnon arvon nostaminen remontilla. Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu. Sisustusarkkitehtuurin ja kalustesuunnittelun koulutusohjelma. Opinnäytetyö. Viitattu 4.6.2022. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2022052512145>.
- Verohallinto 2021a. Vuokratulot. Viitattu 21.4.2022. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/>.
- Verohallinto 2022b. Varainsiirtovero. Viitattu 21.4.2022. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>.