



Opas sijoitusasunnon ostamiseen vuonna 2023

Rasmus Tuovinen

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Opinnäytetyö

2023

Tiivistelmä

Tekijä(t) Rasmus Tuovinen
Tutkinto Tradenomi
Raportin/Opinnäytetyön nimi Opas sijoitusasunnon ostamiseen vuonna 2023
Sivu- ja liitesivumäärä 33 + 1
<p>Asuntomarkkinoilla eletään epävarmoja aikoja maailmantilanteen takia. Koronavirus on muuttanut ihmisten asumiskäyttäytymistä ja Ukrainan sota on laukaissut dominoefektin, jonka seurauksena korot ja inflaatio ovat nousseet. Korkojen äkillinen nousu on rasittanut velallisia asuntosijoittajia ja taloyhtiöitä. Myös asuntojen yli vuosikymmenen kestänyt yhtenäinen arvonnousu Suomessa on tullut tiensä päätökseen.</p> <p>Äkillinen korkojen nousu ja lasku asuntojen arvossa ovat luoneet epävarmuutta sijoittajien keskuudessa. Asuntosijoittajan on oltava entistä tarkemmin perillä sijoituksen kannattavuudesta asunnon ostohetkellä, jotta hän pystyy väistämään suurimmat sudenkuopat. Kaikkien muutosten takia tarve päivitetylle sijoitusasunnon ostamiseen liittyvälle oppaalle on suuri.</p> <p>Tämän toiminnallisen opinnäytetyön tarkoitus on luoda opas asuntosijoittajalle. Raportti on rakennettu vetoketjumalliin eli tietoperusta ja tutkimus tai toimintatavan kehitysmenetelmä kulkevat käsi kädessä. Opas pyrkii täyttämään tarpeen vastaamalla kysymykseen: "Mitä sijoitusasunnon ostajan tulee ottaa huomioon ennen asunnon ostamista voidakseen menestyä sijoittajana vuonna 2023?". Lopputulokseen on päästy hyödyntämällä tilastollisia menetelmiä, kuten otantamenetelmää, tunnuslukuanalyysiä ja korrelaatioanalyysiä. Matemaattisia pulmia on tarkasteltu yksinkertaisen funktiolaskennan kautta.</p> <p>Opas sisältää kaikki ostamishetkellä tärkeät tunnusluvut, joiden perusteella sijoittaja voi arvioida sijoituksensa kannattavuutta ja omaa maksukykyä nykyinen korkotaso huomioiden. Havainnollistetaan myös, että mitä sijoitukselle tapahtuu, jos korot nousevat vielä entisestään. Oppaassa tuodaan myös esille asunnon arvon ja siitä saatavan vuokran välinen suhde eri puolilla Suomea kannattavien sijoituskohteiden löytämiseksi, sekä tarkastellaan asunnon arvonnoususta kyseisillä alueilla. Lopuksi tarkastellaan remonttien vaikutusta, niiden kustannusarvioita, sekä vertaillaan sijoittajan näkökulmasta kannattavampaa tontin omistusmuotoa.</p>
Asiasanat Sijoitustoiminta, asuntomarkkinat, tunnusluvut

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Oppaan käyttäjäryhmän rajausta	3
1.2	Oppaan lähtötilanne ja suunnitelma	3
2	Tunnuslukujen soveltaminen oppaassa	5
2.1	Kassavirta	5
2.2	Vuokratuotto	7
2.3	Sijoituksen takaisinmaksuaika	9
2.4	Muut oppaassa esiintyvät tunnusluvut	9
3	Muuttoliike ja hintakehitys	13
3.1	Muuttoliikkeen ja hintakehityksen menetelmät	13
3.2	Muuttoliikkeen ja hintakehityksen tulokset	14
4	Hoitovastikkeeseen vaikuttavat tekijät	15
4.1	Hoitovastikkeen menetelmät	15
4.2	Hoitovastikkeen tulokset	16
5	Tontin omistusmuoto ja asunnon arvo	18
5.1	Omistusmuodon menetelmät	18
5.2	Omistusmuodon tulokset	19
6	Arvonmuutos ja putkiremontin sijoitustappio	22
6.1	Arvonmuutoksen menetelmät	23
6.2	Arvonmuutoksen tulokset	23
6.3	Putkiremontin sijoitustappion menetelmät	24
6.4	Putkiremontin sijoitustappion tulokset	25
7	Pohdinta	27
7.1	Luotettavuus ja jatkotutkimusehdotukset	28
7.2	Käyttäjärühmän arvio ja oppaan viimeistely	28
	Lähteet	30
	Liitteet	34
	Liite 1. Tuotos	34

1 Johdanto

Tämä toiminnallinen opinnäytetyö kertoo sijoitusasunnon ostamista käsittelevän oppaan luomisen eri vaiheista ja valinnoista. Raportti kertoo, että miten opas on suunniteltu, toteutettu, sekä millaisia menetelmiä on pitänyt käyttää lopputulokseen pääsemiseksi. Raportti on rakennettu vetoketjumalliin eli tietoperusta ja tutkimus tai toimintatavan kehitysmenetelmä kulkevat käsi kädessä eteenpäin. Itse oppaassa on tarkemmin esitelty asuntosijoittamiseen liittyvää tietoperustaa, jota ei olla koettu tarpeelliseksi avata raportissa. Opas ja raportti muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Oppaan lukeminen ei kuitenkaan edellytä raportin lukemista. Tuotos eli opas löytyy raportin lopusta (Liite 1).

Aihetta haluttiin käsitellä, koska asuntomarkkinoilla eletään epävarmoja aikoja maailmantilanteen takia. Koronavirus on muuttanut ihmisten asumiskäyttäytymistä ja Ukrainan sota on laukaissut dominoefektin, jonka seurauksena korot ja inflaatio ovat nousseet paljon. Korkeiden äkillinen nousu on rasittanut velallisia asuntosijoittajia ja taloyhtiöitä (Euro ja talous 2023). Myös asuntojen yli vuosikymmenen kestänyt arvonnousu Suomessa on tullut tiensä päätökseen (Sijoittaja 2023).

Äkillinen korkojen nousu ja lasku asuntojen arvossa ovat luoneet epävarmuutta sijoittajien keskuudessa. Asuntosijoittajan on oltava entistä tarkemmin perillä sijoituksen kannattavuudesta asunnon ostohetkellä, jotta hän pystyy väistämään suurimmat sudenkuopat ja välttymään taloudelliselta ahdingolta. Tarve oppaalle on suuri vaikka vastaavia oppaita onkin luotu paljon viime vuosina, sillä tilanne on nyt täysin uusi.

Opinnäytetyön pääongelma:

- Mitä sijoitusasunnon ostajan tulee ottaa huomioon ennen asunnon ostamista voidakseen menestyä sijoittajana vuonna 2023?

Alaongelmat:

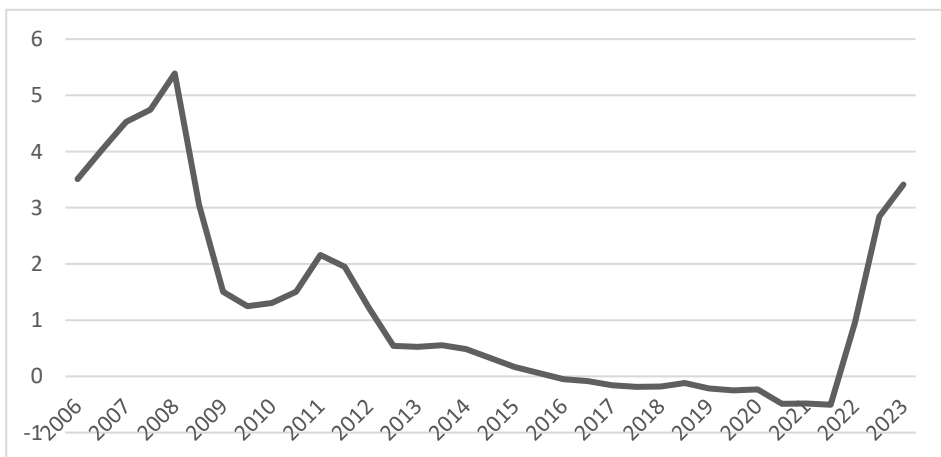
- Miten äkillinen korkojen nousu on vaikuttanut asuntosijoituksen kannattavuuteen?
- Mistä sijoitusasunnon ostamista kannattaisi harkita vuonna 2023?
- Mistä sijoitusasunnon tuotto koostuu ja mitä kuluja asuntosijoittamiseen liittyy?
- Miten tontin omistusmuoto vaikuttaa asunnon arvoon ja miten laskea kannattavampi tontin omistusmuoto?

Opinnäytetyön tarkoitus on pyrkiä selvittämään vastaus pääongelmaan vastaamalla ensin alaongelmiin, jonka jälkeen saatujen vastausten perusteella luodaan opas käyttäjryhmälle luettavaksi. Vastauksia on saatu hyödyntämällä tilastollisia tutkimusmenetelmiä olemassa olevan tiedon

analysoimiseksi. Tilastotietoa on kerätty jo olemassa olevista tietokannoista, mutta myös uutta tilastollista tietoa on kerätty esimerkiksi otantamenetelmä hyödyntäen. Lopputulokseen on päästy hyödyntämällä tilastollisia menetelmiä, kuten otantamenetelmää, tunnuslukuanalyysiä ja korrelaatioanalyysiä. Matemaattisia pulmia on tarkasteltu yksinkertaisen funktiolaskennan kautta.

Sijoitusasunnon ostaminen on ajankohtaista jos halutaan harjoittaa asuntosijoittamista, mutta ei omisteta vielä sijoitusasuntoa tai asunnon laina on lähes maksettu ja vanhaa sijoitusasuntoa vastaan voidaan ottaa jo uusi sijoituslaina. Ostaminen on ajankohtaista myös jos todetaan, että sijoitusasunnon vaihtaminen syystä taikka toisesta on kannattavampi ratkaisu, kuin pitää jo omistuksessa oleva sellainen.

Maailman tilanne ei kokonaan sulje pois asuntosijoittamisen vaihtoehtoa. Epävarmuus asuntomarkkinoilla voi luoda myös mahdollisuuksia sijoitusasunnon hankkimiselle, sillä epävarmat ajat saattaa ajaa ihmisiä myymään asuntoja alihintaan. Asuntojen runsas myynti lisää myös vuokralaisten määrää. On mahdollista, että inflaation vaikutuksena asuntojen yleinen vuokrataso myös nousee, joka tuo lisää pelivaraa asuntosijoittajalle. Sijoittaja voi edelleen onnistua asuntosijoituksessa varsinkin luettuaan tämän oppaan.



Kuva 1. Euribor 12kk korko vuosina 2006-2023 6 kuukauden tarkasteluvälillä (Suomen pankki)

Kuvasta 1 nähdään korkojen äkillinen suunnanmuutos vuonna 2022. Suomen pankin mukaan vuoden 2022 lopussa uusien asuntolainojen korko oli keskimäärin 3,3 %, joista sijoituslainojen korko 3,58 % (Suomen pankki 2023). Laskujen selkeyttämiseksi oppaassa käytetään 3,5 % korkokantaa.

1.1 Oppaan käyttäjäryhmän raja

Käyttäjäryhmään kuuluu aloitteleva asuntosijoittaja, joka on ostamassa ensimmäistä sijoitusasuntoa tai ensimmäinen sijoitusasunto on ostettu viime vuosina nollakorkojen vallitessa. Aloittelevan sijoittajan näkökulmasta olisi erittäin vaikeaa tehdä opas kokeneemmalle sijoittajalle. Oppaasta voi kuitenkin hyötyä kokeneempikin sijoittaja, joka kaipaa perusteiden kertausta tai esimerkiksi ensimmäistä omaa kotia harkitseva henkilö. Opas on suunnattu yksityissijoittajalle. Yksityissijoittaja maksaa veroja sijoituksensa tuotoista. Yksityissijoittajalla on luultavasti myös käytössä vähemmän pääomaa. Työssä keskitytään yksittäisten sijoitusasuntojen omistamiseen osaksi velkarahalla verotus huomioituna.

Sijoitusasunnoista keskitytään vain kerrostaloyksiiöihin siksi, että niistä saadaan eniten vuokraa neliöihin suhteutettuna (Tilastokeskus 2022). Myös remonttien valossa yksiö on sijoittajalle kannattavin vaihtoehto, sillä niistä aiheutuvat kulut jaetaan taloyhtiön kesken neliöiden perusteella.

Oppaassa ei käydä läpi käytännöllisiä seikkoja kuten, että mitä asunto tarvitsee houkutelukseen vuokralaisia. Ei ole myöskään tarpeellista käydä läpi alueen sisäisiä sijoitukseen vaikuttavia tekijöitä. Internetistä saadaan helposti tietoa näistä ja loppujen lopuksi sijoitusasunnosta tulee omistajansa näköinen.

1.2 Oppaan lähtötilanne ja suunnitelma

Opinnäytetyöprosessin alussa tarkoituksena oli tehdä tutkimustyyppinen opinnäyte asuntosijoittamiseen liittyen. Asuntosijoittamiseen perehdyttiin tuoreen sijoittajan näkökulmasta, työtä kirjoitettaessa sijoitusasuntojen määrä on ollut tasan nolla. Pian kuitenkin huomattiin, että ilmiö tutkimuskohteena oli liian laaja. Tässä vaiheessa vaihtoehtoina olivat täyskäännös aiheen kanssa tai sen muokkaaminen toteuttamisen kannalta mahdolliseksi. Päädyttiin jälkimmäiseen, koska haluttiin tarkastella kuitenkin mahdollisimman tarkasti asuntosijoitukseen vaikuttavia tekijöitä ja perehtyä aiheeseen perinpohjaisesti. Tutustumisprosessin aikana huomattiin, että sijoitusasunnon ostamiseen liittyvää tietoa on paljon saatavilla, mutta hajanaisesti. Useassa lähteessä annettu informaatio oli myös jo tuoreiden globaalien muutosten takia vanhentunutta. Päädyttiin tekemään toiminnallinen opinnäytetyö, jonka lopputuloksena syntyisi opas, joka sisältää kaiken olennaisen tiedon sijoitusasunnon ostamiseen liittyen nykypäivänä.

Tuleva opas pyrkii antamaan asuntosijoittajalle avaimet sijoituksen kannattavuuden kattavaan tarkasteluun. Oppaan tarkoitus ei ole kannustaa sijoittajamaan tai ohjata sijoittajaa suuntaan tai toiseen. Siihen halutaan tiivistää sijoitusasunnon ostamisen kannalta kaikki olennainen tieto yhteen

tiiviseen pakettiin, jonka avulla sijoittamista harkitseva saa yleiskäsityksen keskimääräistä kannattavammasta asuntosijoituksesta suurien taloudellisten menetyksien välttämiseksi.

Sijoitusasunnon ostamista edeltäviä valintoja ovat ainakin sijainti, asunnon ikä, tontin omistumuoto ja lainamäärä, sekä muoto. Oppaaseen halutaan sisällyttää kaikki ostamishetkellä tärkeät tunnusluvut, joiden perusteella sijoittaja voi arvioida sijoituksensa kannattavuutta ja omaa maksukykyä korko huomioon otuna. Siinä halutaan myös tuoda esille asunnon arvon ja siitä saatavan vuokran välinen suhde eri puolella Suomea kannattavien sijoituskohteiden löytämiseksi. Tämän jälkeen on tarkasteltava myös tekijöitä, jotka vaikuttavat asunnon arvonmuutokseen kyseisillä alueilla, jotta nähdään kokonaiskuva. Oppaassa halutaan myös havainnoilistaa mitä sijoitukselle käy jos korot nousevat vielä entisestään.

Asunnon ostaminen on myös ajankohtaista jos sijoituskohdetta on syytä vaihtaa. Oppaaseen haluttiin tuoda myös esille millaisessa tilanteessa tämä saattaa tulla kyseeseen. Tasapainon saavuttamiseksi osto oppaassa joudutaan käsittelemään myös hieman myyntipuolta. Tarkoitus olisi, että sijoitusasunnon ostajan ei tarvitsisi lukea toista tai kolmatta vastaavaa teosta päätöksen tekemisen tueksi.

2 Tunnuslukujen soveltaminen oppaassa

Internet on pullollaan oppaita, joissa esitetään asuntosijoittajalle tärkeimmät kaavat tunnuslukujen laskemiseksi, kuten kassavirta, nettovuokra ja oman pääoman tuotto. Oppaat eivät kuitenkaan sisällä tietoa siitä, miten näiden kaavojen avulla saadaan paljon enemmän hyödyllistä tietoa sijoituksen kannattavuudesta perusmatemaattista funktiolaskentaa hyödyntämällä. Oppaaseen haluttiin ensimmäiseksi tuoda esiin kaikki tärkeimmät tunnusluvut, sekä kuinka voidaan hyödyntää tunnuslukuja soveltamalla niiden käyttöä.

Tämä kappale avaa sitä, kuinka asuntosijoittamisen yleisimpiä tunnuslukuja on sovellettu opasta varten. Osassa sovelluksista on käytetty matematiikkaa opiskelleille tuttua funktiolaskentaa, kun taas joidenkin kaavojen osalta lopputulokseen on päästy kokeilemalla useita eri laskennallisia vaihtoehtoja. Funktiolaskennan perusajatuksena on se, että jos $(x + y = z)$, niin myös $(z - y = x)$ pitää paikkansa. Opinnäytetyössä ilmenee usein termi nettovuokra. Nettovuokralla tarkoitetaan vuokran ja hoitovastikkeen erotusta kuukausittain.

$$\text{vuokra} - \text{vastike} = \text{nettovuokra} \quad (1)$$

Esimerkiksi nettovuokra on 450 euroa jos sijoitusasunnosta saadaan vuokraa 600 euroa kuukaudessa ja taloyhtiön perimä hoitovastike on 150 euroa kuukaudessa. Jos laskelmissa on huomioitu tyhjät kuukaudet, vuokrasta tulisi vähentää niiden vaikutus ensin kaavan (2) mukaan.

$$\frac{\text{vuokra}}{12} \times \text{vuokrakuukaudet} = \text{vuokra tyhjien kuukausien jälkeen} \quad (2)$$

Esimerkiksi yhdellä tyhjällä kuukaudella todellinen vuokra on 550 euroa $(600 / 12 \times 11)$ ja nettovuokraksi jää 400 euroa $(550 - 150)$.

2.1 Kassavirta

Kassavirralla tarkoitetaan tulojen ja menojen erotusta kuukausitasolla. Positiivisen kassavirran sijoituksessa laina ja hoitovastike pystytään maksamaan käyttämällä pelkästään vuokratuloja, kun taas negatiivisen kassavirran sijoituksessa sijoittaja joutuu maksamaan osan kuluista muualta saadulla tulolla. Pääomavero vähennetään nettovuokran ja korkojen erotuksesta, sillä korot ja hoitovastikkeen saa vähentää verotuksessa pääomatulosta (Vero).

$$((\text{nettovuokra} - \text{korot}) \times 0,7) - \text{lainalyhennys} = \text{kassavirta} \quad (3)$$

Kriittisimmät tekijät kassavirta-analyysissä ovat vuokratuotto, lainan määrä ja aika sekä oman pää-oman suhde velattomaan hintaan (Orava ja Turunen 2016, 27).

Kaavasta (3) huomataan, että jos (nettovuokra) on vähintään yhtä suuri kuin (lainalyhennys / 0,7 + korot), niin kassavirta ei ole negatiivinen. Lainalyhennyksen ja korkojen suhde maksuerän sisällä pysyy samana, kun korko ei muutu. Esimerkiksi 3,5 % korolla 100 000 euron maksuerä olisi 500,62 euroa, josta korkoa 291,667 euroa ja lyhennystä 208,96 euroa. Korkoa maksetaan 1,4 kertaa enemmän kuin lainalyhennystä. 200 000 euron lainan maksuerä olisi 1001,25 euroa, josta korkoa 583,33 euroa ja lyhennys 417,91 euroa. Maksuerä on kaksi kertaa suurempi ja korkoa maksetaan edelleen 1,4 kertaa enemmän, kuin lyhennystä. Tämän perusteella silloin kun korkoprosentti pysyy samana, voidaan laskea myös tarkka lainamäärä, jolla myös kassavirta on nolla alussa seuraavasti.

$$\frac{\text{nettovuokra}}{\frac{\text{lyhennys}_1}{0,7} + \text{korot}_1} = \text{velan nollakohta kassavirralla} \quad (4)$$

Missä

*lainalyhennys*₁ on ensimmäinen lyhennys euron lainalle

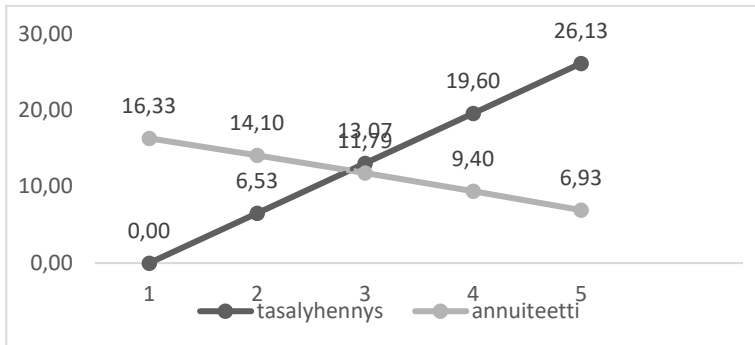
*korot*₁ on ensimmäinen korko euron lainalle.

Kassavirta kuitenkin laskee annuiteetilainassa ajan myötä. Vaihtamalla kaavaan (4) ensimmäisen lyhennyksen ja ensimmäisten korkojen tilalle kaikkein niiden keskiarvot, saadaan suhteellisen tarkka lainamäärä, jolla kassavirta pysyisi positiivisena koko laina-ajan silloin kun nettovuokra ja korko pysyvät muuttumattomina.

Jos tiedetään asunnon velaton hinta ja lainan korko, voidaan laskea myös kassavirran riittämiseksi vaadittava nettovuokra. Kaavan (3) muuttujien keskiarvojen perusteella voidaan myös laskea kuinka paljon nettovuokran tulisi olla, jotta kaikkien laina-ajan kassavirtojen summa olisi nolla. Annuiteetilainassa tämä tarkoittaisi sitä, että alun positiivisilla kassavirroilla saataisi maksettua myös lopun negatiiviset kassavirrat.

$$\frac{\text{lyhennysten keskiarvo}}{0,7} + \text{korkojen keskiarvo} = \text{vaadittu nettovuokra} \quad (5)$$

Sijoittaja voi myös laskea esimerkiksi viiden ensimmäisen vuoden keskiarvot ja käyttää niitä kaavassa, jos oletus on, että vuokraa voitaisi nostaa viiden vuoden päästä ostohetkestä. Tällöin kaava antaa viiden ensimmäisen vuoden kassavirran riittämiseksi vaaditun nettovuokran.



Kuva 2. Kassavirran muutos vuosittain annuiteetti- ja tasaerälainassa enimmäisen viiden vuoden aikana.

Kuvasta 2 nähdään, että tasaerälainan kassavirta on suurin ensimmäisen maksuerän kohdalla, kun korko ja nettovuokra pysyvät muuttumattomina, tasalyhennyslainan huippu nähdään taas viimeisessä erässä.

Kassavirran kaavasta saadaan myös tietää vuokrakuukausien vähimmäismäärä kassavirran riittämiseksi silloin, kun tiedetään lyhennys, korot, vastike ja vuokra.

$$\frac{\left(\frac{\text{lyhennys}}{0,7} + \text{korot} + \text{vastike}\right) \times 12}{\text{vuokra}} = \text{vuokrakuukausien vähimmäismäärä} \quad (6)$$

Esimerkiksi 30 neliöisen asunnon keskimääräinen hinta Tilastokeskuksen mukaan Kouvolassa on noin 30 000 euroa. Vuokraa saadaan noin 382 €. Jos asunto on ostettu 30 % omalla pääomalla, korkoa maksetaan noin 60 euroa kuukaudessa lainan alussa. Kaavan (6) perusteella vuokrakuukausien vähimmäismääräksi saadaan 8,55 näillä tiedoilla. Tämä tarkoittaisi sitä, että sijoittajan kassavirta on alussa positiivinen, jos asunto on vuokrattuna 9 kuukautta vuodessa. 8 vuokrakuukaudella kassavirta jäisi hieman negatiiviseksi.

2.2 Vuokratuotto

Vuokratuotto kuvaa asunnosta saatavan sijoitusasunnon nettovuokran suhdetta sen arvoon remonttikuluineen ja varainsiirtoveroineen. Kaavalla (5) voidaan laskea vuokratuotto karkeasti. (Orava ja Turunen 2016, 71).

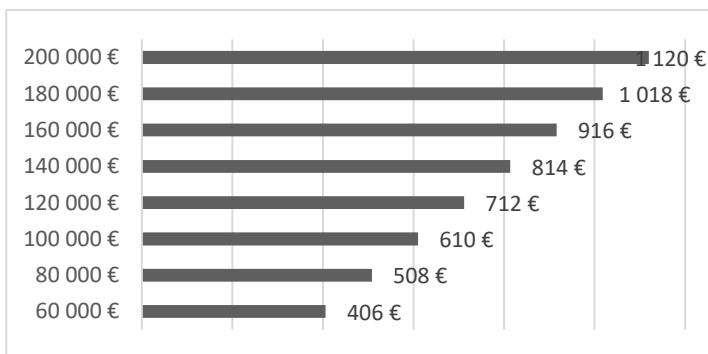
$$\frac{(\text{nettovuokra}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100\% = \text{vuokratuotto} \quad (7)$$

Tarkemman vuokratuoton laskemista varten tulisi olla käsitys mahdollisista tyhjästä kuukaudesta, jolloin nettovuokraan tulisi ensin hyödyntää kaavoja (1) ja (2). Suomessa hyvän asentosijoituksen vuokratuottona on asuntosalkunrakentajan mukaan pidetty historian saatossa 5–6 %.

Opasta varten haluttiin selvittää kuinka paljon nettovuokran tulisi olla, jotta päästäisi kyseiseen vuokratuottoon. Kaavasta (7) saadaan funktion muuttujien paikkaa vaihtamalla kaava (8), jonka mukaan voidaan laskea tarvittava nettovuokran suuruus ennalta määritetyn vuokratuoton saavuttamiseksi, kun tiedetään velaton hinta ja remonttikulut.

$$\frac{\frac{\text{vuokratuotto}}{100\%} \times (\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero})}{12} = \text{nettovuokra} \quad (8)$$

Tarkastellaan paljonko nettovuokran tulisi olla eri hintaisten asuntojen kohdalla, jotta päästäisiin 6 %:n haamurajaan vuokratuotossa, kun sijoitusasuntoa varten on arvioitu remonttikuluja 20 000 euroa.



Kuva 3. Nettovuokran suuruus eri hintaisissa asunnoissa, jotta vuokratuotto olisi 6 %.

Kuvasta 3 nähdään, että vaaditun nettovuokran määrä laskee hieman suhteessa asunnon velattomaan hintaan kalliimpia asuntoja kohti. Tämä johtuu siitä, että remonttikulu on pienempi suhteessa velattomaan hintaan.

Muutetaan funktiota siten, että saadaan siitä ulos velaton hinta. Tässä tapauksessa velaton hinta merkitsee asunnon enimmäishintaa, jolla ennalta määritettyyn tuottovaatimukseen päästäisi.

$$\left(\frac{(\text{nettovuokra}) \times 12}{\text{tuottovaatimus}} - \text{remonttikulut} \right) \times 0,98 = \text{tuottovaatimuksen hintakatto} \quad (9)$$

Missä

tuottovaatimus on tavoiteltu vuokratuotto

Kaavan perusteella voidaan laskea, että onko kyseisestä asunnosta mahdollista saada sijoituksen kannattavuuden kannalta vaadittava vuokratuotto vai onko asunto liian kallis vuokratuoton saavuttamiseksi.

2.3 Sijoituksen takaisinmaksuaika

Opasta varten haluttiin kerätä suomalaisten kuntien keskimääräiset vuokrahinnat ja asunnon ostohinnat. Rajauksen perusteella tiedot kerättiin kuitenkin vain kerrostaloyksioistä. Tämän jälkeen haluttiin vertailla hintojen ja vuokrien välistä suhdetta Suomen eri kunnissa, jotta tiedettäisi parhaan vuokratuottoa alueet suhteessa asunnon hintaan. Onhan sijoitusmarkkinoilla tärkeää tietää, että mistä saadaan parhaita vastinetta sijoitetulle pääomalle.

Asuntojen hintojen ja vuokratason välistä suhdetta tarkasteltiin sijoituksen takaisinmaksuajan avulla. Sijoituksen takaisinmaksuaika kertoo kuinka kauan sijoituksella menee, että se on tuottanut sijoitetun pääoman verran. (Pankkiasiat)

$$\frac{\text{Investointi}}{\text{investoinnin vuosituotto}} = \text{takaisinmaksuaika} \quad (10)$$

Takaisinmaksuaika asuntosijoituksessa on erittäin suuntaa antava. Tarkemman tuloksen saamiseksi pitäisi ottaa huomioon myös keskimääräinen vuokravaje alueella, sijoituksesta aiheutuvat kulut ja niin edelleen. Se toimii kuitenkin kuntien välisten erojen vertailussa mainiosti.

Vertailua varten haettiin Tilastokeskuksen (2023) sivuilta kuntien myynti- ja vuokrahinnat kerrostaloyksioille vuonna 2022. Tarvittavat tiedot löydettiin yhteensä 27 kunnasta, joista Kouvolassa asuntojen hinnat olivat reilusti alhaisimmat. Kouvolassa maksettiin kerrostaloyksioistä keskimäärin 988 euroa neliöltä. Silti vuokraa maksettiin 12,74 euroa neliöstä. Kouvolan sijoituksen takaisinmaksuajaksi saadaan 6,46 vuotta. Helsingissä yksiön vuokra oli noin 24,77 euroa ja hinta 6978 euroa. Takaisinmaksuajaksi saadaan 23,48. Kouvolassa sijoitus maksaisi itsensä takaisin yli 3 kertaa nopeammin, kuin Helsingissä jos asunto olisi vuokrattuna vuoden jokaisena kuukautena. Kouvolan nettomuutto on kuitenkin reilusti negatiivinen (taulukko 2) ja siellä asuntojen hinnat jatkaneet laskemista jo pitkään, joten kokonaisuutta ajatellen Kouvola ei olisi asuntosijoittajalle ainakaan potentiaalisin kohde. Vastaava luku Tampereella olisi 17,31 vuotta ja Oulussa 14,96 vuotta.

2.4 Muut oppaassa esiintyvät tunnusluvut

Oman pääoman tuotto kertoo tarkemmin sijoittajan saamasta tuotosta. Oman pääoman tuotto saadaan jakamalla investoinnin vuosituotto kokonaisinvestoinnilla. Velkavipua hyödyntämällä on mahdollista lisätä oman pääoman tuottoa, mutta myös riskiä.

$$\frac{(\text{nettovuokra} - \text{korot}) \times 12}{\text{oma pääoma}} = \text{oman pääoman tuotto asuntosijoituksessa} \quad (11)$$

Oman pääoman tuotto kuvaa siis vastinetta, joka saadaan omalle investoinnille. Asuntosijoituksen oman pääoman tuotto lasketaan jakamalla oma pääoma vuosittaisen nettovuokran ja korkojen erotuksella. Jos halutaan selvittää oman pääoman tuotto tyhjiin kuukausien jälkeen, tulisi ensin laskea todellinen saatu keskimääräinen vuokra kuukaudessa jakamalla saatu vuokra kahdellatoista ja kertomalla sitten vuokrakuukausilla kaavan (2) mukaan.

Kriittisellä korolla voidaan laskea kuinka korkeaksi lainan korko voi nousta, jotta asunnosta saatava vuokra kattaa vähintään vastikkeen ja korot.

$$\frac{\text{nettovuokra} \times 12}{\text{lainajäännös}} = \text{kriittinen korko} \quad (12)$$

Jos asuntolainan korko nousee yli kriittisen koron, asuntosijoitus tuottaa tappiota. Läheltä nykyistä korkotasoa löytyviä kriittisiä korkopisteitä esimerkiksi (laina 140 000 euroa, nettovuokra 450 euroa kuukaudessa, kriittinen korko 3,9 %) ja (laina 180 000 euroa, nettovuokra 550 euroa kuukaudessa, kriittinen korko 3,7 %)

Maksuerän koron osuus saadaan kertomalla jäljellä oleva lainamäärä maksuerän korkoprosentilla. Esimerkiksi jos halutaan lyhentää lainaa joka kuukausi ja laina on otettu 25 vuodeksi niin maksueriä olisi yhteensä 300 (12 x 25). Lainan korko on ilmoitettu vuositasolla. 3,5 %. Jos eriä on useampi kuin yksi vuodessa, tulisi korko jakaa maksuerien määrällä vuodessa. Esimerkiksi kuukausittain maksettavan erän korko olisi noin 0,29 % (3,5 % / 12).

$$\text{maksuerän korko} \times \text{lainajäännös} = \text{maksuerän korot} \quad (13)$$

Annuiteettilaina on lainamuoto, jossa maksuerä pysyy samana jokaisella maksukerralla jos korko pysyy samana. Koron muuttuessa saattaa myös maksuerä muuttua. Maksuerässä sen sijaan muuttuu jatkuvasti lainalyhennyksen ja koron välinen suhde. Annuiteettilainan erän voi maksaa kuukausittain tai vaikka kerran vuodessa.

$$\frac{(1 + \text{korko})^{lkm} \times \text{korko}}{(1 + \text{korko})^{lkm} - 1} \times \text{laina} = \text{annuiteettilainan maksuerä} \quad (14)$$

Missä

lkm on maksuerien lukumäärä

korko on yksittäisen maksuerän korko.

Maksuerän koron osuuden laskemista varten tulisi ensin selvittää paljonko lainaa on jäljellä jos annuiteetilainaa on ehditty jo lyhentää tietyn aikaa.

$$\text{laina} \times (1 + \text{korko})^n - \text{maksuerä} \frac{1 - (1 + \text{korko})^n}{1 - (1 + \text{korko})} = \text{annuiteetin lainajäännös} \quad (15)$$

Missä

n on maksettujen maksuerien määrä tarkasteluhetkellä

korko on yksittäisen maksuerän korko.

Tasalyhennyslainassa lainaa lyhennetään joka kerta saman verran, mutta korkoa maksetaan eri määrä. Esimerkiksi jos sijoittajalla on laina 100 000 euroa 25 vuodeksi, lyhennyksen osuus maksuerästä on joka kerralla 333,34 € (100 000 / 300). Kerran kuussa maksettavan lyhennyksen lisäksi tasalyhennyksessäkin maksetaan ensin korkoja kaavan (13) mukaan 291,67 €, jolloin ensimmäinen maksuerä olisi noin 625 €.

$$\text{laina} - \text{lyhennys} \times \text{lkm} = \text{lainajäännös} \quad (16)$$

Viiden vuoden lyhentämisen jälkeen lainalyhennys on edelleen sama 333,34 €. Lainaa on kaavan (8) mukaan laskettuna maksettu 20 000 € (100 000 – 333,34 x 5 x 12). Jäljellä on siis 80 000 euroa. Korko seuraavassa maksuerässä on 233,34 € (80 000 x 3,5 % / 12) ja maksuerä 566,68 euroa. Lainalyhennyksen osuus on kokoajan sama, mutta koron osuus laskee ajan myötä.

Lainan kokonaiskustannus on annuiteetin osalta helppo laskea, koska erät ovat samansuuruiset (maksuerä x maksujen lukumäärä). Tasaerälainan kokonaiskustannus lasketaan seuraavan kaavan mukaan.

$$\frac{\text{korko}_1 + \text{korko}_{300}}{2} \times \text{lkm} = \text{kokonaiskustannus} \quad (17)$$

Missä

korko_1 on ensimmäisen ja korko_{300} viimeisen maksuerän korko.

Asunnon arvonmuutoksesta muodostuva tuotto tulee myös suhteuttaa omaan pääomaan seuraavan kaavan mukaan.

$$\frac{\text{hintamuutos}}{\text{omavaraisuusaste}} = \text{asunnon arvonnoususta muodostunut tuotto} \quad (18)$$

Missä

hintamuutos on asunnon hintamuutos prosentteina.

Esimerkiksi jos 100 000 euron asunto on ostettu 25 % käsirahalla, jolloin omaa pääomaa asunnossa on 25 000 euroa. 5 vuoden päästä mietitään asunnon myymistä ja haluaan tietää asunnon hinta sillä hetkellä. Hinta-arvion perusteella asunnon hinta on noussut 5 % 5 vuoden aikana ja on nyt 105 000 euroa. Lainaa on lyhennetty 5 vuotta, joten omavaraisuusaste olisi nyt suunnilleen 0,4. Asunnon hinnan noususta muodostunut tuotto sijoittajalle olisi 12,5 % ($5\% / 0,4$). Yhtä vuotta kohti tuottoa olisi kertynyt 2,5 % ($12,5\% / 5$).

3 Muuttoliike ja hintakehitys

Asuntosijoitusta mietittäessä tulee ymmärtää missä ihmiset haluavat asua nyt ja tulevaisuudessa. Alueen sisäisiä elementtejä, jotka vaikuttavat positiivisesti vuokrattavuuteen ovat muun muassa alueen trendikkyys, kulkuyhteydet ja palvelut. Orava ja Turunen (2016, 76-79) kertovat, että nettomuuttoliike kuvaa ulkoisten tekijöiden osalta parhaiten sitä, mihin ihmiset haluavat muuttaa ja mistä he haluavat pois. Orava ja Turunen ovat listanneet nettomuuton vuosien 2010 ja 2015 välillä, mutta sitä tuoreempia lukuja ei ole selkeästi saatavilla yhdessä paikassa.

Opasta varten haluttiin kerätä tuorein tieto muuttoliikkeestä Suomessa ja vertailla vaikuttaako muuttoliike myös asuntojen arvonnousuun. Muuttoliikkeitä on helppo tarkastella laskemalla kuntakohtainen nettomuutto. Nettomuutolla tarkoitetaan kuntaan muuttaneiden ja sieltä pois muuttaneiden erotusta.

3.1 Muuttoliikkeen ja hintakehityksen menetelmät

Positiivinen nettomuutto auttaa asunnon vuokrattavuuden kanssa. Opasta varten haluttiin selvittää vaikuttaako nettomuutto myös alueen hintakehitykseen. Tätä varten tarvittiin kuntien nettomuuttoliikkeen lisäksi asuntojen hinnat eri kunnissa. Tilastokeskuksen sivuilta saatiin tähän tarvittavat tiedot. Tutkitaan nettomuuton ja hintakehityksen välistä yhteyttä korrelaation avulla. Korrelaatio kertoo suoraviivaisen riippuvuuden kahden muuttujan välillä. (Heikkilä 2014, 91).

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}} = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{\sqrt{[n \sum x^2 - (\sum x)^2][n \sum y^2 - (\sum y)^2]}} = \frac{s_{xy}}{s_x s_y}$$

(x_i, y_i) ovat jakauman muodostavia lukupareja

s_x ja s_y ovat muuttujien x ja y keskihajonnat

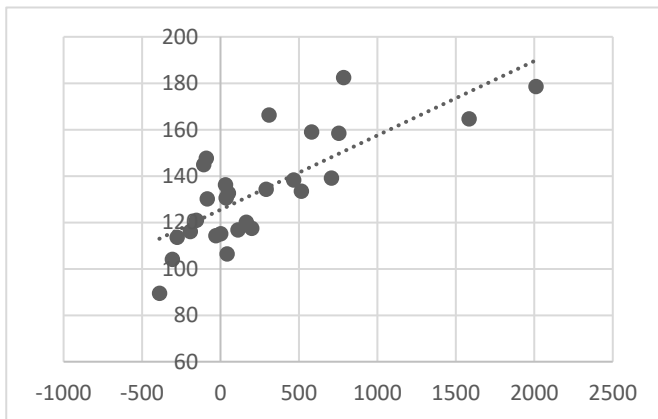
Kuva 4. Pearsonin korrelaatiokertoimen laskentakaava (Heikkilä 2014, 91).

Korrelaation voi havaita hajontakuviosta, kuten kuvassa 5 on esitetty, tai laskemalla korrelaatiokerroimen. Korrelaatiokerroin on luku 1 ja -1 välillä. Mitä lähempänä luku on toista ääripäätä, sitä vahvempi korrelaatio eli yhteys muuttujien välillä on. Positiivinen luku kertoisi tässä tilanteessa, että mitä korkeampi nettomuutto sitä vahvempi myös hintakehitys. Negatiivinen korrelaatio viittaisi päinvastaiseen. Viemällä korrelaatiokerroin potenssiin 2, saadaan korrelaation selitysaste, joka kertoo kuinka suuri osa akselin X muutoksesta voidaan selittää akselilla Y. Esimerkiksi jos

korrelaatiokerroin potenssiin 2 on yhtä suurin kuin 0,6, 60 % akselin X muutoksesta voidaan selittää akselilla Y (Heikkilä 2014, 91).

3.2 Muuttoliikkeen ja hintakehityksen tulokset

Lyhyellä aikavälillä ei löydetty merkittävää yhteyttä kuntien nettomuuton ja hintakehityksen välillä. Vuosittaisen hintakehityksen ja nettomuuton välinen korrelaatiokerroin vaihteli 0,05 ja 0,4 välillä. Tutkitaan vielä pitkän aikavälin korrelaatiota. Lasketaan jokaisen kunnan kohdalle keskiarvo nettomuutolle ja hintakehitykselle aikana vuosien 2009 ja 2021 väliltä, jonka jälkeen verrataan näitä toisiinsa.



Kuva 5. Nettomuutto ja hintakehitys suurissa kunnissa 2009-2021.

Kuvan 5 perusteella voidaan jo havaita, että nettomuuton ja hintakehityksen välillä on yhteys pitkällä aikavälillä. Kuntien nettomuuton ja kerrostaloyksien hintakehityksen välillä on positiivinen korrelaatio ($r=0,76$, $n=27$; 1-suuntaisen testin p -arvo $<0,001$, $r^2 = 0,58$). Tämän perusteella voidaan todeta, että pitkällä aikavälillä positiivisen nettomuuton kunnissa myös asuntojen arvo nousee enemmän kuin negatiivisen nettomuuton kunnissa. 58 % kuntien suuremmasta hintakehityksestä voidaan selittää suuremmalla positiivisella nettomuutolla.

4 Hoitovastikkeeseen vaikuttavat tekijät

Opasta varten haluttiin selvittää mitkä seikat vaikuttavat hoitovastikkeen suuruuteen. Hoitovastike on keskeisessä roolissa asuntosijoituksen kannattavuutta arvioitaessa.

Taloyhtiölle maksettava yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja mahdollisesta rahoitusvastikkeesta. Hoitovastikkeella maksetaan kiinteistön toimintaan liittyviä kustannuksia, kuten jätehuolto, peruskorjaukset ja lämmitys. Isompia korjauksia ja remontteja varten taloyhtiökin joutuu ottamaan lainaa. Laina jaetaan kiinteistön osakkaiden kesken tasan omistettujen neliöiden perusteella. Lainaa lyhennetään jokaisen kiinteistön maksamalla rahoitusvastikkeella. Kiinteistön omistaja voi myös maksaa lainaosuuden kerralla pois esimerkiksi omasta lainasta, jolloin rahoitusvastiketta ei tule maksettavaksi. Rahoitusvastiketta löytyy usein uusista asunnoista, sekä erittäin vanhoista 1970-luvulla rakennetuista asunnoista isojen remonttien, kuten linjasaneerauksen vuoksi.

Asuntosalkunrakentaja on listannut seikat, jotka laskevat hoitovastiketta:

- Jos taloyhtiö omistaa kiinteistöjä, joista se saa vuokratuloja.
- Taloyhtiö saattaa omistaa myös osakkeita, joista se saa osinkoja.
- Taloyhtiössä on liiketiloja. Liiketilat maksavat 1,5 kertaista vastiketta.
- Taloyhtiö omistaa tontin, jolla kiinteistö sijaitsee, joten sen ei tarvitse maksaa tonttivuokraa.
- Kiinteistön hoitamisesta on sovittu asukkaiden kesken, jolloin sitä ei tarvitse ostaa muualta.
- Taloyhtiön suuri koko pienentää vastiketta yhtä kiinteistöä kohden.

Myös Oravan ja Turusen (2016, 123) mukaan hoitovastikkeen suuruuteen vaikuttaa taloyhtiön koko. Mitä suurempi taloyhtiö, sitä vähemmän vastiketta joudutaan maksamaan. Vaikutus ei kuitenkaan ole suuri. He ovat vertailleet 1980-luvulla rakennettujen tamperelaisten kerrostalojen vastikkeita ja niiden taloyhtiöiden kokoa. Näiden kiinteistöjen kohdalla yli 2000 neliön omaavissa taloyhtiöissä maksettiin vastiketta alle 4 euroa neliöltä kun taas sitä pienemmissä maksettiin yli 4 euroa neliöltä. 5000 neliön taloyhtiöissä keskimääräinen vastike oli jo lähempänä kolmea, kun taas alle 1000 neliön se ylitti 4,5. (Orava ja Turunen 2016, 123).

4.1 Hoitovastikkeen menetelmät

Tutkittiin hoitovastikkeen suuruutta neljässä eri kaupungissa eri puolilta Suomea. Tutkimus suoritettiin satunnaisotannalla, koska perusjoukkoa ei ole saatavilla ja se on liian suuri itse kerättäväksi. Otantakehikkona toimi myynti-ilmoitukset (Etuovi). Satunnaisotannan otos etuovesta edustaa haluttua perusjoukkoa, koska hoitovastikkeen suuruus ei vaikuta siihen, että asunto onko myytävänä

Etuovessa sillä hetkellä. Kun vertaillaan otoksen ryhmien välistä keskiarvoa, otoskoon tulisi olla vähintään 30 kappaletta kustakin vertailun ryhmästä luotettavuuden varmistamiseksi (Tilastoapu).

Etuoven myynti-ilmoituksista kerättiin seuraavat tiedot: neliöhinta, rakennusvuosi ja yhtiön hoitovastike. Hakukriteereiksi asetettiin yksiöt, jotka sijaitsevat omistustontilla. Tämä siksi, että tontin vuokra katetaan myös hoitovastikkeilla, joten vastikkeet eivät olisi vertailukelpoisia keskenään. Tiedot kerättiin neljästä kunnasta, jotka olivat Oulu, Tampere, Turku ja Helsinki. Kunnat valikoituivat aikaisemman tutkimuksen perusteella, jonka mukaan kyseisissä kunnissa nettomuutto on positiivinen, jonka perusteella kunnat olisivat keskimääräistä parempia sijoituskohteita. Kunnat myös sijaitsevat eri puolilla Suomea.

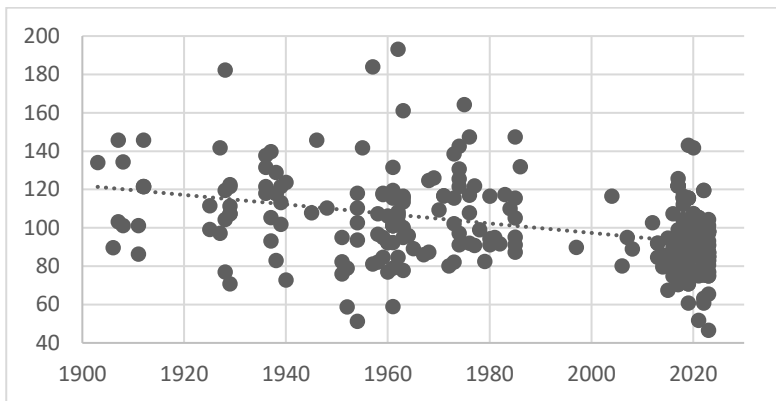
4.2 Hoitovastikkeen tulokset

Taulukko 1. Hoitovastikkeen keskiarvo ja keskihajonta eri kunnissa.

	keskiarvo	keskihajonta	n	vuosi
Oulu	3,26	0,74	60	2003
Tampere	4,24	0,90	60	1988
Turku	3,90	0,67	60	1990
Helsinki	5,45	1,30	60	1946

Otannan perusteella Helsingissä olisi selvästi näistä kaupungeista korkein hoitovastike. Helsingin kohdalla myös hajontaa oli eniten, mikä tarkoittaa isompia eroja eri taloyhtiöiden välillä. Tämä selittyy sillä, että taloyhtiön koko vaikuttaa hieman vastikkeen suuruuteen. Helsingistä mitä luultavammin löytyy erittäin isoja taloyhtiöitä, joissa vastiketta maksetaan keskimääräistä vähemmän. Rakennusvuosi tarkoittaa kaikkien otannan asuntojen keskiarvoa, n on kerätyn otosjoukon ryhmän lukumäärä.

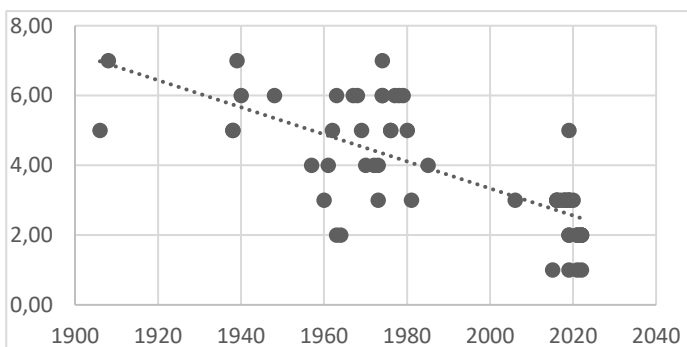
Otannasta voisi päätellä myös, että rakennusvuosi saattaisi vaikuttaa vastikkeen suuruuteen. Laskettiin vielä otannan ryhmille keskiarvo, joka määritettiin yhteiseksi pisteluvuksi 100. Taulukossa 120 tarkoittaa sitä, että kyseinen piste on 20 % yli kyseisen alueen keskiarvon. Pisteluku 80 tarkoittaa vastaavasti 20 % alle keskiarvon.



Kuva 6. Alueen keskimääräisen hoitovastikkeen ja rakennusvuoden välinen yhteys.

Kiinteistön hoitovastikkeen suuruuden ja rakennusvuoden välillä on negatiivinen korrelaatio ($r = -0,40$, $n = 297$; 1-suuntaisen testin p -arvo $< 0,001$). Taulukon perusteella hoitovastike on siis hieman pienempi uudempien asuntojen kohdalla. Hajontapisteet ovat kuitenkin melko hajalla, joten ei voida sanoa, että vastikkeen ja rakennusvuoden välillä pelkästään olisi merkittävää yhteyttä.

Tilastokeskuksen (2022) mukaan vuonna 2021 kiinteistöjen hoitokuluista eniten maksettiin lämmityskuluista, noin 24,5 % koko hoitokulusta. Tutkitaan energian kulutuksen ja rakennusvuoden suhdetta vertaamalla tamperalaisten yksiöiden energialuokkaa ja rakennusvuotta korrelaation avulla. Energialuokka kertoo kilowattituntien määrän, jonka rakennus tarvitsee normaalikäytössä yhtä neliötä kohti (Fortum 2019). Pienempi luku tarkoittaa parempaa energialuokkaa.



Kuva 7. Asunnon energialuokka ja rakennusvuosi (1 = A, 7 = G).

Kiinteistön energialuokan ja rakennusvuoden välillä on negatiivinen korrelaatio ($r = -0,72$, $n = 60$; 1-suuntaisen testin p -arvo $< 0,001$). Voidaan todeta, että vanhoissa rakennuksissa on keskimäärin suurempi energiankulutus, joka nostaa myös hoitovastiketta.

5 Tontin omistusmuoto ja asunnon arvo

Hintatietojen tarkastelun yhteydessä huomattiin, että vuokratontin ja omistustontin välinen ero asunnon kokonaisarvossa on suuri. Vuokratontilla sijaitsevilla asunnoilla hoitovastiketta maksettiin sen sijaan enemmän. Opasta varten haluttiin selvittää olisiko toinen tontin omistusmuoto kannattavampi kuin toinen. Todettiin ettei tähän ei ole yksiselitteistä vastausta, koska tonttivuokrat, asuntojen ero arvossa ja asunnon omistajan pituuden muutokset vaikuttivat lopputulokseen merkittävästi. Oppaassa haluttiin tuoda esille tapa, jonka perusteella sijoittaja voi itse laskea kannattavampi tontin omistusmuoto eri tilanteissa.

Kiinteistön mahdollinen tonttivuokra maksetaan myös yhtiövastikkeilla. Vuokratontilla sijaitsevien asuntojen yhtiövastikkeen tulisi olla huomattavasti suurempi kuin vastaavan omalla tontilla sijaitsevan ja siksi omalla tontilla sijaitsevan asunnon tulisi olla vastaavasti kalliimpi kuin vuokratontilla sijaitsevan asunnon takia. Kauppalehden (2010) mukaan perinteinen ajattelutapa on ollut, että sijoittajan kannattaa ostaa asunto omistustontilta. Kiinteistövero kuitenkin tasoittaa eroa hoitovastikkeessa, sillä sitä joudutaan maksamaan vain omistustontista.

5.1 Omistusmuodon menetelmät

Tehtiin otantamenetelmällä uusi tutkimus keskimääräisestä hoitovastikkeesta vuokratontilla ja omistustontilla sijaitsevien kerrostalojen vertailemiseksi. Kerättiin seuraavat tiedot myynti-ilmoituksista (Etuovi): rakennusvuosi, hoitovastike ja neliömäärä. Hakukriteereiksi asetettiin ensin Helsingissä sijaitsevat yksiöt, joista ensin vuokratontilla sijaitsevat ja sitten omalla tontilla sijaitsevat asunnot. Koska otannan määrä olisi jäänyt liian pieneksi pelkästään yksiöillä ilman, että olisi poimittu mukaan samassa taloyhtiössä myytäviä kohteita, otettiin mukaan myös kaksiot. Huonemäärän muutos ei vaikuta vastikkeen määrään, koska vastike on ilmoitettu neliöiden mukaan. Tämän jälkeen jaettiin otos neljään ryhmään, jotka olivat uudet vuokratontilla sijaitsevat, vanhat vuokratontilla sijaitsevat, uudet omistustontilla sijaitsevat ja vanhat omistustontilla sijaitsevat.

Tilastokeskuksen sivuilta haettiin tämän jälkeen keskimääräiset myyntihinnat omistustontilla ja vuokratontilla sijaitseville kerrostaloyksiöille, jonka jälkeen laskettiin oppaan esimerkkiä varten saatujen keskihintojen perusteella kumpi olisi keskimääräisesti kannattavampi tonttimuoto Helsingissä.

Kaikkien tonttivuokrien nykyarvo voidaan laskea kaavan (19) avulla jos vuokra ja korkotaso pysyisivät samana. Nykyarvo kertoo kuinka suuri ero asuntojen hinnassa, tulisi näkyä eri tonttien välillä siinä tapauksessa jos asuntoa ei aiota myydä (Nordea 2021).

$$\frac{\text{tonttivuokra} \times 12}{\text{korko}} = \text{Nykyarvo} \quad (19)$$

Esimerkiksi 75 euron tonttivuokra 3,5 % korolla kaikkien tonttivuokrien nykyarvoksi tästä hetkestä ikuisuuteen saadaan suunnilleen 24 800 euroa. Vuokratontilla olevan asunnon tulisi olla tämän verran halvempi kuin vastaava omistustontilla oleva asunto ollakseen laskelmallisesti kannattavampi sijoitus jos asuntoa ei ikinä myytäisi.

Jos asunto haluttaisi myydä niin kannattavampi tonttimuoto tulisi laskea vaihtoehtokustannuksen kautta. Tätä varten tulisi ensin laskea kummankin asunnon lainan kokonaiskustannus eli korkojen määrä koko laina-ajalta. Vuokratontti olisi kannattavampi siinä tapauksessa, jos omistusasunnon korot ylittäisivät vuokratontilla sijaitsevan asunnon korot tonttivuokrien summalla lainan aikana. Esimerkiksi kuukausittaisesta 75 euron tonttivuokrasta kertyisi 25 vuodessa 22 500 euron potti, jolloin omistustontin korkojen summan tulisi olla enintään 22 500 euroa vuokratonttia suurempi ollakseen kannattavampi sijoitus.

5.2 Omistusmuodon tulokset

Kerättiin tarvittavat tiedot Helsingissä sijaitsevista yksioista, joista ensin vuokratontilla sijaitsevat ja sitten omalla tontilla sijaitsevat asunnot (Etuovi). Tämän jälkeen jaettiin otos neljään ryhmään, jotka olivat uudet vuokratontilla sijaitsevat, vanhat vuokratontilla sijaitsevat, uudet omistustontilla sijaitsevat ja vanhat omistustontilla sijaitsevat. Yli 5 vuotta vanha rakennus katsottiin vanhaksi.

Taulukko 2. Hoitovastikkeen keskiarvo ja keskihajonta tontin omistusmuodon ja iän mukaan.

talotyyppi	keskiarvo	keskihajonta	n	vuosi
uusi vuokratontti	6,80	1,51	135	2021
vanha vuokratontti	5,66	0,95	85	1967
vanha oma tontti	5,27	1,17	108	1947
uusi oma tontti	4,39	0,73	128	2021

Taulukosta 2 huomataan, että omistustontilla sijaitsevien asuntojen hoitokulut ovat selvästi alempana, kuin vuokratontilla sijaitsevien asuntojen. Suurin ero tonttimuotojen välillä on uusimpien asuntojen kohdalla. Taulukko tukee myös aikaisempaa tutkimusta, jonka mukaan uuden asunnon hoitokulut ovat keskimäärin hieman alhaisemmat vanhaan verrattuna. Uusien asuntojen kohdalla vuokratontin ja omistustontin välinen ero on huomattava. Rakennusvuosi tarkoittaa kaikkien otannan asuntojen keskiarvoa, n on kerätyn otosjoukon ryhmän lukumäärä.

Taulukon 2 perusteella uuden omistustontin vastike on 4,39 euroa ja vuokratontilla vastike olisi 6,8 euroa. 30 neliöisen asunnon tonttivuokran osuus vastikkeessa olisi tämän perusteella suunnilleen 72,3 euroa ($6,8 \times 30 - 4,39 \times 30$).

Taulukko 3. Helsingissä sijaitsevien asuntojen keskimääräinen neliöhinta tonttimuodon ja iän mukaan.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
vanha oma tontti	5 871 €	6 213 €	6 429 €	6 700 €	7 116 €	7 445 €	7 289 €
vanha vuokratontti	4 625 €	4 764 €	5 054 €	5 194 €	5 533 €	5 659 €	5 558 €
vanha erotus	1 246 €	1 449 €	1 375 €	1 506 €	1 583 €	1 786 €	1 731 €
uusi oma tontti	6 582 €	7 019 €	8 308 €	8 610 €	8 464 €	9 077 €	8 949 €
uusi vuokratontti	5 874 €	5 459 €	5 702 €	6 027 €	6 508 €	7 682 €	7 428 €
uusi erotus	708 €	1 560 €	2 606 €	2 583 €	1 956 €	1 395 €	1 521 €

Taulukosta 3 nähdään, että uusien asuntojen kohdalla tontin omistusmuotojen välillä oli noin 1500 euron erotus neliötä kohti. 30 neliöiselle yksiolle erotus merkitsisi 45 630 euron erotusta. Kun tiedetään asuntojen hintojen välinen erotus, voidaan laskea tonttivuokralle enimmäismäärä nykyarvon kaavaa hyödyntämällä, kun tiedetään korko ja nykyarvo.

Tulokseksi saadaan, että 133 euron tonttivuokra vastaisi tonttien välistä erotusta nykyhetkestä ikuisuuteen ($45630 \times 3,5 \% / 12$). Tämä tarkoittaa sitä, että jos tonttivuokra ylittää 133 euroa, niin omistustontin kalliimpi hinta tulisi kuitenkin loppujen lopuksi kannattavammaksi. Näin ei kuitenkaan ole, joten vuokratontilla sijaitseva uusi asunto olisi kannattavampi vaihtoehto keskihintojen perusteella Helsingissä silloin kun asuntoa ei myydä.

Taulukko 4. Asuntolainan määrä, maksuerä ja korkojen summa laina-ajalta kun korko on 3,5 %.

	hinta	laina 70 %	maksuerä	korot
uusi oma tontti	268 470 €	187 929 €	941 €	94 316 €
uusi vuokratontti	222 840 €	155 988 €	781 €	78 286 €
erotus	45 630 €	31 941 €	160 €	16 030 €

Taulukosta 4 nähdään 30 neliöisen uuden asunnon keskihinta eri tonteilla, lainan osuus, kun omaa pääomaa on sijoitettu 30 %, 25 vuoden annuiteettilainan yksittäinen maksuerä ja korkojen summa koko laina-ajalta. Vuokratontista olisi maksettu 25 vuoden aikana 21 690 euroa vuokraa, jos tonttivuokra pysyisi koko ajan samana ($72,3 \times 12 \times 25$). Taulukosta nähdään, että vuokratontilla sijaitsevasta asunnosta maksetaan skenaariossa 16 030 euroa vähemmän korkoja. Omistustontin korkoja

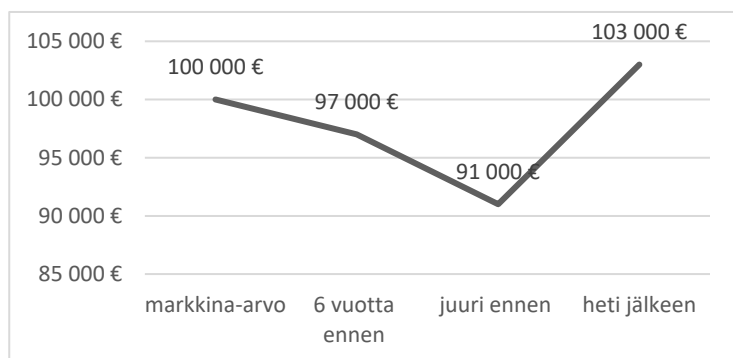
maksetaan vähemmän kuin vuokratontin vuokraa, joten omistustontin asunto olisi laskemallisesti kannattavampi sijoitus, kun sijoitusasunto aiotaan myydä 25 vuoden jälkeen.

Korko tai tonttivuokra saattavat kuitenkin vuosien varrella muuttua, jolloin nykyarvokin muuttuu. Tarkasteluissa ei ole myöskään huomioitu mahdollista kiinteistöveroa, joka tasoittaisi eroa entisestään vuokratontin suuntaan. Jotta tällainen vertaaminen olisi mahdollista suorittaa käytännössä, jokaisen potentiaalisen sijoitusasunnon vertailua varten tulisi löytää vastaava kohde eri tonttimuodolla ja verrata niiden hintaeroa. Tarkan lopputuloksen saamiseksi tulisi myös tietää milloin asunnon tontin vuokrasopimus on päättymässä, koska uuden sopimuksen myötä vuokra saattaa nousta moninkertaiseksi. Tulisi myös selvittää kiinteistöveron suuruus.

6 Arvonmuutos ja putkiremontin sijoitustappio

Tuomas Kukko toteaa asiantuntijablogissaan, että itse asunnon arvo laskee ajan kuluessa. Positiivisen hintakehityksen taustalla on sijainti, tarkemmin tontin sijainti. Kahdesta 10 vuoden ikäeron omaavasta muuten identtisestä asunnosta aina tuoreempi on kalliimpi. Myös taulukon 15 perusteella asuntojen hinnoissa on uutuuslisää eli uudet asunnot ovat kalliimpia kuin vanhat. Pelkästään asunnon ikä ei kuitenkaan ole hintaa alentava tekijä, vaan sen mukana tulevat rasitteet, kuten juuri remonttitarpeet ja energiankulutus.

Kalliiden remonttien kuuluisi järjellä ajateltuna siirtyä asunnon hintaan siten, että esimerkiksi putkiremontoimaton asunto olisi putkiremontin verran edullisempi kuin vastaava juuri putkiremontoitu asunto. Näin ei kuitenkaan ole. Op-media (2018) osaa kertoa, että esimerkiksi putkiremontista vain noin puolet asun siirtyy asunnon hintaan lyhyellä aikavälillä. Myös Orava ja Turunen (2016, 167) toteavat, että aikaisemmat tutkimukset ovat osoittaneet putkiremontin vaikutuksen alkaneet näkyä 6 vuotta ennen varsinaista remonttia. Orava ja Turunen viittaavat tutkimukseen, jonka mukaan asunnon arvo on 3 % alle markkinan 6 vuotta ennen putkiremonttia ja 9 % alle juuri ennen putkiremonttia. Putkiremontin jälkeen arvo oli 3 % yli markkinan, mutta hinnan nousu jää kuitenkin melkein aina pienemmäksi kuin remontin kustannus.



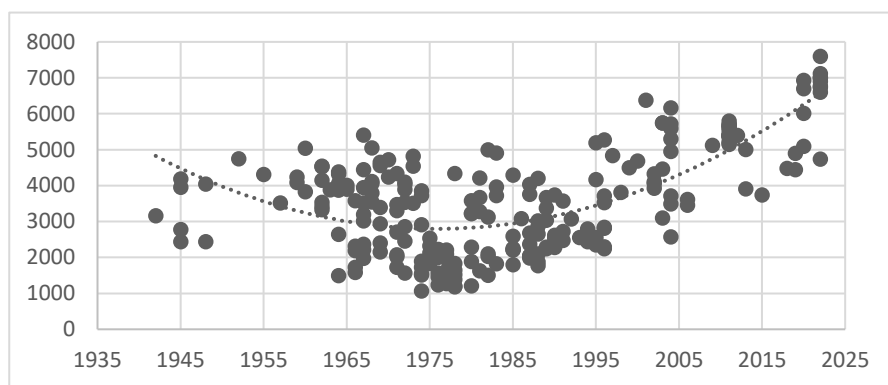
Kuva 8. Asunnon arvonmuutos kun lähestytään putkiremonttia (Orava ja Turunen (2016, 167)).

Vanhempi asunto samalla alueella saattaa olla jopa arvokkaampi kuin uudempi jos sen ominaisuudet ovat paremmat. Vertaa ensin (2022) on toteuttanut tutkimuksen, jonka mukaan energialuokka vaikuttaa asunnon hintaan. Tutkimuksessa huomattiin, että paremman energialuokan omaava asunto saattaa olla kalliimpi, vaikka se olisi vertaistään vanhempi.

6.1 Arvonmuutoksen menetelmät

Opasta varten haluttiin selvittää, että miten asunnon arvo muuttuu, kun liikutaan kohti putkiremonttia. Tutkitaan hintakehitystä suhteessa rakennusvuoteen. Haettiin omalla tontilla sijaitsevat Tampereella myydyt kaksiot, sillä yksiöistä ei löytynyt tarpeeksi vertailukelpoista dataa (Asuntojenhintatiedot). Omistustontilla sijaitsevia kerrostalokaksioita löytyi yhteensä 233. Hintatiedot säilyttää saatuja myyntitietoja vain 12 kuukautta, joten myös myyntihinnat ovat vertailukelpoisia keskenään.

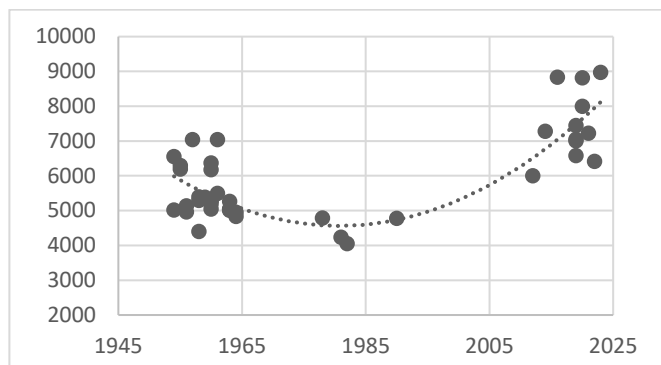
6.2 Arvonmuutoksen tulokset



Kuva 9. Tampereella vuoden sisään myytyjen kaksioden rakennusvuosi ja myynti hinta per neliö.

Kuvasta 9 nähdään, että Tampereella omistustontilla sijaitsevien kaksioden hinnat ovat alimmillaan 1975–1985 välillä rakennetuissa taloissa. Tämän jälkeen asuntojen arvossa nähdään pieni nousu. Pohja osuu asunnon elinkaareissa putkiremontin kohdalle.

Jälkeen päin todettiin, että tutkimuksesta ei oltu poissuljettu Tampereen sisäistä alueiden välistä hintaeroa. Voi olla, että tietyille alueelle on rakennettu paljon asuntojen vuosikymmenen aikana, joka vaikuttaa lopputulokseen. Tehdään vielä vastaava tutkimus, mutta poissuljetaan alueiden välinen hintaero. Tarkastellaan myytyjen asuntojen hintatietoja. Eniten myytyjen asuntojen hintatietoja löydettiin Espoon Tapiolasta. Tapiolassakaan ei kuitenkaan ole tarpeeksi myytyjä yksiöitä tutkimuksen toteuttamiseen, joten tarkastellaan taas kaksioita otannan vähimmäismäärän saavuttamiseksi. Omistustontilla sijaitsevia kerrostalokaksioita löytyi yhteensä 41.



Kuva 10. Espoon Tapiolassa vuoden sisään myytyjen kaksioiden rakennusvuosi ja myynti hinta per neliö.

Kuvasta 10 nähdään vastaava ilmiö kuin kuvasta 10, eli halvimmat asunnot olivat rakennettu vuosien 1975–1985 aikana. Tämän jälkeen asuntojen arvossa nähdään pieni nousu.

Voidaan siis todeta, että asunnon arvo tosiaan on alimmillaan juuri ennen putkiremonttia eli noin 50 vuoden iässä, jonka jälkeen se nousee uudelleen hieman. Sijoittajan olisi kuitenkin lähes aina kannattavinta ostaa jo putkiremontoitu asunto, kuin sellainen missä ollaan pian valmistautumassa siihen. (Orava ja Turunen 2016, 167-169). Uuden sijoittajan kannattaisi siis pitää katse niissä, sillä putkiremontista saatava arvonnousu harvoin kattaa putkiremontin kustannusta kokonaan.

6.3 Putkiremontin sijoitustappion menetelmät

Sijoitusasunnon ostaminen saattaa olla myös ajankohtaista siinä vaiheessa kun todetaan, että vanhan sijoitusasunnon myyminen ja uuden tilalle ostaminen taloudellisesti on kannattavampaa, kuin vanhan pitäminen. Esimerkiksi tilanteessa, jossa asunnon putkiremontti alkaa näkyä horisontissa, saattaa vanhan sijoittajan olla aika luopua asunnosta ja ostaa tilalle toinen sijoitusasunto.

Otettiin tarkasteluun kahden eri hintaluokan asunnot. Arvioitiin putkiremontin kustannusta ja asunnon arvonmuutosta, jos omistetaan 100 000 euron ja 200 000 euron sijoitusasunnot. Kyseessä olisi 30 neliöinen yksiö, joten opasta varten kerättyjen tietojen perusteella putkiremontti siihen maksaisi jotain 15–27 tuhannen euron väliltä.

Skenaariossa 1 tarkastellaan sijoitustappiota siinä tapauksessa, jos asunnon arvo nousee Oravan ja Turusen mainitseman tutkimuksen mukaan 3 % yli markkinan putkiremontin jälkeen. Skenaariossa 2 tarkastellaan sijoitustappiota siinä tapauksessa, jos putkiremontin kustannuksista siirtyy noin puolet asunnon arvoon Op-median väittämän mukaan. Molemmissa skenaarioissa asunnon

arvo laskee putkiremonttia kohti Oravan ja Turusen mainitseman tutkimuksen mukaan. Molemmissa skenaarioissa ostetaan putkiremontoitu asunto vanhan tilalle jos päädytään myymään.

6.4 Putkiremontin sijoitustappion tulokset

Sijoitustappiossa on huomioitu asunnon arvonmuutos, mahdollinen uuden asunnon ostamisesta johtunut varainsiirtovero ja mahdollisesta vanhan asunnon remontista aiheutuneet kustannukset. Putkiremontti kestää useita kuukausia, joiden aikana asunto on käytännössä asuinkelvoton, eli vuokratuloja ei niiltä kuukausilta kannata odottaa. Laskentaa varten putkiremontin kesto on määritetty yhtä pitkäksi kuin vanhan asunnon myyminen ja uuden ostaminen, jottei vuokran menetyksiä tarvitse huomioida.

Taulukko 5. Remontista aiheutuva tappio (varainsiirtovero, arvonmuutos ja remonttikustannus) jos puolet remontin kustannuksesta siirtyisi asunnon arvoon ja asunnon arvo olisi ennen remonttia 3 % alle markkinan 6 vuotta ennen ja 9 % alle juuri ennen.

asunnon arvo 10 vuotta ennen remonttia	100 000 €	200 000 €
myydään 6 vuotta ennen remonttia ja ostetaan remontin jälkeen	-8 060 €	-16 120 €
myydään juuri ennen remonttia ja ostetaan remontin jälkeen	-14 060 €	-28 120 €
maksetaan remontti 500 €	-12 000 €	-9 000 €
maksetaan remontti 900 €	-24 000 €	-21 000 €

Taulukosta 5 nähdään, että skenaarion 1 mukaan sijoittaja kokee vähiten tappioita myymällä 100 000 euron sijoitusasunnon jo 6 vuotta ennen putkiremonttia ja ostamalla putkiremontoidun tilalle. Huonoin vaihtoehto olisi maksaa itse 900 euron remontti. Arvokkaampi asunto sen sijaan tulee halvemmaksi remontoitua, jos remonttikustannus olisi 500 euroa. Huonoin vaihtoehto taas olisi myydä asunto juuri ennen remonttia ja ostaa remontoitu tilalle. Vaihdettiin vielä remontin kustannukseksi 700 euroa. Tällöin 100 000 euron asunnon remontointi tuottaisi 18 000 euron tappiot, joten kannattaisi myydä juuri ennen remonttia ja ostaa remontoitu asunto tilalle. 200 000 euron asunnon remontoimisesta aiheutuisi 15 000 euron tappiot, eli se olisi edelleen kannattavampaa.

Taulukko 6. Remontista aiheutuva tappio (varainsiirtovero, arvonmuutos ja remonttikustannus) jos asunnon arvo olisi ennen remonttia 3 % alle markkinan 6 vuotta ennen, 9 % alle juuri ennen ja 3 % yli remontin jälkeen.

asunnon arvo 10 vuotta ennen remonttia	100 000 €	200 000 €
myydään 6 vuotta ennen remonttia ja ostetaan 500 € remontin jälkeen	-12 650 €	-17 650 €
myydään 6 vuotta ennen remonttia ja ostetaan 900 € remontin jälkeen	-18 770 €	-23 770 €
myydään juuri ennen remonttia ja ostetaan 500 € remontin jälkeen	-18 650 €	-29 650 €
myydään juuri ennen remonttia ja ostetaan 900 € remontin jälkeen	-24 770 €	-35 770 €
maksetaan remontti 500 €	-7 500 €	-7 500 €
maksetaan remontti 900 €	-13 500 €	-13 500 €

Taulukosta 6 nähdään, että skenaarion 2 mukaan sijoittaja kokee vähiten tappiota molemmissa asunnoissa maksamalla 500 euron remontin itse. Huonoin ratkaisu olisi myydä juuri ennen remonttia ja ostaa 900 eurolla remontoitu tilalle. 100 000 euron asunnon kohdalla kannattavampaa olisi myydä 6 vuotta ennen remonttia ja ostaa tilalle 500 eurolla remontoitu asunto, kun taas 200 000 euron asunnon kohdalla kannattavinta olisi joka tapauksessa pitää asunto remontin yli.

Kummankin skenaarion perusteella voitaisiin harkita halvemman remontoitavan asunnon myymistä vähintään 6 vuotta ennen remonttia ja vastaavan jo remontoituvan asunnon tilalle ostamista. Kalliimman hintaluokan asunnoissa taas kannattavampaa olisi pitää asunto ja remontoitua itse.

7 Pohdinta

Opinnäytetyön tulosten perusteella asuntosijoituksen ostaminen olisi kannattavinta suuren netto-muuton omaavasta kunnasta. Helsingissä asuntojen hinnat ovat liian korkealla korkotasolla huomioon ottaen, jotta sieltä voisi saada hyvää tuottoa. Asunnon arvo on alimmillaan juuri ennen putkiremonttia eli noin 50 vuoden iässä. Pian putkiremontoitavaa asuntoa ei kuitenkaan tulosten perusteella kannattaisi ostaa. Helsingissä omistustontilla sijaitsevat asunnot ovat paljon kalliimpia kuin vuokratontilla sijaitsevat. Keskihintojen perusteella kannattavampi tonttimuoto Helsingissä olisi vuokratontti. Vertailu on kuitenkin suoritettava käytännössä varmuuden saamiseksi. Matalamman energiankulutuksen omaavissa asunnoissa saattaa säästää hoitokuluissa.

Opinnäytetyön tavoitteena oli luoda opas joka vastaa kysymykseen "mitä sijoitusasunnon ostajan tulee ottaa huomioon ennen asunnon ostamista voidakseen menestyä sijoittajana vuonna 2023? Oppaaseen saatiin kerättyä tarpeeksi laaja tietoperusta, jotta asuntosijoittaja pystyy hyödyntämään sitä ennen ostopäätöksen tekemistä. Asuntosijoitusoppaat sisältävät yleensä enintään kolme tunnuslukua, jotka ovat kassavirta, vuokratuotto ja oman pääoman tuotto. Oppaaseen saatiin sisällytettyä lähes kaksikymmentä sijoittajan kannalta hyödyllistä kaavaa ja kaavamuunnosta. Myös nykyisen korkotason vaikutus sijoituksen kannattavuuteen pystyttiin tuomaan esille monipuolisesti. Opinnäytetyön tavoite saavutettiin.

Asuntosijoittamista lähdettiin tutkimaan ilman aikaisempaa kokemusta tai tietämystä asiasta. Prosessi on ollut erittäin opettavainen kaikin puolin. Prosessin aikana kertynyt tieto mahdollistaisi nyt jo asuntosijoittamisen aloittamisen. Prosessi on ollut myös pitkä ja mutkikas. Jos oppaan rakentaminen aloitettaisiin alusta nyt, siihen ei välttämättä kerättäisi ainakaan kuntien välisiä eroja hoitovastikkeessa. Työmäärään nähden sen hyödyt oppaassa ovat aivan liian pienet. Opas tarkastelee asunnon ostamista. Ostamisen vastakohta myyminenkin tulee esiin joissain kohdissa. Kuntien välisten hoitovastike-erojen sijaan olisi ollut kannattavampaa kerätä enemmän tietoa myymispuolesta ja tehdä opas, joka keskittyy sijoitusasunnon ostamiseen ja myymiseen. Oppaan johdosta muiden samassa tilanteessa olevien ei kuitenkaan tarvitse käydä läpi samaa prosessia.

Opinnäytetyöprosessi sujui jouhevasti. Ohjaajan ja ohjattavan välisessä kommunikoinnissa olisi ollut parannettavaa. Prosessin aikana olisi kannattanut pitää ohjaaja paremmin ajan tasalla eri työvaiheista, jotta ohjaajakin olisi pystynyt auttamaan enemmän.

7.1 Luotettavuus ja jatkotutkimusehdotukset

Tietoperustan lähteenä oli useat luotettavassa lähteessä julkaissut nettiartikkelit, mutta kirjallisena lähteenä käytettiin vain yhtä asuntosijoittamiseen liittyvää teosta. Osa artikkeleistakin on jo useamman vuoden takaa, joten niiden luotettavuus on kärsinyt hieman. Suurin osa artikkeleista saadusta informaatiosta on kuitenkin niin sanotusti ajatonta eli sellaista, joka ei vanhene. Nettomuuton ja hintakehityksen kohdalla tarkastelussa oli vain suurimmat suomalaiset kunnat. Tulokset eivät välttämättä pätsi pienempien kuntien kohdalla ainakaan yhtä vahvasti.

Seuraavaksi kannattaisi lähteä selvittämään pienempien kuntien tilannetta nettomuutossa, sekä tontin omistusmuotojen eroa asuntojen arvossa muuallakin Suomessa. Tämän oppaan vastapainoksi voitaisiin tehdä myös asuntosijoituksen myymiseen painottuva opas vuodelle 2023 tai siitä eteenpäin.

7.2 Käyttäjärühmän arvio ja oppaan viimeistely

Opasta varten haluttiin kerätä myös ulkoista palautetta rakenteesta, ulkonäöstä ja ennen kaikkea sen käytettävyydestä. Oppaan ensimmäinen versio sai palautetta useasta eri lähteestä siitä, että se oli liian tekstipainotteinen ja väritön, joka teki siitä vaikealukuisen. Kokeneempi asuntosijoittaja huomasi myös muutaman laskuvirheen esimerkeissä. Hän huomasi myös, että kriittisen koron kaava oli selitetty väärin.

Palautteen seurauksena oppaassa selitetyistä laskuvaiheista tiivistettiin havainnollistavat esimerkkilaskut, sekä korjattiin tähän mennessä huomatu laskuvirheet. Myös tietoperusta pyrittiin selittämään mahdollisimman tiiviisti. Muokkausten jälkeen oppaan tekstimäärä putosi melkein 50 % siitä, mitä se oli aiemmin ollut. Oppaasta tehtiin myös hieman värikkäämpi. Haluttiin kuitenkin pitää oppaan värimaailma maltillisena.

Viimeistelyä varten pyydettiin vielä kohderyhmään kuuluvia henkilöitä lukemaan opasta ja silmäilemään sen ulkonäköä. Ryhmä koostui yhteensä 11 kollegasta, kaverista ja perheen jäsenestä. Ryhmään kuuluvista jokainen oli jollain tasolla kiinnostuneita sijoittamisesta, yhdellä oli jo enemmän kokemusta asuntosijoittamisesta, suurimmalla osalla oli jo hieman käytännön kokemusta, mutta muutaman kiinnostus oli vielä jäänyt ajattelutasolle. Ryhmältä kerättiin suullisesti palautetta ja kehitysideoita. Lukijoilta kysyttiin oppaan ulkonäöstä, selkokieliisyydestä, pituudesta, ymmärrettävyydestä, hyödyllisyydestä, sekä käytettävyydestä.

Eniten palautetta tuli useista kielioppivirheistä, joita opas edelleen sisälsi. Tämä oli jo ennakkoon tiedossa, koska oppaan toinen versio kasattiin pikaisella aikataululla tarkoituksena keskittyä kielioppiin vasta työn lopussa. Oppaan ulkonäkö ja pituus miellytti nyt suurimmaksi osaksi kaikkia.

Oppaan teksti oli edelleen yhden mielestä hieman vaikealukuista. Myös terminologian ja kaavojen perässä oli hänen mielestään vaikea pysyä. Kyseinen henkilö oli sellainen, joka ei vielä ollut perehtynyt sijoittamiseen lainkaan vaan kiinnostus oli vasta jäänyt ajattelutasolle. Kohderyhmä on asutosijoittamisesta kiinnostuneet tai sen juuri aloittaneet. Oletus on, että kohderyhmään kuuluvalla olisi jo kiinnostuksen takia hieman tietämystäkin aiheesta. Kymmenen yhdestätoista ei maininnut oppaan vaikealukuisuudesta, terminologiasta tai kaavoista, joten yhden palautteen perusteella ei koettu tarvetta lähteä muuttamaan niitä.

Lopuksi henkilöiltä kysyttiin vielä mitä he muuttaisivat oppaassa, jos saisivat valita. Useimmat vastaajista mainitsivat kieliopilliset seikat, jotka oli jo muutenkin tarkoitus korjata. Muutamalle oppaan värimaailma ei vieläkään ollut niin houkutteleva kuin se olisi voinut olla. Jokainen lukijoista kertoi oppaan sisältävän heille uutta tietoa. Jokainen heistä suosittelisi opasta vähintään sellaiselle, joka aikoo joskus sijoittaa asuntoihin. Opasta suositeltiin myös sellaiselle, joka on ostamassa omaakin ensiasuntoa, koska opas käsittelee asunnon ostamista. Todettiin, että omaa asuntoakin ostava voi tosiaan hyötyä ainakin oppaan tunnusluvuista, kuten lainanlaskelmista ja kriittisestä korkopisteestä ja muuttoliikkeiden vertailusta, sekä kuntien välisistä hintaeroista.

Oppaan osalta työstäminen jatkuu opinnäytetyöprosessin jälkeenkin. Pyrkimyksenä on tuoda opas kohderyhmän tietoisuuteen. Tähän asutosijoittamiseen erikoistuvat sosiaaliset mediat tai verkkosivut, kuten asuntosalkunrakentaja, asutosijoittaja tai salkunrakentaja toimisivat mainiosti. Opasta pyritään myös päivittämään ajan tasalle, kun uudempaa tietoa nettomuutosta, koroista ja asuntojen arvonmuutoksesta on saatavilla. Opas sisältää varmasti vielä jotain virheitä, joten palauttekanavaksi on oppaan loppuun ilmoitettu sähköpostiosoite.

Lähteet

Asuntosalkunrakentaja, hoitovastike. Luettavissa:

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/hoitovastike/>. Luettu 20.01.2023.

Asuntosalkunrakentaja, vuokratuotto. Luettavissa:

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/>. Luettu 23.01.2023.

Asuntojen hintatiedot, myydyt asunnot. Luettavissa:

<https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>.

Etuovi 2018, asunnon myyntihinnasta neuvotellaan. Luettavissa:

<https://www.etuovi.com/koti/blogi/asunnon-pyyntihinnasta-neuvotellaan-vinkit-ostajalle-ja-myyjalle/>.

Luettu 03.02.2023.

Etuovi, myynti-ilmoitukset. Luettavissa:

<https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/>.

Euro ja talous 2023, korkojen nousu rasittaa velallisia. Luettavissa:

<https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/1/korkojen-nousu-testaa-velallisten-sijoittajien-ja-rahoitusjarjestelman-kestavyytta/>. Luettu 07.05.2023.

Fortum, energialuokat. Luettavissa:

<https://yhdessafortum.fi/uutta-kotia-etsim%C3%A4ss%C3%A4-miten-tunnistaa-energiatehokas-talo>. Luettu 03.03.2023.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. [9. uudistettu painos]. Helsinki: Edita.

Huoneistokeskus, asunnon hintaan vaikuttaa. Luettavissa:

<https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/valittaja-kertoo-nama-asiat-vaikuttavat-asunnon-hintaan>. Luettu 20.02.2023.

Kauppalehti 2023, kiinteistövero nousu syö oman tontin etua. Luettavissa:

<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/kiinteistoveron-nousu-syo-oman-tontin-etua/2521ae6e-c743-4a57-b8ef-1402cc8e5aa2>. Luettu 01.03.2023.

Kauppalehti, korkotalletukset. Luettavissa:

<https://www.kauppalehti.fi/porssi/korot/talletuskorot>. Luettu 15.02.2023.

Kauppalehti 2010, vuokratontti vai oma tontti. Luettavissa:

<https://keskustelu.kauppalehti.fi/threads/oma-vai-vuokratontti.149807/>. Luettu 15.02.2023.

Nordea, asuntolainat. Luettavissa:

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>. Luettu 03.02.2023.

Nordea 2021, tonttivuokran nykyarvo. Luettavissa:

<https://www.nordea.com/fi/uutiset/nain-arvioit-omistustontin-ja-vuokratontin-vaikutusta-asunnon-hintaan>. Luettu 02.03.2023.

OP-media 2018, näin putkiremontti vaikuttaa asunnon arvoon. Luettavissa:

<https://www.op-media.fi/asunnon-osto/nain-putkiremontti-vaikuttaa-asunnon-arvoon/>. Luettu 10.03.2023.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Pankkiasiat, takaisinmaksuaika. Luettavissa:

<https://pankkiasiat.fi/takaisinmaksuaika>. Luettu 15.02.2023.

Salkunrakentaja 2021, omistustontti ja vuokratontti. Luettavissa:

<https://www.salkunrakentaja.fi/2021/03/omistustontti-vuokratontti/>. Luettu 05.03.2023.

Sijoitusovi 2018, yhtiövastikkeet. Luettavissa:

<https://sijoitusovi.com/yhtiovastike-hoitovastike-paaomavastike/>. Luettu 16.02.2023.

Sijoitusovi 2016, yleisimmät remontit. Luettavissa:

<https://sijoitusovi.com/taloyhtion-remontit-ja-niiden-kustannukset/>. Luettu 15.01.2023.

Sijoitusovi 2020, oman pääoman tuotto. Luettavissa:

<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-oman-paaoman-tuotto/>. Luettu 07.02.2023.

Sijoittaja 2023, asuntojen hintojen laskun vaikutus. Luettavissa:

<https://www.sijoittaja.fi/370916/asuntomarkkinakatsaus-miten-asuntojen-hintojen-lasku-vaikuttaa-kiinteistovakuudellisiin-lainoihin/>. Luettu 07.05.2023.

Suomen pankki, euribor 12kk. Luettavissa:

https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/. Luettu 06.01.2023.

Suomen pankki 2023, asuntolainojen korot. Luettavissa:

<https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/>. Luettu 07.02.2023.

Tilastoapu, akin menetelmäblogi. Luettavissa:

<https://tilastoapu.wordpress.com/>. Luettu 05.01.2023.

Tilastokeskus 2022, Asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmaerät rakennusvuosittain. Luettavissa:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asyta/statfin_asyta_pxt_13jy.px/. Luettu 07.01.2023.

Tilastokeskus 2022, Kuntien välinen muutto tulo- ja lähtöalueittain. Luettavissa:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_muutl/statfin_muutl_pxt_11a1.px/. Luettu 07.01.2023.

Tilastokeskus 2022, uusien osakeasuntojen neliöhinnat tontin omistusmuodon mukaan. Luettavissa:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_12de.px/table/tableViewLayout1/. Luettu 16.02.2023

Tilastokeskus 2022, Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät. Luettavissa:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mv.px/. Luettu 07.01.2023.

Tilastokeskus 2022, Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät tontin omistusmuodon mukaan. Luettavissa:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mw.px/. Luettu 10.01.2023.

Tilastokeskus 2022, Vuokraindeksi (2015=100) ja keskineliövuokrat. Luettavissa:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asvu/statfin_asvu_pxt_11x5.px/. Luettu 11.01.2023.

Tilastokeskus 2022, Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit 1988–2022. Luettavissa:
https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mz.px/. Luettu
11.01.2023.

Tuomas Kukko 2020, asunnon arvo laskee aina. Luettavissa:
<https://tuomaskukko.fi/asunnon-arvo-laskee-aina/>. Luettu 07.03.2023

Vertaaensin 2022, energiatodistustutkimus. Luettavissa:
<https://www.vertaaensin.fi/blog/energiatodistus>. Luettu 15.02.2023.

Vero, varainsiirtovero. Luettavissa:
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Luettu 16.01.2023.

Vero, korot tuloverotuksessa. Luettavissa:
https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/korko_tuloverotuksess/. Luettu
16.01.2023.


Vero, vuokratulon verovähennykset. Luettavissa:
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaoma-vastike/>. Luettu 16.01.2023.

Liitteet

Liite 1. Tuotos

Rasmus Tuovinen
Haaga-Helia Ammattikorkeakoulu
2023

Opas sijoitusasunnon ostamiseen vuonna 2023



Kansikuva on luotu DeepAi-tekoälyn avulla sanoilla: "house investment"

Asuntosijoitusopas

- Mitä sijoitusasunnon ostajan tulee ottaa huomioon vuonna 2023 voidakseen menestyä sijoittajana?

1)Johdatus oppaaseen.....	36
Pikainen perehdytys asuntosijoittamiseen	37
Kassavirtasijoittaja, arvonnostaja vai oman pääoman tuottaja?	39
2)Yleisimmät tunnusluvut	40
Vuokratuotto	40
Oman pääoman tuotto	42
Sijoituslainat	44
1. Annuiteetilainan laskeminen	44
2. Tasalyhennyslainan laskeminen.....	46
3. Maksuerän korkoprosentin ja korkojen laskeminen.....	46
4. Lainan kokonaiskustannus	47
Sijoitusasunnon arvonnousu.....	47
Kassavirta	49
Hintatavoite.....	53
Kriittinen korko.....	54
3)Asunnon arvon ja vuokran suhde.....	55
4)Nettomuutto sunnannäyttäjänä	56
5)Tontin omistusmuoto ja hoitovastike.....	58
Kiinteistön hoitovastike	60
6)Tyhjien kuukausien vaikutus sijoitukseen	63
Vaikutus kassavirtaan	63
Vaikutus pääoma- ja vuokratuottoon.....	65
7)Remonttikuluihin varautuminen.....	66
Näkykö putkiremontin kustannukset asunnon arvossa.....	68
Putkiremontista aiheutuvat sijoitustappiot	69
8)Loppusanat.....	72
Kaavoja.....	73
Lähteet	76

1) Johdatus oppaaseen

Kenelle opas on suunnattu? Asuntosijoittamista harkitseville tai muuten vaan sijoittamisesta kiinnostuneille henkilöille, jotka haluavat tietää aiheesta. Oppaasta voi hyötyä myös ensimmäistä kotiaan ostamassa oleva henkilö tai kokeneempikin sijoittaja. Oppaassa keskitytään tarkastelemaan asuntosijoittamista yksityishenkilöiden näkökulmasta.

Miksi opas on luotu? Asuntomarkkinoilla eletään epävarmoja aikoja maailmantilanteen takia. Korona on muuttanut ihmisten asumiskäyttäytymistä ja Ukrainan sota on laukaissut dominoefektin, jonka seurauksena korot ja inflaatio ovat nousseet paljon. Äkillinen korkojen nousu ja lasku asuntojen arvossa ovat luoneet epävarmuutta sijoittajien keskuudessa. Asuntosijoittajan on oltava entistä tarkemmin perillä sijoituksen kannattavuudesta asunnon ostohetkellä, jotta hän pystyy väistämään suurimmat sudenkuopat ja jopa välttymään taloudelliselta ahdingolta.

Mitä opas sisältää? Kaikkiin ostamishetkellä tärkeimpiin tunnuslukuihin, kuten vuokratuottoon, oman pääoman tuottoon, sekä kassavirtaan syvennytään perinpohjaisesti. Oma asuntoakin ostava voi hyötyä oppaan tunnusluvuista, kuten lainanlaskelmista ja kriittisestä korkopisteestä. Oppaassa vertaillaan asunnon arvon ja siitä saatavan vuokran välistä suhdetta eri puolella Suomea, sekä tekijöitä jotka vaikuttavat asunnon arvoon nostavasti ja laskevasti. Lopuksi käydään vielä läpi asuntosijoitukseen liittyviä kuluja ja niiden merkitystä asunnon ostohetkellä.

Opas pyrkii antamaan asuntosijoittajalle avaimet sijoituksen kannattavuuden kattavaan tarkasteluun. Oppaan tarkoitus ei ole kannustaa tai ohjata sijoittajaa suuntaan tai toiseen, vaan tiivistää sijoitusasunnon ostamisen kannalta olennainen tieto yhteen tiiviiseen pakettiin.

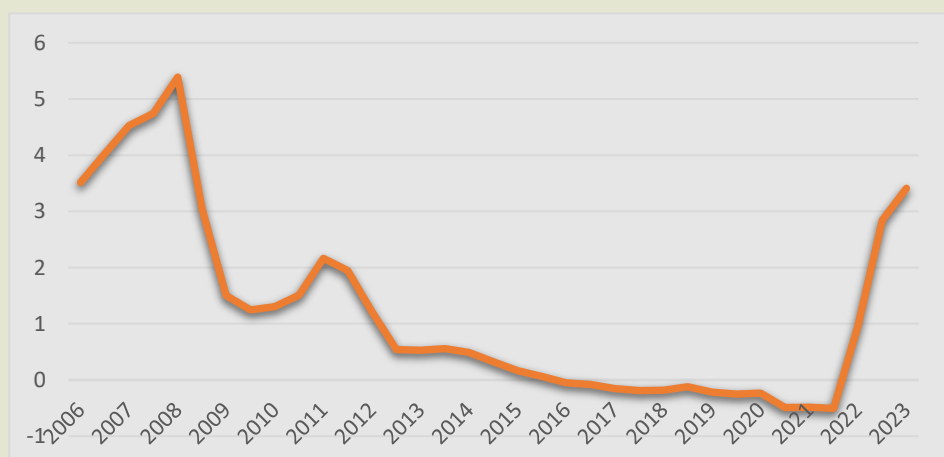
Milloin sijoitusasunnon ostaminen on sitten ajankohtaista? 1. Halutaan harrastaa asuntosijoittamista, mutta ei omisteta vielä sijoitusasuntoa tai asunnon laina on lähes maksettu ja asuntoa vastaan voidaan ottaa uusi sijoituslaina. 2. Todetaan, että sijoitusasunnon vaihtaminen syystä taikka toisesta on kannattavampi ratkaisu, kuin pitää jo omistuksessa oleva sellainen. Syy voi olla taloudellinen, eettinen tai vaikka maantieteellinen.

Pikainen perehdytys asuntosijoittamiseen

- Asuntosijoituksen tulo muodostuu asunnosta saatavista vuokratuloista sekä asunnon mahdollisesta arvonnoususta.
- Asuntosijoituksen kulut koostuvat varainsiirtoverosta, lainan koroista, yhtiövastikkeesta ja remonttien kustannuksista.
- Varainsiirtovero kiinteistöille on Suomessa 2 % sen ostohinnasta. Veroa ei kuitenkaan tarvitsisi maksaa, jos kyseessä olisi 18-39 vuotias ensiasunnon ostaja.
- Asuntosijoituksen tuotosta on maksettava pääomaveroa. Pääomaverossa Suomessa on 30 % 30 000 euroon asti ja 34 % tämän ylittävistä osuudesta.
- Lainan korot ovat kokonaisuudessaan pääomaverosta vähennettäviä jos kyseessä on tulonhankkimisvelka. Tulonhankkimistoiminnalla tarkoitetaan sellaista toimintaa, jonka päätarkoituksena on tuottaa veronalaista tuloa.
- Sijoitusasunnoksi ostetun asunnon hoitovastikkeet voidaan myös vähentää verotettavasta tulosta niiltä kuukausilta kun asunto on vuokrattuna. Lainalyhennystä ei sen sijaan voi missään tapauksessa vähentää pääomatulosta.
- Myös sijoitusasunnon myymisestä aiheutunut voitto on pääomaverotettavaa tuloa. Huomioitavaa on kuitenkin, että jos asunnon omistaja tai hänen perheenjäsen on asunut asunnossa vähintään 2 vuotta, mahdollista asunnon myymisestä johtuvaa voittoa ei veroteta.
- Suomen pankin mukaan vuoden 2022 lopussa uusien asuntolainojen korko oli keskimäärin 3,3 %, joista sijoituslainojen korko 3,58 %. Laskujen selkeyttämiseksi oppaassa on käytetty 3,5 % korkokantaa.

- Sijoitusasunto ostetaan usein osaksi lainalla. Omavaraisuusaste 0,3 tarkoittaa sitä, että asunnon velattomasta hinnasta 30 % on omaa pääomaa (30 000 / 100 000). Velka-aste on silloin 0,7 tai 70 % (70 000 / 100 000).
- Taloyhtiöön tehtävät remontit jaetaan osakkaiden kesken heidän omistamien neliöiden mukaan. Tämän takia varsinkin vanhasta rakennuksesta sijoittajalle parempi vaihtoehto on usein pienempi asunto, kuten yksiö.
- Vuokra-asunnot ovat halutuimpia hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden äärellä kasvavissa kaupungeissa. Usein myös hintakehitys on suurempaa sellaisella alueella.
- Vuokra-asunnon ominaisuudet kuten parveke tai sauna, sijainti ja ulkonäkö vaikuttavat asunnon vuokrattavuuteen alueen sisällä.
- Korot ovat ottaneet maailman tilanteen takia uuden äkillisen suunnan, joka vaikuttaa merkittävästi myös asuntosijoituksiin.

Kuvio 1. Euribor 12kk korko vuosina 2006-2023 6 kuukauden tarkasteluvälillä (Suomen pankki)



Kassavirtasijoittaja, arvonnostaja vai oman pääoman tuottaja?

Kassavirtasijoittaja keskittyy siihen, että sijoituksen kassavirta pysyy positiivisena ja laina lyhenee omalla painollaan. Kassavirtasijoittajan tärkeimmät tunnusluvut ovat vuokratuotto, kassavirta, kassavirran edellyttämä nettovuokra ja maksimi lainamäärä, sekä lainalaskelmat lainamuodosta riippuen. Kassavirtasijoittajan tulisi erityisesti keskittyä sivuihin 5-6, 9-12, 14-17, 28-29.

Arvonnousuun panostava sijoittaja keskittyy pääasiassa asunnon arvonnousuun. Arvonnostajaa ei hätkäytä pienet kassavirrat tai vuokratuotto, koska hän on ostanut asunnon alueelta, jossa asunnon arvo tulee luultavasti nousemaan tulevaisuudessa. Ne ovat vain kirsikkana kakun päällä. Arvonnousuun keskittyvälle tärkeitä sivuja ovat 9-14, 18-22, 33-35.

Perinteinen oman pääoman tuottoon keskittyvä sijoittaja on tutumpi yritysmaailmasta. Oman pääoman tuotto kuvaa myös asuntosijoituksessa parhaiten omalle investoinnilla saatavaa vastiketta. Velkavipua hyödyntämällä on mahdollista lisätä oman pääoman tuottoa, mutta myös riskiä. Oman pääoman tuottoa tarkastellaan tarkemmin sivuilla 7-13, 18-24 ja 30

On kuitenkin suositeltavaa ensin lukea opas alusta loppuun, jonka jälkeen voi palata tärkeimpiin pointteihin uudestaan. Sivumäärää ei saa pelästyä. Sivut sisältävät paljon havainnollistavia kuviota ja taulukoita. Itse teksti on tehty helppolukuiseksi, joten lukemiseen ei kulu aikaa.

Antoisia lukuhetkiä!

2)Yleisimmät tunnusluvut

Nettovuokralla tarkoitetaan vuokran ja hoitovastikkeen erotusta kuukaudessa.

$$\text{vuokra} - \text{vastike} = \text{nettovuokra}$$

Nettovuokraksi saadaan 450 euroa jos vuokra on 600 euroa kuukaudessa ja taloyhtiön perimä hoitovastike on 150 euroa kuukaudessa. Vuokrasta tulee ensin vähentää tyhjätkuukaudet jos laskelmissa halutaan huomioida nekin.

$$\frac{\text{vuokra}}{12} \times \text{vuokrakuukaudet} = \text{vuokra tyhjien kuukausien jälkeen}$$

Vuokratuotto

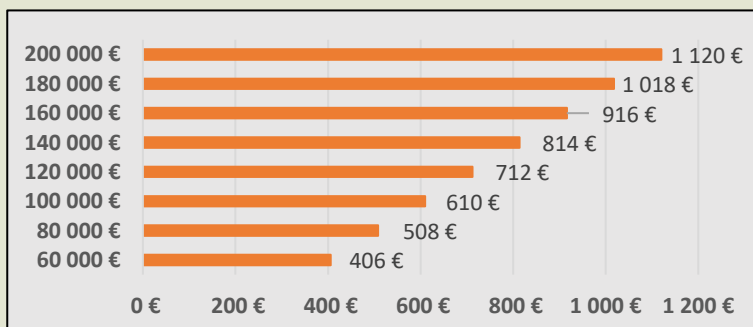
Vuokratuotto kuvaa asunnosta saatavan sijoitusasunnon nettovuokran suhdetta sen arvoon.

$$\frac{(\text{nettovuokra}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} = \text{vuokratuotto}$$

Vuokratuoton funktion muuttujien paikkaa vaihtamalla voidaan myös laskea tarvittava nettovuokran suuruus ennalta määritetyn vuokratuoton saavuttamiseksi.

$$\frac{\text{vuokratuotto}}{100\%} \times (\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}) = \text{nettovuokra}$$

Kuvio 2. 6 % vuokratuottoon vaadittu nettovuokra, kun sijoitusasuntoa varten on arvioitu remonttikuluja 20 000 €.



Suomessa hyvänä asuntosijoituksen vuokratuottona on pidetty noin 5-6 %. Matalien korkojen aikana tuotto-odotukset ovat laskeneet ja haluttujen kaupunkien, kuten Helsinki, Turku ja Tampere. Uudiskohteissa vuokratuotoksi on hyvin riittänyt jopa 3 %.

Esimerkki vuokratuotosta. Hinnat Helsingistä 2022 (Lähde: Tilastokeskus):

- Yksiön keskivuokra 24,77 €/neliö
- Yksiön keskihinta 6752,52 €/ neliö
- Asunnon vastike 160 € ja remonttikulut 20 000 €
- 30 neliöisen yksiön vuokra noin 740 €, hinta noin 200 000 €
- Vuokratuotoksi saadaan: **3,11 %**



Taulukko 7. Vuokratuotto eri hintaluokissa (ylhäällä velaton hinta, vasemmalla nettovuokra)

	80 000 €	100 000 €	120 000 €	140 000 €	160 000 €
250 €	2,95 %	2,46 %	2,11 %	1,84 %	1,64 %
350 €	4,13 %	3,44 %	2,95 %	2,58 %	2,29 %
450 €	5,31 %	4,43 %	3,79 %	3,32 %	2,95 %
550 €	6,50 %	5,41 %	4,63 %	4,05 %	3,60 %
650 €	7,68 %	6,39 %	5,48 %	4,79 %	4,26 %
750 €	8,86 %	7,38 %	6,32 %	5,53 %	4,91 %

Taulukon perusteella parhaita vuokratuottoa saadaan kun velaton hinta on mahdollisimman pieni suhteessa nettovuokraan. Vuokratuotto ei kerro täysin asuntosijoituksen tuotosta sijoittajan näkökulmasta, sillä sijoitusasuntoa harvoin ostetaan pelkästään omalla pääomalla.

Oman pääoman tuotto

Oman pääoman tuotto kertoo tarkemmin sijoittajan saamasta tuotosta. Oman pääoman tuotto saadaan jakamalla investoinnin vuosituotto kokonaisinvestoinnilla. Velkavipua hyödyntämällä on mahdollista lisätä oman pääoman tuottoa, mutta myös riskiä.



Sijoittaja 1 sijoittaa osakemarkkinoille 10 000 € ja sijoitus tuottaa vuosittain 500 €. Sijoittajan oman pääoman tuotto olisi 5,0 % (500 / 10 000).

Sijoittaja 2 sijoittaa 10 000 euron samoihin osakkeisiin, mutta lainaa 5 000 € pankista sijoitusta varten 3 prosentin korolla. Sijoittajan oman pääoman tuotto on 7,0 % (350 / 5000).



Sijoittajan 2 oman pääoman tuotto on 2 % korkeampi vaikka hän on sijoittanut saman verran samoihin osakkeisiin kuin sijoittaja 1, sillä hän maksaa toisen 5000 euron sijoittamisen sijaan korkoa pankille 150 euroa vuodessa (5000 x 0,03).

Oman pääoman tuotto kuvaa siis vastinetta, joka saadaan omalle investoinnille. Asuntosijoituksen oman pääoman tuotto lasketaan jakamalla oma pääoma vuosittaisen nettovuokran ja korkojen erotuksella.

$$\frac{(\text{nettovuokra} - \text{korot}) \times 12}{\text{oma pääoma}} = \text{oman pääoman tuotto asuntosijoituksessa}$$



Sijoittaja 1 sijoittaa asuntoon 200 000 € pelkästään omaa pääomaa käyttäen

- nettovuokra 580 €/kk
- Oman pääoman tuotto 3,48 %

Sijoittaja 2 sijoittaa velkavipua hyödyntäen 3 asuntoon yhteensä 180 000 €

- 3,5 % korolla 25 vuoden 140 000 euron annuiteetilainalle korot alussa noin 400 €/kk
- 60 000 eurolle oman pääoman tuotto 3,4 % x 3
- Todellinen oman pääoman tuotto on noin **10,8 %**



Korko huomioituna kalliista sijoitusasunnosta on tällä hetkellä vaikea saada hyvää oman pääoman tuottoa. Vuosi sitten sijoittajan 2 lainan korko olisi ollut noin 0,5 %. Korkoa hän olisi maksanut alussa noin 54 e/kk, jolloin oman pääoman tuotto oli hypännyt yli 10 prosenttiin yhtä asuntoa kohti.

Taulukko 8. Oman pääoman tuotto kunvelaton hinta 200 000 euroa ja omaa pääomaa 30 % (ylhäällä korko, vasemmalla nettovuokra)

	0,5 %	1,5 %	2,5 %	3,5 %	4,5 %	5,5 %
480 €	8,43 %	6,10 %	3,77 %	1,43 %	-0,90 %	-3,23 %
530 €	9,43 %	7,10 %	4,77 %	2,43 %	0,10 %	-2,23 %
580 €	10,43 %	8,10 %	5,77 %	3,43 %	1,10 %	-1,23 %
630 €	11,43 %	9,10 %	6,77 %	4,43 %	2,10 %	-0,23 %
680 €	12,43 %	10,10 %	7,77 %	5,43 %	3,10 %	0,77 %

Sijoittajan 2 oman pääoman tuotto muuttuisi negatiiviseksi, jos korko nousisi 5,5 prosenttiin. Kauppalehden mukaan yli 10 000 euron 2 vuoden määräaikaistalletukselle voi saada 3 % tuottoa. Sijoittaja 1 ei halua ottaa velkaa kaikkein epävarmuuksien takia. Sijoittajan 1 kannattaisi harkita sijoitusasuntoa muualta tai korkosijoitusta asuntosijoituksen sijaan, sillä sen tuotto-odotus on lähes yhtä suuri kuin kalliin sijoitusasunnon, joka on ostettu omalla pääomalla.

Taulukko 9. Oman pääoman tuotto kun korko on 3,5 % (ylhäällä lainamäärä, vasemmalla nettovuokra)

	40 000 €	80 000 €	120 000 €	160 000 €	200 000 €
480 €	7,17 %	3,58 %	2,39 %	1,79 %	1,43 %
530 €	12,17 %	6,08 %	4,06 %	3,04 %	2,43 %
580 €	17,17 %	8,58 %	5,72 %	4,29 %	3,43 %
630 €	22,17 %	11,08 %	7,39 %	5,54 %	4,43 %
680 €	27,17 %	13,58 %	9,06 %	6,79 %	5,43 %



Esimerkkejä hintaluokista 30 neliöiselle yksiolle vuonna 2022 (Lähde: Tilastokeskus):

- Helsinki noin 200 000 euroa
- Tampere noin 120 000 euroa
- Kuopio noin 80 000 euroa
- Kotka noin 40 000 euroa

Oman pääoman tuottoa on korosta huolimatta mahdollista saada asuntosijoittamisella. Lisää kuntien välisistä hintaeroista myöhemmin.

Sijoituslainat

Yleisimmät asuntolainamuodot Suomessa ovat annuiteettilaina eli tasaerälaina ja tasalyhennyslaina. Asuntolainan voi ottaa omaa asuntoa tai sijoitusasuntoa varten.

Annuiteettilainassa maksuerä pysyy samana jokaisella maksukerralla. Maksuerän sisällä lainalyhennyksen ja koron välinen suhde muuttuu pikkuhiljaa. Koron muuttuessa saattaa myös maksuerä muuttua. Annuiteettilainan voi saada myös kiinteänä, jolloin korkojen noustessa muuttuu erän sijasta laina-aika. **Tasalyhennyslaina** on lainamuoto, jossa lainaa lyhennetään joka kerta saman verran ja korkoa maksetaan jäljellä olevasta lainasta.

1. Annuiteettilainan laskeminen

Lainan korko tulee ensin jakaa maksuerien lukumäärällä vuodessa. Esimerkiksi 3,5 % lainan kuukausittain maksettavan erän korko olisi noin 0,29 % (3,5 % / 12). Maksuerän saa selville myös esimerkiksi hyödyntämällä Excelin PMT funktiota.

$$\frac{(1+korko)^{lkm} \times korko}{(1+korko)^{lkm}-1} \times laina = maksuerä$$

lkm on maksuerien lukumäärä

korko on yksittäisen maksuerän korko.

Esimerkki annuiteettilainan maksuerästä:

- 100 000 euron laina 25 vuodeksi 3,5 % korolla
- Maksuerän korko 0,29 % ja maksuerä **500,62** e/kk



korko x lainajäännös = maksuerän korot

Esimerkki annuiteettilainan lyhennyksestä ja korkoerästä:

- Maksuerä 500,62 e/kk ja korko 3,5 %
- Korkojen osuus maksuerästä **291,67** € (100 000 x (3,5 % / 12))
- Lyhennyksen osuus maksuerästä **208,96** € (500,62 - 291,67)



Jos kyseessä on maksuerä ensimmäisen ja viimeisen erän välillä, tulisi ensin selvittää kuinka paljon lainaa on jäljellä.

$$\text{laina} \times (1 + \text{korko})^n - \text{maksuerä} \frac{1 - (1 + \text{korko})^n}{1 - (1 + \text{korko})} = \text{lainajäännös}$$

n on maksettujen maksuerien määrä tarkasteluhetkellä

korko on yksittäisen maksuerän korko.

Esimerkki annuiteettilainasta tietyllä hetkellä:

- 5 vuoden päästä maksueriä on maksettu 60
- Lainaa on kaavan perusteella jäljellä 86 320 euroa
- 61. maksuerä edelleen 500,62 euroa
- 61. korot **251,77** euroa (86 320 x (3,5 % / 12))
- 61. lainalyhennys **248,86** euroa (500,62 - 251,77)



Annuiteettilainan lainalyhennyksen osuus nousee ja koron osuus laskee ajan myötä. Annuiteettilainaa voi hakea myös kiinteänä tasaerälainana, jossa koron muutoskaan ei vaikuta maksuerään, vaan koron muuttuessa muuttuu maksuerien lukumäärä.

2. Tasalyhennyslainan laskeminen

Vastaavan 25 vuoden 100 000 euron tasalyhennyslainan lyhennyksen osuus maksuerästä on joka kerralla 333,34 euroa ($100\,000 / 300$). Tasalyhennyslainan korko lasketaan samalla tavalla kuin annuiteettilainan. Korkoja maksetaan siis alussa 291,67 euroa, jolloin ensimmäinen maksuerä noin 625 €.

$$\text{laina} - \text{lyhennys} \times \text{lkm} = \text{lainajäännös}$$



Esimerkki tasaerälainasta tietyllä hetkellä:

- 5 vuoden lyhentämisen jälkeen lainaa jäljellä 80 000 euroa ($100\,000 - 333,34 \times 60$)
- 61. korot 233,34 euroa ($80\,000 \times 3,5\% / 12$)
- Maksuerä 566,68 ($333,34 + 233,34$)

3. Maksuerän korkoprosentin ja korkojen laskeminen

Taulukko 10. Maksuerän korko (ylhäällä maksuerien lukumäärä vuodessa)

	1	2	3	6	12
maksuerän korko 1%	0,01000	0,00500	0,00333...	0,00167...	0,00083...

Maksuerän korkoprosentti ja korkoerä voidaan laskea suoraan taulukon luvuista.

$$\text{maksuerän korko}_{1\%} \times \text{korkoprosentti} = \text{maksuerän korko}$$

Esimerkki maksuerän korkojen ja korkoprosentin laskemisesta:

- Lainan korko 3,5 %, lainaa 150 000 € ja laina maksetaan 12 kertaa vuodessa
- Maksuerän korkoprosentti on 0,29 ($0,00083 \times 3,5$)
- Maksuerän korot on 437,5 € ($0,00083 \times 3,5 \times 150\,000$)



4. Lainan kokonaiskustannus

Annuiteettilainan kokonaiskustannus on helppo laskea, koska erät ovat samansuuruiset (maksuerä \times maksujen lukumäärä - laina).



Esimerkki annuiteettilainan kokonaiskustannuksesta:

- Maksuerä 500,62 euroa ja laina-aika 25 vuotta
- Kokonaiskustannus eli korkoja yhteensä lainassa **50 187** euroa (150 187–100 000)

$$\frac{korko_1 + korko_{300}}{2} \times lkm = \text{tasaerälainan kokonaiskustannus}$$

$korko_1$ on ensimmäisen maksuerän korko

$korko_{300}$ on viimeisen maksuerän korko



Esimerkki tasaerälainan kokonaiskustannuksesta:

- Lainalyhennys 333,34 euroa ja laina-aika 25 vuotta
- Kokonaiskustannus eli korkoja yhteensä lainassa **43 896** euroa

Annuiteetti eli tasaerälaina tulee siis kalliimmaksi lopulta. Tämä johtuu siitä, että annuiteettilaina lyhentää lainaa alussa vähemmän ja siksi korkoa tulee maksettavaksi enemmän.

Sijoitusasunnon arvonnousu

Asuntosijoituksen tuoton näkymätön puoli muodostuu asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Asunnon arvon nousuja tai laskuja on vaikea seurata, mutta alueen keskihinnan suunta voi antaa osviittaa myös yksittäisen asunnon hintamuutoksesta.

Asunnon alkuperäinen hinta on 100 000 euroa. Virallisen hinta-arvion perusteella asunnon hinta on noussut 5 % 5 vuoden aikana ja on nyt 105 000 euroa. Onko sijoittaja saanut

arvonnoususta tuottoa 5 % / 5 vuotta = 1 % vuodessa? Vastaus on ei, sillä myös arvonnousu tai lasku tulee myös suhteuttaa omaan pääomaan.

$$\frac{\text{hintamuutos}}{\text{omavaraisuusaste}} = \text{asunnon arvonnoususta muodostunut tuotto}$$

hintamuutos on asunnon hintamuutos prosentteina



Esimerkki sijoitusasunnon kokonaistuotosta:

- 100 000 euron asunto on ostettu 25 % omalla pääomalla
- 5 vuoden päästä hinta on 105 000 euroa ja oman pääoman osuus on noussut 15 %
- Arvonnoususta muodostuu tuottoa sijoittajalle yhteensä 12,5 % (5 % / (0,25+0,15))
- Vuodessa tuottoa on siis kertynyt **2,5 %** (12,5 % / 5)
- Jos lisäksi vuokratuloista kertynyt tuotto olisi 5 % niin kokonaistuotoksi saataisi 7,5 %.

Taulukko 11. Sijoituksen kokonaistuotto kun nettovuokra on 100 € (ylhäällä arvonnousu, vasemmalla omavaraisuusaste)

	98 %	99 %	100 %	101 %	102 %
20 %	-4,00 %	1,00 %	6,00 %	11,00 %	16,00 %
40 %	-2,00 %	0,50 %	3,00 %	5,50 %	8,00 %
60 %	-1,33 %	0,33 %	2,00 %	3,67 %	5,33 %
80 %	-1,00 %	0,25 %	1,50 %	2,75 %	4,00 %
100 %	-0,80 %	0,20 %	1,20 %	2,20 %	3,20 %

Taulukosta nähdään, että riski ja tuotto kasvavat samassa suhteessa verrattuna lainan määrään. Kun vieraan pääoman suhde kasvaa nelinkertaiseksi, kasvaa myös potentiaalinen tuotto ja tappio nelinkertaiseksi. Velkavivulla voidaan siis kasvattaa sekä riskiä, että potentiaalista tuottoa.

Kassavirta

Kassavirralla tarkoitetaan tulojen ja menojen erotusta kuukausitasolla. Positiivisen kassavirran sijoituksessa laina ja vastike pystytään maksamaan käyttämällä pelkästään vuokratuloja, kun taas negatiivisen kassavirran sijoituksessa sijoittaja joutuu maksamaan osan kuluista muualta saadulla tulolla. Pääomavero vähennetään nettovuokran ja korkojen erotuksesta, koska korot ja hoitovastikkeen saa vähentää verotuksessa pääomatulosta.

$$((\text{nettovuokra} - \text{korot}) \times 0,7) - \text{lainalyhennys} = \text{kassavirta}$$

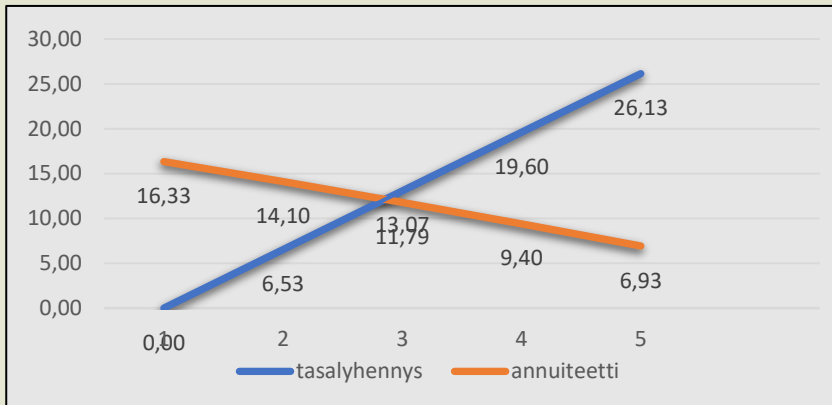
Kassavirran kaavasta huomataan, että jos (nettovuokra) on vähintään yhtä suuri kuin (lainalyhennys / 0,7 + korot), niin kassavirta ei ole negatiivinen.

Taulukko 12. Vuoden ensimmäisen kuukauden kassavirta 5 ensimmäistä vuotta, kun velaton hinta on 143 tuhatta euroa, oma pääoma 30 % ja remonttikulut 20 tuhatta euroa (ylhäällä vuosi, vasemmalla vuokratuotto)

	1	2	3	4	5
2 %	-220 €	-222 €	-224 €	-227 €	-229 €
3 %	-123 €	-125 €	-128 €	-130 €	-133 €
4 %	-26 €	-29 €	-31 €	-33 €	-36 €
5 %	70 €	68 €	66 €	63 €	61 €
6 %	167 €	165 €	162 €	160 €	157 €
7 %	264 €	261 €	259 €	257 €	254 €

Vuokratuoton tulisi olla vähintään 5 %, jotta kassavirta olisi alussa positiivinen nykyisellä korkotasolla 100 000 euron asunnossa. Taulukosta nähdään myös, että annuiteettilainan kassavirta laskee vuosien varrella.

Kuvio 11. Kassavirta annuiteetti- ja tasaerälainassa 5 ensimmäisen vuoden aikana kun laina 100 000 euroa, korko 3,5 % ja nettovuokra 613,5 euroa.



Kuviosta nähdään, että tasaerälainan kassavirta on suurin ensimmäisen maksuerän kohdalla, tasalyhennyslainan huippu nähdään taas viimeisessä erässä.

Taulukko 13. Kassavirta 25 vuoden annuiteettilainassa 3,5 % korolla (ylhäällä lainamäärä, vasemmalla nettovuokra)

	80 000 €	100 000 €	120 000 €	140 000 €	160 000 €
400 €	-50 €	-133 €	-216 €	-298 €	-381 €
500 €	20 €	-63 €	-146 €	-228 €	-311 €
600 €	90 €	7 €	-76 €	-158 €	-241 €
700 €	160 €	77 €	-6 €	-88 €	-171 €
800 €	230 €	147 €	64 €	-18 €	-101 €
900 €	300 €	217 €	134 €	52 €	-31 €

Taulukosta nähdään, että 500 euron nettovuokra riittäisi nykyisellä korolla 80 000 euron lainan korkoihin ja lyhennyksiin. Taulukon perusteella 100 euron kasvu nettovuokrassa merkitsee noin 70 euron nousua kassavirrassa riippumatta siitä kuinka paljon lainaa on otettu.

Koska kassavirran ja nettovuokran suhde pysyy samana silloin kun korko pysyy samana, voidaan laskea tarkka lainamäärä, jolla kassavirta on nolla alussa.

$$\frac{\text{nettovuokra}}{\frac{\text{lyhennys}_1}{0,7} + \text{korot}_1} = \text{laina, jolla kassavirta alussa on nolla}$$

lainalyhennys_1 on ensimmäinen lyhennys euron lainalle

korot_1 on ensimmäinen korko euron lainalle.

Esimerkki kassavirran nollakohdasta:

- Annuiteettilainan korko 3,5 % ja nettovuokra 600 e/kk
- Kaavan perusteella, jos velkaa 101 500 €, kassavirta on tasan nolla
- Annuiteettilainan kassavirta kuitenkin laskee
- Kassavirtojen summa lopussa **-11 000 €**



Taulukko 14. Annuiteettilainan määrä, jolla kassavirta on nolla alussa (ylhäällä korko, vasemmalla nettovuokra)

	0,5 %	1,5 %	2,5 %	3,5 %	4,5 %	5,5 %
300 €	61 373 €	57 941 €	54 388 €	50 832 €	47 369 €	44 063 €
400 €	81 831 €	77 255 €	72 517 €	67 776 €	63 158 €	58 751 €
500 €	102 288 €	96 569 €	90 646 €	84 720 €	78 948 €	73 439 €
600 €	122 746 €	115 882 €	108 775 €	101 664 €	94 737 €	88 127 €
700 €	143 204 €	135 196 €	126 905 €	118 609 €	110 527 €	102 814 €
800 €	163 661 €	154 510 €	145 034 €	135 553 €	126 316 €	117 502 €

Alla olevalla kaavalla voidaan laskea vaadittu nettovuokra, jolla kassavirtojen summa olisi nolla. Annuiteettilainassa vaadittu nettovuokra tarkoittaisi sitä, että alun positiivisilla kassavirroilla saataisi maksettua myös lopun negatiiviset kassavirrat.

$$\frac{\text{lyhennysten keskiarvo}}{0,7} + \text{korkojen keskiarvo} = \text{vaadittu nettovuokra}$$

Esimerkki kassavirran vaatimasta nettovuokrasta:

- Asuntolaina 101 500 euroa annuiteeti 3,5 %
- Vaadituksi nettovuokraksi saadaan **653,81** euroa
- 53,81 euron korotus vuokralla kassavirta riittäisi



Jos asunnon vuokraa nostetaan niin sijoittaja pystyisi maksamaan sijoituksen hoitovastikkeen ja korot pelkällä nettovuokralla.

Velan enimmäismäärän kaavaan ensimmäisen maksuerän ja lyhennyksen tilalle muuttamalla kaikkien niiden keskiarvot saadaan enimmäismäärä, jolla kassavirta riittäisi koko lainan ajaksi.

Esimerkki lainamäärästä kassavirran riittämiseksi:

- Nettovuokra 600€/kk ja korko 3,5 %
- Annuiteetilainalla **93 150** euroa kassavirtojen summa = 0



Taulukko 15. Annuiteetilainan määrä 3,5 % korolla, jolla kaikkien laina-ajan kassavirtojen summa on 0 (ylhäällä korko, vasemmalla nettovuokra)

	0,5 %	1,5 %	2,5 %	3,5 %	4,5 %	5,5 %
300 €	60 292 €	55 250 €	50 686 €	46 573 €	42 877 €	39 563 €
400 €	80 389 €	73 666 €	67 582 €	62 098 €	57 170 €	52 750 €
500 €	100 487 €	92 083 €	84 477 €	77 622 €	71 462 €	65 938 €
600 €	120 584 €	110 499 €	101 373 €	93 147 €	85 755 €	79 125 €
700 €	140 681 €	128 916 €	118 268 €	108 671 €	100 047 €	92 313 €
800 €	160 779 €	147 332 €	135 163 €	124 196 €	114 340 €	105 501 €

Muutos korossa, vuokrassa tai hoitovastikkeessa muuttaisi lainan määrää. Todennäköistä olisi, että vuokrahintaa voitaisi nostaa ajan kuluessa, jolloin kassavirtaan saadaan lisättyä. Myös laina-ajan pidentäminen ja lyhennysvapaat auttavat sijoittajaa kassavirran kanssa. Lyhennysvapaan aikana lainasta maksetaan vain korkoa.

Hintatavoite

Aiemmin laskettiin, että 5 % vuokratuotolla kassavirta riittäisi asunnosta aiheutuvien kustannusten kattamiseen 143 000 euron asunnosta.

Tarkastellaan seuraavaksi, että paljonko asunnosta voidaan maksaa ennalta määritettyyn tuottovaateeseen pääsemiseksi.

$$\left(\frac{(\text{nettovuokra}) \times 12}{\text{tuottovaatimus}} - \text{remonttikulut} \right) \times 0,98 = \text{tuottovaatimuksen hintakatto}$$

tuottovaatimus on tavoiteltu vuokratuotto



Käytännön esimerkki hintatavoitteesta (Lähde: Etuovi ja asuntojen hintatiedot):

- Tampereen keskustassa sijaitsee 32 neliöinen asunto, josta pyydetään 89 000 euroa
- Vuokraa alueella saadaan noin 600 €/kk
- Hoitovastikkeeksi on ilmoitettu 150 €/kk
- Rakennusvuosi 1980, joten remonttivara noin 600e/neliö
- Jos halutaan asunnosta 5 % vuokratuottoa, asunnosta voitaisiin maksaa **87 000** euroa

Etuoven mukaan asuntojen pyyntihinnoissa on keskimäärin 4,5 % joustovaraa. Tämän perusteella kyseisen asunnon saattaisi saada hintaan, jolla tuottovaade toteutuisi silloin kun nettovuokra pysyy samana.

Kriittinen korko

Kriittisellä korkopisteellä voidaan laskea kuinka korkeaksi lainan korko voi nousta, jotta asunnosta saatava vuokra kattaa vähintään vastikkeen ja korot.

$$\frac{\text{nettovuokra} \times 12}{\text{lainajäännös}} = \text{kriittinen korko}$$

Taulukko 16. Kriittinen korko (ylhäällä lainamäärä, vasemmalla nettovuokra)

	80 000 €	100 000 €	120 000 €	140 000 €	160 000 €	180 000 €
350 €	5,3 %	4,2 %	3,5 %	3,0 %	2,6 %	2,3 %
400 €	6,0 %	4,8 %	4,0 %	3,4 %	3,0 %	2,7 %
450 €	6,8 %	5,4 %	4,5 %	3,9 %	3,4 %	3,0 %
500 €	7,5 %	6,0 %	5,0 %	4,3 %	3,8 %	3,3 %
550 €	8,3 %	6,6 %	5,5 %	4,7 %	4,1 %	3,7 %
600 €	9,0 %	7,2 %	6,0 %	5,1 %	4,5 %	4,0 %



Esimerkki kriittisestä korosta:

- Asuntosijoittaja on ottanut lainaa 0,5 % korolla
- Nettovuokraa hän saa 450 €/kk
- Lainaa on jäljellä 180 000 euroa kun korko nousee 3,5 prosenttiin
- Sijoittajan kriittinen korko on 3,0 %
- Sijoittajan sijoitus on tappiollinen tällä hetkellä
- Sijoittaja joutuisi nostamaan vuokraa 100 eurolla, jotta tuotto olisi taas positiivista

3)Asunnon arvon ja vuokran suhde

Sijoituksen takaisinmaksuaika kertoo kuinka kauan sijoituksella menee, että se on tuottanut sijoitetun pääoman verran.

$$\frac{\text{Investointi}}{\text{investoinnin vuosituotto}} = \text{takaisinmaksuaika}$$

Kaava on erittäin suuntaa antava. Tarkemman tuloksen saamiseksi pitäisi ottaa huomioon myös vuokravaje, sijoituksesta aiheutuvat kulut, arvonnousu ja niin edelleen. Se toimii kuitenkin kuntien välisten erojen vertailussa mainiosti.

Taulukko 17. Kunta, kerrostaloyksiön keskimääräinen vuokrahinta ja ostohinta vuonna 2022 (Tilastokeskus)

Lahti	16,04 €	2 028 €			
Espoo	21,87 €	4 789 €	Lappeenranta	15,99 €	2 197 €
Hämeenlinna	16,93 €	2 028 €	Mikkeli	15,02 €	1 863 €
Helsinki	24,77 €	6 978 €	Oulu	16,19 €	2 975 €
Hyvinkää	17,17 €	2 046 €	Pori	13,92 €	1 772 €
Järvenpää	18,85 €	3 220 €	Porvoo	17,63 €	3 239 €
Joensuu	15,94 €	2 629 €	Rauma	13,30 €	1 752 €
Jyväskylä	17,27 €	2 502 €	Riihimäki	15,09 €	1 899 €
Kajaani	14,42 €	1 620 €	Rovaniemi	16,76 €	2 138 €
Kerava	19,36 €	3 340 €	Seinäjoki	14,62 €	2 707 €
Kokkola	14,60 €	2 367 €	Tampere	18,77 €	4 026 €
Kotka	13,66 €	1 296 €	Turku	17,71 €	4 003 €
Kouvola	12,74 €	988 €	Vaasa	15,01 €	2 526 €
Kuopio	17,48 €	2 690 €	Vantaa	22,08 €	4 016 €

Taulukko 18. Kerrostaloyksiön ostohinnan ja vuokran suhde sijoituksen takaisinmaksuaikana

Kouvola	6,46	Rovaniemi	10,63	Kerava	14,38
Kotka	7,91	Rauma	10,98	Vantaa	15,16
Kajaani	9,36	Lappeenranta	11,45	Porvoo	15,31
Hyvinkää	9,93	Jyväskylä	12,07	Oulu	15,31
Hämeenlinna	9,98	Kuopio	12,82	Seinäjoki	15,43
Mikkeli	10,34	Kokkola	13,51	Tampere	17,87
Riihimäki	10,49	Joensuu	13,74	Espoo	18,25
Lahti	10,54	Vaasa	14,02	Turku	18,84
Pori	10,61	Järvenpää	14,24	Helsinki	23,48

4) Nettomuutto sunnannäyttäjänä

Kannattavaa asentosijoitusta mietittäessä erittäin tärkeä elementti on asunnon vuokrattavuus. Asentosijoittajan tulisi ymmärtää missä ihmiset haluavat asua nyt ja tulevaisuudessa.

Nettomuuttoliike kuvaa parhaiten sitä, mihin ihmiset haluavat muuttaa ja mistä he haluavat pois. (Orava, J. & Turunen, O. 2016). Nettomuutolla tarkoitetaan kuntaan muuttaneiden ja sieltä pois muuttaneiden erotusta. 2010-luvun aikana yhteensä 55 kunnassa nettomuuton keskiarvo oli positiivinen. Suomessa on yhteensä 309 kuntaa, joten negatiivisen nettomuuton kuntia on paljon enemmän. Näistä 55 kunnasta reilun positiivisen nettomuuton (>100) omaavia kuntia oli 22.

Taulukko 19. Nettomuuton keskiarvo isoissa kunnissa 2010-2019 (Tilastokeskus)

Espoo	1191	Kokkola	-110	Porvoo	-24
Hämeenlinna	38	Kotka	-344	Rauma	-197
Helsinki	2994	Kouvola	-452	Riihimäki	-36
Hyvinkää	2	Kuopio	470	Rovaniemi	16
Järvenpää	300	Lahti	194	Seinäjoki	307
Joensuu	210	Lappeenranta	-95	Tampere	1718
Jyväskylä	527	Mikkeli	-163	Turku	1036
Kajaani	-299	Oulu	540	Vaasa	-98
Kerava	80	Pori	-30	Vantaa	1179

Taulukko 20. Kerrostaloyksiön arvonmuutos 2010-2019 (Tilastokeskus)

Espoo	1,27	Kokkola	1,68	Porvoo	1,13
Hämeenlinna	1,01	Kotka	0,96	Rauma	1,18
Helsinki	1,47	Kouvola	0,86	Riihimäki	0,97
Hyvinkää	1,09	Kuopio	1,20	Rovaniemi	1,20
Järvenpää	1,08	Lahti	1,16	Seinäjoki	1,41
Joensuu	1,07	Lappeenranta	1,09	Tampere	1,30
Jyväskylä	1,22	Mikkeli	1,07	Turku	1,45
Kajaani	0,99	Oulu	1,28	Vaasa	1,20
Kerava	1,02	Pori	1,00	Vantaa	1,17

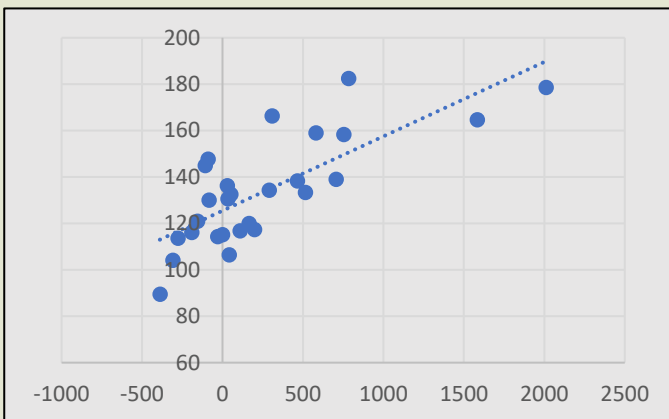
Kokkolan suuren hintakehityksen taustalla on vähäinen otanta (alle 50), jonka vuoksi Kokkolan osalta saatu tulos on epäluotettava. Kokkolan hintakehitys (2011-2022) oli 1,16.

Taulukko 21. Nettomuuton keskiarvo 2020-2022 (Tilastokeskus)

Espoo	-256	Kokkola	-86	Porvoo	271
Hämeenlinna	243	Kotka	-276	Rauma	-303
Helsinki	-2627	Kouvola	-336	Riihimäki	-49
Hyvinkää	167	Kuopio	880	Rovaniemi	268
Järvenpää	538	Lahti	130	Seinäjoki	242
Joensuu	45	Lappeenranta	-60	Tampere	1955
Jyväskylä	354	Mikkeli	-362	Turku	243
Kajaani	-208	Oulu	715	Vaasa	-358
Kerava	66	Pori	-35	Vantaa	-139

Nettomuutto pääkaupunkiseudulla on ottanut uuden suunnaan 2020-luvun alussa. Jää nähtäväksi jatkuuko trendi pitkäänkin.

Kuvio 12. Isojen kuntien nettomuuton ja hintakehityksen korrelaatio 2009-2021.



Kuvion perusteella voidaan jo havaita, että nettomuuton ja hintakehityksen välillä on yhteys pitkällä aikavälillä. Kuntien nettomuuton ja kerrostaloyksien hintakehityksen välillä on positiivinen korrelaatio ($r=0,76$, $n=27$; 1-suuntaisen testin p -arvo $<0,001$, $r^2=0,58$). Tämän perusteella voitaisiin todeta, että positiivisen nettomuuton kunnissa myös asuntojen arvo nousisi ainakin varmemmin kuin negatiivisen nettomuutto omaavissa kunnissa. 58 % kuntien suuremmasta hintakehityksestä voidaan selittää suuremmalla positiivisella nettomuutolla.

5)Tontin omistusmuoto ja hoitovastike

Kiinteistön mahdollinen tonttivuokra maksetaan yhtiövastikkeilla. Vuokratontilla sijaitsevien asuntojen yhtiövastikkeen tulisi olla huomattavasti suurempi kuin vastaavan omalla tontilla sijaitsevan ja siksi omalla tontilla sijaitsevan asunnon tulisi olla vastaavasti kalliimpi kuin vuokratontilla sijaitsevan asunnon.

Alla nähdään Helsingissä sijaitsevien kerrostaloyksiyöiden keskimääräinen hoitovastike niiden tonttumuodon ja rakennusvuoden mukaan. Uudeksi asunnoksi luokiteltiin alle 5 vuotta vanhat asunnot. N-luku tarkoittaa keskiarvon asuntojen lukumäärä, vuosi asuntojen rakennusvuoden keskiarvoa. Tiedot on kerätty myynti-ilmoituksista sivulta Etuovi.fi.

Taulukko 22. Keskimääräinen hoitovastike eri tonttumuotojen välillä

	keskiarvo	keskihajonta	n	vuosi
uusi vuokratontti	6,80	1,51	135	2021
vanha vuokratontti	5,66	0,95	85	1967
vanha oma tontti	5,27	1,17	108	1947
uusi oma tontti	4,39	0,73	128	2021

Taulukosta huomataan, että omistustontilla sijaitsevien asuntojen hoitokulut ovat selvästi alhaisemmat kuin vuokratontilla sijaitsevien asuntojen. Suurin ero tonttumuotojen välillä on uusimpien asuntojen kohdalla.

Selvitetään kuinka paljon vastikkeessa nähtävän eron tulisi näkyä asunnon arvossa. Kaikkien tonttivuokrien nykyarvo tästä hetkestä ikuisuuteen tarkoittaa sitä, että vuokratontilla sijaitsevan asunnon tulisi olla nykyarvon verran halvempi jos tonttivuokra ja korko pysyisivät samana ikuisesti.

$$\frac{\text{tonttivuokra} \times 12}{\text{korko}} = \text{Nykyarvo}$$

Esimerkki:

- Uuden asunnon vastike omalla tontilla 4,39 euroa/neliö
- Uuden asunnon vastike vuokratontilla 6,8 euroa/neliö
- 30 neliöisen yksiön ero vastikkeessa pyöristettynä 75 euroa
- 75 euron nykyarvo 3,5 % korolla tästä hetkestä ikuisuuteen 24 800 euroa



Jos asunto halutaan myydä sijoitus pois jossain vaiheessa, voidaan laskea tonttivuokralle vaihtoehtoiskustannus. Oletetaan, että sijoittaja haluaa myydä asunnon 25 vuoden kuluttua. Kuukausittaisesta 75 euron tonttivuokrasta kertyisi 25 vuodessa 22 500 euron potti. Sijoittajan kannattaisi ostaa vuokratontilla sijaitseva asunto jos lainakustannus eli lainan korot yhteensä olisi 22 500 euroa vähemmän kuin omistustontilla sijaitsevan vastaavan asunnon. Omistustontti on laskelmallisesti kannattavampi jos lainakustannusten erotus ylittää kyseisen summan.

Taulukko 23. Keskimääräinen neliöhinta Helsingissä tontin omistusmuodon mukaan (Tilastokeskus)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
vanha oma tontti	5 871 €	6 213 €	6 429 €	6 700 €	7 116 €	7 445 €	7 289 €
vanha vuokratontti	4 625 €	4 764 €	5 054 €	5 194 €	5 533 €	5 659 €	5 558 €
vanha erotus	1 246 €	1 449 €	1 375 €	1 506 €	1 583 €	1 786 €	1 731 €
uusi oma tontti	6 582 €	7 019 €	8 308 €	8 610 €	8 464 €	9 077 €	8 949 €
uusi vuokratontti	5 874 €	5 459 €	5 702 €	6 027 €	6 508 €	7 682 €	7 428 €
uusi erotus	708 €	1 560 €	2 606 €	2 583 €	1 956 €	1 395 €	1 521 €

Taulukosta nähdään, että vuonna 2022 tonttien välinen ero hinnassa oli 1521 euroa neliöltä. 30 neliöinen asunto olisi tämän perusteella 45 630 euroa halvempi vuokratontilla kuin omalla tontilla. Lasketaan kummallekin asunnolle lainan kokonaiskustannus.

Taulukko 24. 25 vuoden annuiteettilaina 3,5 % korolla taulukon 17 hintojen mukaan

	hinta	laina 70 %	maksuerä	korot
uusi oma tontti	268 470 €	187 929 €	941 €	94 316 €
uusi vuokratontti	222 840 €	155 988 €	781 €	78 286 €
erotus	45 630 €	31 941 €	160 €	16 030 €



Sijoittaja 1 ei aio myydä 30 neliöistä asuntoa pois missään vaiheessa. Sijoittaja 1 laskee 75 euron tonttivuokrien nykyarvoksi 24 800 euroa. Sijoittaja 1 toteaa, että tällä hetkellä vuokratontilla sijaitseva asunto on 45 630 euroa halvempi, joten hänen kannattaisi ostaa se. Sijoittaja 1 kuitenkin tiedostaa, että tonttivuokran suuruus tulee muuttumaan edellisen vuokrasopimuksen loputtua. Muutos koroissa saattaa kallistaa vaakaa myös vaakaa.

Sijoittaja 2 aikoo myydä asunnon 25 vuoden kuluttua kun laina on maksettu. Sijoittaja 2 laskee, että 25 vuoden aikana 75 euron tonttivuokra tekee yhteensä 22 500 euroa. Sijoittaja on laskenut, että kalliimman omalla tontilla sijaitsevan asunnon lainan korot ovat yhteensä 16 030 euroa tänä aikana, joten hänen kannattaisi ostaa se. Sijoittaja 2 kuitenkin tiedostaa, että korkojen nousu saattaa kallistaa vaakaa suuntaan tai toiseen. Sijoittaja 2 selvittää myös vielä omistustontista maksettavan tonttiveron ja vertaa sen vaikutusta lopputulokseen.



Kiinteistön hoitovastike

Taloyhtiölle maksettava yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja mahdollisesta rahoitusvastikkeesta. Hoitovastikkeella maksetaan kiinteistön toimintaan liittyviä kustannuksia, kuten jätehuolto, peruskorjaukset ja lämmitys. Isompia korjauksia ja remontteja varten taloyhtiökin joutuu ottamaan lainaa. Lainaa jaetaan kiinteistön osakkaiden kesken tasan omistettujen neliöiden perusteella. Lainaa lyhennetään jokaisen kiinteistön maksamalla rahoitusvastikkeella. Kiinteistön omistaja voi myös maksaa lainaosuuden kerralla pois esimerkiksi omasta lainasta, jolloin rahoitusvastiketta ei tule maksettavaksi.

Asuntosalkunrakentaja on listannut seikat, jotka laskevat hoitovastiketta:

- Jos taloyhtiö omistaa kiinteistöjä, joista se saa vuokratuloja.
- Taloyhtiö saattaa omistaa myös osakkeita, joista se saa osinkoja.
- Taloyhtiössä on liiketiloja. Liiketilat maksavat 1,5 kertaista vastiketta.
- Taloyhtiö omistaa tontin, jolla kiinteistö sijaitsee, joten sen ei tarvitse maksaa tonttivuokraa.
- Kiinteistön hoitamisesta on sovittu asukkaiden kesken, jolloin sitä ei tarvitse ostaa muualta.
- Taloyhtiön suuri koko pienentää vastiketta yhtä kiinteistöä kohden.

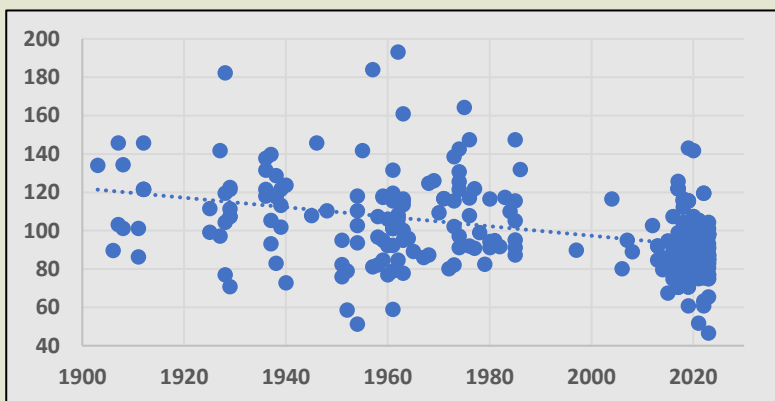
Seuraavassa vertailussa omistustontilla sijaitsevan yksiöt, jotka kerättiin Etuovi.fi myynti-ilmoituksista.

Taulukko 25. Hoitovastikkeen keskiarvo, keskihajonta ja keskivuosi eri kunnissa sijaitsevilla omistustontilla olevassa yksioissä

	keskiarvo	keskihajonta	n	vuosi
Oulu	3,26	0,74	60	2003
Tampere	4,24	0,90	60	1988
Turku	3,90	0,67	60	1990
Helsinki	5,45	1,30	60	1946

Kaupunkien välillä on suuriakin eroja hoitovastikkeessa.

Kuvio 13. Hoitovastikkeen ero alueen keskiarvoon rakennusvuoden mukaan



Kiinteistön hoitovastikkeen suuruuden ja rakennusvuoden välillä on negatiivinen korrelaatio ($r = -0,40$, $n = 297$; 1-suuntaisen testin p -arvo $< 0,001$).

Hoitovastike on hieman pienempi uudempien asuntojen kohdalla. Hajontapisteet ovat kuitenkin melko hajalla ja korrelaatiokerroin on lähempänä nollaa kuin -1 , joten ei voida sanoa, että vastikkeen ja rakennusvuoden välillä pelkästään olisi merkittävää yhteyttä.

Vanhoissa rakennuksissa jotkin ominaisuudet saattavat korottaa hoitovastiketta ja näitä ominaisuuksia voi myös löytyä uudemmista rakennuksista.

6) Tyhjien kuukausien vaikutus sijoitukseen

Tyhjillä kuukausilla tarkoitetaan niitä kuukausia kun sijoitusasunnossa ei ole vuokralaista. Asunnosta ei saada vuokratuloja, mutta hoitovastike ja lainan korot joudutaan silti maksamaan

Vaikutus kassavirtaan

100 000 euron lainalle 5 % vuokratuotto vastaisi 690 euron nettovuokraa ja 3,5 % korolla kassavirraksi saatiin positiivinen 70 euroa.

Taulukko 26. Kassavirta annuiteetilainalle 25 vuotta, 100 000 €, 3,5% (ylhäällä tyhjien kuukausien määrä, vasemmalla korko)

	0	1	2	3	4
0,5 %	141 €	101 €	60 €	20 €	-20 €
1,5 %	120 €	80 €	40 €	0 €	-41 €
2,5 %	97 €	56 €	16 €	-24 €	-64 €
3,5 %	70 €	30 €	-11 €	-51 €	-91 €
4,5 %	40 €	0 €	-40 €	-81 €	-121 €
5,5 %	8 €	-33 €	-73 €	-113 €	-153 €

Yksi tyhjä kuukausi laskee skenaarion kassavirtaa noin 40 euroa. 5 % vuokratuotolla ja 3,5 % korolla 100 000 euron lainan kassavirta muuttuu negatiiviseksi kahden tyhjän kuukauden jälkeen.

Taulukko 27. Vaadittu nettovuokra kassavirran nollakohdan saavuttamiseksi, annuiteetilaina 25 vuotta, 100 000 €, 3,5% (ylhäällä tyhjien kuukausien määrä, vasemmalla korko)

	0	1	2	3	4
0,5 %	488 €	532 €	586 €	651 €	732 €
1,5 %	516 €	563 €	619 €	688 €	774 €
2,5 %	549 €	598 €	658 €	731 €	823 €
3,5 %	586 €	640 €	704 €	782 €	880 €
4,5 %	629 €	686 €	755 €	839 €	944 €
5,5 %	676 €	738 €	812 €	902 €	1 015 €

Vuokrakuukausien vähimmäismäärä kassavirran riittämiseksi voidaan laskea silloin kun tiedetään lyhennys, korot, vastike ja vuokra.

$$\frac{\left(\frac{\text{lyhennys}}{0,7} + \text{korot} + \text{vastike}\right) \times 12}{\text{vuokra}} = \text{kriittinen piste tyhjille kuukausille}$$



Sijoittaja 1 on ostanut sijoitusasunnon Kouvolasta hintaan 30 000€. Vuokraa hän on laskenut saavansa 382 €. Sijoittaja on ostanut asunnon 30 % omalla pääomalla, joten hän maksaa korkoa 60€/kk alussa. Sijoittajan 1 vuokrakuukausien vähimmäismääräksi saadaan 8,55. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittajan kassavirta on alussa positiivinen jos asunto on vuokrattuna 9 kuukautta vuodessa.

Sijoittaja 2 on ostanut sijoitusasunnon Helsingistä hintaan 209 340€. Vuokraa hän on laskenut saavansa 743 €. Sijoittaja on ostanut asunnon 30 % omalla pääomalla, joten hän maksaa korkoa 427€/kk alussa. Sijoittajan 2 vuokrakuukausien vähimmäismääräksi saadaan 16,39. Sijoittajan 2 kassavirtaa ei saada positiiviseksi vaikka asunto olisi vuoden jokaisena kuukautena vuokrattuna.



Taulukko 28. Kuntien keskihintojen perusteella laskettu tyhjien kuukausien määrä kassavirran riittämiseksi (annuiteettilaina 25v, 100 000 €, 3,5%)

Kouvola	8,55	Jyväskylä	10,66	Porvoo	12,51
Kotka	9,10	Lappeenranta	10,56	Kokkola	12,15
Hyvinkää	9,40	Pori	10,62	Vaasa	12,34
Hämeenlinna	9,48	Kuopio	11,06	Oulu	12,82
Rovaniemi	9,90	Vantaa	11,73	Espoo	13,60
Kajaani	9,73	Kerava	11,65	Tampere	13,83
Lahti	10,01	Järvenpää	11,65	Seinäjoki	13,28
Mikkeli	10,14	Rauma	11,04	Turku	14,59
Riihimäki	10,21	Joensuu	11,94	Helsinki	16,39

Vaikutus pääoma- ja vuokratuottoon

5 % vuokratuottoon pääsemiseksi nettovuokran tulisi olla 753 euroa jos oletetaan, että sijoituksella on 1 tyhjä kuukausi. Neljällä tyhjällä kuukaudella nettovuokran tulisi olla yli 1000 euroa, jotta päästäisiin 5 prosentin vuokratuottoon.

Taulukko 29. Nettovuokran määrä vuokratuoton täyttymiseksi, annuiteettilaina 25v, 100 000 €, 3,5% (ylhäällä tyhjien kuukausien määrä, vasemmalla vuokratuotto)

	0	1	2	3	4
2 %	276 €	301 €	331 €	368 €	414 €
3 %	414 €	452 €	497 €	552 €	621 €
4 %	552 €	603 €	663 €	737 €	829 €
5 %	690 €	753 €	829 €	921 €	1 036 €
6 %	829 €	904 €	994 €	1 105 €	1 243 €

Taulukko 30. Nettovuokra oman pääoman tuoton täyttymiseksi, annuiteettilaina 25v, 100 000 €, 3,5 % (ylhäällä tyhjien kuukausien määrä, vasemmalla oman pääoman tuotto)

	0	1	2	3	4
3 %	399 €	409 €	420 €	435 €	452 €
4 %	435 €	448 €	463 €	482 €	506 €
5 %	470 €	486 €	506 €	530 €	560 €
6 %	506 €	525 €	549 €	577 €	613 €
7 %	542 €	564 €	592 €	625 €	667 €

Tyhjä kuukausi ei vaikuta oman pääoman tuottoon yhtä paljon kuin se vaikutti vuokratuottoon. 5 % vuokratuottoa vastaava 690 euron nettovuokra vastaisi 11 % oman pääoman tuottoa skenaariossa.

7) Remonttikuluihin varautuminen

Kerrostalon yleisimpiä remonteja ovat putki-, julkisivu-, katto-, ikkuna- ja parvekeremontit. Taloyhtiön tehtävät remontit hinnoitellaan yleensä sen kiinteistöjen kesken neliömäärien mukaan.

Taulukko 31. Yleisimmät kerrostaloon tehtävät remontit ja niiden hinnoittelu (Sijoitusovi)

	käyttöikä	hinta-arvio/neliö
Putkiremontti	40-60 vuotta	450-900 €
Julkisivuremontti	20-50 vuotta	100-500 €
Kattoremontti	20-50 vuotta	15-80 €
Parvekeremontti	20-50 vuotta	50-200 €
Ikkunaremontti	30-50 vuotta	50-120 €

Remonttikulut on aina hyvä arvioida huonoimman oletaman mukaan. Positiivinen yllätys on aina mukavampi kuin negatiivinen. Sijoituksen tuottavuus paranee vain entisestään jos remontti maksaakin odotettua vähemmän h-hetkellä.

Taulukko 32. Suuntaa antava remonttikuluarvio eri ikäisille sijoitusasunnoille vuodelta 2016 (Orava, J. & Turunen, O. 2016)

	1950-luku	1960-luku	1970-luku	1980-luku	1990-luku
Linjasaneeraus	700 €	700 €	550 €	400 €	250 €
Julkisivu	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €

Orava, J. & Turunen, O: n mukaan edellinen arvio pätee silloin kun putkiremonttia ei ole vielä tehty, eikä julkisivua ole uusittu 20 vuoteen. **Kirjassa he huomauttavat** myös, että arvio on varovainen ja siksi sitä kannattaa vain hyödyntää kohteen tuottavuuden arvioinnissa alussa. Jos varovaisella arvioilla päästään lähelle haluttua tuottoa, niin voidaan siirtyä tapauskohtaisempaan arvioon, jossa otetaan huomioon muutkin remontit ja niiden muuttajat.

Remontti maksaa saman verran 1960-luvulla rakennettuun rakennukseen, kuin se maksaisi 1980-luvulla rakennettuun rakennukseen. Miksi kustannusarvio on sitten paljon pienempi?

$$\frac{\text{remontin hinta}}{(1+\text{korko})^n} = \text{remontin nykyarvo}$$

n on vuosien lukumäärä nykyhetkestä

Rahalla on aika-arvo. Sijoituksen kannalta on merkittävä ero, että maksetaanko kallis remontti vuoden vai kymmenen vuoden päästä.

Taulukko 33. Putkiremontin kustannuksen nykyarvo korolla 3,5 % (ylhäällä vuosien määrä, vasemmalla remontin hinta per neliö)

	5	10	15	20	25
500 €	421 €	354 €	298 €	251 €	212 €
600 €	505 €	425 €	358 €	302 €	254 €
700 €	589 €	496 €	418 €	352 €	296 €
800 €	674 €	567 €	478 €	402 €	339 €
900 €	758 €	638 €	537 €	452 €	381 €

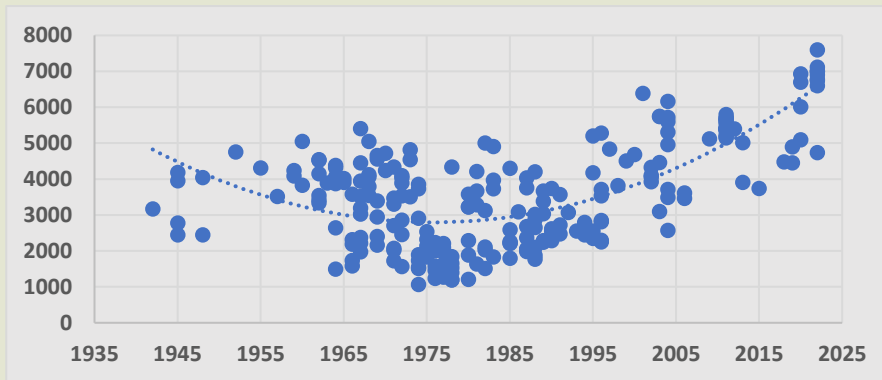


Sijoittaja 1 on ostamassa 1970-luvulla rakennettua sijoitusasuntoa, johon ei ole tehty putkiremonttia. Putkiremontti on tulossa pian kyseiseen rakennukseen ja sijoittaja haluaa arvioida kulut pahimman oletaman mukaan. Sijoittaja 2 laskee putkiremonttikuluiksi kannattavuuslaskelmia varten 27 000 euroa.

Sijoittaja 2 on ostamassa 2000-luvun taitteessa rakennettua asuntoa, jossa putkiremontti on ajankohtainen suunnilleen 25 vuoden kuluttua. Sijoittajan 2 laskee kannattavuuslaskelmaa varten putkiremonttikuluja noin 13 500 euroa.

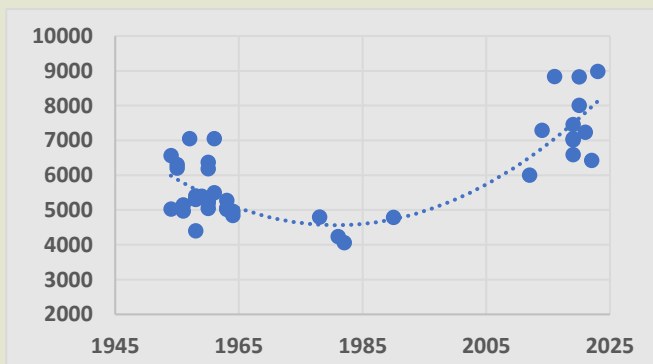
Näkykö putkiremontin kustannukset asunnon arvossa

Kuvio 16. Omalla tontilla sijaitsevat kaksiot Tampereella (Asuntojenhintatiedot)



Tampereella omistustontilla sijaitsevien kaksioden hinnat ovat alimmillaan 1975-1985 välillä rakennetuissa taloissa. Tämän jälkeen asuntojen arvossa nähdään pieni nousu. Pohja osuu asunnon elinkaareissa putkiremontin kohdalle.

Kuvio 17. Omistustontilla sijaitsevat kaksiot Espoon Tapiolassa (Asuntojenhintatiedot)



Halvimmat asunnot olivat rakennettu taas vuosien 1975-1985 aikana. Tämän jälkeen asuntojen arvossa nähdään pieni nousu. Voidaan olettaa, että asunnon arvo on alimmillaan juuri ennen putkiremonttia eli noin 50 vuoden iässä.

Putkiremontista aiheutuvat sijoitustappiot

Kalliiden remonttien kuuluisi järjellä ajateltuna siirtyä asunnon hintaan siten, että esimerkiksi putkiremonttoimaton asunto olisi putkiremontin verran edullisempi kuin vastaava juuri putkiremontoitu asunto. Näin ei kuitenkaan ole. Op-media osaa kertoa, että vain noin puolet asuntoon tehtävästä putkiremontista siirtyy asunnon hintaan.

Myös Orava ja Turunen tukevat tätä väittämää kirjassaan, kun toteavat aikaisempien tutkimusten osoittaneen putkiremontin vaikutuksen alkaneet näkyä 6 vuotta ennen varsinaista remonttia. **Tutkimuksessa** arvo laski 3 % alle markkinan 6 vuotta ennen putkiremonttia ja 9 % alle juuri ennen putkiremonttia. Putkiremontin jälkeen arvo oli 3 % yli markkinan, mutta tämä hinnan nousu jää kuitenkin melkein aina pienemmäksi kuin remontin kustannus.

Kuvio 18. Asunnon arvo putkiremonttia lähestyttäessä (Orava, J. & Turunen, O. 2016)



Miten tämä liittyy asunnon ostamiseen, kysytte varmaan nyt. Sijoittajan olisi kuitenkin lähes aina kannattavinta ostaa jo putkiremontoitu asunto, kuin sellainen missä ollaan pian valmistautumassa siihen. Uuden sijoittajan kannattaisi siis pitää katse niissä, sillä putkiremontista saatava arvonnousu harvoin kattaa putkiremontin kustannusta kokonaan.

Täytyy kuitenkin katsoa kokonaiskuvaa. Sijoitusasunnon ostaminen saattaa olla myös ajankohtaista siinä vaiheessa kun todetaan, että vanhan sijoitusasunnon myyminen ja uuden tilalle ostaminen taloudellisesti on kannattavampaa, kuin vanhan pitäminen. Esimerkiksi tilanteessa, jossa asunnon putkiremontti alkaa näkyä horisontissa, saattaa vanhankin sijoittajan olla aika luopua asunnosta ja ostaa tilalle toinen.

Tarkastellaan sijoitustappiota putkiremontista johtuen kahden eri hintaluokan asunnoissa. Esimerkkiä varten huomioidaan sijoitustappioihin siten, että ostetaan jo putkiremontoitu siinä vaiheessa jos sijoituskohdetta vaihdetaan:

- Asunnon arvonmuutos
- Varainsiirtovero jos vaihdetaan asuntoa
- Putkiremontin kustannukset jos remontoidaan

Putkiremontti kestää useita kuukausia, joiden aikana asunto on käytännössä asuinkelvoton, eli vuokratuloja ei niiltä kuukausilta kannata odottaa. Laskentaa varten putkiremontin kesto on määritetty yhtä pitkäksi kuin vanhan asunnon myyminen ja uuden ostaminen, jottei vuokran menetyksiä tarvitse huomioida.

Oletetaan aluksi, että kirjan tutkimus on oikeassa ja sijoitusasunnon arvo laskee ja nousee yllä olevan kuvion perusteella.

Taulukko 28. 30 neliöisen asunnon putkiremontin sijoitustappiot jos asunnon arvo nousee 3 % yli markkinan remontin jälkeen

asunnon arvo 10 vuotta ennen remonttia	100 000 €	200 000 €
myydään 6 vuotta ennen remonttia ja ostetaan remontin jälkeen	-8 060 €	-16 120 €
myydään juuri ennen remonttia ja ostetaan remontin jälkeen	-14 060 €	-28 120 €
maksetaan remontti 500 €	-12 000 €	-9 000 €
maksetaan remontti 900 €	-24 000 €	-21 000 €



Sijoittaja 1 omistaa 100 000 euron asunnon. Jos sijoittaja uskoo Op-mediaa, hän kokisi vähiten tappioita myymällä 100 000 euron sijoitusasunnon jo 6 vuotta ennen putkiremonttia ja ostamalla putkiremontoidun tilalle. Huonoin vaihtoehto olisi maksaa itse 900 euron remontti. 700 euron remontilla remontointi tuottaisi -18 000 euroa, joten edelleen kannattavampaa olisi myydä ennen remonttia.

Sijoittaja 2 omistaa 200 000 euron asunnon. Sijoittajan 2 olisi kannattavinta remontoida jos remonttikustannus olisi 500 euroa. Huonoin vaihtoehto taas olisi myydä asunto juuri ennen remonttia ja ostaa remontoitu tilalle. 700 euron remontista aiheutuisi 15 000 euron tappiot, eli remontoiminen olisi edelleen kannattavampaa kuin myyminen.

Oletetaan seuraavaksi, että Op-media on oikeassa ja puolet putkiremontin kustannuksesta siirtyy asunnon arvoon remontin jälkeen. Oletetaan kuitenkin, että sijoitusasunnon arvo laskee ennen putkiremonttia yllä olevan kuvion mukaan.

Taulukko 29. 30 neliöisen asunnon putkiremontin sijoitustappiot jos noin puolet remontin kustannuksesta siirtyisi asunnon aroon

asunnon arvo 10 vuotta ennen remonttia	100 000 €	200 000 €
myydään 6 vuotta ennen remonttia ja ostetaan 500 € remontin jälkeen	-12 650 €	-17 650 €
myydään 6 vuotta ennen remonttia ja ostetaan 900 € remontin jälkeen	-18 770 €	-23 770 €
myydään juuri ennen remonttia ja ostetaan 500 € remontin jälkeen	-18 650 €	-29 650 €
myydään juuri ennen remonttia ja ostetaan 900 € remontin jälkeen	-24 770 €	-35 770 €
maksetaan remontti 500 €	-7 500 €	-7 500 €
maksetaan remontti 900 €	-13 500 €	-13 500 €



Sijoittaja 1 omistaa 100 000 euron asunnon. Kannattavinta olisi remontoida jos remontti maksaa 500 euroa. Sijoittajan 1 olisi kannattavampaa myydä 6 vuotta ennen remonttia ja ostaa tilalle 500 eurolla remontoitu asunto, kuin remontoida itse 900 eurolla.

Sijoittaja 2 kokee vähiten tappiota maksamalla 500 euron remontin itse. Huonoin ratkaisu olisi myydä juuri ennen remonttia ja ostaa 900 eurolla remontoitu tilalle. Sijoittajan 2 asunnon kohdalla kannattavinta olisi pitää asunto remontin yli vaikka se maksaisi 900 euroa.



Jos vielä ei tiedetä remontin tulevaa kustannusta, molempien skenaarioiden perusteella 100 000 euron asunnon kohdalla kannattaisi harkita remontoitavan asunnon myymistä vähintään 6 vuotta ennen remonttia ja vastaavan jo remontoitavan asunnon ostamista tilalle ostamista. 200 000 euron asunto taas olisi keskimäärin kannattavampaa remontoida itse.

8) Loppusanat

Lopuksi muistakaa, että opas pyrki antamaan asuntosijoittajalle avaimet sijoituksen kannattavuuden kattavaan tarkasteluun. Oppaan tarkoituksena ei ollut kannustaa tai ohjata sijoittajaa suuntaan tai toiseen, vaan tiivistää sijoitusasunnon ostamisen kannalta olennainen tieto yhteen tiiviiseen pakettiin.

Oppaan kirjoittajalla ei ole konkreettista kokemusta asuntosijoittamisesta. Sijoitusasuntojen määrä kirjoitushetkellä on ollut tasan nolla. Oppaan luomisen tarkoituksena oli samalla tutustua asuntosijoittamisen maailmaan.

Opas sisältää luultavasti edelleen joitain virheitä tai pian vanhentunutta tietoa. Palautetta, kehitysehdotuksia tai virheilmoituksia otetaan vastaan.

Kiitos,

Rasmus Tuorinen

Kaavoja

$$vuokra - vastike = nettovuokra$$

$$\frac{(nettovuokra) \times 12}{velaton\ hinta + remonttikulut + varainsiirtovero} = vuokratuotto$$

$$\frac{\frac{vuokratuotto}{100\%} \times (velaton\ hinta + remonttikulut + varainsiirtovero)}{12} = nettovuokra$$

$$\frac{(nettovuokra - korot) \times 12}{oma\ pääoma} = oman\ pääoman\ tuotto\ asuntosijoituksessa$$

$$\frac{(1+korko)^{lkm} \times korko}{(1+korko)^{lkm-1}} \times laina = maksuerä$$

$$korko \times lainajäännös = maksuerän\ korot$$

$$laina \times (1 + korko)^n - maksuerä \frac{1 - (1 + korko)^n}{1 - (1 + korko)} = lainajäännös$$

$$laina - lyhennys \times lkm = lainajäännös$$

$$\frac{korko_1 + korko_{300}}{2} \times lkm = \text{tasaerälainan kokonaiskustannus}$$

$$\frac{\text{hintamuutos}}{\text{omavaraisuusaste}} = \text{asunnon arvonnoususta muodostunut tuotto}$$

$$((\text{nettovuokra} - \text{korot}) \times 0,7) - \text{lainalyhennys} = \text{kassavirta}$$

$$\frac{\text{nettovuokra}}{\frac{\text{lyhennys}_1}{0,7} + \text{korot}_1} = \text{velan nollakohta kassavirralle}$$

$$\frac{\text{lyhennysten keskiarvo}}{0,7} + \text{korkojen keskiarvo} = \text{vaadittu nettovuokra}$$

$$\left(\frac{(\text{nettovuokra}) \times 12}{\text{tuottovaatimus}} - \text{remonttikulut} \right) \times 0,98 = \text{tuottovaatimuksen hintakatto}$$

$$\frac{\text{nettovuokra} \times 12}{\text{lainajäännös}} = \text{kriittinen korko}$$

$$\frac{\text{Investointi}}{\text{investoinnin vuosituotto}} = \text{takaisinmaksuaika}$$

$$\frac{\text{nettomuutto}}{\text{asukasluku}} \times 1000 = \text{nettomuutto per tuhat asukasta}$$

$$\frac{\text{tonttivuokra} \times 12}{\text{korko}} = \text{Nykyarvo}$$

$$\frac{\left(\frac{\text{lyhennys}}{0,7} + \text{korot} + \text{vastike} \right) \times 12}{\text{vuokra}} = \text{kriittinen piste tyhjille kuukausille}$$

lkm on maksuerien lukumäärä

korko on yksittäisen maksuerän korko.

korko₁ on ensimmäisen maksuerän korko

korko₃₀₀ on viimeisen maksuerän korko

tuottovaatimus on tavoiteltu vuokratuotto

lainalyhennys₁ on ensimmäinen lyhennys euron lainalle

korot₁ on ensimmäinen korko euron lainalle

n on maksettujen maksuerien määrä tarkasteluhetkellä (Lainalaskelmat)

TAI

n on vuosien lukumäärä nykyhetkestä (Nykyarvon laskeminen)

Lähteet

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. [9. uudistettu painos]. Helsinki: Edita.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Asuntosalkunrakentaja, vuokratuotto:

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/>

Asuntojen hintatiedot, myydyt asunnot:

<https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>

Etuovi, asunnon myyntihinnasta neuvotellaan:

<https://www.etuovi.com/koti/blogi/asunnon-pyyntihinnasta-neuvotellaan-vinkit-ostajalle-ja-myyjalle/>

Etuovi, myynti-ilmoitukset:

<https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/>

Huneistokeskus, asunnon hintaan vaikuttaa:

<https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/valittaja-kertoo-nama-asiat-vaikuttavat-asunnon-hintaan>

Kauppalehti, korkotalletukset:

<https://www.kauppalehti.fi/porssi/korot/talletuskorot>

Nordea, asuntolainat:

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>

Nordea, tonttivuokran nykyarvo:

<https://www.nordea.com/fi/uutiset/nain-arvioit-omistustontin-ja-vuokratontin-vaikutusta-asunnon-hintaan>

OP-media, näin putkiremontti vaikuttaa asunnon arvoon:

<https://www.op-media.fi/asunnon-osto/nain-putkiremontti-vaikuttaa-asunnon-arvoon/>

Pankkiasiat, takaisinmaksuaika:

<https://pankkiasiat.fi/takaisinmaksuaika>

Salkunrakentaja, omistustontti ja vuokratontti:

<https://www.salkunrakentaja.fi/2021/03/omistustontti-vuokratontti/>

Suomen pankki, euribor 12kk:

https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/

Sijoitusovi, yhtiövastikkeet:

<https://sijoitusovi.com/yhtiovastike-hoitovastike-paomavastike/>

Sijoitusovi, yleisimmät remontit:

<https://sijoitusovi.com/taloyhtion-remontit-ja-niiden-kustannukset/>

Sijoitusovi, oman pääoman tuotto:

<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-oman-paaoman-tuotto/>

Tilastokeskus, Asunto-osakeyhtiöiden, joilla tapahtumia, tuloslaskelmaerät rakennusvuosittain:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asyta/statfin_asyta_pxt_13jy.px/

Tilastokeskus, Kuntien välinen muutto tulo- ja lähtöalueittain:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_muutl/statfin_muutl_pxt_11a1.px/

Tilastokeskus, uusien osakeasuntojen neliöhinnat tontin omistusmuodon mukaan:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_12de.px/table/table-ViewLayout1/

Tilastokeskus, Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mv.px/

Tilastokeskus, Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät tontin omistusmuodon mukaan:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mw.px/

Tilastokeskus, Vuokraindexi (2015=100) ja keskineliövuokrat:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asvu/statfin_asvu_pxt_11x5.px/

Tilastokeskus, Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit 1988–2022:

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mz.px/

Vertaensin, energiatodistustutkimus:

<https://www.vertaensin.fi/blog/energiatodistus>

Vero, varainsiirtovero:

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Vero, korot tuloverotuksessa:

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/korko_tuloverotuksess/

Vero, vuokratulon verovähennykset:

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>