

Opinnäytetyö (AMK)

Myyntityön koulutusohjelma

Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

2016

Erik Lukka

KERROSTALOASUNNOT SIJOITUSKOHTEINA TURUSSA

– asunnon koon ja sijainnin vaikutus

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Myyntityön koulutusohjelma | Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

Joulukuu 2016 | 40

Ohjaaja: Jukka Rantala

Erik Lukka

KERROSTALOASUNNOT SIJOITUSKOHTEINA TURUSSA – ASUNNON KOON JA SIJAINNIN VAIKUTUS

Opinnäytetyön on tarkoitus tutkia eri kokoisten ja eri puolilla Turku sijaitsevien uusien ja uudehkojen asuntojen kannattavuutta sijoituskohteina. Tutkimushypoteesinä on, että keskustan ja Turun yliopiston läheisyydessä olevat asunnot ovat kannattavimpia sijoituskohteita Turussa. Tutkimuksessa on vertailtu asunnon velattoman myyntihinnan ja vuokran suhdetta. Yksiöitä, kaksioita ja kolmioita on valittu Turun keskustasta, Turun Yliopiston lähteltä, läntisestä Turusta ja itäisestä Turusta. Tutkittaessa havaittiin, että läntisessä Turussa on kaikissa kokoluokissa halvimmat asunnot suhteessa korkeisiin vuokriin, eli niistä saadaan sijoitettu pääoma nopeammin takaisin kuin muilta alueilta.

Verrattaessa asunnon myyntihintaa takaisinmaksuaikaan huomataan lisäksi, että sidottu pääoma saadaan myös suhteessa nopeammin takaisin läntisen Turun alueella kuin muualla Turussa. Turun alueen uusien asuntojen keskineliöhinnat ovat verrattuna Tampereen ja koko Suomen hintatasoon nähden korkeammat, joka ei sinänsä kerro sijoituksen kannattavuudesta koska muiden alueiden vuokria ei tarkasteltu tässä tutkimuksessa.

ASIASANAT:

Pääomasijoittaminen, kiinteistösijoittaminen, kannattavuus, asuntomarkkinat

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Professional Sales | Financing and Insurance Services

2016 | 40

Instructor: Jukka Rantala

Erik Lukka

INVESTING IN APARTMENTS IN TURKU – EFFECT OF SIZE AND LOCATION

This thesis studies the effects of size and location of new and quite new apartments in Turku for investment purposes. The hypothesis of the thesis is that apartments in the Turku city centre and near the University of Turku are better for investment. Comparison is done between debt-free selling prices and monthly rents. Single-room, two-room, and three-room apartments have been chosen in Turku City centre, near the University of Turku, western part of Turku, and eastern part of Turku. The thesis shows that in every category the western part of Turku has higher rents compared to cheaper selling prices, therefore the investment is returned faster.

It was seen when debt-free selling prices were compared to the time needed for return of investment that the western part of Turku is best in every category. Median square prices of new apartments in Turku are higher than in Tampere or entire Finland, but it doesn't describe the profitability of the investment because rents in other areas than Turku weren't examined in this thesis.

KEYWORDS:

capital investment, real estate investment, profitability, housing market

SISÄLTÖ

KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO	6
1 JOHDANTO	7
2 SIJOITUSASUNNON TUOTTO	8
2.1 Pääomasijoitus	9
2.2 Sijoituksen tuotto	10
2.3 Tunnusluvut	12
2.4 Fragmentoituneet asuntomarkkinat	13
3 ASUNNOT SIJOITUSKOHTEINA	14
3.1 Asuntojen vertailu sijainnin perusteella	20
3.2 Asuntojen vertailu koon perusteella	22
3.3 Sijainnin vaikutus sidotun pääoman tuottoon	24
3.4 Uusien asuntojen keskineliöhinnat Turussa ja muualla Suomessa	29
4 SIJOITUKSEN KANNATTAVUUS	36
LÄHTEET	39

KAAVAT

Kaava 1. Takaisinmaksuaika (Saaranen ym. 2011, 299).	8
Kaava 2. Vuoden pituista sijoitusperiodia vastaava tuotto (Kallunki ym. 2008, 266).	11
Kaava 3. Koko sijoitusperiodin tuotto (Kallunki ym. 2008 266).	11
Kaava 4. Koronkorko (Saaranen ym. 2011, 166).	11
Kaava 5. Tulos per osake (Niskanen & Niskanen 2004, 148).	12
Kaava 6. Sijoitetun pääoman tuottoprosentti (Niskanen & Niskanen 2004, 115).	12
Kaava 7. P/E-luku (Niskanen & Niskanen 2004, 150).	12
Kaava 8. Sidotun pääoman suhteellinen tuotto vuodessa.	24

KUVAT

Kuva 1. Asuntojen sijainnit kartalla.	11
---------------------------------------	----

KUVIOT

Kuvio 1. Asuntojen takaisinmaksuaika vuosina.	13
Kuvio 2. Keskimääräinen takaisinmaksuaika alueittain.	13
Kuvio 3. Keskimääräinen takaisinmaksuaika asunnon koon mukaan Turussa.	13
Kuvio 4. Sidotun pääoman suhteellinen tuotto-% vuodessa.	13
Kuvio 5. K-indeksi.	13
Kuvio 6. K-indeksin suhde takaisinmaksuaikaan.	13
Kuvio 7. Turun kaikkien uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat.	13
Kuvio 8. Tampere kaikkien uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat.	13
Kuvio 9. Turun uusien yksiöiden keskineliöhinnat.	13
Kuvio 10. Tampereen uusien yksiöiden keskineliöhinnat.	13
Kuvio 11. Turun uusien kaksioiden keskineliöhinnat.	13
Kuvio 12. Tampereen uusien kaksioiden keskineliöhinnat.	13
Kuvio 13. Turun uusien kolmioiden keskineliöhinnat.	13
Kuvio 14. Tampereen uusien kolmioiden keskineliöhinnat.	13
Kuvio 15. Turun uusien 4h tai yli kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat.	13
Kuvio 16. Tampereen uusien 4h tai yli kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat.	13

TAULUKOT

Taulukko 1. Myytävät asunnot.	9
Taulukko 2. Vuokrattavat asunnot.	10
Taulukko 3. Asuntojen takaisinmaksuajat.	12
Taulukko 4. Keskimääräinen takaisinmaksuaika alueittain.	9
Taulukko 5. Keskimääräinen takaisinmaksuaika asunnon koon mukaan Turussa.	9
Taulukko 6. Asuntojen suhteellinen hinta vastaavaan keskustasn asuntoon.	12

KÄYTETYT LYHENTEET

O Omistusasunto

V Vuokra-asunto

K Keskusta

L Länsi-keskus

V Vasaramäki

Y Yliopisto

1 Yksiö

2 Kaksio

3 Kolmio

K-indeksi saadaan vertaamalla asuinalueen asunnon hintaa vastaavan kokoiseen keskustan asuntoon. Keskustan asunto on valittu vertailukohdaksi kuvastamaan Turun hintatasoa yleisesti suositulla asuinalueella.

1 JOHDANTO

Opinnäytteen tarkoituksena on tutkia sidotun pääoman tuottoa asunnon vuokratuoton kautta. Miten asunnon sijainti vaikuttaa sijoituksen kannattavuuteen, onko esimerkiksi edullinen asunto parempi sijoituskohde kuin kalliimpi tai saadaanko pienestä asunnosta parempi tuotto kuin suuremmasta. Tutkimuksen hypoteesinä on, että keskustan ja Turun yliopiston läheisyydessä olevat asunnot ovat kannattavimpia sijoituskohteita. Tutkimuksessa vertaillaan kolmen eri kokoluokan asuntoja ja tutkitaan niiden sijoituksen takaisinmaksuaikaa. Vertailu tehdään asuntojen myyntihinnan ja vastaavanlaisen asunnon vuokran perusteella. Valitut kohteet ovat uusia tai uutta vastaavassa kunnossa, jotta niihin ei ole tarvetta tehdä isoja remontteja ja näin hinnat ovat keskenään paremmin vertailtavissa. Myytävien ja vuokrattavien asuntojen hintatiedot on valittu markkinoilla olevista vapaista kohteista. Tarjolla olevien kohteiden rajallisuuden takia asunnot eivät välttämättä ole täysin vastaavia, mutta hyvin lähellä toisiaan.

Vertailtavat kohteet ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Kohteita on valittu Turun keskustasta, itäisestä sekä läntisestä Turusta ja Turun Yliopiston läheisyydestä jotta saadaan selville miten alueellisia asuntojen takaisinmaksuaika on. Eri kokoiset asunnot voivat olla suosittuja kohteita eri alueilla ja tätä näkökulmaa pyritään myös tarkastelemaan. Yliopiston läheisyys ja pieni asunto voi olla suosittu opiskelijoiden keskuudessa kun taas lapsiperheet haluavat mahdollisesti asua kauempana keskustasta isommassa asunnossa.

Korkotekijöitä ei huomioida laskettaessa takaisinmaksuaikaa, näin saadaan pelkistetty vertailu kohteiden välillä. Sijoitukseen mahdollisesti kohdistuvat korkotekijät ja inflaation pitäisi huomioida laskennassa todellisen tuottoarvon aikaansaamiseksi. Tutkimus toteutetaan todellisten markkinahintojen vertailuna.

2 SIOITUSASUNNON TUOTTO

Asuntosijoittamisessa tuotto saadaan vähentämällä tuloista sijoituksen aikana syntyvät kulut. Tuloja saadaan asunnon mahdollisesta arvonnoususta osto- ja myyntihetken aikana sekä vuokratuloista. Kuluina ovat ainakin yhtiö- ja mahdollisten rahoitusvastike sekä asunnon korjauksesta aiheutuvat kustannukset.

Tässä tutkimuksessa käytetään kahta kaavaa, takaisinmaksuaikaa sekä sidotun pääoman suhteellista tuottoa. Näillä kuvataan asunnon velattoman myyntihinnan ja vuokran, eli käytännössä sidotun pääoman ja sille saatavien jaksollisten suoritusten välistä suhdetta. Suhdelukuja käytetään vertailuna kuvaamaan sijoituksen kannattavuutta.

Vertailtaessa eri hintaisia asuntoja keskenään voidaan laskea asunnolle nk. ”takaisinmaksuaika”: asunnon myyntihinnan ja siitä saatavan vuokratulon suhde. Se kuvastaa missä ajassa vuokratulot kattavat asunnon hankkimisesta aiheutuneet kustannukset. Kaava voidaan esittää seuraavassa muodossa ja se antaa suhdeluvun jota voidaan vertailla. Mitä pienempi luku on, sen kannattavampi sijoitus oletettavasti tulee olemaan.

$$\textit{Takaisinmaksuaika} = \frac{\textit{Myyntihinta €}}{\textit{Vuokratulo €}}$$

Kaava 1. Takaisinmaksuaika (Saaranen ym. 2011, 299).

Mitä pienemmällä ajalla asunto on maksanut itsensä takaisin voidaan sitä kannattavampana sijoituksena (Saaranen ym. 2011, 299).

”Inflaatio pienentää rahan ostovoimaa tulevaisuudessa ja rahavirtaan liittyy tulevaisuudessa suurempi riskin kuin heti saatavaan maksuun (Knüpfer & Puttonen, 96).”

2.1 Pääomasijoitus

Pääomasijoittamisella tarkoitetaan oman pääoman ehtoisia sijoituksia, joista odotetaan suurempaa tuottoa kuin tavanomaisista matalan riskin sijoituksista. Pääomasijoittajat pienentävät riskiä jakamalla sijoitukset useampaan kohteeseen ja muodostamalla sijoitussalkun. Pääomasijoittaminen eroaa muusta arvopaperisijoittamisesta muutamalla tavalla. Yksi näistä sijoittajan aktiivinen rooli kohteeseen valinnassa ja seurannassa. Pääomasijoitukset tehdään myös tietyksi määräajaksi ja varojen likviditeetti on rajoitettu. (Lauriala 2004, 21-23.)

Pääomasijoituksissa hankaluutena on sijoitettavan kohteeseen riskien ja epävarmuuksien oikea arviointi ja niihin varautuminen tarvittavin toimenpitein, on myös oltava varma että on olemassa sijoitukselle olennaiset edellytykset. (Lauriala 2004, 51)

”Kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan yleisesti ottaen kiinteään omaisuuteen tai kiinteään omaisuuteen oikeuttavien osakkeiden hankkimista” (Kallunki ym. 2008, 115). Kiinteistösijoitukset eroavat muusta pääomasijoittamisesta, sille ominaiset erityispiirteet johtuvat useimmiten kiinteistöjen fyysisestä luonteesta. Kiinteistöt ovat aina sidottuina tiettyyn sijaintiin ja näin ollen markkinat ovat paikalliset. Jokainen toimitila on sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan ainutlaatuinen. Näin ollen ei ole olemassa identtisiä sijoituskohteita. Kohteiden heterogeenisyys luo markkinat välittäjille, koska informaatio on heikosti saatavilla ja sen taso on huono. Myös ulkoiset tekijät kuten saasteet ja alueen imago vaikuttavat kiinteistön arvoon. Kiinteistöllä on aina tietty arvo vaikka toiminta rakennuksessa loppuisikin. Vaikka kiinteistö purettaisiin, on tontilla kuitenkin arvo sijainnin mukaan. (Olkkonen ym. 1997, 26-27)

Sijainnin yksilöllisyys aiheuttaa myös sen ettei hyviä liikepaikkoja ole riittävästi. Tämä aiheuttaa sen että hinnat nousevat jatkuvasti vaikka Suomessa olisi väkimäärään suhteutettuna riittävästi tilaa. Kaupunkien keskustoissa ei kuitenkaan näin ole vaan laadukkaita paikkoja on rajattu määrä. Kiinteistösijoitus eroaa myös muista sijoituskohteista sijoitusajan pituudella, kiinteistöt voivat olla hyvinkin van-

hoja ja maapohja vielä vanhempi. Myös kunnostamalla tai lisärakentamisella voidaan jalostaa sijoituksen arvoa. Sijainti voi toimia myös vuorovaikutussuhteessa lähiympäristön muiden rakennusten kanssa, jossa alueen rakennukset vaikuttavat toistensa arvoon. (Olkkonen ym. 1997, 27)

2.2 Sijoituksen tuotto

Sijoituksen tuotto muodostuu sijoituksen arvonnoususta ja sijoitusajan aikana tulevista maksuista. Toteutunut tuotto lasketaan alku- ja loppuhetken arvon mukaan. Sijoituksen onnistumista arvioidaan tuottojen perusteella, hyvä sijoitus on tuottanut voittoa ja huono tappiota. Sijoittajat ovat kiinnostuneita riskistä joka on tärkeä osa pääoman tuottovaatimusta. Sijoituskohteissa voi olla etukäteen sovittuna korko, mutta suuremman riskin sijoituksissa on vai tuotto-odotuksia jotka eivät välttämättä toteudu. Näille sijoituksille asetettu tuottovaatimus on suurempi, koska pahimmassa tapauksessa koko sijoitettu pääoma voidaan menettää. Esimerkiksi konkurssissa pääomasijoittajat eivät juuri koskaan saa pääomaansa takaisin. (Kallunki ym. 2008, 71, 265, 274)

Sidotulle pääomalle asetettu tuottovaatimus on vieraan pääoman kohdalla oltava vähintään siitä aiheutuvat kulut. Usein se on vähintään vuosittain aiheutuvien korkomaksujen suuruinen. Oman pääoman tuottovaatimus on vaikeampi määrittää ja se riippuu enemmänkin sijoittajan omista tarpeista. (Kallunki ym. 2008, 73-74)

Pääomantuottovaatimusta voidaan yrittää arvioida monella eri tavalla. Sijoittajan on määriteltävä minkä laista tuottoa hän odottaa. Haluaako hän kohteen arvonnousua, kassavirtaa vai näiden yhdistelmää. Myös pitää tietää millä aikavälillä haluaa tavoitteen saavutettavan. Inflaation vaikutuksesta rahan arvo muuttuu, siksi sijoittajan vaatimuksena onkin vähintään reaaliarvon säilyttäminen. (Anderson & Tuhkanen, 2004. 27)

Vuoden mittaisen sijoitusperiodin tuotto (R_{an}) voidaan laskea kaavalla

$$R_{an} = \frac{R_i}{i/360}$$

R_i = tuottoeriodille, jonka pituus on i päivää

Kaava 2. Vuoden pituista sijoitusperiodia vastaava tuotto (Kallunki ym. 2008, 266).

Koko sijoitusperiodille voidaan laskea tuotto seuraavalla kaavalla

$$1 + R_n = (1 + R_1) \times (1 + R_2) \times (1 + R_3) \times \dots \times (1 + R_T)$$

R_n = n pituisen sijoitusperiodin tuotto

$R_1 \dots R_T$ = yhden yksittäisen sijoitusperiodin tuotto

Kaava 3. Koko sijoitusperiodin tuotto (Kallunki ym. 2008, 266).

”Korko on pääomalle maksettava korvaus siltä ajalta, kun se on sijoitettuna tiettyyn kohteeseen.” Pidemmällä aikavälillä alkuperäisen pääoman lisäksi myös korolle maksetaan korkoa. Sijoituksen päätearvo voidaan määrittää koronkoron perusteella. (Niskanen & Niskanen, 2003, 110)

Koronkorko voidaan laskea kaavalla

$$K = (1 + i)^n \times k$$

K = kasvanut pääoma

i = korkokanta desimaaleina

n = korkojaksojen lukumäärä

k = pääoma

$$(1 + i)^n$$

Kaava 4. (Saaranen ym. 2011, 166).

2.3 Tunnusluvut

Sijoittajalle kiinnostaa sijoitukselle saamansa tuotto. Tuotto koostuu sijoituksen aikana saatavista suoritteista ja sijoituksen arvonnoususta. Näitä voidaan laskea sijoituksen tunnuslukujen avulla. Yksi yleisimmistä tunnusluvuista on EPS (earnings per share), joka kertoo tuloksen jokaista osaketta kohti. Se voidaan laskea seuraavalla kaavalla. (Niskanen & Niskanen 2004, 147-148)

$$EPS = \frac{\text{Nettotulos}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$$

Kaava 5. (Niskanen & Niskanen 2004, 148).

Sijoitetun pääoman tuotto prosentti (return of investment) on myös yksi yleisimmistä käytettävissä olevista kannattavuuden tunnusluvuista. Se kertoo kuinka paljon tuottoa on saatu aikaa sijoitetulle pääomalle. Tämä voidaan laskea seuraavalla kaavalla (Niskanen & Niskanen 2004, 115)

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto\%} = \frac{\text{Nettotulos} + \text{Rahoituskulut} + \text{Verot}(12\text{kk})}{\text{Sijoitettu pääoma}} \times 100$$

Kaava 6. (Niskanen & Niskanen 2004, 115)

Osakemarkkinoilla paljon käytetty P/E-luku (price per earnings) kertoo sijoittajien odotukset osakkeen tulevasta tuloksenteokyvystä. Se kertoo miten nopeasti osake maksaisi itsensä takaisin. Tämä voidaan laskea seuraavalla kaavalla. (Niskanen & Niskanen 2004, 150)

$$P/E = \frac{\text{Osakkeen markkinahinta}}{\text{Tulos/Osake}}$$

Kaava 7. (Niskanen & Niskanen 2004, 150)

2.4 Fragmentoituneet asuntomarkkinat

Turussa kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat vaihtelevat suuresti alueittain ja rakennusvuoden mukaan. Jos vertailuun otetaan kaikki kerrostaloasunnot eroa on jopa tuhansia euroja. Uusissa ja uudehkoissa yksiöissä vaihtelua on vähemmän mutta silti yli tuhat euroa, kaksioissa hieman alle tuhat euroa ja kolmioissa noin tuhat euroa per neliömetri. Asuntojen myyntiajat vaihtelevat myös runsaasti, tietyillä alueilla asunto menee todennäköisesti kaupaksi hyvinkin nopeasti, kun taas joidenkin alueiden asuntojen myyntiajat ovat hyvinkin pitkiä. Turun keskustan ja itäisen keskustan alueella, Härkämäessä ja Jyrkkälässä asunnot menevät pääsääntöisesti kaupaksi alle kuukaudessa, kun taas Uittamon, Varissuon, Hepokullan ja Jäkärän alueilla asuntojen myyntiajat voivat olla jopa sata päivää. On myös alueita joiden sisällä myyntiajat vaihtelevat paljon. kuten Runosmäki, Pansio ja Perno. Näillä alueilla asuntojen keskineliöhinnat ovat lähes samanlaisia, mutta myyntiaikojen ero selittyy alueen sisäisten alueiden arvostuksen kautta. (Aaltonen 2014, 23, 26, 30, 34-40)

3 ASUNNOT SIJOITUSKOHTEINA

Sijaituskohteiksi valitut kohteet sijaitsevat neljällä eri alueella Turussa: keskustassa, Turun Yliopiston läheisyydessä, itäisessä Turussa ja läntisessä Turussa. Myytävät kohteet ovat joka uusia tai uudenveroisessa kunnossa vertailtavuuden vuoksi. Vuokrattavat kohteet ovat hyvässä asuttavassa kunnossa. Tähän tutkimukseen valittiin kohteita samoilta alueilta, jotta vertailukelpoisuus sijoituksen arvon ja tuoton välillä voitaisiin todeta. Kummassakaan tapauksessa saatavilla oleva aineisto ei ole kovin laaja, joten on valittu mahdollisimman vastaavia asuntoja. Sijainti ja pinta-ala eivät ole täysin vastaavia, mutta lähellä toisiaan. Asuntojen hintaan vaikuttaa sijainnin, iän ja pinta-alan lisäksi missä kerroksessa se sijaitsee, kerros saattaa vaihdella kohteissa, joten sitä ei ole huomioitu hinnoissa. Vuokratuotoista aiheutuvia veroja ei ole otettu huomioon, koska tilanne vastaava kaikissa kohteissa joten sillä ei ole tutkimuksellista merkitystä. Myöskään myyntivoitoista aiheutuvia kuluja ei huomioida samasta syystä. Asunnon arvoja verrataan nykyhetkeen, joten inflaatiota tai muista syistä johtuvia asunnon arvon muutoksia ei oteta huomioon tutkimuksessa.

Eri kokoiset asunnot voidaan vuokrakohteina ajatella suuntautuvan eri tyyppisille asukkaille. Yksiöt keskustassa ja yliopiston läheisyydessä ovat varmasti opiskelijoiden suosiossa ja se luonnollisesti vaikuttaa hinnan nousuun. Isommat asunnot keskustan ulkopuolella vetävät puoleensa lapsiperheitä tai enemmän tilaa ja rauhaa kaipaavia aikuisia. Tutkimuksessa ei oteta huomioon asukasta vaan tutkitaan ja arvioidaan merkitystä asunnon sijainnilla ja koolla sen hintaan. Tutkimuksen kohteena on kuitenkin miten asunnon koko ja sijainti vaikuttavat sen kiinnostavuutta sijoituskohteena.

Myytävät kohteet on valittu neljältä eri Turun alueelta, keskusta(K), läntinen Turku(L), itäinen Turku(V) ja Turun Yliopiston lähialue(Y).

Taulukko 1. Myytävät asunnot

MYYTÄVÄT ASUNNOT

KO1	Linnankatu 35b	42,5m ²	198 000€
LO1	Pryssinkatu 8	42m ²	149 520€
VO1	Seppelkatu 7	38,5m ²	170 300€
YO1	Kirkkotie 12	42m ²	166 000€
KO2	Ratapihankatu 12	54,5m ²	253 425€
LO2	Ruissalontie 19	56m ²	189 400€
VO2	Seppelkatu 7	56m ²	235 800€
YO2	Piispanpelto 7	60,5m ²	218 000€
KO3	Kakolankatu 3	78,5m ²	308 900€
LO3	Asentajankatu 2	80m ²	259 000€
VO3	Seppelkatu 7	79m ²	413 200€
YO3	Kupittaankuja 2	76m ²	419 000€

Myyntihinnat ovat velattomia myyntihintoja

Tutkimukseen valitut myytävät kohteet ovat uusia tai lähes uusia asuntoja joihin ei ole tulossa lähiaikoina isoja remontteja jotta saadaan aikaan riittävä vertailukelpoisuus. Seuraavan sivun taulukko kuvaa vastaavien vuokra-asuntojen tilannetta.

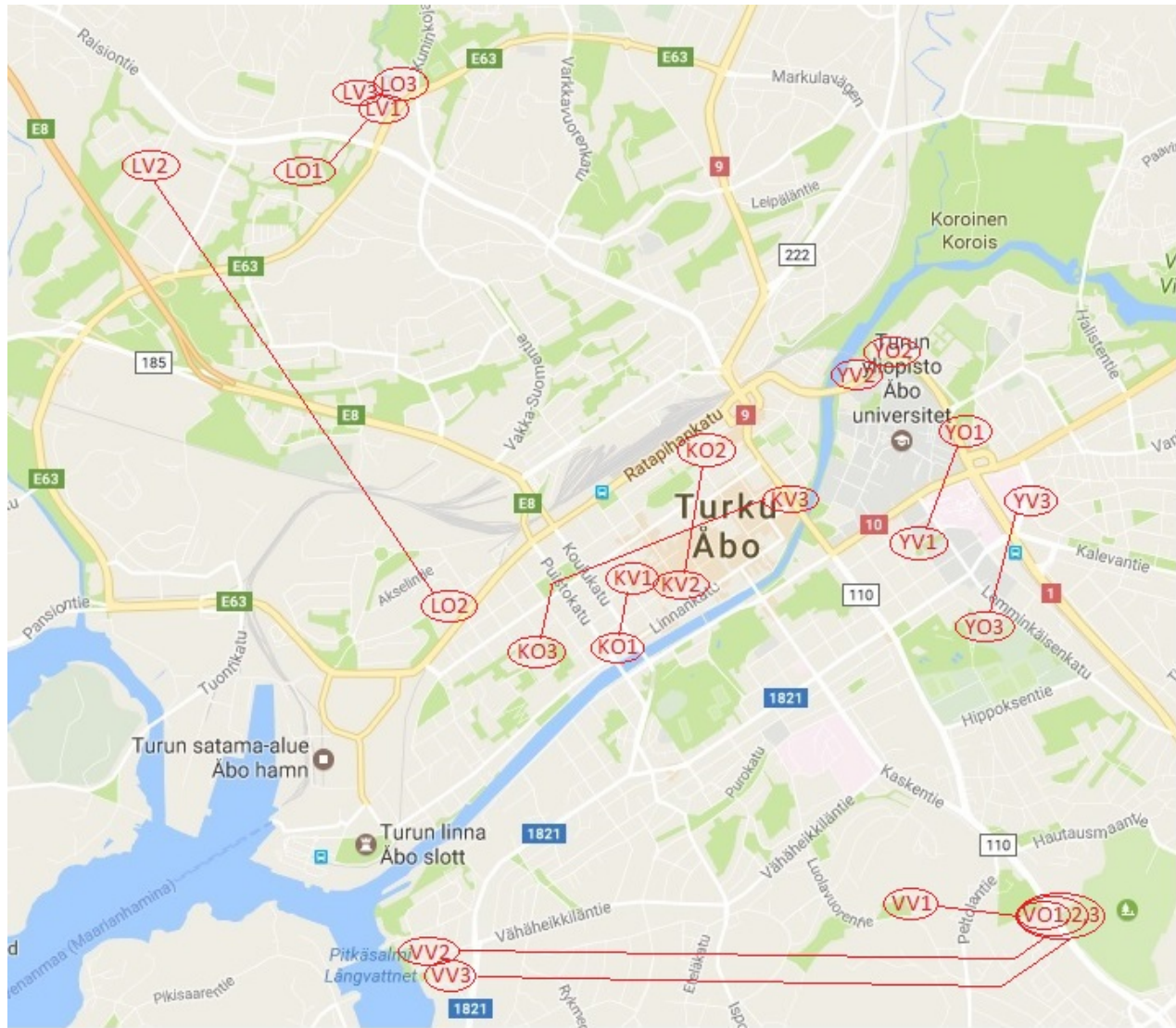
Vuokrattavat kohteet on valittu neljältä eri Turun alueelta, keskusta(K), läntinen Turku(L), itäinen Turku(V) ja Turun Yliopiston lähialue(Y).

Taulukko 2. Vuokrattavat asunnot

VUOKRATTAVAT ASUNNOT

KV1	Käsityöläiskatu 6	38,5m ²	691€/kk
LV1	Asentajankatu 2	36,5 m ²	640€/kk
VV1	Vuorelantie 3 A	30 m ²	520€/kk
YV1	Kaivokatu 10	39 m ²	620€/kk
KV2	Humalistonkatu 1 A	58 m ²	770€/kk
LV2	Työnjohtajankatu 3	62 m ²	818€/kk
VV2	Kölikatu 10	55m ²	799€/kk
YV2	Helsinginkatu 13 A-B	59,5m ²	850,44€/kk
KV3	Aninkaistenkatu 3B	77m ²	970€/kk
LV3	Asentajankatu 9 A	77,5m ²	988,84€/kk
VV3	Kokkakatu 4	68m ²	935€/kk
YV3	Savitehtaankatu 2	80m ²	994,25€/kk

Tutkimuksessa esitetyt vuokra-asunnot on valittu siten, että ne vastaavat ominaisuuksiltaan mahdollisimman hyvin vertailukohtana toimivaa myyntikohdetta. Asunnot sijaitsevat lähellä lähinnä vastaavaa myytävää kohdetta, ovat hyvässä asuttavassa kunnossa ja ovat lähes saman kokoisia.



Kuva 1. Asuntojen sijainti kartalla, kuvan lähde Google Maps

Valinnat perustuvat Turun alueen kiinteistömarkkinoiden ominaispiirteisiin.

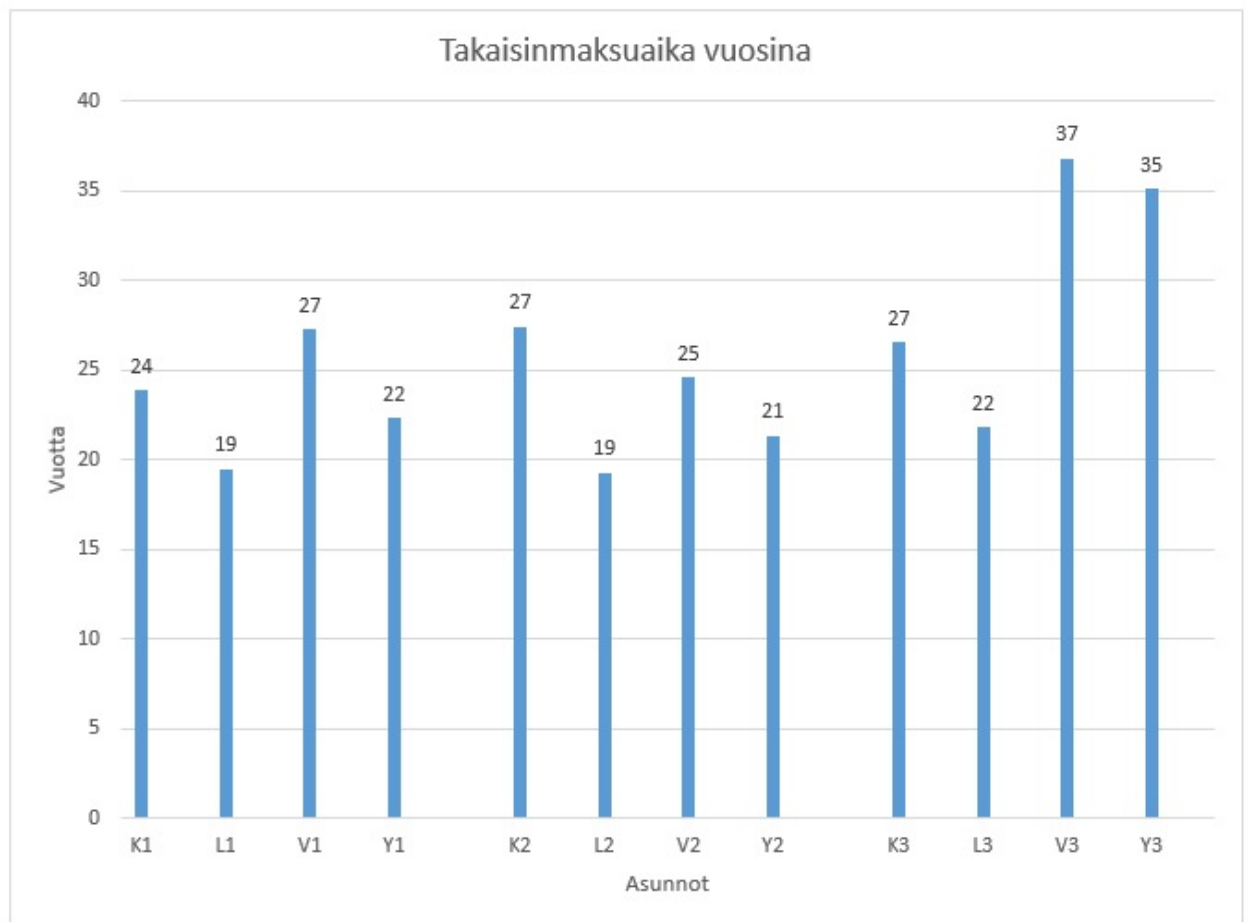
Kuvan kartta on luotu Google Mapsin avulla. Karttaan on liitetty tutkimukseen valittujen kohteiden likimääräinen sijainti havainnollistamaan valittujen kohteiden sijainti kartalla. Havainnoinnin helpottamiseksi kohteet on ympäröity ja vertailussa olevat toisiaan vastaavat myynti- ja vuokra-kohteet on yhdistetty viivalla.

Oheisessa taulukossa on verrattu asuntojen myyntihintaa vastaavan asunnon vuokraan kuukaudessa. Siitä saatu suhdeluku kuvaa kuinka monta kuukautta kyseisellä vuokralla tulisi asuntoa vuokrata jotta olisi saatu maksettua sen ostohinta. Taulukossa ei ole huomioitu sidotulle pääomalle asetettua korko vaatimusta, joten se kuvastaa lähinnä EPS-lukua. Tuotto ei myöskään sisällä kohteen arvonnmuutokseen perustuvaa laskentaa. Taulukossa huoneiston hintaa on verrattu lähinnä vastaavan vuokrattavissa olevan huoneiston vuokraan.

Taulukko 3. Asuntojen takaisinmaksuajat

		Hinta	Vuokra	Takaisinmaksu- aika kuukausina	Takaisinmaksu- aika vuosina
Yksiöt					
Keskusta	K1	198 000 €	691 €	287 kk	24 v
Länsi	L1	149 520 €	640 €	234 kk	19 v
Itä	V1	170 300 €	520 €	328 kk	27 v
Yliopisto	Y1	166 000 €	620 €	268 kk	22 v
Kaksiot					
Keskusta	K2	253 425 €	770 €	329 kk	27 v
Länsi	L2	189 400 €	818 €	232 kk	19 v
Itä	V2	235 800 €	799 €	295 kk	25 v
Yliopisto	Y2	218 000 €	850 €	256 kk	21 v
Kolmiot					
Keskusta	K3	308 900 €	970 €	318 kk	27 v
Länsi	L3	259 000 €	989 €	262 kk	22 v
Itä	V3	413 200 €	935 €	442 kk	37 v
Yliopisto	Y3	419 000 €	994 €	421 kk	35 v

Taulukosta voidaan havaita, että läntisessä Turussa sijoituksen takaisinmaksuaika on lyhin jokaisessa kokoluokassa. Myytäviä asuntoja vastaavien vuorattavissa olevien asuntojen vuokrissa ei alueiden välillä ole kovin suurta eroa, joten myyntihinnat vaikuttavat selkeästi sijoituksen yleiseen hintatasoon ja miten kannattava sijoitus silloin on. Seuraavassa kuviossa on vuokratuotoista laskettava asunnon takaisinmaksu aika esitetty pylväsdiagrammina.



Kuvio 1. Asuntojen takaisinmaksuaika vuosina

Tästä kuvioista voidaan selkeästi havaita takaisinmaksuajan voimakas vaihtelu. Kolmiot niin itäisessä Turussa kuin Turun Yliopiston lähellä eroavat selkeästi muista vertailtavista asunnoista takaisinmaksuajan ollessa ainoana joukossa yli kolmekymmentä vuotta.

3.1 Asuntojen vertailu sijainnin perusteella

Jotta saadaan kattava käsitys Turun alueen hinnoista, on vertailtava kerrostaloasuntojen hintoja eri puolilla kaupunkia. Ensimmäiseksi kohteeksi valittiin keskusta, joka sijaintinsa puolesta on ehdottomasti otettava mukaan. Turun Yliopisto on myös kaupungille tärkeä kuten myös sitä ympäröivä alue. Länsi Turku on lähellä suuria liikekeskuksia ja hyvien liikenneyhteyksien varrella, alue on myös rakennuskannaltaan nuorin valittavista ja siellä on edelleen runsaasti uudisrakentamista. Itäisessä Turussa on ollut asutusta jo kauemmin ja on hyvä verrata miten se näkyy asuntojen hinnoissa. Edellä mainittujen syiden vuoksi koettiin sopivaksi valita alla olevat neljä aluetta tähän tutkimukseen.

KESKUSTA

Keskustan asuntoja verrattaessa ei asunnon koko vaikuta merkittävästi sijoituksen kannattavuuteen. Yksiö on kuitenkin kannattavin vaihtoehto

LÄNSI-TURKU

Myöskään läntisessä Turussa asunnon koolla ei ole huomattavaa merkitystä sijoituksen kannattavuuteen, kuitenkin yksiöt ja kaksiot ovat hieman parempia vertailussa.

ITÄ-TURKU

Itäisessä Turussa taasen kolmio on selkeästi kahta muuta vaihtoehtoa kannattamattomampi. Kaksio paras näistä kolmesta.

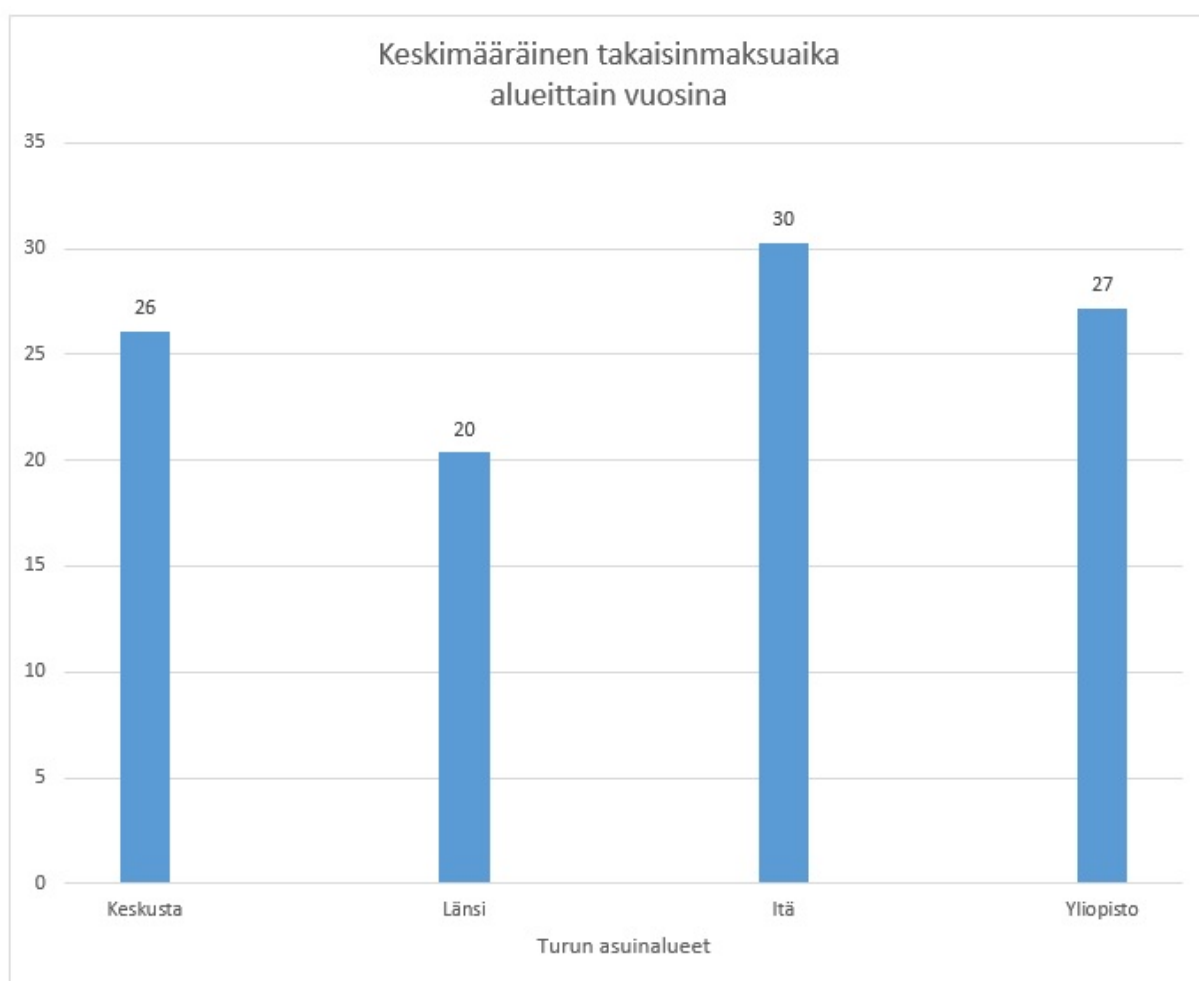
YLIOPISTO

Myös Turun Yliopiston läheisyydessä kolmio on huonoin sijoituskohte. Yksiö ja kaksio ovat selkeästi kannattavampia sijoituskohteita tällä alueella.

Verrattaessa kunkin alueen asuntoja yhtenä kokonaisuutena voidaan vertailla alueiden yleistä hintatasoa.

Taulukko 4. Keskimääräinen takaisinmaksuaika alueittain

	Keskimääräinen Hinta	Keskimääräinen vuokra	Keskimääräinen takaisinmaksuaika kuukausina	Keskimääräinen takaisinmaksuaika vuosina
Keskusta	253,442 €	810 €	313 kk	26 v
Länsi	199,307 €	816 €	244 kk	20 v
Itä	273,100 €	751 €	363 kk	30 v
Yliopisto	267,667 €	822 €	326 kk	27 v



Kuvio 2. Keskimääräinen takaisinmaksuaika alueittain

Tarkasteltaessa alueiden kaikkien asuntojen takaisinmaksuaikoja kokonaisuutena on selkeästi havaittavissa, että läntisen Turun alueen asuntojen myyntihinnan ja vuokran suhde muita parempi ja näin ollen alue on sijoituskohteena paras.

3.2 Asuntojen vertailu koon perusteella

Asunnon arvo koostuu monesta muustakin tekijästä kuin pelkästään sen asuinpinta-alasta joten on olennaista verrata samankokoisia asuntoja keskenään. Jokaisessa asunnossa huonelukumäärästä riippumatta on wc-tilat, keittiö sekä mahdollisesti parveke ja sauna. Niiden rakennuskustannukset suhteessa pintaalaan on isommat kuin esimerkiksi makuuhuoneen. Koko rakennuksen kustannukset on myös otettava huomioon arvioitaessa asunnon hintaa. Rakennuksen infrastruktuuriin liittyvät viemärointi, sähköverkosto, teleyhteydet, hissi ja muut yleiset tilat sekä sijainti yhdessä ovat osa asunnon arvoa riippumatta asunnon koosta. Näiden kaikkien tekijöiden vaikutuksesta on verrattu asuntoja niiden huonelukumäärän perusteella.

YKSIÖT

Läntisessä Turussa yksiö muita vaihtoehtoja parempi sijoituskohde, takaisinmaksuajan ollessa alle kaksikymmentä vuotta. Myös keskusta ja yliopisto saattavat olla houkuttelevia vaihtoehtoja niiden hyvän kysynnän takia vaikkakin sijoitus ei tuota itseään yhtä nopeassa ajassa takaisin.

KAKSIOT

Samoin kaksioissa läntinen Turku on kannattavin vaihtoehto ja myös yliopiston alue pääsee tässä kokoluokassa lähelle samaa takaisinmaksu aikaa, eroa jää kuitenkin kaksi vuotta läntisen Turun hyväksi. Itäinen Turku ja varsinkin keskusta ovat selkeästi huonompia sijoituskohteita.

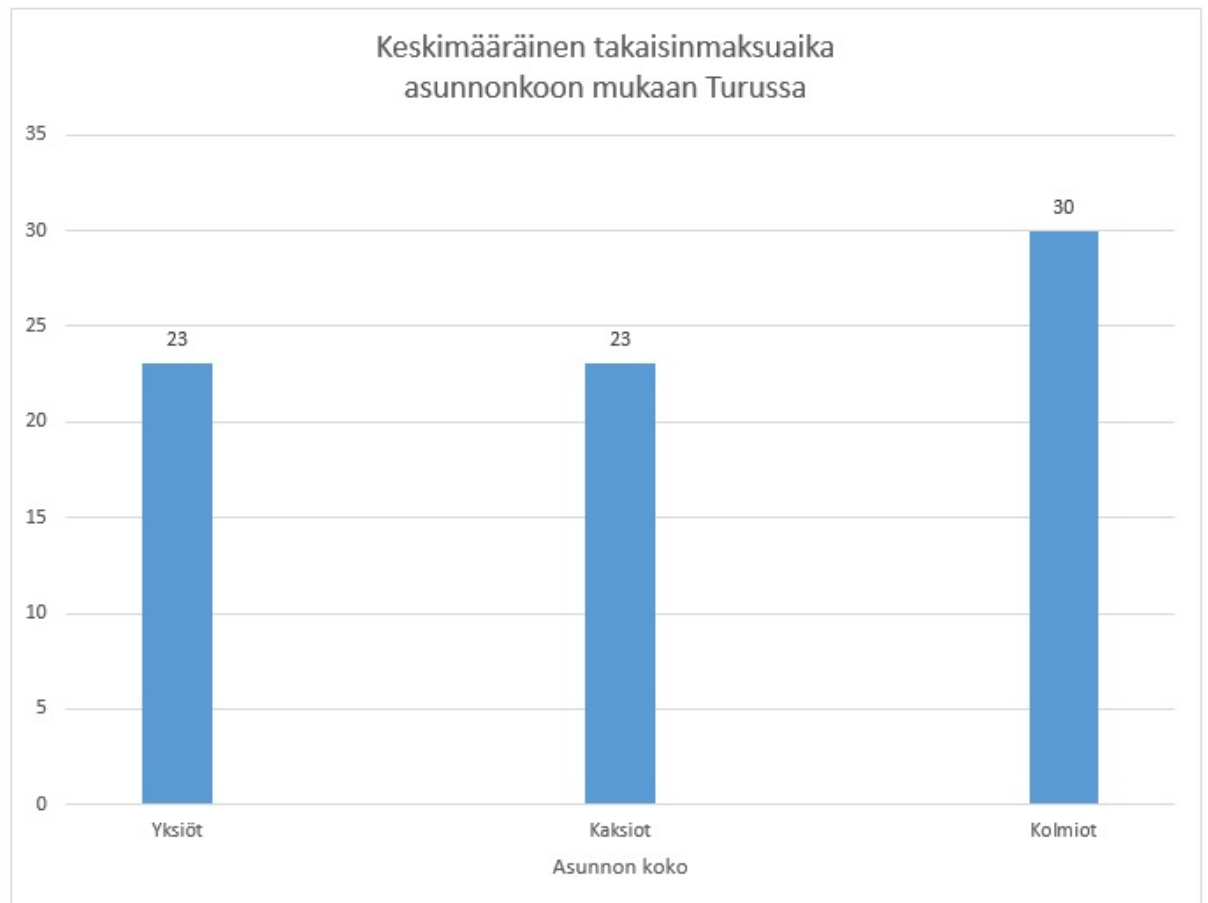
KOLMIOT

Kuten edellisissä myös kolmioissa läntinen Turku on kannattavin sijoituskohde, tässä ryhmässä myös keskusta on selkeästi mielekkäämpi vaihtoehto kuin itäinen Turku tai yliopisto. Keskustassa sijoituksen saa takaisin viisi vuotta myöhemmin kuin läntisessä Turussa, mutta yliopiston alueella ja itäisessä Turussa siihen menee jopa yli kolmekymmentäviisi vuotta.

Verrataessa asuntoja niiden huonelukumäärän perusteella voidaan arvioida minkä kokoinen asunto on paras sijoituskohde.

Taulukko 5. Keskimääräinen takaisinmaksuaika asunnon koon mukaan Turussa

	Keskimääräinen Hinta	Keskimääräinen vuokra	Keskimääräinen takaisinmaksuaika kuukausina	Keskimääräinen takaisinmaksuaika vuosina
Yksiöt	170,955 €	618 €	277 kk	23 v
Kaksiot	224,156 €	809 €	277 kk	23 v
Kolmiot	350,025 €	972 €	360 kk	30 v



Kuvio 3. Keskimääräinen takaisinmaksuaika asunnon koon mukaan Turussa

Tarkasteltaessa eri alueiden saman kokoisia asuntoja yhtenä kokonaisuutena voidaan todeta yksiöiden ja kaksioiden olevan parempia sijoituskohteina kuin kolmioiden. Tämä kuvastaa pienempien asuntojen vuokrien olevan suhteessa korkeammalla tasolla myyntihintaan nähden kuin isojen asuntojen.

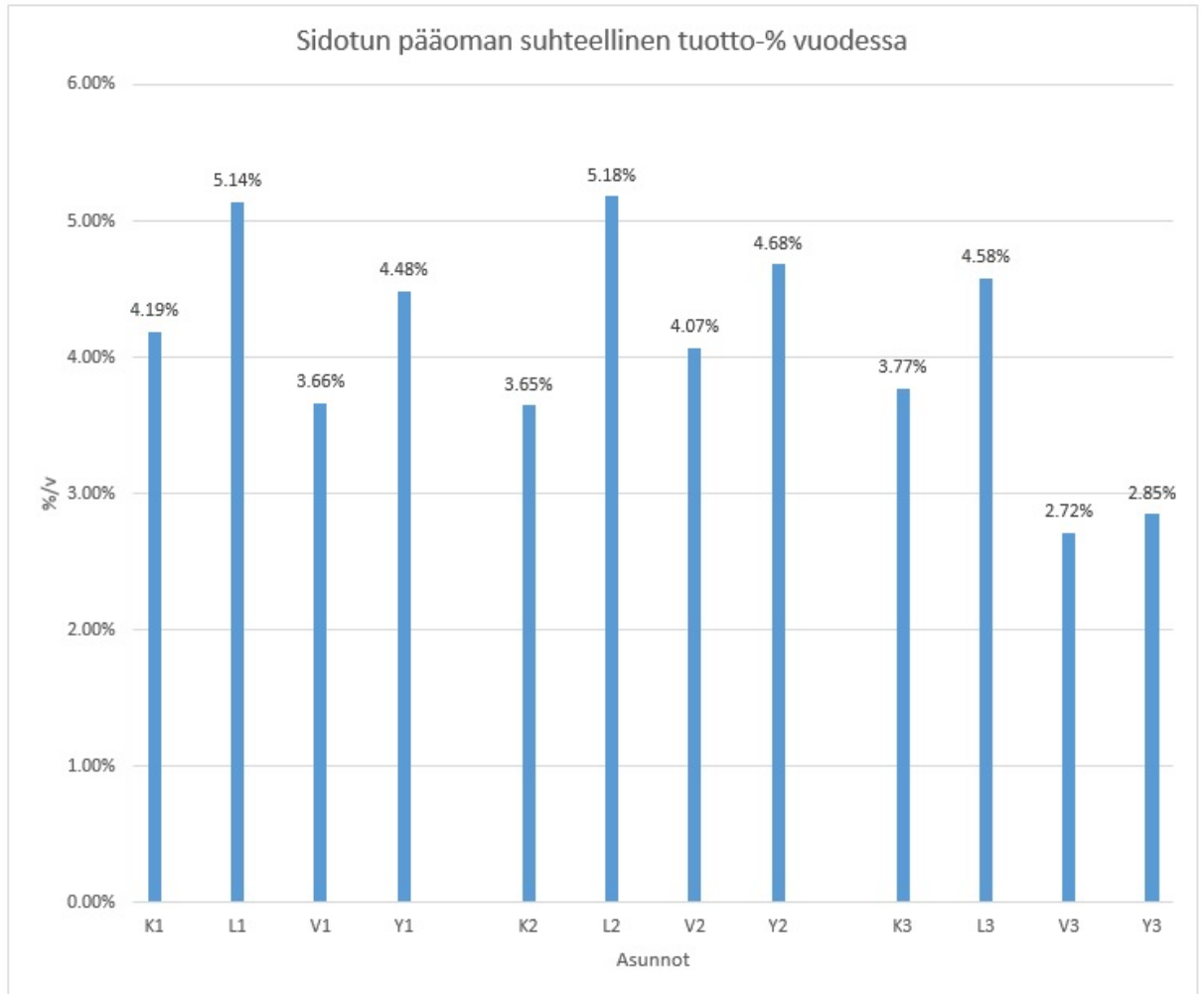
3.3 Sijainnin vaikutus sidotun pääoman tuottoon

Pohdittaessa mahdollisia syitä Turun eri alueiden asuntojen vuokran ja myyntihinnan suhdetta on hyvä tarkastella Turun aluetta lähemmin. On tutkittu, että Turussa eri alueiden asuntojen keskineliöhinnat ja myyntiajat poikkeavat suuresti toisistaan, Turun asuntomarkkinat ovat fragmentoituneet. Keskustan alueen keskineliöhinnat ovat huomattavasti suuremmat kuin lähiöissä ja vastaavasti myyntiajat lyhyemmät. Tässä tutkimuksessa kuitenkin huomattiin, että myyntihintojen ja vuokran suhde ei olekaan keskustassa otollisin sijoittajan kannalta. Sidotulle pääomalle saa paremman tuoton läntisessä Turussa, jossa on vuokrat suhteessa korkeammat myyntihintoihin nähden kuin keskustassa tai Turun Yliopiston läheisyydessä. Yhtenä syynä tähän voi olla lähistölle keskittyneet kaupat ja kauppakeskukset Rasion Haunisten ja Turun Länsikeskuksen alueella. Alueen työntekijöiden suuri määrä voi korottaa hintoja, mutta ei nopealla aikataululla vaikuta vielä omistusasuntojen myyntihintoihin. Mahdollisesti lähitulevaisuudessa myös uudisrakentamisen ja työpaikkojen vakiintumisen kautta myös omistusasuntojen myyntihinnat kohoavat vastaamaan vuokrien suuruutta.

Soveltaen Saarasen, Kolttolan ja Pösön esittämää takaisinmaksuajan menetelmää voidaan sidotulle pääomalle laskea suhteellinen vuotuinen tuotto kun tiedetään asunnon myyntihinta ja vuokra. Kaava esitetään seuraavassa muodossa.

$$\textit{Sidotun pääoman suhteellinen tuotto vuodessa} = \frac{\textit{Vuokra €}}{\textit{Myyntihinta €}}$$

Kaava 8. Sidotun pääoman suhteellinen tuotto vuodessa.



Kuvio 4. Sidotun pääoman suhteellinen tuotto-% vuodessa

Kuviossa on havainnollistettu sidotun pääoman suhteellista tuottoa vuosittain. Kuviota tarkastelemalla havaitaan läntisen Turun yksiön ja kaksion tuottavan sidotulle pääomalle suhteellisesti eniten vuodessa. Tämä tuotto kuitenkin realisoituu vasta kun asunto myydään.

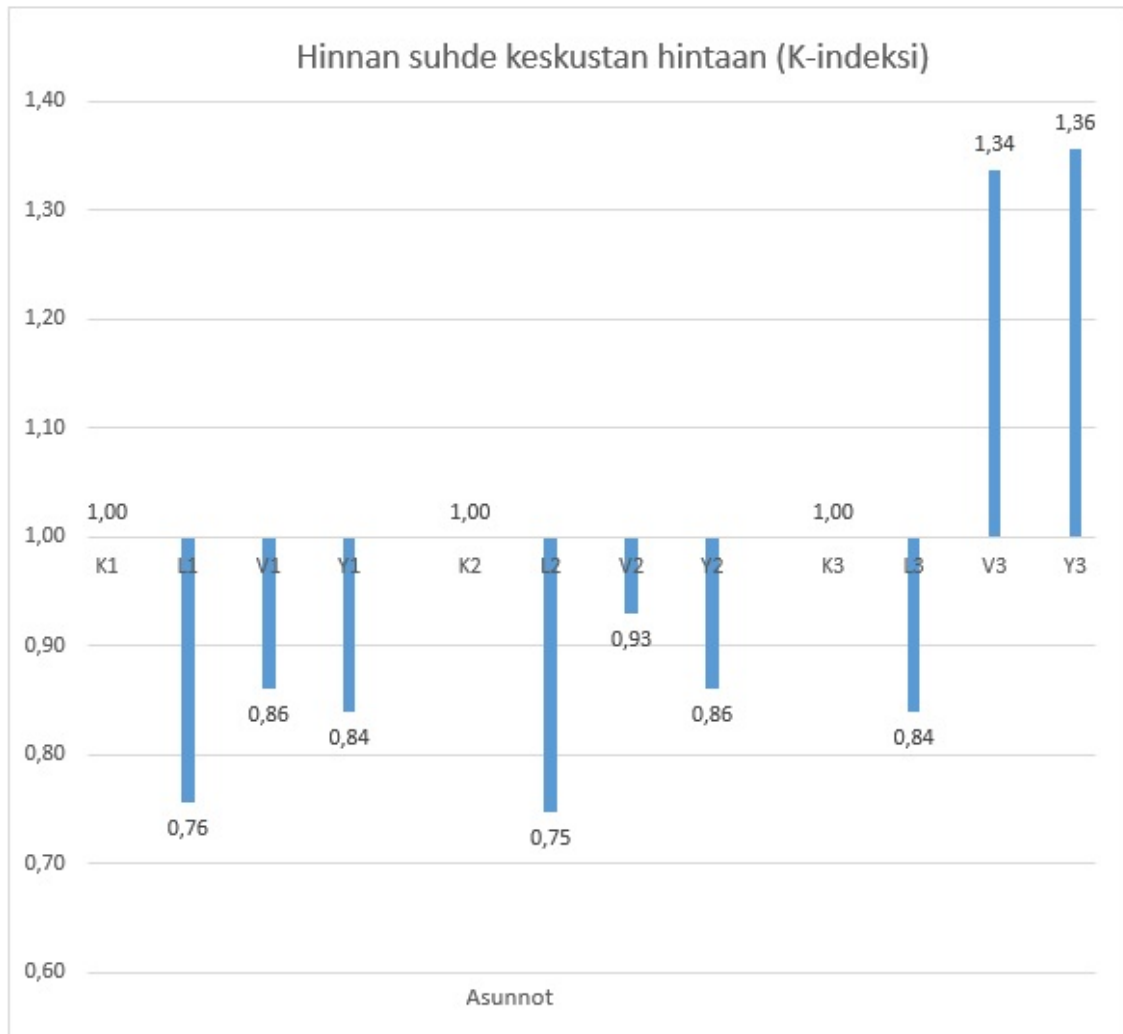
Vertailtaessa myytävien asuntojen hintoja vastaavaan keskustan asunnon hintaan voidaan laskea suhdeluku (K-indeksi), joka kuvastaa alueiden hintatasoa. Suhdelukua voidaan verrata myös asunnon takaisinmaksu-aikaan jolloin saadaan vertailuluku joka ilmoittaa sijoituksen kannattavuuden sidotun pääoman määrän kautta.

Taulukko 6. Asuntojen suhteellinen hinta vastaavaan keskustan asuntoon

		Hinta	Hinnan suhde keskustan hintaan	K-indeksin suhde takaisinmaksuaikaan
Yksiöt				
Keskusta	K1	198 000 €	1,00	24 v
Länsi	L1	149 520 €	0,76	15 v
Itä	V1	170 300 €	0,86	23 v
Yliopisto	Y1	166 000 €	0,84	19 v
Kaksiot				
Keskusta	K2	253 425 €	1,00	27 v
Länsi	L2	189 400 €	0,75	14 v
Itä	V2	235 800 €	0,93	23 v
Yliopisto	Y2	218 000 €	0,86	18 v
Kolmiot				
Keskusta	K3	308 900 €	1,00	27 v
Länsi	L3	259 000 €	0,84	18 v
Itä	V3	413 200 €	1,34	49 v
Yliopisto	Y3	419 000 €	1,36	48 v

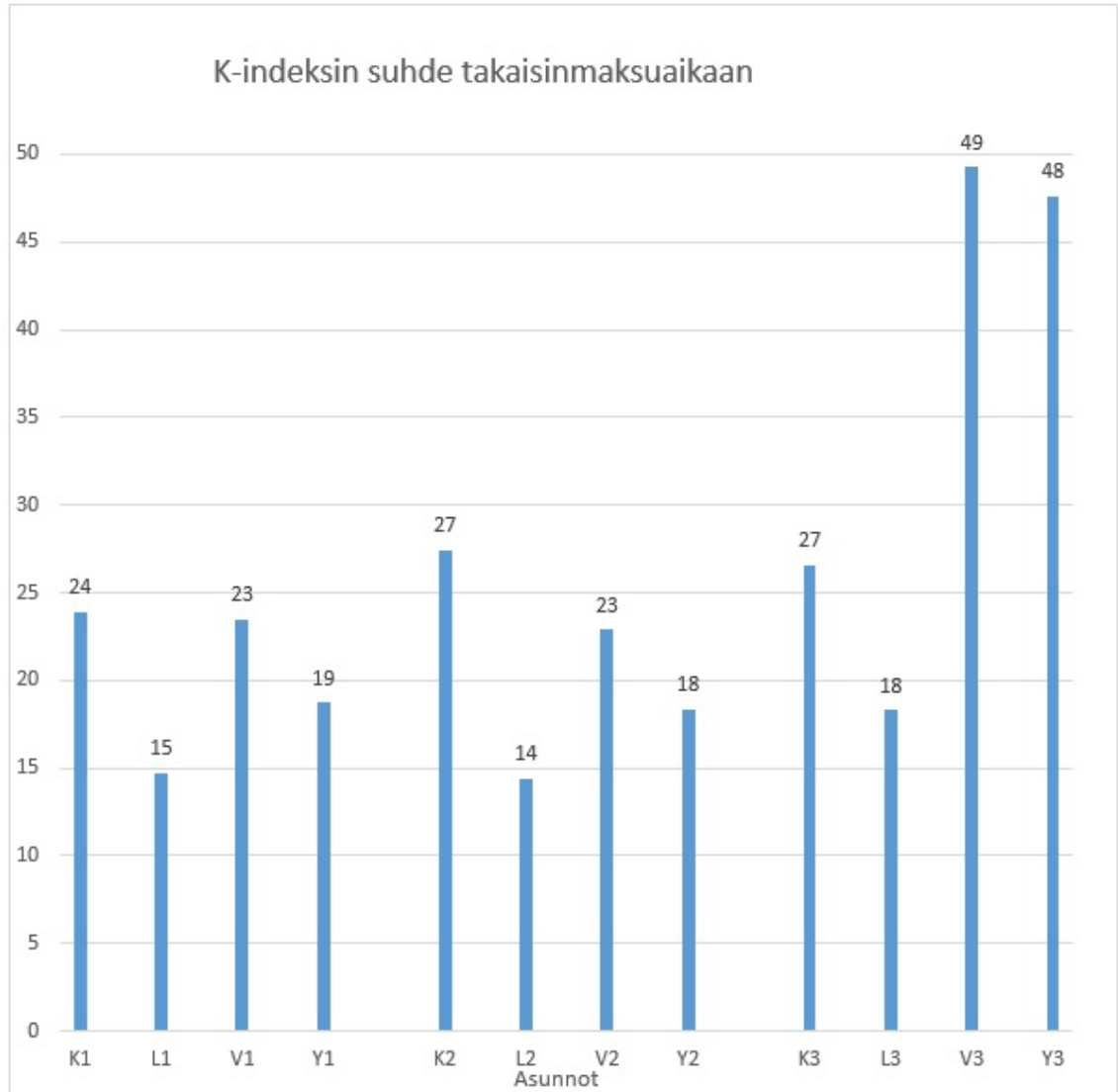
Taulukosta on nähtävissä missä suhteessa kunkin kokoluokan asunnon hinta on suhteessa vastaavan alueen keskustan asunnon hintaan. Läntisessä Turussa on halvimmat asunnot jokaisessa kokoluokassa. Kuten aikaisemmin todettiin myös takaisinmaksuaika oli lyhyin. Tästä johtuen myös vertailuluku on pienin ja sijoitus kannattavin. Vertailuluku kuvastaa sidotun pääoman määrän ja takaisinmaksuajan suhdetta. Mitä pienempi luku on sitä tehokkaammin pääomalle saadaan tuottoa. Seuraavassa kuviossa on verrattuna kunkin kokoluokan asunnon hintaa

vastaavan keskustan asunnon hintaan ja saatu suhdetta kuvaava luku (K-indeksi). Keskustan asunto on valittu vertailukohdaksi kuvastamaan Turun yleistä hintatasoa suositulla asuinalueella.



Kuvio 5. K-indeksi

Kuviosta on nähtävissä asuntojen hinnat alueittain. Keskustan alueen asunnot ovat kalleimmat paitsi kolmiot itäisessä Turussa ja Turun Yliopiston läheisyydessä. Seuraavassa kuviossa on verrattuna äskeitä K-indeksiä jo todettuihin asuntojen takaisinmaksuaikoihin.



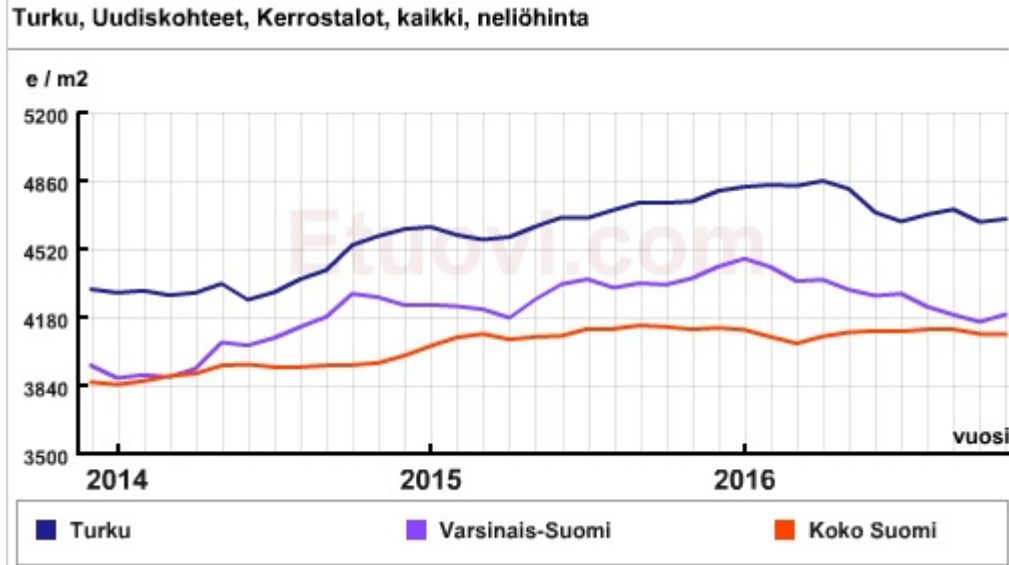
Kuvio 6. K-indeksin suhde takaisinmaksuaikaan

Kuviosta havaitaan sidotun pääoman ja takaisinmaksuajan suhde Turun keskustan asunnon hintaan. Läntisessä Turussa tämä vertailuluku on kaikkein pienin ja näin ollen sidotulle pääomalle saadaan parempi tuotto suhteellisesti lyhyemmässä ajassa.

3.4 Uusien asuntojen keskineliöhinnat Turussa ja muualla Suomessa

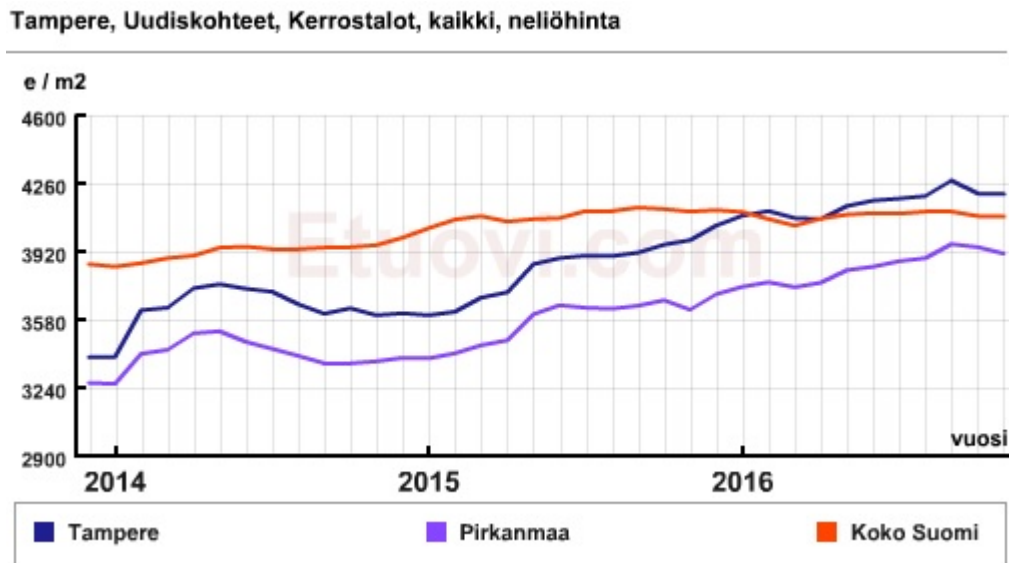
Tutkittaessa Turun kerrostaloasuntoja sijoituskohteena on hyvä verrata asuntojen keskineliöhintoja Tampereen hintoihin. Tampere on lähes saman kokoinen kaupunki, jossa on myös paljon opiskelijoita. Verrattaessa Turun alueen kaikenkokoisten uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhintoja Tampereen vastaavien asuntojen hintoihin huomataan Turun hintojen olevan yli 400 euroa korkeammalla per neliö kuin Tampereella. Yksiöissä eroa on noin 300 euroa, kaksioissa noin 400 euroa ja kolmioissa jopa noin 700 euroa. Koko suomen hintatasoon nähden Tampereen yksiöt ovat noin 300 euroa kalliimpia per neliö, kun taas Turussa yksiöt ovat jopa yli 600 euroa kalliimmat per neliö. Kaksioissa ja kolmioissa Tampereen hintataso on lähellä koko Suomen hintatasoa. Turussa puolestaan kaksiot ovat yli 400 euroa ja kolmiot jopa yli 700 euroa kalliimmat neliöhinnaltaan. Tämä osoittaa Turussa rakennettavien uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhintojen olevan korkeat verrattuna vastaaviin Tampereen ja koko Suomen hintoihin.

Seuraavat kaaviot kuvaavat uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhintojen kehitystä viimeisen kolmen vuoden aikana Turussa ja Tampereella sekä koko Suomen keskiarvoa. Tiedot on saatu etuovi.comin markkipuntarista.



Kuvio 7. Turun kaikkien uusien kerrosasuntojentalojen keskineliöhinnat

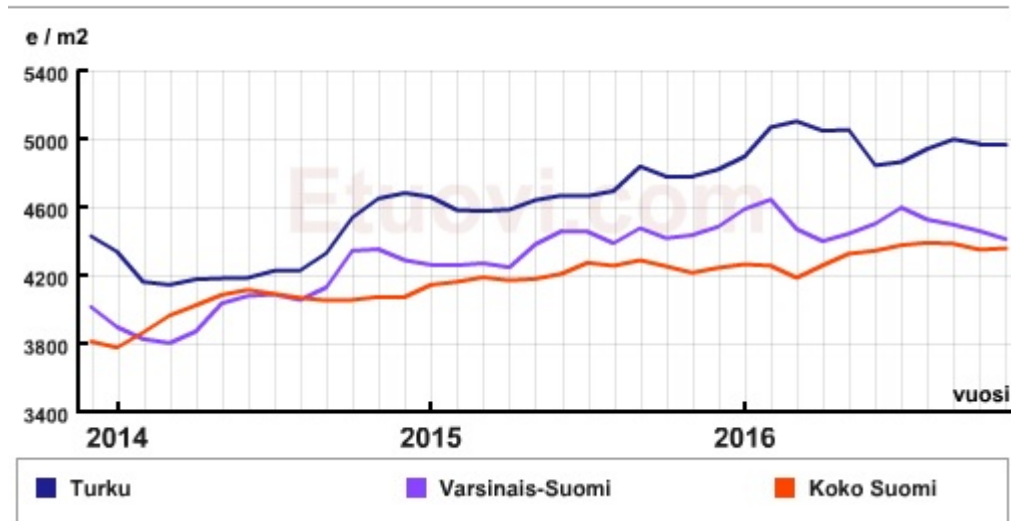
Turun keskineliöhinnat nousseet noin 300 euroa kolmen viime vuoden aikana kun mukaan on otettu kaikki uudet kerrostaloasunnot. Trendi on ollut vastaava koko Suomen osalta.



Kuvio 8. Tampereen kaikkien uusien kerrosasuntojentalojen keskineliöhinnat

Tampereen keskineliöhinnat ovat nousseet noin 800 euroa viimeisen kolmen vuoden aikana kun mukaan on otettu kaikki uudet kerrostaloasunnot. Muutosta koko Suomen hintatasoon on tapahtunut huomattavasti.

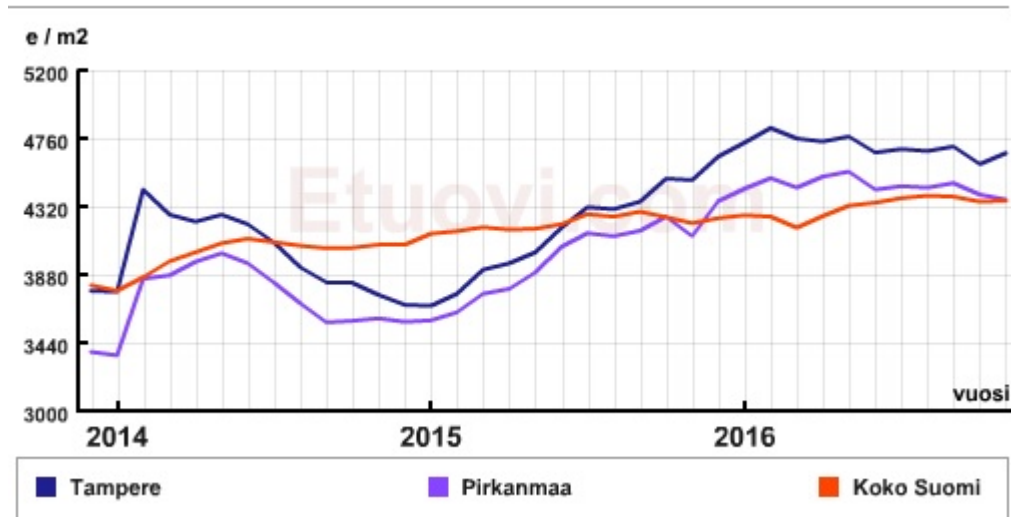
Turku, Uudiskohteet, Kerrostalot, yksiöt, nellöhinta



Kuvio 9.. Turun uusien yksiöiden keskineliöhinnat

Kun tarkastellaan Turun uusien yksiöiden hintakehitystä viimeisen kolmen vuoden aikana havaitaan ettei se ole muutoksiltaan vastannut täysin koko Suomen hintatasoa. Keskineliöhinta on kuitenkin noussut noin 500 euroa joka on vastaava muutos myös koko Suomessa samalla ajanjaksolla.

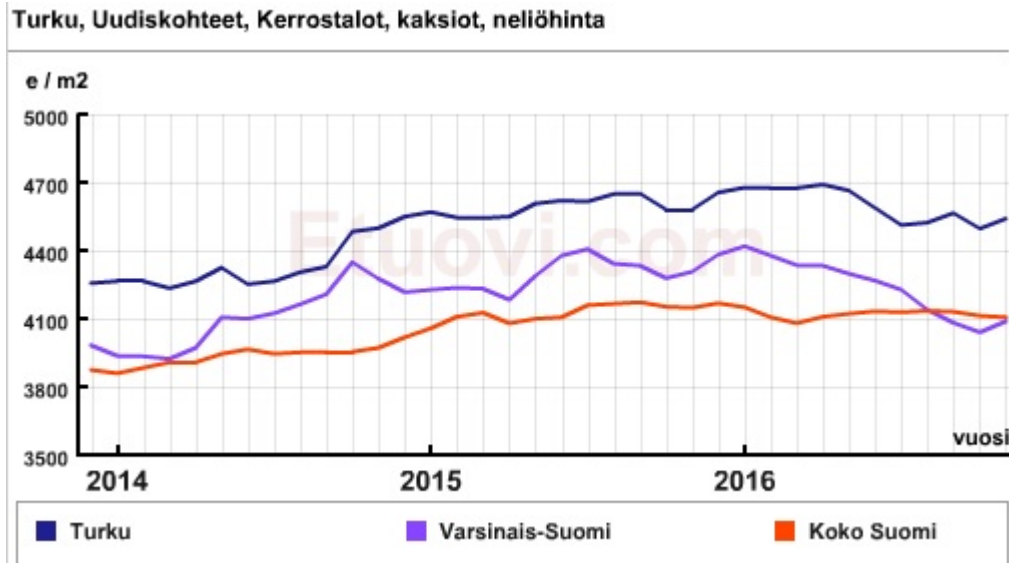
Tampere, Uudiskohteet, Kerrostalot, yksiöt, nellöhinta



Kuvio 10. Tampereen uusien yksiöiden keskineliöhinnat

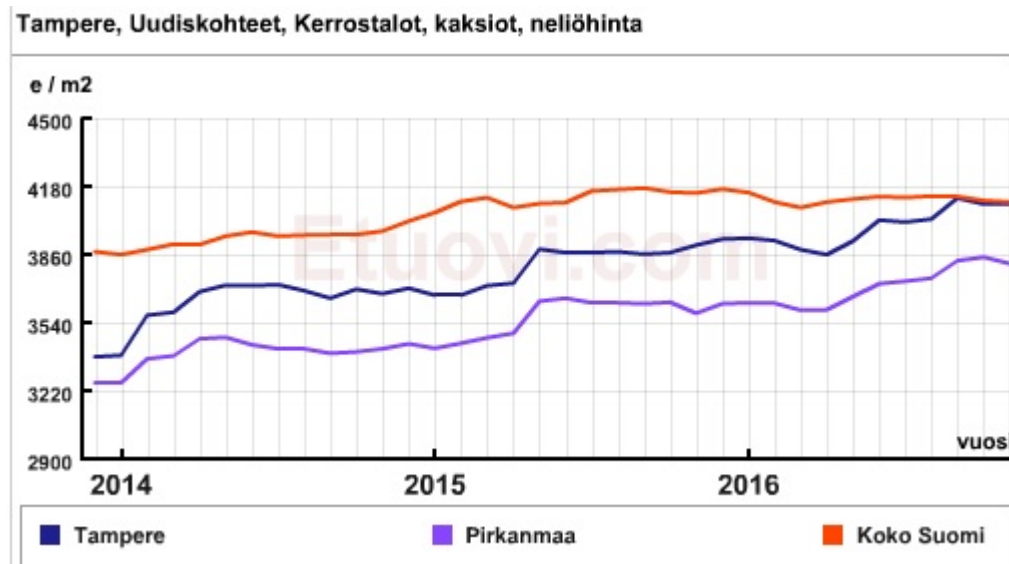
Tampereen yksiöiden keskineliöhinnat ovat nousseet viimeisen kolmen vuoden aikana noin 900 euroa, se on hieman suurempi muutos kuin kaikissa Tampereen

uusissa kerrostaloasunnoissa yhteensä. Koko Suomeen verrattuna ovat Tampereen keskineliöhinnat kasvaneet voimakkaammin.



Kuvio 11. Turun uusien kaksioden keskineliöhinnat

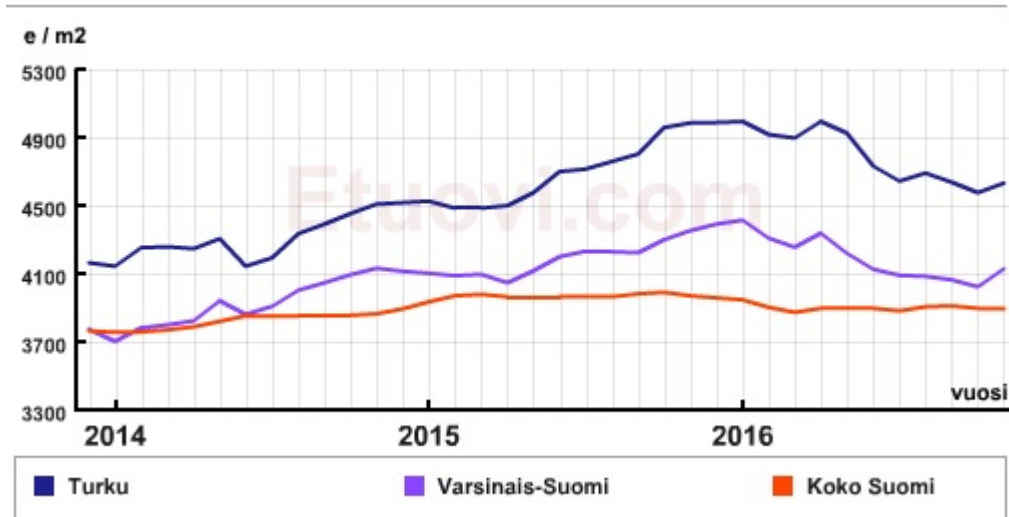
Kaksioden keskineliöhinnat ovat Turussa kasvaneet noin 300 euroa myös koko Suomen hintataso on vastannut tarkastelujaksolla Turun hintakehitystä.



Kuvio 12. Tampereen uusien kaksioden keskineliöhinnat

Tampereen uusien kaksioiden keskineliöhinnat ovat nousseet viimeisen kolmen vuoden aikana noin 800 euroa koko Suomen hintatasoa vastaavaksi. Koko Suomessa on kasvua tapahtunut noin 300 euroa.

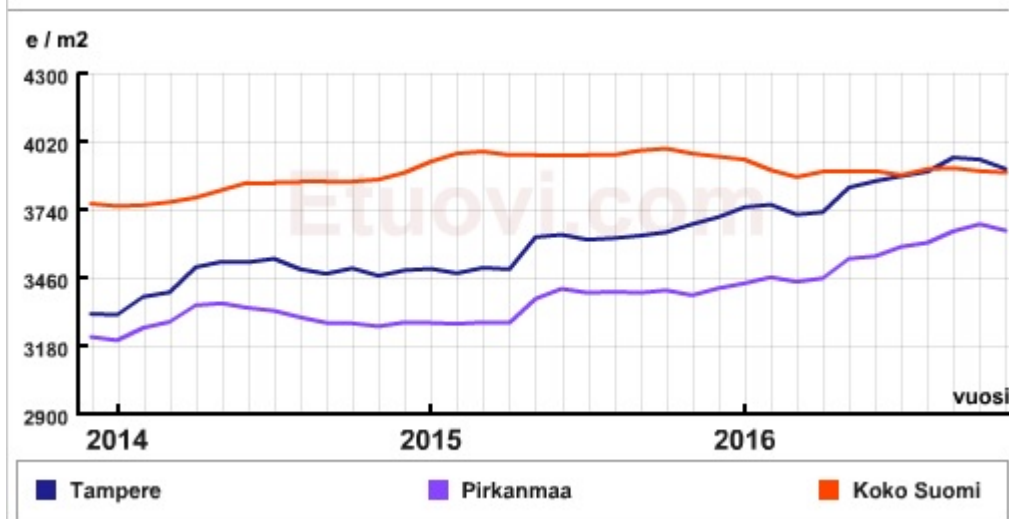
Turku, Uudiskohteet, Kerrostalot, kolmiot, neliöhinta



Kuvio 13. Turun uusien kolmioiden keskineliöhinnat

Turun uusien kolmioiden keskineliöhinnat ovat kasvaneet noin 500 euroa. Kuviosta huomataan kuitenkin, että noin vuosi sitten Turun hinnat olivat noin 300 euroa korkeammat kuin tällä hetkellä. Koko Suomessa kasvua on tapahtunut kolmessa vuodessa noin sata euroa.

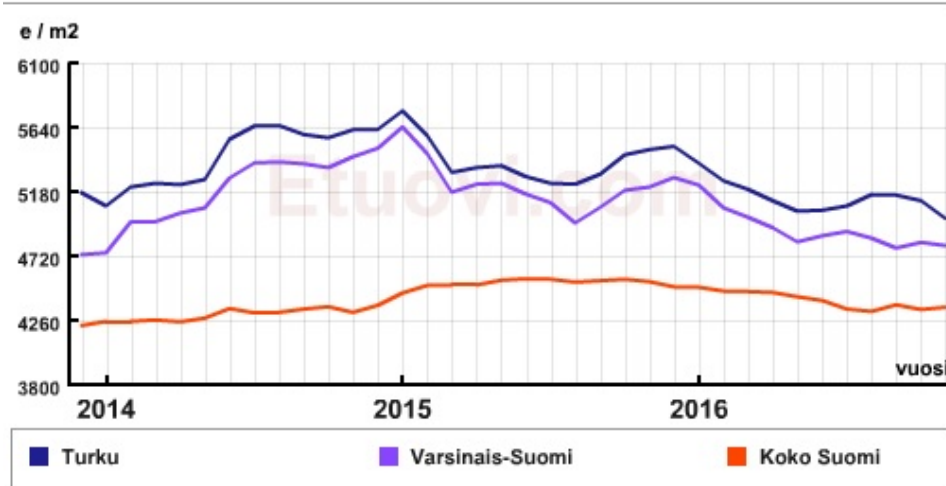
Tampere, Uudiskohteet, Kerrostalot, kolmiot, neliöhinta



Kuvio 14. Tampereen uusien kolmioiden keskineliöhinnat

Myös kolmioiden hinnat ovat Tampereella nousseet koko Suomen tasoa vastaaviksi viimeisen kolmen vuoden aikana. Kasvua on tapahtunut noin 600 euroa kun koko Suomessa vain noin 200 euroa.

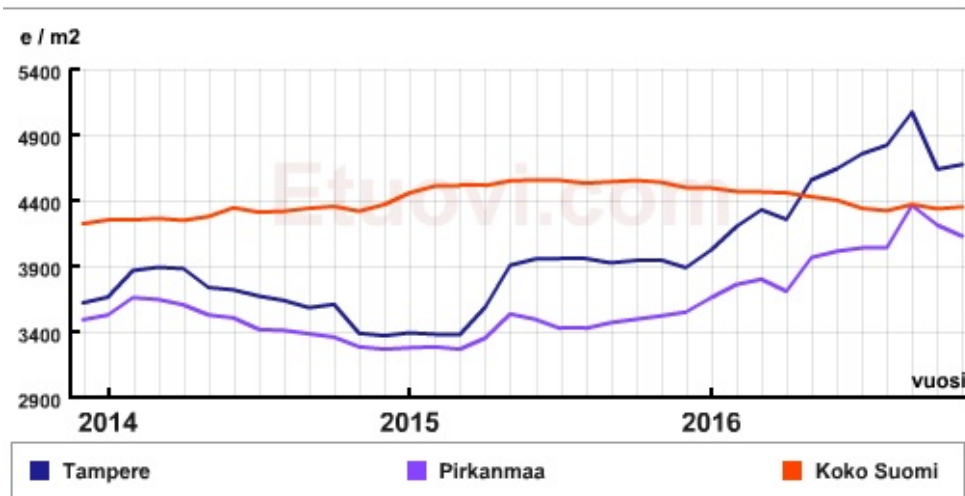
Turku, Uudiskohteet, Kerrostalot, 4h tai yli, neliöhinta



Kuvio 15. Turun uusien 4h ja tai yli kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat

Turun keskineliöhinnat koko luokassa 4 huonetta tai enemmän ovat viimeisen kolmen vuoden aikana laskeneet noin 200 euroa. Kaksi vuotta sitten hinnat olivat noin 800 euroa enemmän kuin tällä hetkellä. Koko suomessa hinnat ovat kasvaneet noin sata euroa. Turun hintataso on noin 600 euroa enemmän kuin koko Suomen alueella.

Tampere, Uudiskohteet, Kerrostalot, 4h tai yli, neliöhinta



Kuvio 16. Tampereen uusien 4h ja tai yli kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat

Tampereen keskineliö hinnat 4 huonetta tai sitä suuremmissa asunoissa ovat kasvaneet viimeisen kolmen vuoden aikana noin tuhat euroa. Tarkastelujakson alussa hinnat olivat selkeästi alle koko Suomen keskiarvon ja tällä hetkellä noin 300 euroa korkeammat.

Kuvioista voidaan havaita Tampereen uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhintojen kasvaneen voimakkaammin kuin Turun tai koko Suomen alueella vastaavana aikana. Tampereen hintataso vastaa nyt likimain koko Suomen keskiarvoa, mutta Turun hinnat ovat tätä tasoa selkeästi korkeammat niin yksiöissä, kaksioissa, kolmioissa kuin sitä suuremmissakin asunnoissa.

4 SIJOTUKSEN KANNATTAVUUS

Turun alueen asuntomarkkinat ovat fragmentoituneet, sijoituspäätöstä tehtäessä ei kannata kiinnittää huomioita pelkästään asunnon myyntiaikaan vaan sijoituskohteen valinnassa on syytä tarkastella eri alueiden vuokratason suhdetta velatomiin myyntihintoihin kannattavan sijoituspäätöksen aikaansaamiseksi. Toisin kuin ennako odotukset antoivat olettaa keskustan ja yliopiston alueet eivät olekaan paras sijoituskohde. Vaikka kysyntää olisikin hyvin, asuntojen myyntihinta suhteessa siitä saatavaan vuokratuottoon ei ole paras mahdollinen varsinkin jos ajatellaan, että tyhjäkäyntiä halutuille asunnoille ei ole. Läntisessä Turussa asuntojen hinta on kilpailukykyinen ja vuokratuotto on suhteessa korkea. Tämä voi mahdollisesti johtua siitä, että siellä haluavat asua maksukykyisemmät asukkaat kuin keskustassa tai yliopiston läheisyydessä. Alue on kuitenkin suhteellisen rauhallinen, viihtyisä ja hyvien palveluiden ulottuvissa.

Myös Turun niin kuin muidenkin kaupunkien keskusta on yleisesti suosittua asuinaluetta. Keskustoissa on hyvät julkiset palvelut kuten kirjasto, poliisiasema sekä muita yhteiskunnallisia ja viranomaispalveluita, joita lähes jokainen tarvitsee aika ajoin. Myös yksityisen puolen tarjoamat palvelut ovat keskittyneet suuria kauppakeskuksia lukuun ottamatta suurimmaksi osaksi keskustan alueelle. Runsaas sekä laadukas ravintola ja viihde tarjonta lähellä kotia houkuttaa ihmisiä. Myös viihtyisät puistot ja kaunis Aurajoen ranta lisäävät alueen houkuttelevuutta. Turun keskusta on myös Suomen mittakaavassa historiallisesti arvokasta aluetta. Tämä kaikki arvotus on nähtävissä myös asuntojen hinnoissa ja vuokrissa. Keskusta asuinalueena on vanha joten vuokrat ja myyntihinnat ovat jo löytäneet tasapainon. Sijoituskohteena keskusta on varmasti houkutteleva vaihtoehto. Hyvät asunnot myydään ja vuokrataan nopeasti, mutta kun verrataan sijoituksen takaisinmaksuaikaa se ei ole kannattavin kohde.

Turun Yliopiston lähialue on myös hyvin suosittua asuinaluetta. Aurajoki ja keskusta ovat kävelymatkan päässä ja korkeakoulujen läheisyys houkuttaa ainakin opiskelijoita. Pienille vuokra-asunnoille onkin tarvetta. Yksiöt ja kaksiot sopivat

hyvin opiskelijoille, yksin asuville tai pariskunnille. Alueella on myös paljon työpaikkoja mm. Turun yliopistollinen keskussairaala. Itäinen Turku on myös hyvää asuinalueita ja on vaikea arvioida eroja läntiseen Turkuun sekä näiden alueiden myyntihintojen eroja suhteessa vuokriin. Hyvät ulkoilualueet, koulut ja leikkikpuistot saattavat kiinnostaa varsinkin perheellisiä. Alueella sijaitsee runsaasti myös omakotitaloja joten kerrostalojen kysyntä ei ole yhtä suurta kuin muilla alueilla. On myös mahdollista että myytävät kohteet ovat ylihinnoiteltuja verrattuna vastaavien vuokra-asuntojen hintatasoon.

Asunnon sijainti vaikuttaa sidotun pääoman tuottoon kyseisen alueen yleisen hintatason kautta, mitä korkeammat vuokrat ovat alueella suhteessa velattomaan myyntihintaan sitä parempi myös tuotto on. Verrattaessa vuokraa myyntihintaan havaitaan edullisten asuntojen olevan kannattavampi sijoituskohte. Vuokrat ovat suhteessa sidottuun pääomaan isommat edullisemmissä asuinnoissa. Asuntojen koon perusteella ei yksistään voi päätellä sijoituksen kannattavuutta vaan pitää verrata vuokran ja myyntihinnan suhdetta, kolmioiden suhteellinen tuotto on kuitenkin tässä tutkimuksessa huonompi kuin yksiöiden ja kaksioiden.

Turun alueen hintataso uudiskohteissa on selkeästi muuta maata ja vastaavan kokoista kaupunkia Tamperetta korkeammalla. Tutkimuksessa ei ole verrattu Tampereen sijoituskohteiden takaisinmaksu aikoja, joten tästä ei voida päätellä etteikö Turun asunnot olisi kannattavia sijoituskohteita.

Tutkimuksen hypoteesinä oli ovatko keskustan ja Turun yliopiston läheisyydessä olevat asunnot ovat kannattavimpia sijoituskohteita Turussa. Tutkimuksessa todettiin, että näin ei ole. Jokaisessa kokoluokassa läntinen Turku on tämän tutkimuksen mukaan jopa hieman yllättäen paras alue sijoitusasuntoa etsivälle. Alueen kiinnostavuus sijoituskohteena on selkeä.

Tutkimus avasi uusia kysymyksiä joihin voidaan tulevaisuudessa hakea ratkaisua. Mitä merkittävää eroa on läntisellä ja itäisellä Turulla joka selittäisi isot erot

asuntojen hinnoissa? Molemmat alueet ovat kuitenkin hyvämaineisia ja arvostettuja ja kouluja sekä palveluita on hyvin lähistöllä. Voivatko keskusta tai yliopiston lähialue olla hyvä sijoituskohte kohteen likviditeetistä johtuen.

Turun uusien asuntojen hintataso on selkeästi Tamperetta ja koko Suomen keskimääräistä hintatasoa korkeammalla. Turun ja Tampereen asuntojen vertailu sijoituksen kannattavuuden näkökulmasta olisi mielenkiintoinen tutkimuskohde.

LÄHTEET

- Aaltonen, J. 2014, Fragmentoituneiden asuntomarkkinoiden vaikutus asuntojen hintaan. Turku: Turun ammattikorkeakoulu
- Anderson, N. & Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Kallunki, J-P.; Martikainen, M.; Niemelä, J. 2008. Ammattimainen sijoittaminen. Keuruu: Talentum Oy.
- Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2012. Moderni rahoitus. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Lauriala, J. 2004. Pääomasijoittaminen. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Niskanen, J. & Niskanen, M. 2004. Tilinpäätösanalyysi. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Niskanen, J. & Niskanen, M. 2003. Yritysrahoitus. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Olkkonen, O.; Kaleva, H. & Land, P. 1997. Toimitilasijoittaminen – Markkinat Strategia Analyysi. Turku: Sitra.
- Saaranen, P.; Koltola, E. & Pösö, J. 2011. Liike-elämän matematiikka. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Google Maps Viitattu 19.11.2016 <https://www.google.fi/maps/@60.4521388,22.2412727,13z>
- KO1 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/13491225>
- LO1 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/12990960>
- VO1 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/8103437>
- YO1 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/13174848>
- KO2 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/10080552>
- LO2 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/13229283>
- VO2 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/8103387>
- YO2 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/13527896>
- KO3 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/13156449>
- LO3 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/13497341>
- VO3 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/9508980>
- YO3 Viitattu 18.11.2016 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/13223037>
- KV1 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/keskusta/kerrostalo/178388?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=17&searchIdentifier=-956318918>

LV1 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/lansikeskus/kerrostalo/546421?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=27&searchIdentifier=-956318918>

VV1 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/luolavuori/kerrostalo/251889?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=42&searchIdentifier=-956318918>

YV1 Viitattu 16.11.2016 <https://www.sato.fi/fi/loyda-koti/vuokra-asunnot/turku/keskusta/kaivokatu-10/84071>

KV2 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/kerrostalo/544949?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=60&searchIdentifier=-1639499418>

LV2 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/kerrostalo/550826?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=34&searchIdentifier=-1639499418>

VV2 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/korppolaismaki/kerrostalo/281938?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=28&searchIdentifier=1897236383>

YV2 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/kerrostalo/540362?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=18&searchIdentifier=-1639499418>

KV3 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/keskusta/kerrostalo/554357?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=16&searchIdentifier=110555694>

LV3 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/kerrostalo/540350?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=12&searchIdentifier=110555694>

VV3 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/majakkaranta/kerrostalo/247356?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=20&searchIdentifier=110555694>

YV3 Viitattu 16.11.2016 <http://www.vuokraovi.com/vuokra-asunto/turku/kerrostalo/540338?entryPoint=fromSearch&rentalIndex=10&searchIdentifier=110555694>

Etuovi.com 2016 Markkinapuntari, Turun asuntokaupan kehitys Viitattu 20.12.16 http://kuluttaja.etuovi.com/crometapp/product/realities/common/public/housingmarket/barometer/hm_marketing_barometer.jsp?town=Turku¬_full_page=&portal=eo

Etuovi.com 2016 Markkinapuntari, Tampereen asuntokaupan kehitys Viitattu 20.12.16 http://kuluttaja.etuovi.com/crometapp/product/realities/common/public/housingmarket/barometer/hm_marketing_barometer.jsp?not_full_page=&town=Tampere&portal=eo