

# YKSITYISHENKILÖ SIJOITAJANA

Asunto- ja kiinteistösijoittaminen

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto  
Syksy 2008  
Jussi Korkeamäki

Lahden ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma

KORKEAMÄKI JUSSI:

Yksityishenkilö sijoittajana  
Asunto- ja kiinteistösijoittaminen

Taloushallinnon opinnäytetyö, 45 sivua, 19 liitesivua

Syksy 2008

## TIIVISTELMÄ

---

Tämä opinnäytetyö käsittelee yksityishenkilön toimimista sijoittajana ja siihen keskeisesti liittyviä ongelmia. Pääasiallisesti työ käsittelee sijoittamista asuntoon tai kiinteistöön. Työn on tarkoitus kartoittaa asunto ja kiinteistömarkkinoita yleisesti sekä pyrkiä löytämään tuottoisimmat vaihtoehdot eri asuntotyypeistä. Tarkoituksena on myös tutkia asunnon sijainnin sekä ympäristön vaikutusta arvonehkitykseen ja kohteen tuomaan tuottoon sekä paneutua hinnan ja tuoton suhteeseen eri kaupungeissa. Sijoittamista on käsitelty pitkän aikavälin sijoittamisena ja suurin osa laskelmista on rajattu kymmenen vuoden jaksolle.

Teoriaosuus käsittelee sijoitusasunnon hankintaan liittyviä riskejä ja pyrkii kartoittamaan asioita, jotka tulee huomioida kohdetta valittaessa. Sen tarkoituksena on antaa lukijalle kokonaiskäsitys asunnon hankintaan liittyvistä ongelmista ja mahdollisuuksista. Osuudessa annetaan myös esimerkkejä ja tapoja, jolla jokainen voi mitata hinnan, riskin ja tuoton välistä suhdetta ja löytää ratkaisuja ostopäätöstä tehtäessä.

Empiirisessä osuudessa on vertailtu kolmen eri kaupungin asuntojen tuottavuutta suhteessa hintaan. Vertailussa ovat mukana Lahti, Tampere ja Helsinki. Jokaisesta kaupungista on laskettu keskiarvojen mukainen yksiö, kaksio ja kolmio, joita vertaillaan keskenään eri kaupunkien välillä.

Laskelmien jälkeen käsitellään velkarahalla sijoittamista. Lainaosuuksia ei ole kohdistettu tiettyyn asuntoon, vaan osuus pyrkii esittämään, kuinka paljon lainaa kannattaa ottaa tietyllä nettotuotolla, jotta lainanhoitokulut on mahdollista suorittaa asunnosta saatavilla tuotoilla.

Yhteenvedossa käsitellään laskelmien ja teorian pohjalta saatua tulosta. Osiossa on myös pohdintaa, miten tulokset ovat muodostuneet ja kuinka totuudenmukaisia ne ovat.

Avainsanat: asuntosijoittaminen, hinnan ja tuoton välinen suhde, sijoitetun pääoman tuotto, kannattavuus.

Lahti University of Applied Sciences  
Faculty of Business Studies

KORKEAMÄKI JUSSI:

Private person investments  
Apartment and property investment

Bachelor`s Thesis in Financial Management, 45 pages, 19 appendices

Autumn 2008

## ABSTRACT

---

This thesis deals with private person investments, and problems related to it. The main issues examined are apartment and property investments. The purpose of this analysis is to describe apartment and property markets in general, and to find the most profitable alternatives from various kinds of apartments. The aim is also to examine the impact location and environmental influences have towards value development and income, as well as examine the relationship between price and profits in various cities. Long-term investments are the focus of this study, and most of the calculations are limited to a ten-year period.

The theory part of the study deals with the risks related to housing-investment purchases and seeks to identify issues that must be taken into account when selecting an investment target. Its purpose is to give the reader an overview of the problems and opportunities involved when purchasing housing. The theory section also gives examples of ways in which everyone can measure the relationship between the cost, risk and return on the investment and shows different solutions that can be used before making a purchasing decision.

For the empirical section of the thesis three different cities have been chosen for a comparison study of profits in relation to prices. The three cities are: Lahti, Tampere and Helsinki. All calculations have been made using average values.

The fifth part of the study examines investments made with loans. This part of the investigation aims to clarify how much loan is possible to take for apartment investments so that the loans can be repaid back with the profits.

The last part of the study is the summary. It deals with the results from the calculations and theory. The section is also a reflection of how the results are formed and how accurate they are.

Keywords: apartment investment, relationship between price and profits, return on investment, profitability

## KUVIOLUETTELO

- KUVIO 1 Opinnäytetyön rakenne
- KUVIO 2 Helsingin pörssin kehitys viiden vuoden ajalta
- KUVIO 3 Rakennettujen asuntojen lukumäärä 1990–2007
- KUVIO 4 Keskimääräiset asuntojen vuokrat koko maassa 1962–2004
- KUVIO 5 Keskimääräinen vuokrataso pääkaupunkiseudulla 1990–2006
- KUVIO 6 Asuntoyhteisöjen hoitokulut koko maassa 1990–2006
- KUVIO 7 Laskentakaava sijoituksen prosentuaaliselle vuosituotolle
- KUVIO 8 Asuntoyhteisöjen hoitokulut pääkaupunkiseudulla 1989–2006
- KUVIO 9 Asuntoyhteisöjen hoitokulut kuluittain koko maa
- KUVIO 10 Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain
- KUVIO 11 Keskimääräinen vuokrataso lukuun ottamatta PK-seutua 1994–2006
- KUVIO 12 Yksiön tuotot Lahdessa
- KUVIO 13 Kaksion tuotot Lahdessa
- KUVIO 14 Kolmion tuotot Lahdessa
- KUVIO 15 Yksiön tuotot Tampereella
- KUVIO 16 Kaksion tuotot Tampereella
- KUVIO 17 Kolmion tuotot Tampereella
- KUVIO 18 Yksiön tuotot Helsingissä
- KUVIO 19 Kaksion tuotot Helsingissä
- KUVIO 20 Kolmion tuotot Helsingissä
- KUVIO 21 Eri kaupunkien keskinäinen tuottovertailu
- KUVIO 22 Asuntoluottojen määrät Suomessa 2000–2006
- KUVIO 23 Asuntoluottojen markkinakorko ja korkomarginaali
- 
- TAULUKKO 1 Riskimittari
- TAULUKKO 2 Vuokratulosta saatavan nettotulon laskukaava
- TAULUKKO 3 Lainalaskelma 1
- TAULUKKO 4 Lainalaskelma 2
- TAULUKKO 5 Lainalaskelma 3

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
1.1	Taustaa	5
1.2	Tutkimuksen aihealue, tavoite, ongelmat ja aiheen rajaus	5
1.3	Tutkimusmenetelmät	6
2	TEORIAA OSAKE- JA ASUNTOSIJOITTAMISESTA	8
2.1	Sijoittajan määritelmä	8
2.2	Sijoittamisen teoriaa	9
2.3	Historiallisesti yleistä kehitystä osakesijoittamisessa	10
2.4	Perusteita asunto- ja kiinteistösijoittamisesta	12
2.5	Riskin määritelmä	14
2.6	Riski asuntosijoittamisessa	15
3	ASUNTO JA KIINTEISTÖSIJOITUSTEN KANNATTAVUUS	17
3.1	Oikean kohteen valinta	17
3.2	Tuottojen laskeminen	18
4	TUOTTAVUUSLASKELMAT ERI KAUPUNGEISSA	22
4.1	Johdanto laskelmiin	22
4.2	Lahti	23
4.3	Tampere	26
4.2	Helsinki	29
4.5	Kaupunkien yhteenveto	32
5	VELKARAHAN KÄYTTÖ SIJOITTAMISESSA	33
5.1	Lainan käyttö sijoitusasunnon ostamisessa	33
5.2	Lainan lyhennystavat	38
5.3	Korkosidonnaisuus ja pankkien perimät kulut	39
6	YHTEENVETO	41

## LÄHTEET

## LIITTEET

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Taustaa

Asuntosijoittamisen perusidea on tietenkin se, että sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen, jolloin syntyy vuokratuloja. Asuntojen hinnat ovat myös nousseet vuosikymmenestä toiseen, eli asuntosijoittaja saattaa päästä hyötymään myös arvonnoususta. (Vuokraturva 2007.)

Asuntosijoitus on yleensä pitkäaikainen sijoitus, joka vaikuttaa sijoittajan talouteen pitkälle tulevaisuuteen. Hyvin tyypillinen on tilanne, jossa tavallinen suomalainen palkansaaja ostaa sijoitusasunnon ja ottaa pankista asuntoa varten lainan, jota sitten maksaa vuokratuloilla pois. Suurin osa kuukausittaisesta lyhennyksestä saadaan maksettua vuokralla pois, jos asunto on osattu ostaa oikein. Matkan varrella häntä auttavat myös lainaa yhä pienemmäksi nakertava inflaatio ja korkojen sataprosenttinen vähennysoikeus verotuksessa. Ajan myötä hyvin pienellä omalla sijoituksella tuloksena on velaton asunto, joka tuottaa tasaista vuokratuloa. (Vuokraturva 2007.)

## 1.2 Tutkimuksen aihealue, tavoite, ongelmat ja aiheen rajaus

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan, kuinka suuria tuottoja asuntosijoittamisesta voidaan saada. Tutkimuksissa otetaan huomioon velkarahalla sijoittaminen ja kokonaan omalla rahalla sijoitetun kohteen kannattavuus. Työ vertailee tuottojen suuruutta kolmella eri paikkakunnalla Etelä-Suomessa.

Tutkielman tavoite on tuottaa hyödyllistä tietoa asuntosijoittamisesta yksityishenkilölle. Tarkoituksena on löytää vastaukset asetettuihin tutkimusongelmiin sekä välittää tulokset asuntosijoittamisesta kiinnostuneille tahoille.

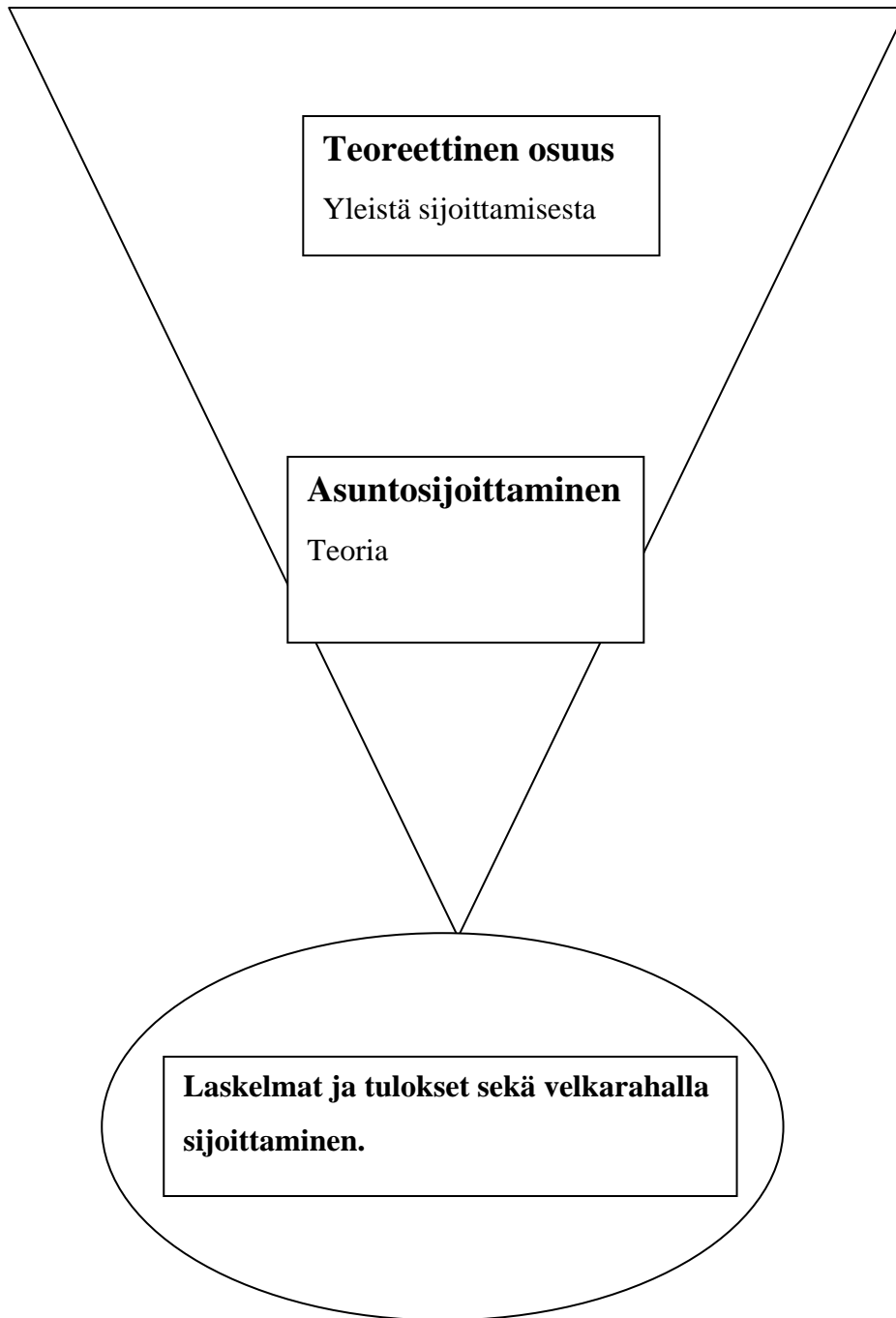
## Tutkimusongelmina esiintyvät kysymykset

- Kannattaako asuntoon sijoittaa?
- Minkälainen asuntotyyppi on tuottavin?
- Onko eri kaupunkien välillä eroa tuottavuudessa?
- Onko velkarahalla mahdollista sijoittaa?

### 1.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksen viitekehyksenä ovat vaihtoehtolaskelmat ja teoriaosuus. Asuntosijoittamista koskevia aihealueita ovat asunnon tuotto, asuntoon liittyvät riskit, lainarahalla sijoittaminen sekä maantieteelliset vaikutukset asuntosijoittamiseen. Laskelmat pohjautuvat pääasiallisesti internetistä sekä painetuista lähteistä löytyneisiin tilastoihin. Kuvioiden ja taulukoiden tärkeänä lähteenä toimii tilastokeskus. Tutkimuksessa tärkeää osaa näyttelee myös asunto ja kiinteistösijoittamista harjoittava Avestor Oy sekä kiinteistönvälitys ja isännöintitoimisto Kiinteistönotariaatti Korkeamäki Oy. Tutkimuksessa sovelletaan yrityksistä saatua käytännön kokemusta liittyen asuntokauppaan ja asuntosijoittamiseen.

Opinnäytetyö toteutetaan suurimmalta osin kirjoituspöytä-tutkimuksena, jonkin verran mukana on myös yllämainittujen yritysten toiminnasta vastaavien henkilöiden kanssa käytyjä keskusteluja. Työn rakenne on suppilomainen, jossa ensin käsitellään sijoittamiseen yleisesti liittyviä asioita ja siirrytään vaiheittain tarkemmin kohdealueeseen, eli asuntosijoittamiseen ja siihen liittyviin laskelmiin ja tuloksiin. Empiirinen osa rajoittuu em. yrityksistä saatuun tietoon ja kokemukseen.



KUVIO 1 Opinnäytetyön rakenne



## 2 TEORIAA OSAKE- JA ASUNTOSIJOITTAMISESTA

### 2.1 Sijoittajan määritelmä

Säästäminen ja sijoittaminen ovat kaksi eri asiaa. Useimmat ihmiset ovat ainakin jossakin määrin säästäjiä, säästää voi lukemattomilla tavoilla. Säästäminen tarkoittaa sitä, että rahaa tai jotakin muuta hyödykettä jää käytön jälkeen yli ja se voidaan käyttää tulevaisuudessa. Sijoittamisessa ja säästämisessä ero on siinä, että säästäjän rahat ovat matalakorkoisella pankkitilillä, josta inflaatio vie osansa koko ajan. (Hämäläinen 2008, 15–23.)

Sijoittamisessa kyse on tuoton saamisesta rahalle eli pääomalle. Sijoittajan ja säästäjän raja on hyvin häilyvä, kun puhutaan esimerkiksi korkorahastoihin tai pankkien korkeakorkoisille tileille rahansa laittavista. Sijoittamisessa on olemassa aina riski, joka kasvaa sijoituksen tuotto-odotusten myötä. Pankkien tarjoamissa tileissä ei käytännössä ole riskiä, jolloin myös tuotto on oletettavasti huomattavasti pienempi, kuin vaikka osakesijoituksessa. (Hämäläinen 2008, 15–23.)

Sijoittaa voi joko omalla rahalla tai lainarahalla. Asunnon ostoon otetaan lähes aina lainaa rahoituslaitokselta ja tämän perusteella omistusasunnon lainarahalla rahoittanut on sijoittaja, joka käyttää vierasta pääomaa. Asunto on aina sijoitus, koska siinä on mahdollisuus hinnan nousuun tai riski sen alentumiseen. (Hämäläinen 2008, 15–23.)

Sijoittamiseen liittyy myös vahvasti suunnittelu ja vaihtoehtojen puntarointi. Sijoitussuunnitelman laatimisen perusteet eivät ole vaikeita. Huomattavasti vaikeampaa on nähdä eri sijoitusvaihtoehdoista kokonaiskuva ja hahmottaa omalle varallisuudelle ja sijoitusajalle järkevin kohde. Tärkeätä on myös tiedostaa oma tietotaito sijoittajana ja pystyä välttämään kohteita, joista ei tarvittavaa asiantuntemusta välttämättä löydy. Ainakin aluksi olisi hyvä turvautua ammattilaisten apuun, jotta turhilta tappioilta vältyttäisiin. Suurin osa ammattilaisista tarjoaa erinomaisia palveluita, mutta joukkoon mahtuu, myös yrittäjiä joiden tarjoamat palvelut ovat ala-arvoisia. Tämä johtuu pääosin siitä, että heidän toimintansa perustuu ainoastaan voiton maksimointiin lyhyellä aikavälillä.

(Anderson 2001, 14–19 ja 185–189.)

## 2.2 Sijoittamisen teoriaa

Onnistuminen sijoittamisessa on yhdistelmä taitoa, tietoa ja tuuria. Sijoittaminen on toimintaa, jossa kaikki osapuolet vaikuttavat omalta osaltaan hintoihin ja myös sattuma näyttelee merkittävää osaa. Tämän takia ei ole olemassa yksinkertaisia sijoittajan sääntöjä, jotka aina takaisivat menestyksen. On kuitenkin joukko sääntöjä, jotka tutkimus ja kokemus ovat löytäneet auttamaan sijoittajaa. Näiden avulla ei niinkään tavoitella suurinta kuviteltavissa olevaa sijoitustuottoa, vaan ne auttavat tekemään sijoittamisen riskeistä siedettäviä ja takaamaan sijoitustoiminnan tuottavuuden pitkällä aikavälillä. (Investori, 2008.)

Sijoitustutkimukset ovat osoittaneet, että osakkeet ovat eri arvopaperi-instrumenteista tuottavin sijoituskohde pitkällä aikavälillä. Mitä suurempi riskisietokyky sijoittajalla on ja mitä pidemmäksi aikaa sijoitat, sitä suurempi tulisi olla osakkeiden osuus sijoitussalkussa. Sijoitusvarojen allokaatio, eli jako eri sijoitusinstrumenttiluokkien (rahamarkkina, joukkovelkakirjat ja pörssiosakkeet) kesken määrää jopa 90-prosenttisesti toteutuvan tuoton ja riskin. (Investori, 2008.)

Ohjeellisia arvoja osakesijoitusten osuudesta pitkän aikavälin salkussa voidaan antaa seuraavasti: konservatiivinen sijoittaja 25 %, riskiä sietävä sijoittaja 40–60% ja riskiä hakeva sijoittaja 60–90% osakkeita. Järkevän sijoittajan päämäärä on aina verojen jälkeisen, pitkän aikavälin nettotuoton maksimointi. Käytännössä tämä tavoite toteutuu parhaiten rakentamalla oman riskinsietokyvyn mukainen, tehokkaasti hajautettu sijoitussalkku, jossa tarve jatkuvaan kaupankäyntiin on minimoitu. Ylimääräinen kaupankäynti lisää varmasti ainakin kuluja.

(Investori, 2008)

Osakkeita pitkään omistava varmistaa itselleen osinkotuoton ja pitää kaupankäyntikulut pieninä. Lisäksi näin lykätystä myyntivoiton veronmaksusta ja mahdollisesta hankintameno-olettaman hyväksikäytöstä verotuksessa muodostuu sijoittajalle ajan mittaan merkittävä hyöty. Salkkuaan vuosittain muuttava maksaa realisoituneesta myyntivoitosta, myös vuosittain veroa. Pitkän aikavälin sijoittajan salkussa verottajankin osuus kasvaa "korkoa". (Investori, 2008)

### 2.3 Historiallisesti yleistä kehitystä osakesijoittamisessa

Kuten jo aiemmin mainittiin osakesijoittaminen on historiallisesti ollut tehokkain tapa saada varallisuutensa karttumaan. On laskettu, että osakesijoitukset tuottavat kymmenen prosenttia vuodessa. Eli jos vuoden alussa laittaa sata euroa osakkeisiin, vuoden lopussa pääoma on kasvanut 110 euroon keskimäärin pitkällä aikavälillä. Samoin asiantuntijat ovat laskeneet, että osakemarkkinoiden keskimääräinen vuosituotto on 3,3 prosenttia, 8 prosenttia, 12 prosenttia tai 15 prosenttia. Prosentin määrittelyyn vaikuttavat ainakin tarkasteltu jakso, tarkasteltu pörssi, osinkojen huomioiminen ja se onko inflaation vaikutus otettu huomioon.

(Hämäläinen 2008, 20–23.)

Hämäläinen esittää kirjassaan seuraavanlaisen laskelman osakesijoittamisen kannattavuudesta: *jos sijoitti yhdysvaltalaisosakkeisiin yhden dollarin vuonna 1802 ja jatkoi osakesäästämistä vuoteen 1997, kuluneen 195 vuoden sijoitusajan jälkeen omisti 7.470.000 dollaria.* Helsingin pörssi-indeksejä yhdistelemällä FIM pankkii-riliike on laskenut, että Helsingin pörssin osakkeet ovat vuosina 1957–2004 nousseet keskimäärin 10,9 prosenttia vuodessa, minkä päälle tulevat osingot. Jos uskotaan, että osakekurssit nousevat viisitoista prosenttia vuodessa, viidessätoista vuodessa sijoituksen arvo nousee yli kahdeksankertaiseksi. Kahdessakymmenessä vuodessa rahat yli 16-kertaistuvat. Jos kurssien usko nousevan viisi prosenttia vuodessa, viidessätoista vuodessa arvo nousee vain kaksinkertaiseksi. kertoimella on siis merkitystä. (Hämäläinen 2008, 20–23.)



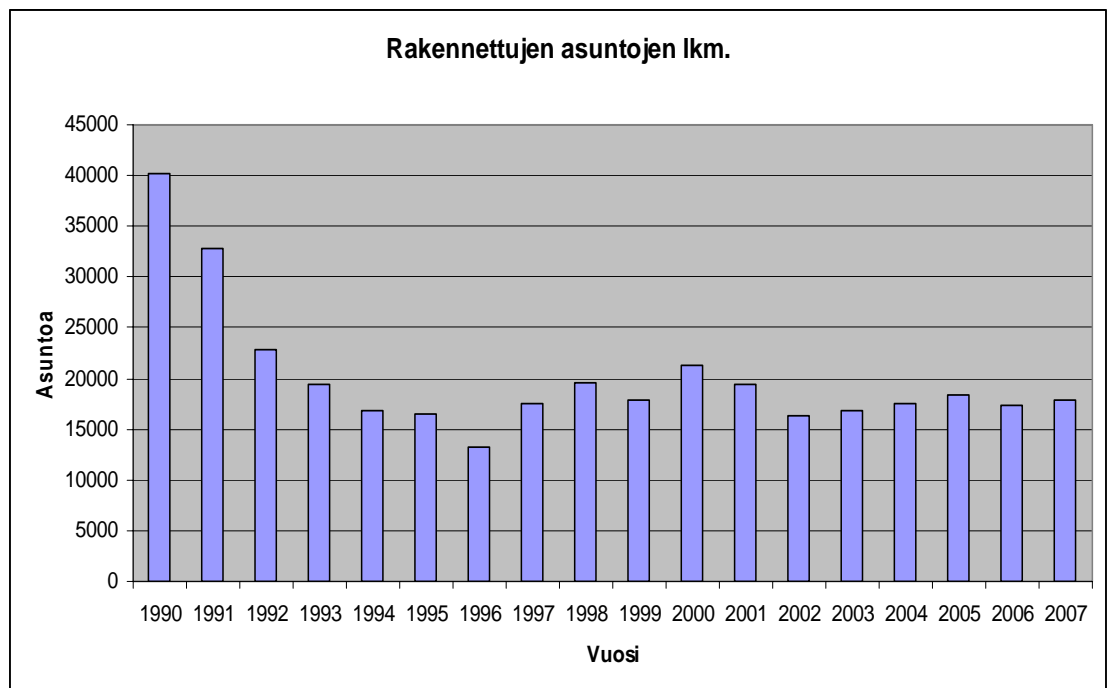
KUVIO 2. Helsingin pörssin kehitys viiden vuoden ajalta  
(Kauppalehti.fi)

Pitkän ajan kuluessa osakkeet ovat ainakin tähän asti antaneet paremman tuoton kuin esimerkiksi asunnot, metsä tai korkeakorkoinen tili. Huonoiten rahat tuottavat tavallisella pankkitilillä inflaation takia. Talouden lait eivät kuitenkaan ole luonnonlakeja, eikä menneisyyden perusteella voi antaa varmoja tulevaisuutta koskevia ennusteita. (Hämäläinen 2008, 20–23.)

## 2.4 Perusteita asunto- ja kiinteistösijoittamisesta

Sijoituksen tuotto muodostuu yleensä eri tavalla verrattuna muihin sijoitusmuotoihin, kuten esimerkiksi osakesijoittamiseen. Tulokseen vaikuttavat asunnon arvonnousu, mahdolliset vuokratulot sekä joissakin tapauksissa asunnon oston tuomat huomattavat veroedut. Verotuksessa voi vähentää asuntolainan korkoja ja kuluja. Myös yhtiövastikkeet ovat vuokratulojen myötä vähennyskelpoiset.

(Hönkkö, 2007.)



KUVIO 3 Rakennettujen asuntojen lukumäärä 1990–2007

Yleinen käsitys on ollut se, että asunto-osakkeen omistaminen tuo vakaan tuoton, johon eivät niinkään vaikuta vuosittaiset heilahtelut arvonsa ympärillä vaan sijoitus tulee nähdä pitkäaikaisena. Asuntosijoittaminen on myös sijoitusmuoto, johon sijoittaja voi itse vaikuttaa. Sijoittaja voi nostaa asunnon arvoa esimerkiksi remontoimalla, peruskorjauksilla, nostamalla vuokraa ja jo ostohetkellä neuvottelemalla mahdollisimman alhaisen ostohinnan. (Hönkkö, 2007.)

1990-luvun laman jäljiltä asuntojen hinnat olivat nykymittareilla alhaisia, jolloin sijoittaja saattoi saada yli kymmenen prosentin tuottoa. Teknokuplan puhkeamisen jälkeen alhaiset korot toivat lisää ostajia markkinoille, jolloin asuntojen hinnat nousivat tasaisesti nykyiseen arvoonsa. Esimerkiksi vuonna 2003 Nordea ilmoitti pitkäaikaisen asuntosijoittamisen tuoton olevan noin seitsemän prosenttia. Nykyään tuoton odotetaan olevan n. 4-6 % vuodessa, joka siis suuruudeltaan osuu korkosijoitusten ja osakesijoituksen keskimääräisen tuoton välimaastolle.

(Hönkkö, 2007.)

Sijoitusasuntojen alentunut tuotto on seurausta siitä, etteivät vuokrat ja kotitalouksien tulot ole nousseet samaa tahtia kuin asuntojen hinnat. Mikäli vuokrat lähtisivät nousuun, vuokra-asuntojen kysyntä vähentyisi ja samalla omistusasuntojen kysyntä nousisi. (Hönkkö, 2007.)

Asuntojen hinnat ovat jo pitkään olleet nousussa ja on erittäin vaikeata arvioida, koska kasvu loppuu tai hinnat kääntyvät laskuun. Myös asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet. Tämä merkitsee sitä, että sijoittajat ovat yhä varovaisempia ja arvioivat hintojen ja korkojen kehittymistä. (Hönkkö, 2007.)

Yksi tärkeimmistä tekijöistä arvonnousun kannalta on edelleen alue- ja vuokratasotuntemus. Markkinoilla on myös olemassa sijoitusasuntovälityksiä, jotka auttavat etsimään sijoittajalle asunnon tietyllä tuottotoivomuksella ja vuokraodotuksella parhaiten tuottavalta alueelta. (Hönkkö, 2007.)

Viime aikoina on keskusteltu siitä, kannattaako Helsingin ja muiden suurimpien kaupunkien sekä esimerkiksi Porvoon seudulle enää sijoittaa, sillä asuntojen hinnat tuntuvat olevan jo näillä alueilla huipussaan. Sijoittajalla tulee siis olla yhä varmempaa aluetuntemusta siitä, millaisiin kaupunkeihin ja kuntiin uudet kasvukeskukset syntyvät ja missä vuokra-asuntojen kysyntä tulee kiihtymään. Sijoitusasunnon hankkiminen esimerkiksi Tallinnasta kannatti vielä vuosituhannen alussa: maan talouskehitys parani vauhdilla, asuntojen ja vuokrien hinnat kasvoivat kiihtyvästi ja kurssiriski on melko vähäinen. Kuitenkin silloin ostettujen sijoitusasuntojen tuotto oli moninkertainen tämän hetken tuotto-odotukseen verraten. (Hönkkö, 2007.)

## 2.5 Riskin määritelmä

Kaikkeen sijoittamiseen liittyy riski. On tärkeää osata tunnistaa ja arvioida riskin suuruus ja seuraukset. Riski on toteutuessaan, joko positiivinen tai negatiivinen. (VTT, 2008.)

### TAULUKKO 1. Riskimittari

Tapahtuman todennäköisyys	Seuraukset		
	Vähäiset	Haitalliset	Vakavat
Epätodennäköinen	1 merkityksetön	2 vähäinen	3 kohtalainen
Mahdollinen	2 vähäinen	3 kohtalainen	4 merkittävä
Todennäköinen	3 kohtalainen	4 merkittävä	5 sietämätön

Sijoitustoiminnassa on erityisen tärkeää laskea mahdollisen riskin kustannus, ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Perussääntönä riskin suuruudessa on se, että ottaa vain sen suuruisen riskin kuin on vara hävitä. (VTT, 2008.)

## 2.6 Riski asuntosijoittamisessa

Asuntosijoittamiseen liittyy ominaisriskejä, jotka voivat olla odottamattomia ja kalliita sijoittajalle. Yleisesti ottaen asuntosijoittamista pidetään kohtuullisen riskittömänä. Siksi onkin ehdottoman tärkeää tutustua kohteeseen hyvin ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

- Asunnon hintariski (asunnon arvo voi laskea).
- Lainaan liittyvä korkoriski (kuukausierän nousu tai laina-ajan pidennys).
- Sijoitusasunto vaatii omistajaltaan hallinnointia.
- Odottamattomat remointitarpeet.
- Vuokrasuhteisiin liittyvät riskit.
- Sijoitusasunto on pitkäaikainen sijoitus, pakkotilanteessa myytäessä hinta voi olla huono (epälikvidi).

Korkojen nousu nostaa asuntosijoittamisen riskiä ja lainarahan kallistuminen vaikuttaa nimenomaan asuntosijoittamisen riskeihin, jos asunnon hankintaan on käytetty vierasta pääomaa. Mikäli sijoitus on tarkoitettu pitkäaikaiseksi, eikä korkojen nousu vaikuta sijoittajan talouteen merkittävästi, on se edelleen yksi varteenotettava ja tuttu sijoitusvaihtoehtona hyvä valinta. Asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ei tule kuitenkaan jättää huomioimatta. (Hönkkö, 2007.)

Pörssiosakkeisiin verrattuna sijoitusasunnon ylläpitäminen vaatii runsaasti enemmän työtä. Odottamattomat remonttitarpeet voivat tuoda lisäkustannuksia, jopa siinä määrin, että vuokratulot eivät riitä kattamaan asunnon kuluja, veroja ja mahdollista lainaa ja sen korkoja. (Anderson & Ketonen 1997, 99–102.)



Useimmiten ilman lainaa hankitussa asunnossa riski on huomattavasti penempi, koska laina ja korko ovat suuri osa kuluista. Esimerkkinä voi olla vaikkapa putki-remontti, joka on useimmiten hyvin kallis investointi taloyhtiölle. Sen toteuttaminen nostaa remontin rahoittamiseen tarkoitettua vastiketta melkoisen paljon, ja voi näin ollen pakottaa sijoittajan rahoittamaan kohdetta muulla kuin vuokratuotolla. (Anderson & Ketonen 1997, 99–102.)



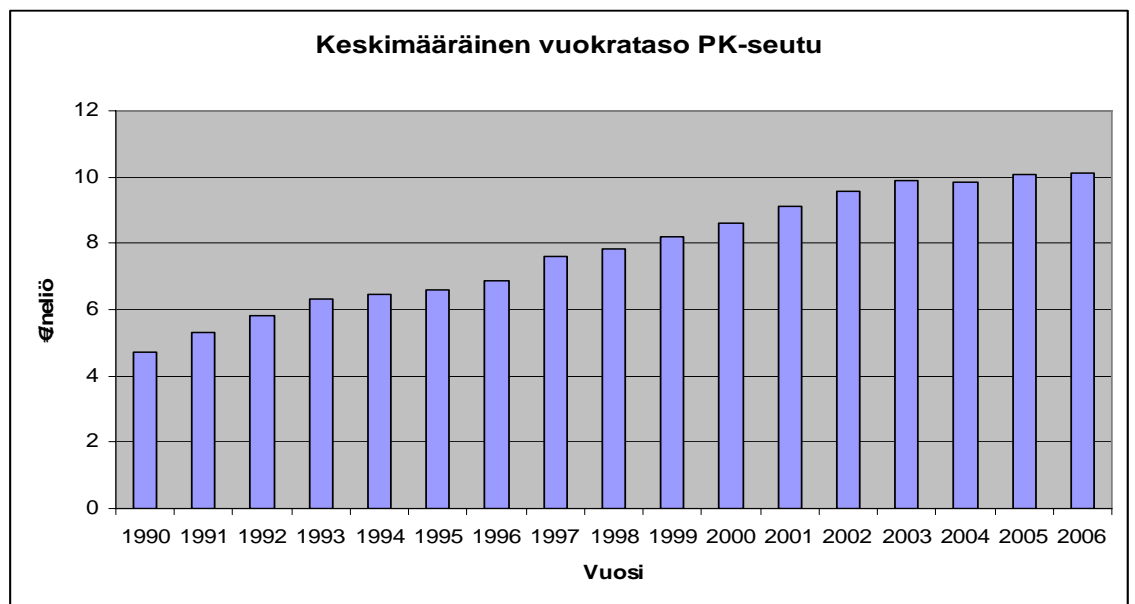
KUVIO 4. Keskimääräiset asuntojen vuokrat koko maassa 1962-2004

Vuokraamiseen liittyvät riskit ovat myös todellisia. Hyvän vuokralaisen löytäminen voi olla joskus erittäin vaikeaa. Vuokrasuhteisiin liittyvät ongelmat ovat yleensä maksamattomat vuokrat ja vahingoittunut omaisuus. Takuuvuokra on aina syytä periä asianmukaisesti, vuokrasuhteen alkaessa. Tämäkään ei välttämättä aina kata korvaamaan aiheutunutta vahinkoa vaan sijoittaja joutuu turvautumaan ns. oman rahan käyttöön tai oikeusteitse hakemaan korvauksia vahingosta. Aina pitäisi kuitenkin pyrkiä suhteuttamaan vahingon kustannukset oikeuskäsittelykustannuksiin, eli miettiä onko pieniinkin vahinkoihin järkevää hakea korvausta oikeussalin kautta. (Hämäläinen 2008, 22–24 ja Investori, 2008.)

### 3 ASUNTO JA KIINTEISTÖSIJOITUSTEN KANNATTAVUUS

#### 3.1 Oikean kohteen valinta

Hyvän sijoituskohteen ostaminen edellyttää huolellisuutta ja perehtymistä. On mietittävä hankintahinnan ja saatavan vuokran suhdetta, jotta päästään laskemaan lyhyen aikavälin tuottoa pääomalle. Ennen vuokrausta tulevat mahdolliset remontoitukulut täytyy, myös muistaa ottaa huomioon. Lisäksi koko kiinteistön kunto ja mahdolliset tulevat peruskorjaustarpeet ovat pidemmällä tähtäimellä hyvin oleellisia. (Vuokraturva, 2008.)



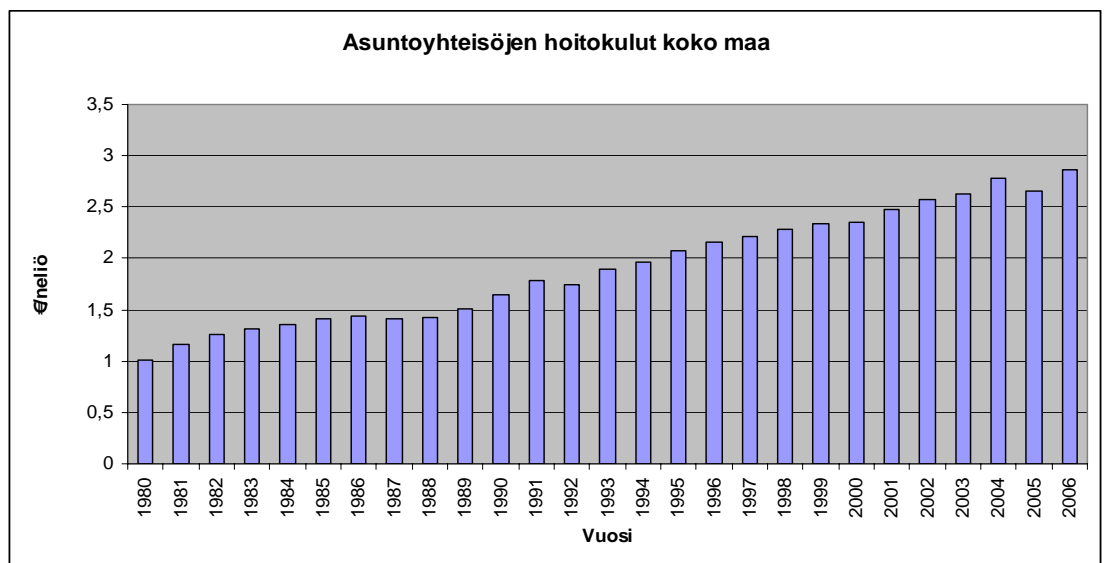
KUVIO 5. Keskimääräinen vuokrataso pääkaupunkiseudulla 1990–2006

Isot peruskorjaukset, kuten putkiremontit, saattavat muodostua yllättävän kalliiksi. Jos kuntokartoitus on tehty, siihen kannattaa tutustua huolellisesti. Taloyhtiön vakavaraisuuteen kannattaa kiinnittää huomiota, koska tämä kertoo siitä, miten hyvin yhtiön asioita on aiemmin hoidettu. Aiemmat ongelmat saattavat näkyä esimerkiksi korkeana hoitovastikkeena. (Vuokraturva, 2008.)

Asuinalueen yleinen kehitys on myös tärkeää, koska se auttaa arvioimaan mihin suuntaan asuntojen hinnat alueella tulevaisuudessa kehittyvät. Asuntojen arvot tosin nousevat useimmiten yleisen talouskasvun vanavedessä, mutta lisäarvoa hintakehitykselle antaa tavallista parempi sijainti. Hyvä sijoitus on siis monen eri osatekijän summa. (Vuokraturva, 2008)

### 3.2 Tuottojen laskeminen

Asuntosijoitus on yleensä pitkäaikainen sijoitus, joka vaikuttaa sijoittajan talouteen pitkälle tulevaisuuteen. Tyypillinen on tilanne, jossa tavallinen palkansaaja ostaa sijoitusasunnon ja ottaa pankista asuntoa varten lainan, jota sitten maksaa vuokratuloilla pois. (Vuokraturva, 2008)



KUVIO 6. Asuntoyhteisöjen hoitokulut koko maassa 1990–2006

Kohdetta valittaessa on tärkeää laskea kulujen ja tuottojen suhde, jotta laina hoituisi asunnon tuotoilla maksetuksi. Ajan kuluessa sijoittajaa auttavat myös lainaan pienentävästi vaikuttava inflaatio ja korkojen sataprosenttinen vähennysoikeus verotuksessa. (Vuokraturva, 2008)

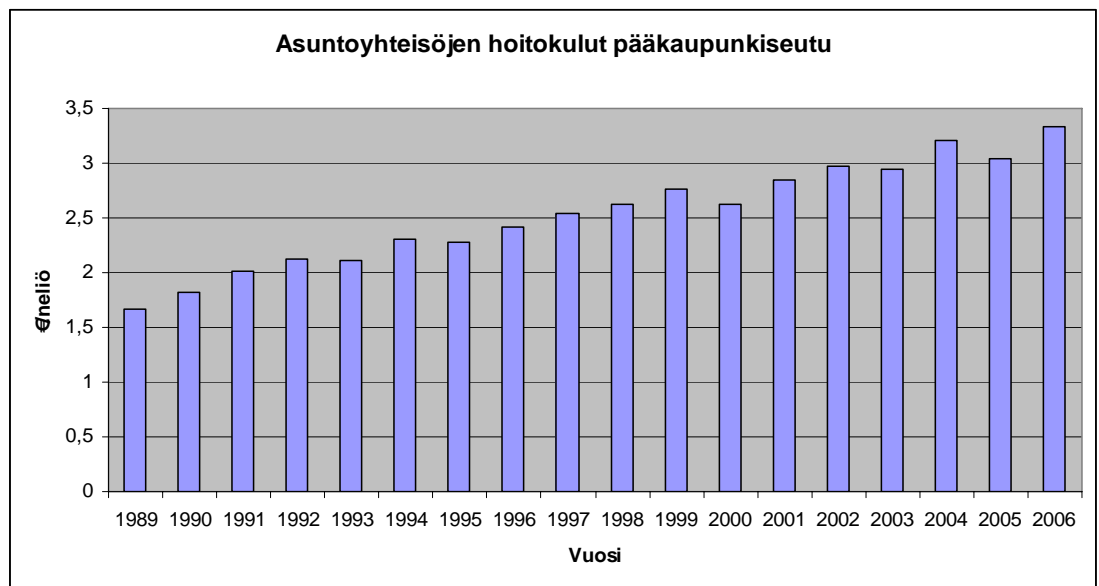
Ajan myötä pienellä omalla sijoituksella tuloksena on velaton asunto, joka tuottaa tasaista vuokratuloa. Asuntoon sitoutuneen pääoman prosentuaalinen vuokratuotto riippuu asunnon hankintahinnasta, vuokrasta ja yhtiövastikkeesta.

(Vuokraturva, 2008)

$$\text{Prosentuaalinen vuosituotto} = \frac{\text{kk vuokra} - \text{vastike} \times 12}{\text{hankintahinta}} \times 100\%$$

KUVIO 7. Laskentakaava sijoituksen prosentuaaliselle vuosituotolle

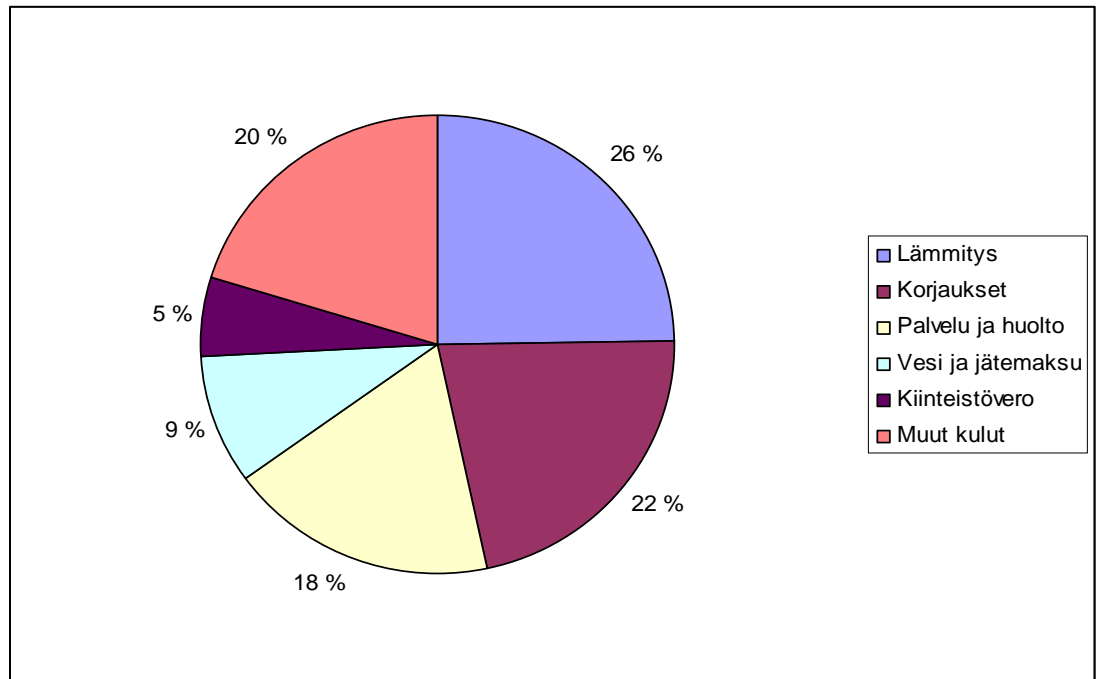
(Vuokraturva, 2008)



KUVIO 8. Asuntoyhteisöjen hoitokulut pääkaupunkiseudulla 1989–2006

On erittäin tärkeää pystyä arvioimaan, mitä asunnosta kannattaa maksaa ja mitä asunnosta saa vuokraa. Lisäksi remonttitarve ja mahdolliset tulevat taloyhtiön peruskorjaukset täytyy huomioida, koska ne saattavat aiheuttaa suuriakin kustannuksia. Tärkeää on myös arvioida kuinka nopeasti asunnon saa vuokrattua ja kuinka usein vuokralainen mahdollisesti vaihtuu. (Vuokraturva, 2008)

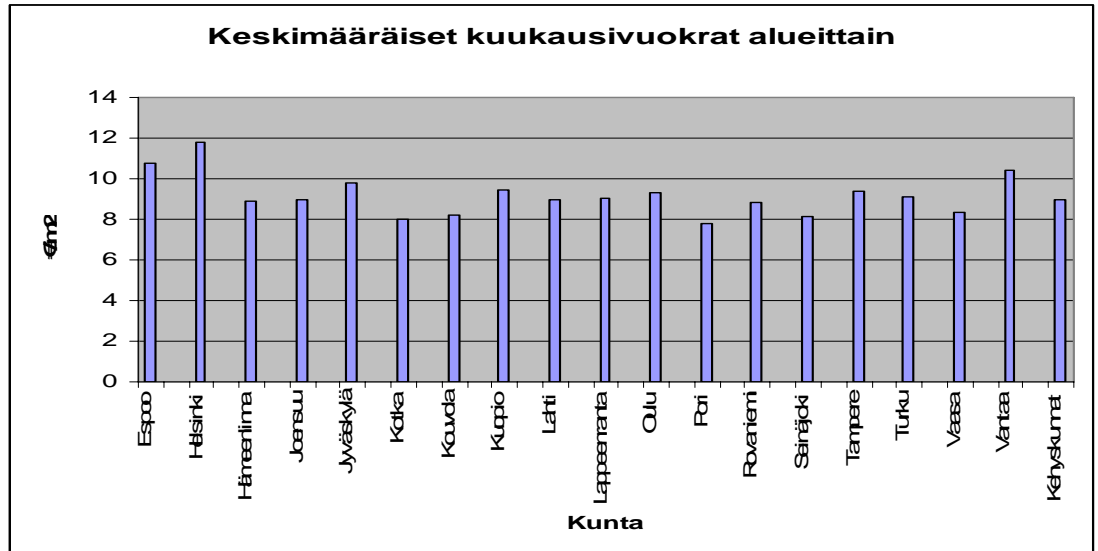
Tuoton kannalta tärkeää on tietenkin se, että vuokralainen todella maksaa sovitun vuokran. Asunnon mahdollinen arvonnousu lasketaan prosentuaalisen vuosituoton päälle. Näin ollen vuosittainen tuotto voi kasvaa vielä odotettua paljon suuremmaksi. Toisaalta huonolta paikalta hankittu asunto taas voi vähentää tuottoa paljon, jos asunnon arvo laskee. Tästä syystä aluetuntemus on erittäin tärkeää sijoitusta tehtäessä. (Vuokraturva, 2008)



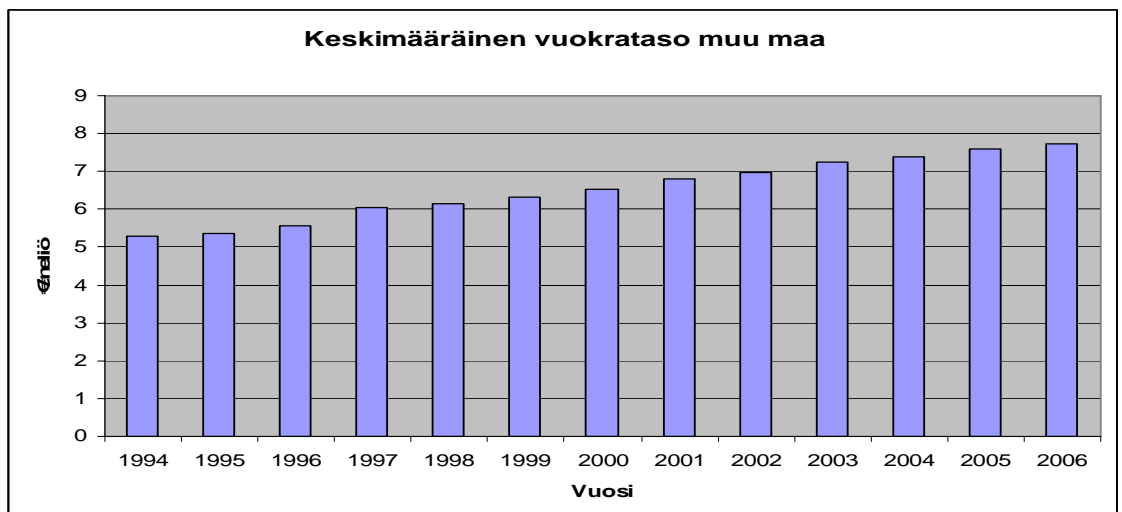
KUVIO 9. Asuntoyhteisöjen hoitokulut kuluittain koko maa

Kuviossa esitetään asunnosta aiheutuvat kulut luokittain. Suurin yksittäinen kulu on lämmitys. Kohteen valinnassa onkin otettava huomioon kohteen lämmitysjärjestelmä ja sen aiheuttamat kulut. Sähkölämmitteisissä taloissa lämmityskulut lisäävät sähkölaskun määrää ja kaukolämpötaloissa kulu on laskettu vastikkeeseen. Vuokralaisen kanssa on, myös tärkeää sopia kummalle osapuolelle kulut kohdistetaan.

Tuottoja laskettaessa täytyy, myös muistaa oikeus verovähennyksiin. Vastikkeen lisäksi verotuksessa on oikeus vähentää lainan korot ja muut asunnon ylläpitoon liittyvät kulut. (Vero, 2008)



KUVIO 10. Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain



KUVIO 11. Keskimääräinen vuokrataso lukuun ottamatta PK-seutua 1994–2006

Asuntojen vuokrat ovat nousseet 90- luvun puolivälistä tasaiseen tahtiin. Korotusta on kahdentoista vuoden aikana tullut noin 2 euroa neliötä kohden. Kuviossa ei ole huomioitu Helsinkiä, jossa nousu on ollut jyrkempää.

## 4 TUOTTAVUUSLASKELMAT ERI KAUPUNGEISSA

### 4.1 Johdanto laskelmiin

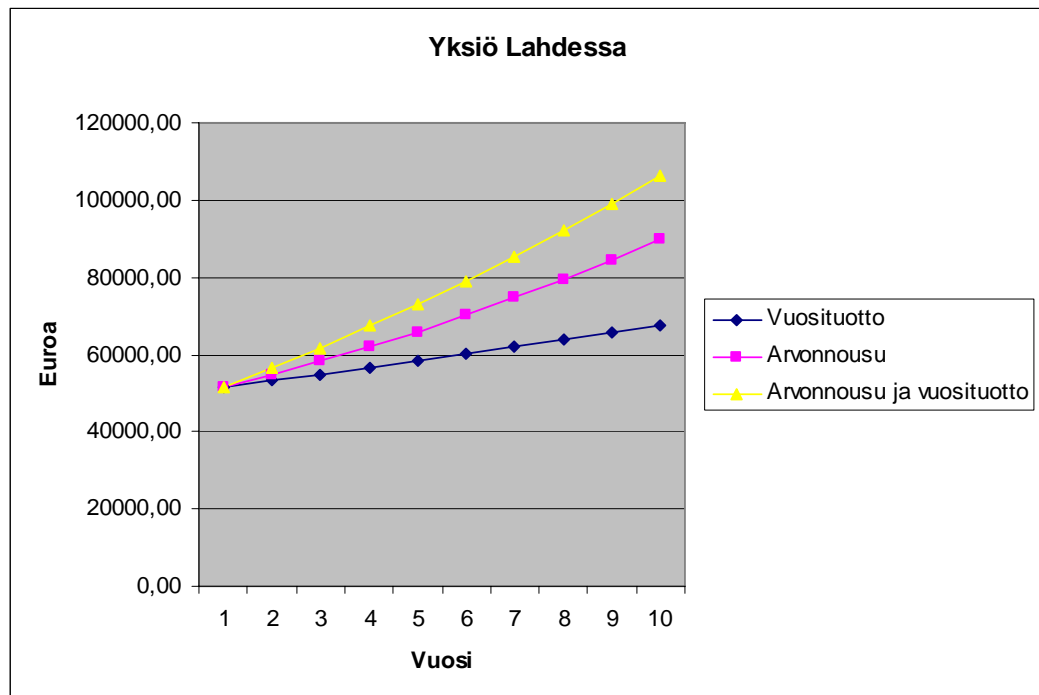
Tämä osuus pyrkii osoittamaan, miten tuotot määräytyvät kymmenen vuoden aikajaksolla eri kaupungeissa. Laskelmissa ovat mukana Lahti, Tampere ja Helsinki. Kaavioissa esitetään pelkkä arvonnousu ja vuokrasta saatava nettovuosituotto sekä molemmat yhdessä. Asuntojen arvonnousun laskennassa on käytetty tilastokeskuksen tietoja asuntojen hinnoista alueittain. Pääkaupunkiseudulla arvonnousu 1987–2008 oli keskimäärin 7,34 % vuodessa, muualla Suomessa samalla aikajaksolla nousu oli 6,42 %. Laskelmissa ei ole huomioitu luovutusvoittovero 28 %, joka maksetaan asunnon myynnin yhteydessä, jos se ei ole ollut omistajansa asuinkäytössä vähintään kahta vuotta omistusaikana. Myöskään varainsiirtovero 1,6 % (osakekaupoissa) ei ole huomioitu.

Arvonnousu on kuitenkin historiallista tilastoa eikä sitä voida pitää luotettavana tulevaisuutta ennustettaessa, se on myös erittäin riippuvainen kohteen sijainnista sekä monista muista ulkoisista tekijöistä johon sijoittaja ei ole kykeneväinen vaikuttamaan. Laskelmat kokonaisuudessaan ovat nähtävissä työn lopussa olevissa liitteissä (liitteet 10–18). Laskelmissa on käytetty asuntojen todellisten myyntihintojen keskiarvoa. Taulukot myyntihinnoista ovat myös liitteenä (liitteet 1-9). Kaikki hintatiedot on otettu asuntojen.hintatiedot.fi- palvelimelta. Laskelmissa ei ole huomioitu mahdollista velkarahaa ja siihen liittyviä kustannuksia vaan kaikki asunnot on rahoitettu omalla pääomalla. Velkarahan käyttöä käsitellään myöhemmin tässä opinnäytetyössä.

Vuokratuloja laskettaessa on käytetty paikkakuntien keskimääräistä neliövuokratasoa, joka tilastokeskuksen 2007 kolmannen vuosineljänneksen tilaston mukaan oli Helsingissä 12,56 euroa / neliö, Tampereella 10,09 euroa / neliö ja Lahdessa 9,40 euro / neliö.

Laskelmille on loogisuuden ja taiton vuoksi varattu jokaiselle oma sivunsa ja tuloista esitetyt diagrammit ovat selkeyden vuoksi pyritty asettamaan suurikokoisiksi.

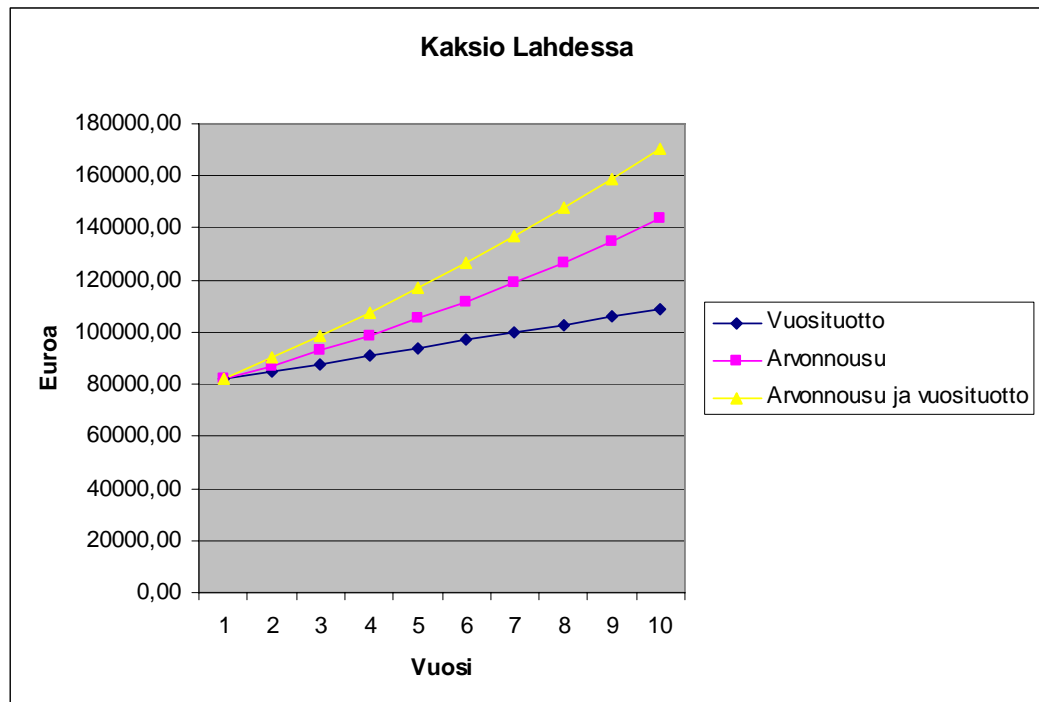
#### 4.2 Lahti



KUVIO 12. Yksiön tuotot Lahdessa

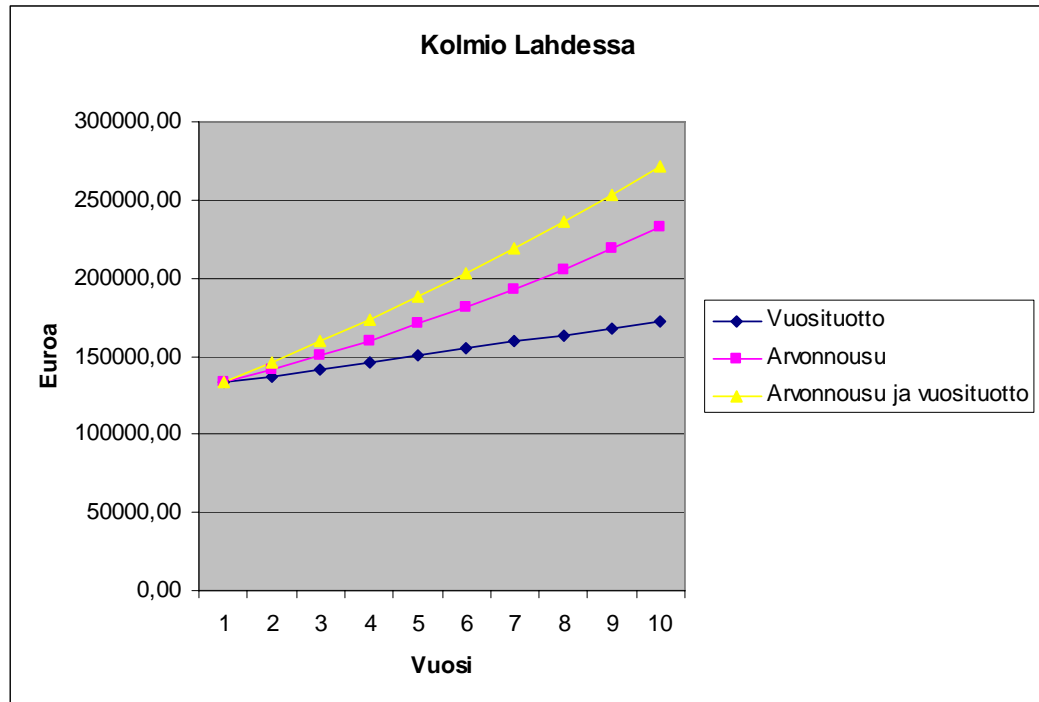
Lahdessa yksiön keskimääräinen hinta on 51.392 euroa ja nettovuokratuotto 1.793 euroa vuodessa. Sijoitetun pääoman vuotuinen tuotto ilman arvonnousua on 3,49 %, joka on koko joukon toiseksi paras. Mahdollinen arvonnousu huomioon ottaen tuotto on 9,74 % vuodessa.





KUVIO 13. Kaksion tuotot Lahdessa

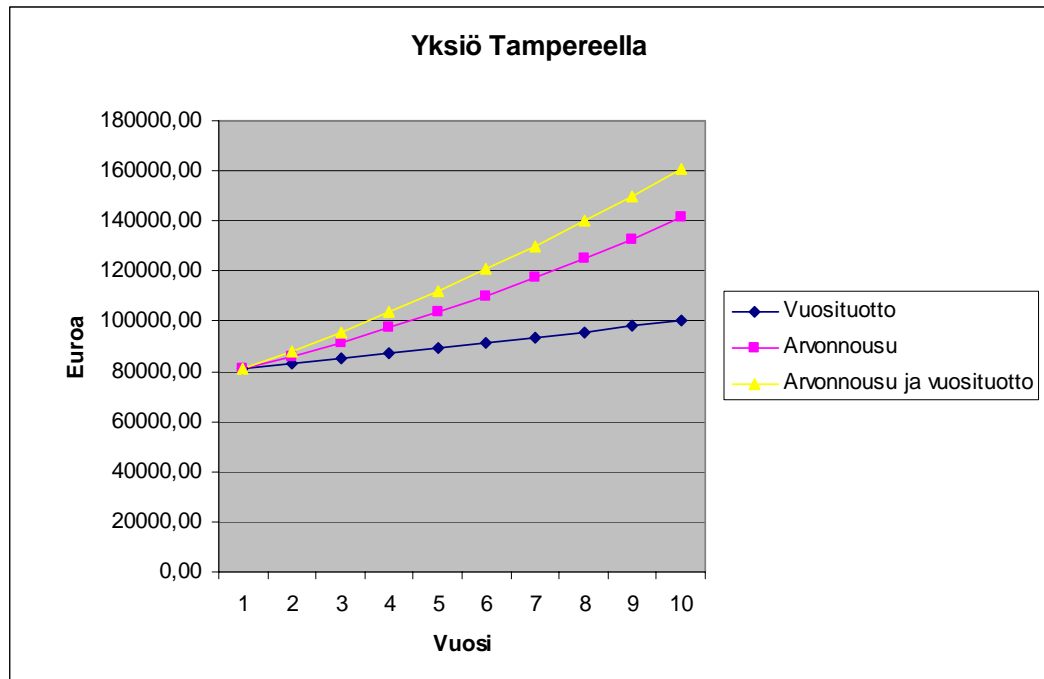
Lahdessa sijaitsevasta kaksioista saa laskelmien mukaan parhaan vuotuisen tuoton sijoitetulle pääomalle. Kaksion nettotulo on 3,64 % vuodessa. Arvonnousu ja vuotuinen tuotto yhteenlaskettuna lahtelainen kaksio olisi myyntitilanteessa tuottanut omistajalleen 88.367,74 euroa, josta vähennetään luovutusvoittovero. Täytyy kuitenkin muistaa, että asunnoissa on usein muitakin ylläpitokuluja, jotka vähentävät tuottoa. Asunnon yhteenlaskettu tuotto 9,9 % vuodessa.



KUVIO 14. Kolmion tuotot Lahdessa

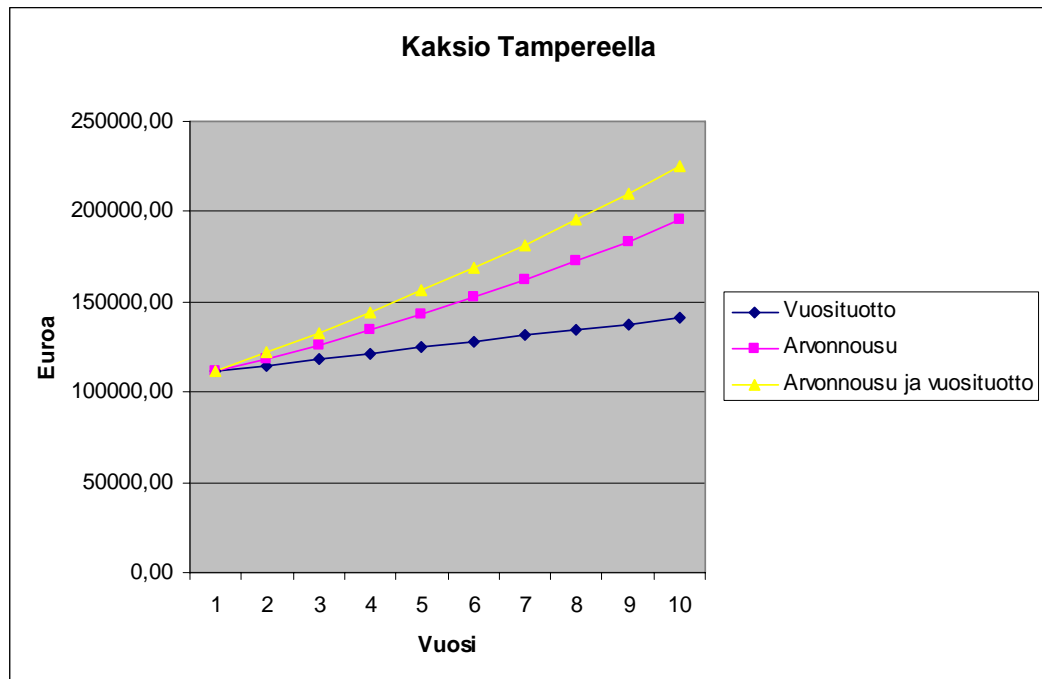
Kolmiossa huomion arvoista on se, että vuosituoton viiva on suurempi, joka tarkoittaa sitä, että sijoitetulle pääomalle saatava tuotto on pienempi ja paino siirtyy enemmän arvonnousun puolelle. Kokonaisuudessa kolmio Lahdesta on keskitasoa huonompi sijoitusasunto.

## 4.3 Tampere



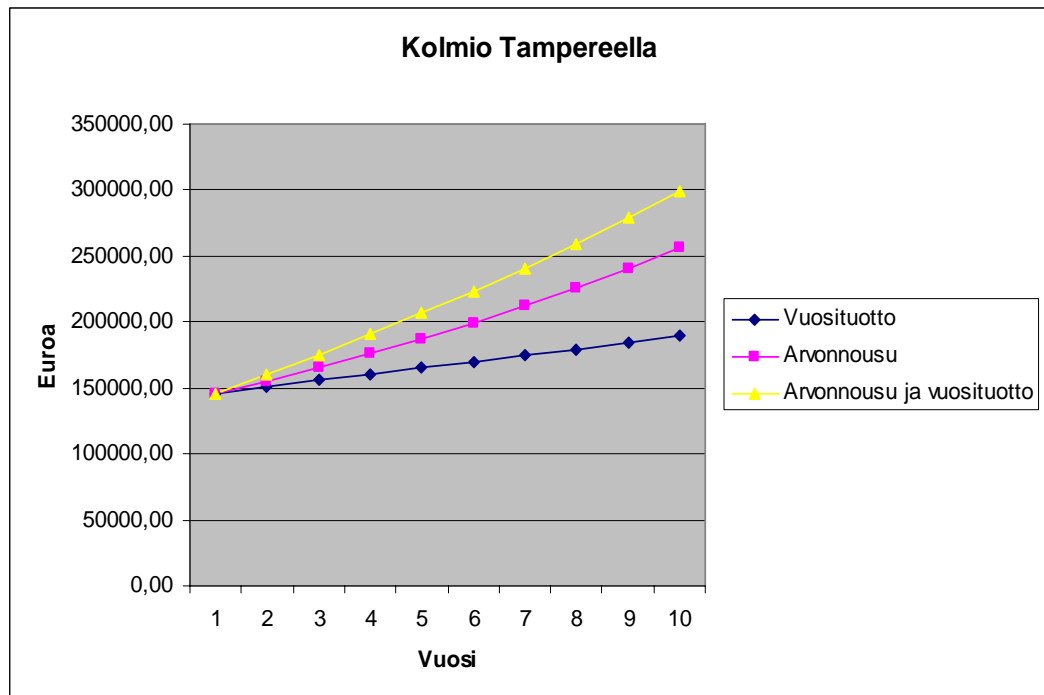
KUVIO 15. Yksiön tuotot Tampereella

Tamperelainen yksiö oli koko joukon huonotuottoisin vaihtoehto. Sen vuosituotto oli 2,65 %, mutta kokonaistuotto jäi alle 9 %. Keskinäisen sijoitetulle pääomalle saatavan tuoton vuoksi kohteen tulopuoli kallistuu arvonnousun puolelle.



KUVIO 16. Kaksion tuotot Tampereella

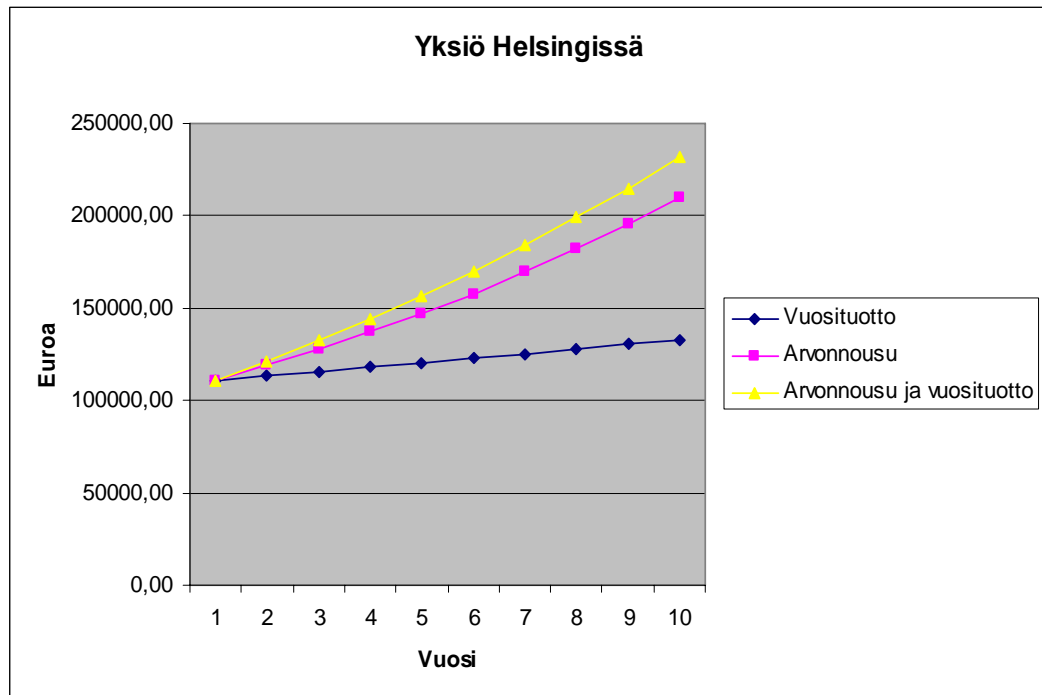
Myös Tamperelainen kaksio tuottaa melko vaatimattomasti. Kokonaistuotto on hieman yli 9 % mutta vuosituotto jää alle 3 % joka ei ole kokonaisotoksessa kovinkaan hyvin.



KUVIO 17. Kolmion tuotot Tampereella

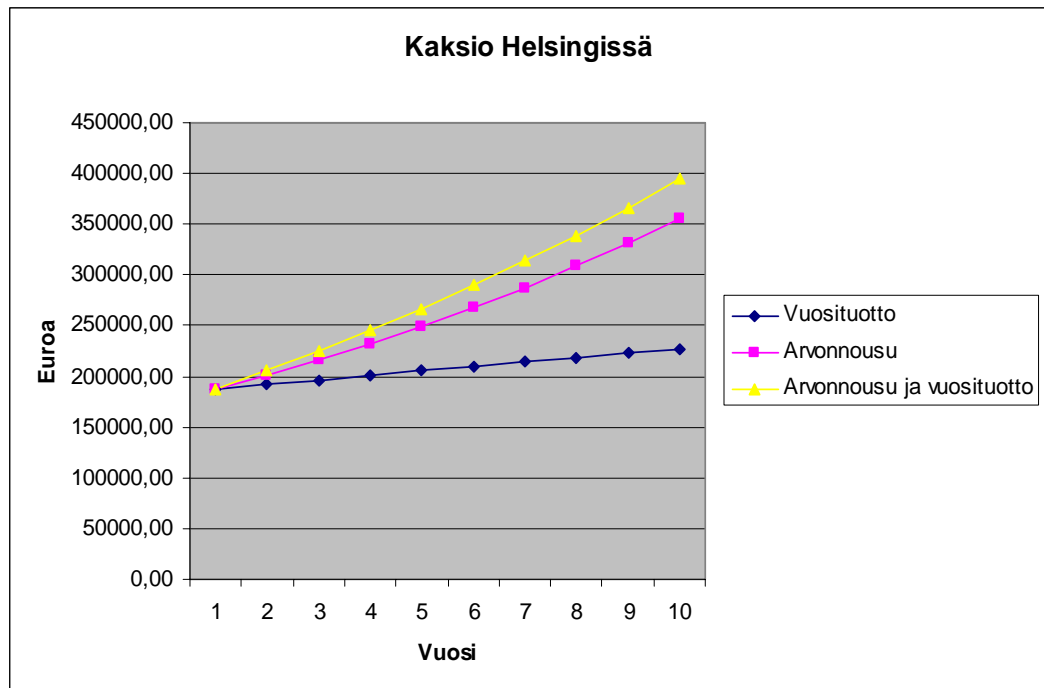
Kolmio on laskelmien perusteella vuosituotoltaan paras kohde asentosijoittamiseen Tampereella. Sen nettotuotto on 3,27 % joten yhteismäärä kipuaa 9,53 % asti. Laskelmissa huomionarvoista oli myös se, että otoksen keskimääräisesti suurin asunto on tamperelainen kolmio, joka oli keskiarvoltaan 77,5 m<sup>2</sup>.

## 4.2 Helsinki



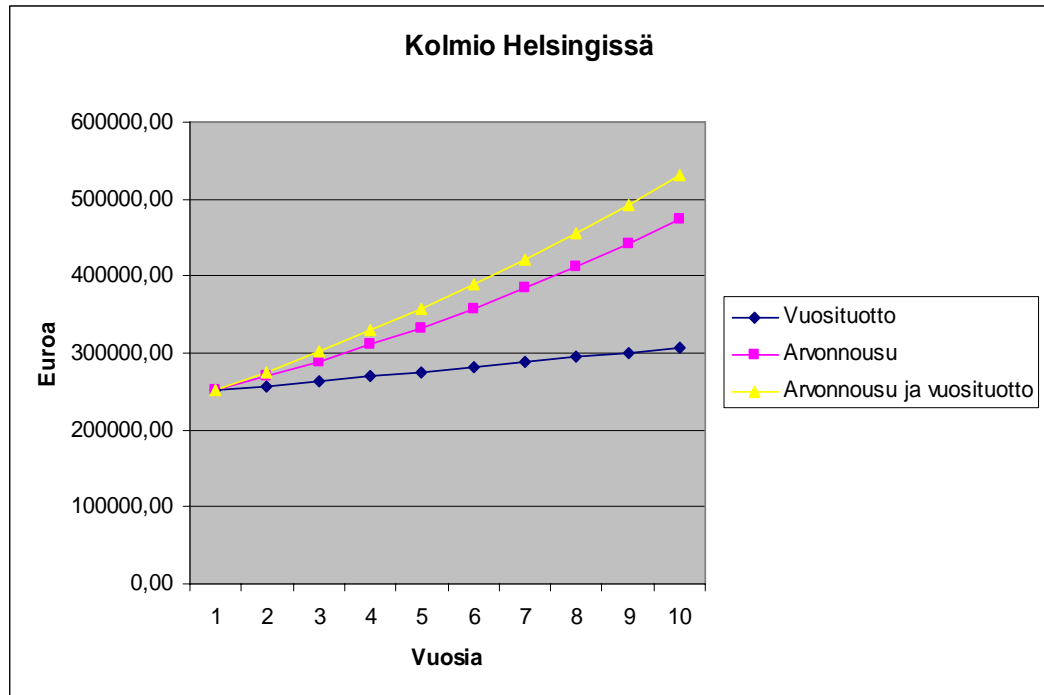
KUVIO 18. Yksiön tuotot Helsingissä

Helsingiläinen yksiö on koko joukon prosentuaalisesti huonotuottoisin kohde, jos arvonnousua ei oteta huomioon. Sijoitetun pääoman tuottoa laskee asunnon kallis hankintahinta. Vuotuinen nettotuotto on ainoastaan 2,2 %, joka on normaalitasolla olevan inflaation kanssa melko lailla samaa luokkaa.



KUVIO 19. Kaksion tuotot Helsingissä

Kaksio pääkaupungissa jatkaa samalla linjalla kuin yksiökin, nettotuotto on joukon toiseksi huonoin 2,33 %, mutta odotettu arvonnousu nostaa kokonaisuuden kilpailukykyiseksi.



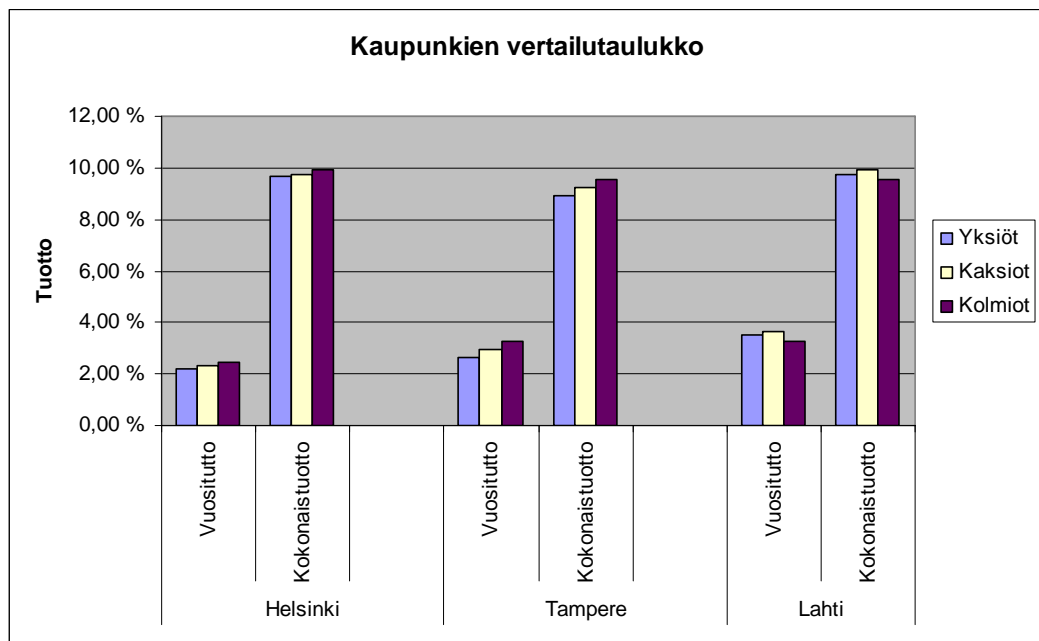
KUVIO 20. Kolmion tuotot Helsingissä

Helsingiläinen kolmio antaa sekin korkean hintansa ansiosta vain 2,48 % vuotuisen nettotuoton. Kolmio on ylivoimaisesti koko joukon kallein asunto 250.000 € hinnallaan. Arvonnousukin on luonnollisesti prosentuaalisesti otoksen suurin ja tämä siivittää sen kokonaistuotolla 9,91 % joukon kärkeen. Arvonnousu on kuitenkin vain arvio eikä sitä voida pitää luotettavana.



#### 4.5 Kaupunkien yhteenveto

Taulukosta näkyy selvästi, että Helsinki, jossa asunnot ovat ostohinnaltaan selvästi vertailun kalleimpia, on myös vuotuinen pääomalle saatava tuotto heikoin. Parhaiten menestyy Lahti, jossa asunnon ostohinta on jopa yli puolet edullisempi kuin Helsingissä. Tampere on joukon huonoin kokonaistuotossa ja vuosituotossa kin Lahden ja Helsingin välissä.



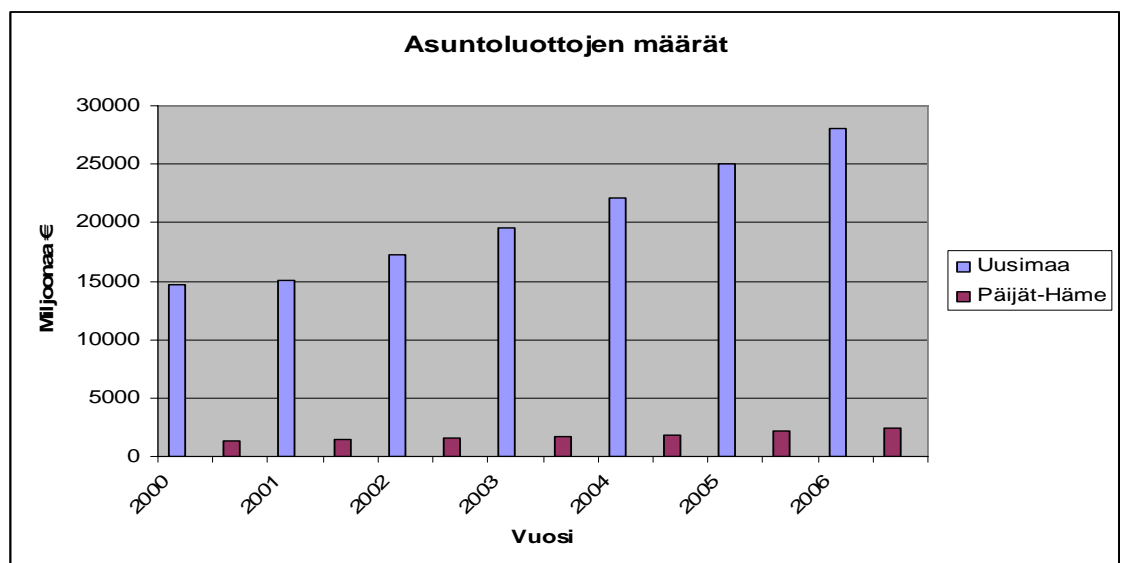
KUVIO 21. Eri kaupunkien keskinäinen tuottovertailu

Helsingin kokonaistuoton koko ryhmän parhaaksi nostaa odotettu arvonnousu, joka on vain odotus ja perustuu historialliseen hintakehitykseen eikä näin ollen ole luotettava. Lahti yltää kokonaistuotossa lähes Helsingin tasolle ja menestyy kolmesta vertailukaupungista parhaiten.

## 5 VELKARAHAN KÄYTTÖ SJOITTAMISESSA

### 5.1 Lainan käyttö sijoitusasunnon ostamisessa

Asuntosijoittaminen velkarahalla on huomattavasti turvallisempaa kuin esimerkiksi pörssiosakkeisiin sijoittaminen velkarahalla. Velkarahalla sijoittamisessa asunnon hinta-laatu suhde korostuu entisestään, koska asunnosta saatavan tuoton tulisi kattaa korot, lyhennykset ja pääomatuloista aiheutuneet veroseuraamukset. Asuntorahoituksen yhteydessä tosin käytetään usein 30 % omarahoitusosuutta ja loput 70 % otetaan velkaa. Tämä johtuu useimmiten siitä että rahoituslaitokset antavat asunnoille pääasiallisesti 70 % vakuusarvon asunnon todellisesta arvosta.



KUVIO 22. Asuntoluottojen määrät Suomessa 2000–2006

Tietysti on myös paljon tapauksia, jossa vakuusvaje täytetään vaikkapa vuosia sitten hankitun omakotitalon vapautuneilla vakuuksilla tai uudelleen arvostuksella jos hinnat ovat kehittyneet positiivisesti myyjän näkökulmasta.

Sijoitusasuntoa rahoitettaessa velkarahalla on kuitenkin erittäin tärkeää laskea, kuinka suuri osuus lyhennyksistä voidaan rahoittaa vuokratuloilla. Velan tai asunnon muiden kulujen kattaminen omalla rahoituksella laskee todellisen tuoton määrää.

Seuraavissa laskelmissa on käytetty esimerkiasuntona yksiötä Lahdesta, joka oli mukana myös tuottavuuslaskelmissa. Esimerkkikohteessa oli joukon toiseksi suurin sijoitetun pääoman vuosittainen nettotuotto ja se oli joukon edullisin ostohinnaltaan, joten se olisi myös oletettavasti otoksen suotuisimpia lainarahoitukseen.

## TAULUKKO 2. Vuokratulosta saatavan nettotulon laskukaava

<b>Yksiö</b>		
Yksiö	<b>m2</b>	31,73
	<b>Hinta €</b>	51392,18
	<b>€/m2</b>	1633,10
	<b>Hoitokulut €/m2</b>	2,86
	<b>Vuokra €/m2</b>	9,40
Kulut		
	<u>Ostohinta</u>	<u>51392,18</u>
	Vastike	90,75924
Tulot		
	<u>Vuokra</u>	<u>298,2996</u>
	Bruttotulo	207,5404
	<u>Vero 28 %</u>	<u>58,1113</u>
	Nettotulo	149,4291

Laskelmassa esitetään asunnon pitoon liittyvät kulut ja nettotulo on tarkoitettu lainanlyhennykseen ja korkokulujen kattamiseen. Seuraavilla sivuilla tulevat lainalaskelmat pohjautuvat tähän esimerkkilaskelmaan.

Lainalaskelmissa on käytetty oletuskorkona 5 % ja lyhennystapana tasaerää. Laskelmat on tehty 100 %, 70 % ja 50 % lainaosuuksilla. Laskelmilla pyritään osoittamaan sitä, kuinka suuri asunnosta saatavan nettotulon tulisi olla, jotta lainarahan käyttö olisi järkevää. Kahdessa ensimmäisessä laskelmassa lyhennyksen ja koron maksamiseen on lisätty omarahoitusosuus, koska esimerkkinä olevan asunnon nettotulo ei riitä kattamaan niitä kokonaisuudessaan.

### TAULUKKO 3. Lainalaskelma 1

Säästöpankkiliitto

Päiväys

9.2.2008

#### Lasketun laina-arvion tiedot:

Pankki:	Säästöpankkiliitto
Lyhennystapa:	Tasaerä
Lainamäärä:	51.392,00 €
Laina-aika:	72 vuotta, 8 kuukautta
Korko:	5,00 %
Kuukausittainen hoitoerä:	220,00 €
Ensimmäisen hoitoerän lyhennys:	5,87 €
Ensimmäisen hoitoerän korko:	214,13 €
Esimerkkiasunnon nettotulo	149,43
Alijäämä / Ylijäämä	-70,57 €

Laina-aikana maksettavat korot yhteensä: **140.371,71 €**

Tämä lainalaskurin laskentatuloste ei ole tarjous asiakkaalle. Lainaehdot ja maksusuunnitelma määritellään tarkemmin asiakkaan ja pankin välillä tehtävässä luottosopimuksessa.

(Säästöpankki, 2008).

Käytännössä minimi lyhennyserä on 220€kuukaudessa joka tarkoittaa 70€ omaa rahoitusta kuukausittain, koska esimerkkiasunnosta saatava nettotulo oli 149,43 €/kk. Siltikin laina-ajaksi jää melkein 73 vuotta, joka on varmasti esteenä lainan saamiseksi. Edellisessä laskelmassa oletettiin lainarahoituksen olevan 100 %.

## TAULUKKO 4. Lainalaskelma 2

Säästöpankkiliitto

Päiväys

9.2.2008

**Lasketun laina-arvion tiedot:**

Pankki:	Säästöpankkiliitto
Lainatyyppi:	
Lyhennystapa:	Tasaerä
Lainamäärä:	35.974,00 €
Laina-aika:	55 vuotta, 5 kuukautta
Korko:	5,00 %
Kuukausittainen hoitoerä:	160
Ensimmäisen hoitoerän lyhennys:	<b>10,11</b>
Ensimmäisen hoitoerän korko:	<b>149,89</b>
Esimerkkiasunnon nettotulo	<b>149,43</b>
Alijäämä / Ylijäämä	<b>-10,57</b>

Laina-aikana maksettavat korot yhteensä:

**70.300,49 €**

Tämä lainalaskurin laskentatuloste ei ole tarjous asiakkaalle. Lainaehdot ja maksusuunnitelma määritellään tarkemmin asiakkaan ja pankin välillä tehtävässä luottosopimuksessa.

(Säästöpankki, 2008)

Lainamäärän laskiessa 70% asunnon kokonaishinnasta, tulee laina-ajasta jonkin verran lyhyempi. On kuitenkin huomattava, että aluksi lyhennyksen osuus hoitoerästä on erittäin pieni, vaikka lyhennykseen on laskettu 10€ kuukausittainen omarahoitusosuus. Oman rahoituksen on oltava kuitenkin korkeampi, koska laina-aika on edelleen liian pitkä.

## TAULUKKO 5. Lainalaskelma 3

Säästöpankkiliitto

Päiväys

9.2.2008

**Lasketun laina-arvion tiedot:**

Pankki:	Säästöpankkiliitto
Lainatyyppi:	
Lyhennystapa:	Tasaerä
Lainamäärä:	25.696,00 €
Laina-aika:	25 vuotta, 1 kuukautta
Korko:	5,00 %
Kuukausittainen hoitoerä:	150,00 €
Ensimmäisen hoitoerän lyhennys:	<b>42,93 €</b>
Ensimmäisen hoitoerän korko:	<b>107,07 €</b>
Esimerkkiasunnon nettotulo	<b>149,43</b>
Alijäämä / Ylijäämä	<b>-0,57 €</b>

Laina-aikana maksettavat korot yhteensä:

**19.433,32 €**

Tämä lainalaskurin laskentatuloste ei ole tarjous asiakkaalle. Lainaehdot ja maksusuunnitelma määritellään tarkemmin asiakkaan ja pankin välillä tehtävässä luottosopimuksessa.

(Säästöpankki, 2008)

Lainaosuuden määrän ollessa 50% laina-aika on lyhentynyt jo huomattavasti. Pienellä omalla lisärahoituksella laina-aika saataisiin helposti alle kahteenkymmeneen vuoteen, joka olisi jo hyvinkin mahdollinen vaihtoehto myös rahoituslaitokselle.

Missään edellisistä laskelmista ei päästy oikein hyvälle tasolle laina-ajan suhteen, joten korkotason olisi oltava huomattavasti alempi kuin viisi prosenttia, että tuotto riittäisi pitämään lainan lyhennyksen riittävän suurena. Todennäköistä kuitenkin on, että korkotaso pysyttelee pitkällä aikavälillä niin ylhäällä, että sijoittaminen lainarahalla ei tällä tuottotasolla ole mahdollista kuin alle 50 % lainaosuuksilla.

## 5.2 Lainan lyhennystavat

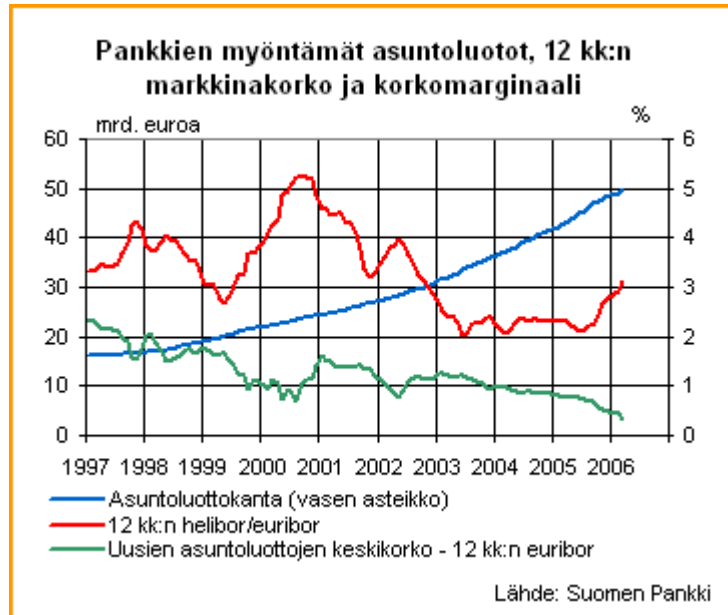
Tasaerälyhennyksessä laina-aika muuttuu koron muuttuessa, laina-ajan joustaessa. Tämä tarkoittaa sitä, että mikäli korkotaso nousee, laina-aika pitenee automaattisesti ja vastaavasti korkotason laskiessa laina-aika lyhenee. Luoton kuukausierä pysyy aina samansuuruisena, mikä helpottaa muiden menojen suunnittelua. Luotosta, johon on sovittu lyhennystavaksi tasaerä, lyhennys on kuitenkin aina vähintään koron suuruinen, eli jos sovittu erä ei riitä korkojen maksuun, maksuerä voi tällöin olla korkeampi. Mikäli luoton korko on luottoa nostettaessa alhainen, korkojen nousu laina-aikana saattaa johtaa siihen, että laina-aika pitenee suhteettoman pitkäksi. (Kuluttajavirasto, 2008)

Tasalyhenteisessä lainassa lyhennyksen maksuerään sisältyvän lyhennyksen osuus on jokaisella lyhennyskerralla yhtä suuri. Sen sijaan koron osuus pienenee kunkin lyhennyksen jälkeen edellyttäen, ettei yleisestä koron noususta muuta aiheudu. Lainanhoitomenot ovat alussa suuremmat ja pienenevät laina-ajan loppua kohden. (Kuluttajavirasto, 2008)

Annuiteetti- eli tasaeräjärjestelmässä lyhennyksen ja koron summa on joka kerralla sama koko takaisinmaksuajan. Alussa lyhennyksen osuus summasta on pienempi ja koron suurempi ja lainapääoman pienentyessä lyhennyksen osuus kasvaa ja koron osuus pienenee. (Kuluttajavirasto, 2008)

Pankin kanssa voidaan sopia, erillisistä lyhennysvapaista, jolloin maksetaan vain korot. Lyhennyksistä vapaat vuodet merkitsevät kuitenkin suurempia lainanhoiton kokonaiskustannuksia, kun laina-aika pitenee. Käytännössä vapaat vuodet tarkoittavat laina-ajalta maksetun korkosumman nousua.

(Lainaneuvoja, 2008 ja Kuluttajavirasto, 2008)



KUVIO 23. Asuntoluottojen markkinakorko ja korkomarginaali  
(Pankkiyhdistys, 2007)

### 5.3 Korkosidonnaisuus ja pankkien perimät kulut

Lainakustannusten vertailua varten luotontarjoajat ilmoittavat markkinoinnissaan todellisen vuosikoron, ja se on aina mukana myös lainatarjouksissa. Todellisessa vuosikorossa ovat mukana koron lisäksi muut luotonmyöntäjän perimät maksut kuten järjestelypalkkio, toimitusmaksu ja lyhennysten yhteydessä perittävät maksut. (Pankkiyhdistys, 2007)



Pelkkä korko ei kuitenkaan kerro lainan hintaa, koska erityisesti pienissä ja lyhytaikaisissa lainoissa muut maksut ovat usein korkoon nähden merkityksellisiä ja nostavat todellista vuosikorkoa. Viitekorolla tarkoitetaan sitä korkoa, johon pankki sitoo asuntolainan koron. (Pankkiyhdistys, 2007)

Uusien asuntolainojen korko sovitaan tavallisimmin joko pankkien omiin markkinaehtoisiiin viitekorkoihin eli primekorkoihin tai euribor-korkoihin. Pankit määrittelevät itse primekorkojen suuruuden. Eripituisten euribor-korkojen suuruus noteerataan euroalueen pankkien välisillä markkinoilla. Pääsääntöisesti esim. 12 kk euribor-korko pysyy vakaana aina vuoden kerrallaan. (Kuluttajavirasto, 2008)

Lainansaajan ja pankin on mahdollista sopia myös kiinteäkorkoisesta lainasta, jolloin korko pysyy samana koko laina-ajan. Pankin kanssa voidaan myös sopia, että osa lainasta sidotaan vaihtuvaan korkoon ja osa kiinteään korkoon tai laina-aika voidaan jakaa kahteen eri korkoon. (Kuluttajavirasto, 2008)

Asunnon hinnan lisäksi ostajan on maksettava varainsiirtovero, joka on osakehuoneistoissa 1,6 % sekä omakotitaloissa ja muissa kiinteistöissä 4 % asunnon kauppahinnasta. Ensiasunnon ostaja on vapautettu kauppahinnasta maksettavasta varainsiirtoverosta, jos asuntoa käytetään omana asuntona eikä ostaja ole vuoden 1989 jälkeen omistanut vähintään puolta omistusasunnosta. Lisäksi edellytetään, että ensiasunnon ostaja on 18–39 -vuotias. (Vero, 2007)

## 6 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta ja siitä saatavien tuottojen määrää. Laskelmat ja niistä saadut tulokset perustuivat kaikilta osin keskimääräisiin hintoihin, eikä asunnon ikään otettu erikseen kantaa. Kaikki mukana olleet asunnot ja niistä käytetyt tiedot löytyvät liitteistä. Mukana olleiden asuntojen tiedot on kerätty Helsingistä, Tampereelta ja Lahdesta Sijoittamista tutkittiin luonnollisen yksityishenkilön näkökulmasta.

Ensimmäisessä luvussa tehtiin katsaus aihealueeseen sekä selvitettiin mitä tutkitaan ja miten. Aiheen rajaus, tutkimuksen keskeisimmät kysymykset sekä yksinkertaistettu kuvio tutkimuksen etenemisestä löytyvät myös ensimmäisestä osasta.

Toinen luku pyrki selventämään sijoittamisen määritelmää sekä kertaamaan siihen olennaisesti liittyvät osa-alueet. Samassa luvussa käsiteltiin, myös hieman muita sijoitusmuotoja ja asunto ja kiinteistösijoittamisen teoriaa, sekä siihen liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia.

Kolmannen luvun tarkoitus oli selventää asuntosijoittamiseen liittyvien tuottojen ja kulujen teoriaa. Osuus oli tarkoitettu pohjaksi luvussa neljä esitetyille laskelmille.

Tuottavuuslaskelmat ovat neljännen luvun pääteema. Laskelmat on pyritty tekemään mahdollisimman objektiivisesti, ja ne pohjautuvat keskiarvoihin. Laskelmista saadut tulokset osoittavat selvästi kaupunkien ja asuntotyyppien paremmuusjärjestyksen. Kaupungeista menestyksekkäin oli Lahti ja asuntotyypeistä yksiö.

Viides luku käsitteli kokonaisuudessaan velkarahalla sijoittamista. Siinä oli mukana sekä laskelmia, että teoriaa. Laskelmat nojautuvat luvussa neljä esiteltyihin tuottolaskelmiin ja vertaavat lainan kuluja asunnon tuottoon. Yksikään laskelma ei päässyt oikein hyvälle tasolle velkarahan ollessa mukana.

Tutkimukselle asetettuihin tavoitteisiin päästiin kohtalaisen hyvin. Tutkimusta tehdessä heräsi muutamia uusia näkökulmia joita esitellään enemmän tässä osuudessa. Tuottoprosenteissa jäätiin odotettua alemmas, jos arvonnousua ei huomioi-da. Mutta kuten jo aiemmin tässä työssä on mainittu, ei odotuksia arvonnoususta voida pitää luotettavana, joten sitä ei yhteenvedossa oteta mukaan.

Huomionarvoista tutkimuksessa on se, että yleisesti sijoitusasunnon tuoton oletetaan olevan noin 4 – 6 % luokkaa. Tutkimuksessa parhaatkaan tuotot eivät yltäneet edes 4 % nettotuottoon. Oletuksissa ei kuitenkaan sanota sitä onko tuotto brutto vai netto ja onko siihen laskettu odotuksia arvonnoususta.

Keskimääräisillä arvoilla laskettuun sijoitusasuntoon on kannattavaa sijoittaa. Hyvänä vertailukohtana voidaan pitää esimerkiksi pankkien tarjoamia määräaikaistilien korkoja jotka normaalitilanteessa vaihtelevat 2,5 – 4 % välillä. Huomattavasti tässä tutkimuksessa esitettyjä tuottoja kannattavampaa asuntosijoittamisesta kuitenkin tulee, jos kohde valitaan huolellisesti, jolloin siinä on vähintäänkin hyvä kulujen ja tuoton suhde. Totuushan kuitenkin on se, että sijoittamiseen pyritään ostamaan keskimääräistä asuntoa parempi kohde.

Kohteen valinta korostuu entisestään velkarahalla sijoitettaessa, koska pyrkimys on kattaa korot ja lyhennys asunnosta saatavalla nettotuotolla. Tässä tutkimuksessa saadut tulokset velkarahan käytöstä jäivät alle 50 % lainaosuuteen, mutta paremmalla nettotuotolla on mahdollista kattaa jopa 100 % lainaosuus. Se kuitenkin vaatii erityisen hyvän kohteen löytämistä.

Yleisellä tasolla opinnäytetyö onnistui hyvin. Tulosten tasoa voitaisiin parantaa seuraamalla ja tilastoimalla sijoittajien ostamia asuntoja sekä tutkia vuokratason riippuvuutta asunnon omistajasta. Hyvänä lisänä työhön olisi ollut ammattimais-ten sijoitusyhtiöiden omistamien kohteiden vertailu amatöörimäisempään yksityishenkilön sijoituskohteisiin.

## LÄHTEET

Painetut lähteet:

Keskitalo, Petri 2004. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita publishing Oy

Kasso, Matti 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita publishing Oy

Anderson, Nicholas 2000. Rahakirja. Helsinki: Oy Edita Ab

Anderson, Nicholas ja Ketonen, Jorma. Sijoita viisaasti 1997. Verotieto Oy

Anderson, Nicholas 2001. Sijoittamisen käsikirja. Helsinki: Edita Oyj

Linnainmaa, Leena ja Palo, Marianne 2007. Asunnonhankintaopas. Helsinki:  
Kiinteistöalan kustannus Oy

Kasso, Matti 2001. Huoneenvuokrasopimukset. Helsinki: Lakimiesliiton kustan-  
nus.

Hämäläinen, Karo 2008. Sijoittajan käsikirja. Helsinki: Talentum media Oy

Painamattomat lähteet:

Koistinen, J, 2003. Sijoittaisinko asuntoon?

(verkkojulkaisu). investori.com (viitattu 15.1.2008). Saatavissa:  
<http://www.investori.com/cgi-bin/read.pl?a03/s031101.htm>

Investori, 2008. Sijoittajan perussäännöt.

(verkkojulkaisu). investori.com (viitattu 16.1.2008). Saatavissa:  
<http://www.investori.com/cgi-bin/read.pl?a02/s021001.htm>

Kauppalehti, 2008. Indeksi: OMX Helsinki.

(online). kauppalehti.fi (viitattu 8.1.2008). Saatavissa:  
<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/porssikurssit/indeksi.jsp?indid=OMXHPI>

Hönkkö, Marjo, 2007. Asuntosijoittaminen - vakaata tuottoa kivijalasta.

(verkkojulkaisu). plaza.fi (viitattu 21.2.2008). Saatavissa:  
<http://plaza.fi/ajassa/talous/sijoita-ja-hallitse/asuntosijoittaminen-vakaata-tuottoa-kivijalasta>

Vuokraturva, 2008. Asuntosijoittajan tietopaketti.

(verkkojulkaisu). vuokraturva.fi (viitattu 15.1.2008). Saatavissa:  
<http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntosijoittajan-tietopaketti/>  
<http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntosijoittamisen-idea/>

Kuluttajavirasto, 2008. Asuntolainoja kannattaa vertailla.

(verkkojulkaisu). kuluttajavirasto.fi (viitattu 15.1.2008) Saatavissa:  
<http://www.kuluttajavirasto.fi/Page/5881835b-7943-4973-b61c-5680e220860f.aspx>

Pankkiyhdistys, 2007. Asuntolaina asiakkaan kannalta.

(verkkojulkaisu). kuluttajavirasto.fi (viitattu 25.5.2008) Saatavissa:  
<http://www.pankkiyhdistys.fi/asp/system/empty.asp?P=2420&VID=default&SID=301646188756717&S=1&C=28142>  
<http://www.pankkiyhdistys.fi/asp/system/empty.asp?P=2420&VID=default&SID=135316759819299&S=0&C=23075> - 46k

Vero, 2007. Verohallituksen julkaisu – kiinteistön ja arvopaperin julkaisusta suoritettava varainsiirtovero.

(verkkojulkaisu). vero.fi (viitattu 4.12.2007) Saatavissa:  
<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=219;217022>

Säästöpankki, 2008. Laskurit.

(verkkolaskuri). saastopankki.fi (viitattu 9.2.2008) Saatavissa:  
<https://www.saastopankki.fi/VerkkopalvelutWeb/portaali/index.jsp?siivu=laskurit>

Lainaneuvoja, 2008. Lainan kulut.

(verkkojulkaisu). lainaneuvoja.fi (viitattu 3.6.2008) Saatavissa:  
<http://www.lainaneuvoja.fi/lainat/kulut.php>

Asuntojen hintatiedot, 2008. Liittinä olevat hintataulukot.

(online). asuntojen.hintatiedot.fi (viitattu 5.2.2008) Saatavissa:  
<http://asuntojen.hintatiedot.fi/>

VTT, 2008. Riskin määritelmä

(verkkojulkaisu). vtt.fi (viitattu 22.8.2008) Saatavissa:  
<http://www.vtt.fi/proj/riskianalyysit/index.jsp>

	Kaupunginosa	Huoneisto	m2	Hinta €	€/m2	Rak. Vuosi	Hissi	Kunto
1	Laune	1 h, ks, kh	22	39929	1815	1960	on	tyydyttävä
2	Keskusta	1 h, kk, p	25	58000	2320	1962	on	hyvä
3	Keskusta	1h,kk,kh	27	39500	1463	1957	ei	tyydyttävä
4	Liipola	1h, kk	35	36000	1029	1974	ei	tyydyttävä
5	Keskusta	1 h, kk	24,5	47000	1918	1962	on	tyydyttävä
6	Keskusta	1h,k,kph,p	38	57000	1500	1962	on	tyydyttävä
7	Sopenkorpi	1 h, k, s	38	61200	1611	1960	ei	tyydyttävä
8	Möysä	1 h, kk, kh	26	46800	1800	1960	ei	tyydyttävä
9	Mukkula	1 h, kk	29,5	35000	1186	1967	on	tyydyttävä
10	Keskusta	1h,kk,kh,p	28	51000	1821	1962	on	tyydyttävä
11	Keskusta	1h,kk,kph,p	26,5	50000	1887	1962	on	tyydyttävä
12	Keskusta	1h, kk, s	38,5	95000	2468	1990	ei	hyvä
13	Laidun	1 h, kk, p	36	44500	1236	1980	ei	hyvä
14	Liipola	1 h, kk, p.	28,5	36000	1263	1970	on	tyydyttävä
15	Kiveriö	1 h, kk	34	46311	1362	1967	ei	tyydyttävä
16	Metsämaa	1 h, k	38	35000	921	1970	on	hyvä
17	Mukkula	1h, kk	34	38169	1123	1966	ei	tyydyttävä
18	Kivimaa	1h, k	36,5	46500	1274	1963	ei	tyydyttävä
19	Keskusta	1 h, kk, p	25	58000	2320	1962	on	hyvä
20	Keskusta	1 h, kk, p	25	58000	2320	1962	on	hyvä
21	Keskusta	1h, kk	29	53000	1828	1967	ei	hyvä
22	Möysä	1h, kk	28,5	43500	1526	1962	ei	hyvä
23	Keskusta	1h, kk	44,5	90000	2022	1960	ei	hyvä
24	Keijupuisto	1h, kk	25	43500	1740	1969	ei	hyvä
25	Paavola	1h, kk	27	38000	1407	1961	ei	tyydyttävä
26	Paavola	1 h, k, s, p	36	82000	2278	1984	on	hyvä
27	Paavola	1 h, k, s, p	36	82000	2278	1984	on	hyvä
28	Kärpänen	1h, kk	30	40000	1333	1978	ei	tyydyttävä
29	Keskusta	1h, kk	25	62000	2480	1957	ei	tyydyttävä
30	Liipola	1h, kk	34,5	43000	1246	1972	ei	tyydyttävä
31	Liipola	1 h, kk	31	36000	1161	1970	on	tyydyttävä
32	Liipola	1 h, kk	31	36000	1161	1970	on	tyydyttävä
33	Liipola	1 h, kk, p	36	45500	1264	1969	on	tyydyttävä
34	Liipola	1 h, kk, p	36	45500	1264	1969	on	tyydyttävä
35	Riihelä	1h, kk	34	57000	1676	1981	ei	hyvä
36	Metsäpelto	1h, kk	28,5	39000	1368	1966	ei	tyydyttävä
37	Paavola	1 h, kk, p	30,5	67500	2213	1984	on	hyvä
38	Kariniemi	1 h, kk, kh	30,5	65206	2138	1941	ei	tyydyttävä
39	Kivistönmäki	1 h, k, p	34	49000	1441	1950	ei	tyydyttävä
40	Metsäkangas	1h, kk, p	33,5	42594	1271	1974	ei	tyydyttävä
41	Mustankallionmäki	1 h, kk	27	31000	1148	1961	ei	tyydyttävä
42	Paavola	1h, kk	32	62000	1938	1984	ei	tyydyttävä
43	Kiveriö	1h,kk,kph	34	44495	1309	1967	ei	hyvä
44	Niemi	1 h, kk	29,5	62000	2102	1972	on	hyvä
45	Kariniemi	1 h, kk, kh	35,7	56000	1569	1941	ei	huono
46	Kiveriö	1h, k	33	56000	1697	1963	ei	hyvä
47	Kivimaa	1h, k	34	56729	1668	1972	ei	tyydyttävä
48	Mukkula	1h, kk	34	41178	1211	1968	ei	hyvä
49	Tonttila	1h, kk	32	41000	1281	1983	ei	tyydyttävä
50	Asemantausta	1h,k,kh,vh,s,p	40	80000	2000	1990	ei	hyvä
	Keskiarvo		<b>32</b>	<b>51392</b>	<b>1633</b>	<b>1968</b>		

## Tampere

LIITE 2/19

	Kaupunginosa	Huoneisto	m2	Hinta €	€/m2	Rak. Vuosi	Hissi	Kunto
1	Keskusta	1h, k	41	85000	2073	1959	on	tyydyttävä
2	Keskusta	1h+kk+kph	26	85000	3269	1970	on	hyvä
3	Kaleva	1h, k	35,6	77500	2177	1958	on	hyvä
4	Hervanta	1h, tupak., s	40,5	76323	1885	1990	ei	tyydyttävä
5	Keskusta	1h, kk, s	31,5	108799	3454	1908	ei	hyvä
6	Tammela	1h, k	36,9	107000	2900	1930	on	hyvä
7	Tammela	1h, k	43,5	105000	2414	1936	ei	tyydyttävä
8	Kalkku	1h+kk+alk+s	34	66000	1941	1987	ei	hyvä
9	Pyynikki	1h, kk	35,5	94000	2648	1967	on	hyvä
10	Petsamo	1h, k, s	47	130000	2766	1939	ei	hyvä
11	Järvensivu	+keittosyvennys+v	12	32400	2700	1967	ei	tyydyttävä
12	Hallila	1h, kk, s, p	35,5	81000	2282	1991	on	tyydyttävä
13	Haapalinnankylä	1 h, kk , s, p	37,5	94000	2507	1989	on	hyvä
14	Nekala	, k, kph, alkovi (ikk	49	72000	1469	1950	ei	hyvä
15	Pyynikki	1 h, k, aputilat	69,3	150000	2165	1926	ei	hyvä
16	Multisilta	h, kk	31	43000	1387	1972	ei	hyvä
17	Hyhky	1h,k,s	35	84500	2414	1986	ei	hyvä
18	Tammela	1h, kk, s	35	95000	2714	1984	ei	tyydyttävä
19	Härmälä	1h,k,wc,suihku	41,5	64000	1542	1937	ei	hyvä
20	Lentävänniemi	1h+tk+s	37,5	94000	2507	2004	ei	hyvä
21	Keskusta	1h, kk, kph	21	75000	3571	1957	on	tyydyttävä
22	Pyynikki	l h, kk, kh, erill. wc	25	73000	2920	1963	on	tyydyttävä
23	Kaleva	1 h, kk, kh	33	75000	2273	1962	on	tyydyttävä
24	Järvensivu	-avok.+sauna+tera	28	78000	2786	1991	ei	hyvä
25	Keskusta	1h,kk	32,5	97000	2985	1963	on	hyvä
26	Kaleva	1h, kk	27	63300	2344	1959	ei	tyydyttävä
27	Keskusta	1h,k,alkovi,vh	28	87204	3114	1969	on	hyvä
28	Koivistonkylä	1h, k	40	59000	1475	1956	ei	tyydyttävä
29	Peltolampi	1h, pk, kph	34	57867	1702	1968	ei	hyvä
30	Armonkallio	1h, k	26	82000	3154	1904	ei	hyvä
31	Kaleva	1h,kk,alkovi	29	65550	2260	1960	on	tyydyttävä
32	Härmälä	1h, k	32	39000	1219	1945	ei	huono
33	Lielähti	1h,kk,s	35	78744	2250	1990	ei	hyvä
34	Hervanta	1h, kk, s	36	63722	1770	1986	ei	hyvä
35	Pyynikki	1h, k	42	68000	1619	1935	ei	hyvä
36	Keskusta	1h+kk	29	80201	2766	1960	ei	hyvä
37	Tasanne	1h,bk,alkovi,kph,s	41	91000	2220	1986	ei	hyvä
38	Keskusta	2 h, kk, kh, wc	54	140000	2593	1927	on	hyvä
39	Keskusta	2 h, kk, kh, wc	54	140000	2593	1927	on	hyvä
40	Pyynikki	1 h, ks, kph	25,5	76089	2984	1906	ei	tyydyttävä
41	Pyynikki	1 h, ks, kph	25,5	76089	2984	1906	ei	tyydyttävä
42	Peltolampi	1h, kk, s	36	69000	1917	1991	ei	hyvä
43	Järvensivu	+keittosyvennys+v	12	32000	2667	1967	ei	tyydyttävä
44	Kaarila	1h,kk,p(lasit)	34	52500	1544	1967	ei	tyydyttävä
45	Juhannuskylä	1 h, k, wc	35,4	80000	2260	1911	ei	hyvä
46	Juhannuskylä	1 h, k, wc	35,4	80000	2260	1911	ei	hyvä
47	Kaukajärvi	1h, kk	28,5	53000	1860	1968	ei	tyydyttävä
48	Hervanta	1h, kk, s, parveke	30	76596	2553	1990	on	hyvä
49	Hervanta	1h, kk, s, parveke	30	76596	2553	1990	on	hyvä
50	Keskusta	1h, k, kh	43,5	108000	2483	1929	ei	hyvä
	<b>Keskiarvo</b>		<b>35</b>	<b>80760</b>	<b>2378</b>	<b>1958</b>		



	Kaupunginosa	Huoneisto	m2	Hinta €	€/m2	Rak. Vuosi	Hissi	Kunto
1	Hakaniemi	1h, kk	22	92500	4205	1938	ei	tyydyttävä
2	Alppila	1h, kk	21,5	98000	4558	1936	ei	hyvä
3	Pitäjänmäki	1h, kk	24	74429	3101	1957	ei	hyvä
4	Roihuvuori	1h,kk	25	89985	3599	1956	ei	hyvä
5	Kruununhaka	1h, k	28	144000	5143	1910	on	tyydyttävä
6	Munkkivuori	-kk+alk+kph+parve	29,5	108000	3661	1957	ei	huono
7	Kontula	1 + alkovi + kk + kph	31,5	77000	2444	1967	on	hyvä
8	Kallio	1h, k	35	107000	3057	1930	on	tyydyttävä
9	Herttoniemenranta	1h, kk, s, parv	44	154000	3500	1999	on	hyvä
10	Kruununhaka	1h, k	45	226000	5022	1926	ei	hyvä
11	Meilahti	1h, kk	15,3	84000	5490	1946	on	hyvä
12	Etelä-Haaga	1 h, avok, kph	23	75000	3261	1956	ei	huono
13	Etelä-Haaga	1h, kk	27	82000	3037	1962	ei	tyydyttävä
14	Konala	1h, kk	31	80000	2581	1962	ei	tyydyttävä
15	Munkkivuori	kk, kph, vh, ransk	31	119000	3839	1957	on	hyvä
16	Kamppi	1h, kk	21,3	100262	4707	1925	on	tyydyttävä
17	Kallio	1h, kk, kph, wc	25	106000	4240	1927	on	hyvä
18	Alppiharju	1h+kk	32	128000	4000	1928	ei	hyvä
19	Kamppi	1h+kk+kph	22	115000	5227	1963	on	hyvä
20	Lauttasaari	1h, kk	29	119000	4103	1961	ei	hyvä
21	Kannelmäki	h, kk, kph, parveke	32	73000	2281	1959	ei	tyydyttävä
22	Kallio	1h+k+alk+sh	37	142000	3838	1939	on	hyvä
23	Herttoniemi	1 h+ k+ kh	39,1	127000	3248	1953	ei	tyydyttävä
24	Torkkelinmäki	1h, k	44,9	157500	3508	1931	ei	tyydyttävä
25	Munkkivuori	kk, vh, kph, ransk	25	86000	3440	1958	ei	tyydyttävä
26	Pihlajamäki	1h+pk	27	70000	2593	1964	ei	tyydyttävä
27	Sörnäinen	1h, kk	28,5	83000	2912	1961	on	huono
28	Punavuori	1h, kk	36	158000	4389	1938	on	hyvä
29	Konala	1h, kk	36,5	97000	2658	1982	ei	hyvä
30	Vuosaari	1h, kk, s	36,5	100000	2740	2001	on	tyydyttävä
31	Kamppi	1h, k	26,8	118000	4403	1911	ei	tyydyttävä
32	Kallio	1h, k	37	125000	3378	1928	ei	tyydyttävä
33	Kontula	1 h, kk, kph, p	20	70000	3500	1966	on	tyydyttävä
34	Pohjois-Haaga	1h,kk,kph	27	76000	2815	1959	ei	tyydyttävä
35	Käpylä	1h, kk	33,5	114940	3431	1940	ei	hyvä
36	Itä-Pasila	1h, k	35	94000	2686	1977	ei	huono
37	Punavuori	1h + ks	29,5	135000	4576	1930	on	tyydyttävä
38	Meilahti	1h, kk	21	102000	4857	1946	on	hyvä
39	Kamppi	1h, kk	12	77500	6458	1936	ei	hyvä
40	Kamppi	2h, kk, alkovi	36	173908	4831	1937	on	hyvä
41	Punavuori	1 h+k	36,5	167000	4575	1929	on	hyvä
42	Sörnäinen	1h, k, kph	32	114216	3569	1929	on	tyydyttävä
43	Lassila	1h, k	31	105471	3402	1980	ei	tyydyttävä
44	Sörnäinen	1h+k+kph	36	135743	3771	1929	on	hyvä
45	Taka-Töölö	1h,ikk.kk,kh	18	105000	5833	1939	on	tyydyttävä
46	Harju	1h,kk,kph	21	89000	4238	1938	ei	hyvä
47	Pihlajamäki	1h+kk	25	88000	3520	1969	on	hyvä
48	Ullanlinna	1 h, kk, ransk. p	26,3	138219	5255	1953	on	hyvä
49	Punavuori	1h, avok	28	128856	4602	1936	on	hyvä
50	Lauttasaari	1 h, kk, kph, vh	29	105000	3621	1961	on	tyydyttävä
Keskiarvo			<b>29</b>	<b>110711</b>	<b>3874</b>	<b>1949</b>		

	Kaupunginosa	Huoneisto	m2	Hinta €	€/m2	Rak. Vuosi	Hissi	Kunto
1	Liipola	2h+k++parveke	52,5	46000	876	1973	ei	hyvä
2	Saksala	2h, k, s	59	79000	1339	1975	on	tyydyttävä
3	Kivistönmäki	2h, k	50	82000	1640	1981	on	tyydyttävä
4	Saksala	2h, k	59	75140	1274	1975	on	hyvä
5	Keskusta	2h, kk, s, kph, p	46	110000	2391	1990	on	hyvä
6	Saksala	2h, k	59	73000	1237	1972	on	hyvä
7	Kiveriö	2h, k	52	63500	1221	1962	ei	hyvä
8	Kivistönmäki	2h, kk	42	82000	1952	1950	ei	hyvä
9	Metsäpelto	2h, k	58	62000	1069	1959	on	hyvä
10	Metsäkangas	2h, k	58	75000	1293	1974	ei	hyvä
11	Ankkuri	2h, kk, s	43,5	119000	2736	2005	on	hyvä
12	Keskusta	2h, kk	38,5	60000	1558	1958	ei	tyydyttävä
13	Keskusta	2h, kk, s	41,5	39210	945	2008	ei	hyvä
14	Kivistönmäki	2h, k	52	80000	1538	1981	on	hyvä
15	Asemantausta	2h, kk, s	53	92000	1736	1994	ei	tyydyttävä
16	Mukkula	+k+vh+kph+lasitettu p	56	61716	1102	1968	on	hyvä
17	Ruoriniemi	2h, k, s	62	172000	2774	2005	on	hyvä
18	Liipola	2h, k	57,5	58644	1020	1973	on	hyvä
19	Asemantausta	2h,k,s	52	108500	2087	1991	on	hyvä
20	Pyhätön	2h, k	54	66000	1222	1960	ei	hyvä
21	Kiveriö	2 h, k, p	56	63500	1134	1967	ei	hyvä
22	Keskusta	2h, kk, s	43,5	151400	3480	2009	ei	hyvä
23	Metsäpelto	2h, kk, s, kph, p	48	72000	1500	1988	ei	hyvä
24	Pyhätön	2h,k,kph,p	48	79500	1656	1962	ei	hyvä
25	Metsäkangas	2 h, k, p	59,5	72000	1210	1974	ei	hyvä
26	Asemantausta	2 h, k, s	60,5	121000	2000	2001	ei	hyvä
27	Keskusta	2h,k,kph,p	51	78000	1529	1962	on	tyydyttävä
28	Saksala	2h, k, kph, s, vh	61,5	94900	1543	1980	ei	hyvä
29	Keskusta	2 h, kk	44	81000	1841	1957	on	hyvä
30	Metsämaa	2h, k	51	55603	1090	1971	ei	hyvä
31	Keskusta	2h+k	53	77000	1453	1962	on	tyydyttävä
32	Keskusta	2h+k	53	84000	1585	1962	on	huono
33	Jalkaranta	2 h, k, p	60,5	74000	1223	1975	on	hyvä
34	Keskusta	2h,k,kph,vh,p	54,5	84500	1550	1962	on	tyydyttävä
35	Kivistönmäki	2h,k,kph,s,p	53	102000	1925	1983	on	tyydyttävä
36	Kiveriö	2h,k,kph/wc,vh,p	57	75000	1316	1973	on	huono
37	Keskusta	2h, k	54,5	95000	1743	1956	ei	tyydyttävä
38	Niemi	2h, k	57	50000	877	1964	ei	tyydyttävä
39	Mustankallionmäki	2 h, kk, p	42	53347	1270	1959	ei	tyydyttävä
40	Kivimaa	2 h, avok., p	43	76000	1767	1950	ei	tyydyttävä
41	Metsäkangas	2h+k+kph+p	61	75000	1230	1980	ei	hyvä
42	Mukkula	2 h, kk	43,5	42000	966	1967	on	tyydyttävä
43	Ankkuri	2h, k, s	58,5	175500	3000	2005	on	hyvä
44	Saksala	2h, k	59	71000	1203	1975	ei	hyvä
45	Asemantausta	2h, k, s	61	113000	1852	1991	ei	hyvä
46	Tonttila	2h,k,kh,wc,vh,p	59	53000	898	1972	on	tyydyttävä
47	Jalkaranta	2h, k	43	63000	1465	1979	ei	tyydyttävä
48	Keskusta	2h, kk	50	93000	1860	1960	ei	hyvä
49	Möysä	h,k,kph,lasitettu parve	52	98000	1885	1979	ei	hyvä
50	Keijupuisto	2 h, k, lasitettu parv	59	68000	1153	1970	on	tyydyttävä
<b>Keskiarvo</b>			<b>53</b>	<b>81919</b>	<b>1564</b>	<b>1975</b>		

## Tampere

LIITE 5/19

	Kaupunginosa	Huoneisto	m2	Hinta €	€/m2	Rak. Vuosi	Hissi	Kunto
1	Onkiniemi	2h, kk, s	43	135235	3145	1985	on	hyvä
2	Härmälä	2h, k	54	87000	1611	1948	ei	hyvä
3	Amuri	2h, kk, s	45,5	130000	2857	1988	on	hyvä
4	Huikas	2h, k, kh	55	71000	1291	1960	ei	hyvä
5	Härmälä	2h, kk	40	65000	1625	1938	ei	tyydyttävä
6	Keskusta	2h,k,saunaos.,las.parv	55	158000	2873	1983	on	hyvä
7	Tesoma	2h+k+p	61	69611	1141	1970	on	hyvä
8	Messukylä	1h, k, s, parvi	41,5	123000	2964	2001	ei	hyvä
9	Epilä	2h, kk, s	45,5	128500	2824	2007	on	hyvä
10	Multsilta	2h, k, s	56,5	82555	1461	1972	on	hyvä
11	Hervanta	2h+k+p	58	74000	1276	1973	on	hyvä
12	Kaleva	2h+pk+ruok+kh+p	48	88000	1833	1945	ei	tyydyttävä
13	Hervanta	2h+kk+s	53	98000	1849	1977	ei	hyvä
14	Muotiala	2h, kk, s	51	130246	2554	2006	on	hyvä
15	Hervanta	2h, k	55,5	78111	1407	1980	on	tyydyttävä
16	Hervanta	2h, k	56	80000	1429	1979	on	hyvä
17	Hervanta	2h+tupak+s+ph+parvek	44,5	77000	1730	1990	ei	tyydyttävä
18	Kaleva	2h, k	61	125000	2049	1942	ei	hyvä
19	Kaleva	2h, pk, kh	43	83000	1930	1949	ei	tyydyttävä
20	Hyhky	2h, kk, s	43,5	100000	2299	1992	ei	hyvä
21	Kaleva	2h + kk+ p	48	110000	2292	1953	ei	tyydyttävä
22	Kaleva	2h + k + p	53,1	113153	2131	1958	on	hyvä
23	Pyynikki	2h, kk	65	164151	2525	1906	ei	hyvä
24	Keskusta	2h+halli+k	72,8	195000	2679	1934	on	hyvä
25	Lentävänniemi	2h+kk+lasit.p	50	68500	1370	1978	on	hyvä
26	Annala	2h, kk	49,5	72326	1461	1980	on	hyvä
27	Keskusta	2h+k+p	52	125000	2404	1962	on	hyvä
28	Epilä	2h, k, s	57	161900	2840	2007	on	hyvä
29	Tammela	2h+k+kh	59	100000	1695	1952	on	huono
30	Nekala	2h, kk	38	57000	1500	1945	ei	hyvä
31	Juhannuskylä	2h+kk+kph+vh	49	136210	2780	1970	ei	hyvä
32	Amuri	2h, k, s	49	139000	2837	1990	ei	hyvä
33	Armonkallio	2h, k	55	120000	2182	1940	ei	hyvä
34	Kaleva	2 h, k, kh, p	56	118000	2107	1951	ei	hyvä
35	Järvensivu	2 h, k, s, p	56	169500	3027	2007	on	hyvä
36	Tampella	2h,k,s,p	64	177000	2766	1997	on	hyvä
37	Pispala	2h, k, s	65	140000	2154	1983	ei	hyvä
38	Tasanne	2h,k,kph,s, khh, wc, v	65	140000	2154	1984	ei	hyvä
39	Kaleva	2h, k, kph	56	100000	1786	1957	ei	tyydyttävä
40	Tasanne	2h,k,s	61	123500	2025	1982	ei	hyvä
41	Finninmäki	2h,k,th,s,p	69	148000	2145	1985	ei	hyvä
42	Keskusta	2h,kk	44	91500	2080	1962	on	huono
43	Järvensivu	2h, kk, kph/wc, vh	48	79057	1647	1964	on	hyvä
44	Peltolampi	2h,k,p	49	68500	1398	1970	ei	tyydyttävä
45	Lielähti	2h+k+s	55	108000	1964	1990	ei	hyvä
46	Multsilta	2h,k,p	58	64000	1103	1972	on	tyydyttävä
47	Pyynikki	2h,kk	40	132000	3300	1916	ei	hyvä
48	Kaukajärvi	2h+k+p	57	80000	1404	1972	ei	hyvä
49	Epilä	2h, k, s	57	163400	2867	2007	ei	hyvä
50	Kaleva	2h+k+p	58,5	128000	2188	1955	ei	hyvä
	<b>Keskiarvo</b>		<b>53</b>	<b>111519</b>	<b>2099</b>	<b>1970</b>		

	Kaupunginosa	Huoneisto	m2	Hinta €	€/m2	Rak. Vuosi	Hissi	Kunto
1	Lauttasaari	2h, k	43	158000	3674	1952	ei	hyvä
2	Ullanlinna	1h+k+kh	44	235000	5341	1907	ei	hyvä
3	Roihuvuori	2h, kk	45	119000	2644	1992	on	hyvä
4	Konala	2h, k	46	103000	2239	1960	ei	tyydyttävä
5	Kallio	2h, avok	49	178000	3633	1930	on	hyvä
6	Ullanlinna	2 h, avok., kph	49	282000	5755	1906	ei	hyvä
7	Ullanlinna	2h, k, kph	50	250000	5000	1929	on	hyvä
8	Vuosaari	2h, k	57	133000	2333	1972	on	hyvä
9	Pihlajamäki	2h+k+kh+wc	60	117924	1965	1965	ei	hyvä
10	Etu-Töölö	2 h	62	259000	4177	1920	on	tyydyttävä
11	Kamppi	1h, k, kph	37,5	210000	5600	1910	ei	hyvä
12	Sörnäinen	2h,k,kph	41	133276	3251	1929	on	tyydyttävä
13	Viikki	2h,kk,s,lasit.parveke	45,5	158007	3473	2002	on	hyvä
14	Etelä-Haaga	2 h+kk+kh	46,5	123000	2645	1957	ei	tyydyttävä
15	Malmi	2h, k	50,5	119000	2356	1987	ei	hyvä
16	Munkkiniemi	2h, kk	52	193828	3727	1952	on	hyvä
17	Punavuori	2h+avok+kph+wc	52	212740	4091	1930	on	tyydyttävä
18	-	2h, k, s, terrassipiha	53	180000	3396	2006	on	hyvä
19	Siltasaari	2h, k	57,8	250000	4325	1906	ei	hyvä
20	Ullanlinna	2h, k	74	426668	5766	1909	on	hyvä
21	Alppila	2h	39	138000	3538	1942	on	hyvä
22	Munkkiniemi	2h, kk	41,5	240000	5783	2000	ei	tyydyttävä
23	Oulunkylä	2h, kk	50	122000	2440	1972	ei	tyydyttävä
24	Puotinharju	2h, k	51,5	113963	2213	1963	on	hyvä
25	Pohjois-Haaga	2h, k, kph, lasitettu par	52,5	122000	2324	1959	ei	tyydyttävä
26	Lassila	2h, k	60	165000	2750	1977	on	hyvä
27	Taka-Töölö	2h, k, p	64	260000	4063	1937	on	hyvä
28	Kallio	2h, k	71,6	185299	2588	1929	on	tyydyttävä
29	Arabia	2h, k	45	105000	2333	1948	ei	huono
30	Oulunkylä	2h, k	51	125800	2467	1965	ei	hyvä
31	Tapanila	2h+k+s+khh	58,5	159815	2732	2003	on	hyvä
32	Kallio	2h, k	72,5	255000	3517	1928	on	tyydyttävä
33	Kontula	2h, kk	43,5	100000	2299	1968	on	hyvä
34	Sörnäinen	2h, avok, kph, parveke	46	125000	2717	1961	on	hyvä
35	Hermannin	2h, kk	47	140000	2979	1957	on	hyvä
36	Latokartano	2h, k	51	167600	3286	2008	on	hyvä
37	Viikinmäki	2h, kk	48	167000	3479	2005	on	hyvä
38	Ylä-Malmi	2h, k	50	114039	2281	1965	ei	hyvä
39	Ullanlinna	2 h, k, kph	54	220000	4074	1927	on	hyvä
40	Lauttasaari	2h,k,rh	52	159000	3058	1955	on	tyydyttävä
41	Ullanlinna	2h, kk	49,5	243000	4909	1907	ei	hyvä
42	Töölö	2h, kk	54,2	181144	3342	1926	on	tyydyttävä
43	Herttoniemenranta	2h, kk, s	55	233000	4236	1999	on	hyvä
44	Länsi-Pakila	2 h, k, kph, s	61,5	289000	4699	2008	ei	hyvä
45	Etu-Töölö	2h	49,1	185695	3782	1912	on	huono
46	Länsi-Pakila	2 h, k, kph, s	61,5	289000	4699	2008	ei	hyvä
47	Ullanlinna	2h,k	73	420000	5753	1908	ei	hyvä
48	Punavuori	2h + k	63	280326	4450	1897	ei	tyydyttävä
49	Etelä-Haaga	2h, kk	37	147210	3979	1958	ei	hyvä
50	Kannelmäki	2h, kk, kph, parveke	39,5	95000	2405	1961	ei	tyydyttävä
<b>Keskiarvo</b>			<b>52</b>	<b>187787</b>	<b>3571</b>	<b>1953</b>		

	Kaupunginosa	Huoneisto	m2	Hinta €	€/m2	Rak. Vuosi	Hissi	Kunto
1	Jalkaranta	3h, k, s	71	135500	1908	1989	on	hyvä
2	Tonttila	3h, k	77	90000	1169	1974	on	hyvä
3	Riihelä	3h, k, s	69,1	95000	1375	1978	ei	hyvä
4	Mukkula	3h, k	75,5	88000	1166	1966	on	hyvä
5	Jalkaranta	3h, k	79	115780	1466	1974	on	hyvä
6	Saksala	3h, k	73,5	89000	1211	1979	ei	hyvä
7	Ahtiala	3h, k	80	130453	1631	1991	ei	tyydyttävä
8	Ruoriniemi	h+k+s+lasitettu parveke	77,5	189000	2439	1997	on	hyvä
9	Ankkuri	3-4 h, k, s	92,5	235000	2541	2005	on	hyvä
10	Keskusta	3h, k	62	115500	1863	1976	on	hyvä
11	Keskusta	3h, k	94	230000	2447	1939	on	hyvä
12	Kivistönmäki	3h+k+kph+vh+p	68,5	114000	1664	1978	on	tyydyttävä
13	Kivistönmäki	3h+k+kph+vh+p	68,5	114000	1664	1978	on	tyydyttävä
14	Kilpiäinen	oh,k,2mh,vh,ph,s,wc	78,5	144000	1834	1987	ei	hyvä
15	Kiveriö	3 h, k, p	59	65000	1102	1963	on	hyvä
16	Metsäkangas	3h, k	80,5	92000	1143	1975	ei	hyvä
17	Jalkaranta	3 h, kk, kh, s	74	134000	1811	1983	ei	hyvä
18	Kukkila	3h, k, rt, vh, wc, s, v	88,5	135000	1525	1983	ei	hyvä
19	Keskusta	3h, k	69	143000	2072	1963	ei	hyvä
20	Jalkaranta	3h,k,kph,vh,p	70	87000	1243	1972	ei	hyvä
21	Tonttila	h+k+vh+lasitettu parveke	76,5	89000	1163	1982	ei	hyvä
22	Metsäkangas	3 h, k, p	76	79000	1039	1976	ei	hyvä
23	Kivistönmäki	3 h, k, s, p	76	125000	1645	1983	on	hyvä
24	Mukkula	h+k+vh+kph+pitkä parveke	77	93000	1208	1969	ei	hyvä
25	Ruoriniemi	3h, k, s	127	414000	3260	2005	on	hyvä
26	Pyhätön	3h, k, vh, kph, las. parveke	69	95124	1379	1961	ei	hyvä
27	Ahtiala	3h,k,kph,s,var	75	126164	1682	1988	ei	
28	Keskusta	3h,k,kph	80	95000	1188	1962	on	tyydyttävä
29	Liipola	3 h, k, p	71	58156	819	1969	on	tyydyttävä
30	Liipola	3 h, k, p	71	58156	819	1969	on	tyydyttävä
31	Keskusta	3 h, k, p	75	111403	1485	1966	on	tyydyttävä
32	Keskusta	3 h, k, p	75	111403	1485	1966	on	tyydyttävä
33	Hedelmätarha	3h, k, s, kh-tila, vh, p	67,5	92500	1370	1972	ei	hyvä
34	Hennala	3h, k, s	75,5	179700	2380	2007	ei	hyvä
35	Tonttila	3h,k,kh,wc,p	76	72600	955	1970	on	hyvä
36	Ankkuri	3h, k, s	76	172500	2270	2006	ei	hyvä
37	Nikkilä	3h, k, s	85	165000	1941	1993	ei	hyvä
38	Jalkaranta	3h, k, s	90	227000	2522	2007	ei	hyvä
39	Kärpänen	3h, k	84,5	164000	1941	1990	ei	hyvä
40	Kivimaa	3h, k, kph, vh, p	68	93000	1368	1968	on	hyvä
41	Paavola	3h, k	60,5	88000	1455	1961	ei	hyvä
42	Riihelä	3h, k, s	69,1	93000	1346	1978	ei	hyvä
43	Ankkuri	3h, k, s	69	176000	2551	2006	ei	hyvä
44	Ruoriniemi	3-4 h, k, s, p	90	220000	2444	1999	on	hyvä
45	Ruoriniemi	3-4 h, k, s, p	90	220000	2444	1999	on	hyvä
46	Kärpänen	3h, k, s	80	179000	2238	1998	ei	hyvä
47	Metsäkangas	3h, k	80,5	82500	1025	1975	ei	hyvä
48	Kivistönmäki	3h, k, s	73	134000	1836	1982	ei	hyvä
49	Keskusta	3 h, k, p	80	128185	1602	1953	on	
50	Jalkaranta	3h, k, s	88	164500	1869	1985	ei	hyvä
	Keskiarvo		77	132962	1680	1980		

## Tampere

LIITE 8/19

	Kaupunginosa	Huoneisto	m2	Hinta €	€/m2	Rak. Vuosi	Hissi	Kunto	
1		Hyhky	3h, k, s	65,5	146000	2229	1986	ei	hyvä
2		Hervanta	3h, k, s	82,5	122000	1479	1982	on	tyydyttävä
3		Lintulampi	3h, k, s	83	180000	2169	1984	ei	hyvä
4		Linnainmaa	3h+k+s+p	76	135000	1776	1978	on	hyvä
5		Keskusta	3h+k	78,5	132517	1688	1963	on	tyydyttävä
6		Hervanta	3h, k	74,5	81000	1087	1975	on	tyydyttävä
7		Pappila	3h+k+ruok.tila+sauna	79	141000	1785	1973	ei	hyvä
8		Finninmäki	3 h + k + sauna	73,5	145000	1973	1979	ei	hyvä
9		Linnainmaa	3h, k, s	80	179000	2238	1995	ei	hyvä
10		Härmälä	3h,k,s,ph,khh/wc,erill.wc	84,5	165000	1953	1983	ei	hyvä
11		Annala	3h+k+kh+s	79,5	164000	2063	1994	ei	hyvä
12		Petsamo	k+2xwc+kh/saunaosa	54,5	227000	4165	1939	ei	hyvä
13		Linnainmaa	3h, k, s	81	164000	2025	1978	ei	hyvä
14		Hyhky	3h, k, s	74	146500	1980	1983	on	hyvä
15		Epilä	3h, k, kph	54	120000	2222	1949	ei	hyvä
16		Pappila	3h, k, s	77,5	202000	2606	2005	ei	hyvä
17		Lentävänniemi	3h, k, p	72	100000	1389	1978	ei	hyvä
18		Kalkku	3h, k, s	72,5	105000	1448	1993	ei	hyvä
19		Pappila	3h, k, p	75	126000	1680	1968	on	hyvä
20		Kalkku	3h, k, s	79,5	113000	1421	1976	ei	tyydyttävä
21		Pohtola	3h+k+s+p	88	155000	1761	1984	ei	hyvä
22		Hervanta	3h+k+s+p	98	186976	1908	2006	on	hyvä
23		Tesoma	3 h, k, kh, p	65,5	82000	1252	1964	ei	tyydyttävä
24		Nekala	3h, k	66	85000	1288	1958	ei	hyvä
25		Hervanta	3h,k,p	72	90000	1250	1980	ei	hyvä
26		Muotiala	3h+k+s	79	202000	2557	2004	ei	hyvä
27		Keskusta	3h, k	102	257000	2520	1925	ei	hyvä
28		Atala	3h, k, kph, s, wc, vh, v	80	166700	2084	1989	ei	hyvä
29		Lamminpää	3h, k, s, aula, var, vh	88	139000	1580	1956	ei	hyvä
30		Lamminpää	3-4h,k,s,kph/khh,2wc,vh	88	145000	1648	1956	ei	hyvä
31		Multisilta	3h, k, kph, 2 vh, lasitet	70,5	83000	1177	1978	ei	tyydyttävä
32		Tampella	3h,k,s,p,piha	75	205000	2733	1997	on	tyydyttävä
33		Tasanne	3 h+k+s	76,5	150500	1967	1982	ei	tyydyttävä
34		Hervanta	3h, k, kh, p	78	93092	1193	1976	on	hyvä
35		Vuohenoja	3h,k,s	78,5	159000	2025	1974	ei	hyvä
36		Vehmainen	3h+k+s	79	140000	1772	1975	ei	hyvä
37		Keskusta	3h,k,p	79	166000	2101	1964	on	tyydyttävä
38		Vehmainen	3 h, k, khh, ph, s, vh, t	80	159000	1988	1985	ei	
39		Armonkallio	3h, k, kph, p	56	134828	2408	1968	on	hyvä
40		Hervanta	3 h, k, kph, vaatehuone,	71	85000	1197	1978	on	hyvä
41		Hervanta	3h+k+s+p	98	193975	1979	2006	ei	hyvä
42		Vehmainen	3h+k+th+s+p	96	175000	1823	1979	ei	hyvä
43		Pyynikki	3h,k,kph,erill. wc,p	68	125970	1853	1969	on	hyvä
44		Keskusta	3h+k	76	170000	2237	1956	on	tyydyttävä
45		Hervanta	3h, k, s	76,5	151000	1974	1982	ei	hyvä
46		Kaleva	3h + k + kh + parv	69,2	170000	2457	1951	ei	hyvä
47		Hervanta	3h,k,p	75	82000	1093	1974	on	tyydyttävä
48		Saukonmäki	3h+k+p	77,5	125000	1613	1967	ei	hyvä
49		Villilä	3h,k,s	75	178000	2373	2003	ei	hyvä
50		Kaukajärvi	3 h+k+sauna	97,5	159970	1641	1975	ei	hyvä
		Keskiarvo		<b>78</b>	<b>146181</b>	<b>1897</b>	<b>1976</b>		

## Helsinki

LIITE 9/19

	Kaupunginosa	Huoneisto	m2	Hinta €	€/m2	Rak. Vuosi	Hissi	Kunto
1	Pohjois-Haaga	3h, k, kph, parveke	65	160000	2462	1955	ei	hyvä
2	Aurinkolahti	h, avok, sauna/kph, par	65	215000	3308	2004	on	hyvä
3	Puotila	3h, k	66	125000	1894	1961	ei	tyydyttävä
4	Punavuori	3h, avok,	67	419643	6263	1937	on	hyvä
5	Vuosaari	3h, k	70	139000	1986	1966	ei	hyvä
6	Ruskeasuo	3h, k, ,p wc, kph, vh	70,2	190000	2707	1966	ei	tyydyttävä
7	Lauttasaari	3h,k,s,p	73	349250	4784	2005	on	hyvä
8	Vuosaari	3h, k, s	73,5	225000	3061	2005	ei	hyvä
9	Pihlajamäki	3h, k, s	76,5	182500	2386	1992	ei	tyydyttävä
10	Suurmetsä	3 h+k	78,5	120000	1529	1973	on	tyydyttävä
11	Pukinmäki	3h, k, s	80,5	212000	2634	1970	ei	hyvä
12	Ullanlinna	3h, k, kph, 2wc.	86	412686	4799	1927	on	tyydyttävä
13	Viikki	3-4h+k+s	90,5	275000	3039	2005	ei	hyvä
14	Arabianranta	3h, k, s	108	452035	4186	2007	on	hyvä
15	Eira	3h, k, s, p	129	1483500	11500	2008	ei	hyvä
16	Käpylä	3h,k,p	52	145000	2788	1940	ei	tyydyttävä
17	Puistola	3 h + k + s	62	196000	3161	2003	ei	hyvä
18	Pohjois-Haaga	3h, k, kh, p	64,5	166500	2581	1959	ei	hyvä
19	Puotila	3h, k	66	164000	2485	1960	ei	hyvä
20	Etelä-Haaga	3h, k, kh	70	209000	2986	1962	on	hyvä
21	Roihuvuori	3h, k	72	175200	2433	1956	ei	tyydyttävä
22	Ylä-Malmi	3h, k	72	165523	2299	1982	ei	tyydyttävä
23	Siltasaari	3h, k	74,1	340000	4588	1928	on	hyvä
24	Kontula	3h,k,kh,wc,p	77,5	138000	1781	1965	on	hyvä
25	Tapanila	3 h,k,s	81,5	47855	587	2007	ei	hyvä
26	Kallio	3h, kk	45	135000	3000	1960	on	tyydyttävä
27	Käpylä	3h,kk,parveke	53	143000	2698	1942	ei	tyydyttävä
28	Puistola	3h,k	74	147000	1986	1980	ei	hyvä
29	Herttoniemenranta	3h, k, s	86,5	240424	2779	2007	on	hyvä
30	Pukinmäki	3h, k, s	69,5	208000	2993	1989	ei	hyvä
31	Ala-Malmi	3h, k, s	73	170000	2329	1986	ei	hyvä
32	Siltamäki	3h, k	80,5	193541	2404	1982	ei	hyvä
33	Aurinkolahti	3h, k, s	85,5	252000	2947	2005	on	hyvä
34	Lauttasaari	3h, k	67,5	272500	4037	1977	on	hyvä
35	Puotila	3h, k	68	134000	1971	1962	ei	hyvä
36	Kannelmäki	3 h+k	60	128000	2133	1958	ei	tyydyttävä
37	Taka-Töölö	3h, kk	62	215095	3469	1939	on	hyvä
38	Lauttasaari	3h, k, s	82	450000	5488	2005	on	hyvä
39	Kontula	3h k parveke	67	129000	1925	1967	ei	hyvä
40	Meri-Rastila	3h, k	74	159000	2149	1991	ei	tyydyttävä
41	Munkkivuori	3h, k, s	74,5	199000	2671	1993	on	hyvä
42	Käpylä	3h, k	52	173000	3327	1940	ei	tyydyttävä
43	Vuosaari	3h, k, s	73	198000	2712	1999	on	hyvä
44	Hietalahti	3h, k, s	100	670000	6700	2001	on	hyvä
45	Etelä-Haaga	3h, k	75	221000	2947	1958	ei	hyvä
46	Vuosaari	3h, k, s	80,5	230000	2857	2003	ei	hyvä
47	Arabianranta	3h, k, s	86,5	384317	4443	2007	on	hyvä
48	Vesala	3h+k	77	223000	2896	1992	ei	hyvä
49	Länsi-Pakila	3 h, k, kph, s, wc, autok	81	280000	3457	1970	ei	hyvä
50	Sörnäinen	3h, kk, s	73,5	285000	3878	2002	on	hyvä
Keskiarvo			<b>74</b>	<b>250951</b>	<b>3208</b>	<b>1977</b>		

**Yksiö**

Yksiö	<b>m2</b>	31,73
	<b>Hinta €</b>	51392,18
	<b>€/m2</b>	1633,10
	<b>Hoitokulut €/m2</b>	2,86
	<b>Vuokra €/m2</b>	9,40

## Kulut

Ostohinta	51392,18
<b>Vastike</b>	<b>90,75924</b>

## Tulot

Vuokra	298,2996
<b>Bruttotulo</b>	<b>207,54036</b>
Vero 28%	58,111301
<b>Nettotulo</b>	<b>149,42906</b>
Vuosituotto	1793,1487

Sijoitetun pääoman tuotto 3,49 %

## Arvonnousu

## Vuosituotto

Vuosi 1	51392,18
Vuosi 2	53185,32
Vuosi 3	54978,47
Vuosi 4	56771,62
Vuosi 5	58564,77
Vuosi 6	60357,92
Vuosi 7	62151,07
Vuosi 8	63944,22
Vuosi 9	65737,37
Vuosi 10	67530,51

Oletetaan että asunnon arvo nousee 6,42% vuodessa

	Arvonnousu	Kerroin	Arvonnousu ja vuosituotto
0 Vuosi 1	51392,18	1,064	Vuosi 1 51392,18
1 Vuosi 2	54691,55		Vuosi 2 56484,70
2 Vuosi 3	58202,75		Vuosi 3 61789,05
3 Vuosi 4	61939,37		Vuosi 4 67318,81
4 Vuosi 5	65915,88		Vuosi 5 73088,47
5 Vuosi 6	70147,67		Vuosi 6 79113,42
6 Vuosi 7	74651,16		Vuosi 7 85410,05
7 Vuosi 8	79443,76		Vuosi 8 91995,80
8 Vuosi 9	84544,05		Vuosi 9 98889,24
9 Vuosi 10	89971,78		Vuosi 10 106110,12

<b>Arvonnousu yht.</b>	<b>38579,60</b>
Vuodessa	3214,97
<b>Vuokratulo</b>	<b>1793,15</b>
	5008,12
<b>Kokonaistuotto %</b>	<b>9,74 %</b>



**Kaksio**

Kaksio	<b>m2</b>	52,84
	<b>Hinta €</b>	81919,20
	<b>€/m2</b>	1564,28
	<b>Hoitokulut €/m2</b>	2,86
	<b>Vuokra €/m2</b>	9,40

## Kulut

Ostohinta	81919,20
Vastike	151,1224

## Tulot

Vuokra	496,696
<b>Bruttotulo</b>	<b>345,5736</b>
Vero 28%	96,760608
<b>Nettotulo</b>	<b>248,81299</b>
Vuosituotto	2985,7559

Sijoitetun pääoman tuotto 3,64 %

## Arvonnousu

## Vuosituotto

Vuosi 1	81919,20
Vuosi 2	84904,96
Vuosi 3	87890,71
Vuosi 4	90876,47
Vuosi 5	93862,22
Vuosi 6	96847,98
Vuosi 7	99833,74
Vuosi 8	102819,49
Vuosi 9	105805,25
Vuosi 10	108791,00

Oletetaan että asunnon arvo nousee 6,42% vuodessa

	Arvonnousu	Kerroin	Arvonnousu ja vuosituotto
0 Vuosi 1	81919,20	1,064	Vuosi 1 81919,20
1 Vuosi 2	87178,41		Vuosi 2 90164,17
2 Vuosi 3	92775,27		Vuosi 3 98746,78
3 Vuosi 4	98731,44		Vuosi 4 107688,71
4 Vuosi 5	105070,00		Vuosi 5 117013,02
5 Vuosi 6	111815,49		Vuosi 6 126744,27
6 Vuosi 7	118994,05		Vuosi 7 136908,58
7 Vuosi 8	126633,46		Vuosi 8 147533,75
8 Vuosi 9	134763,33		Vuosi 9 158649,38
9 Vuosi 10	143415,14		Vuosi 10 170286,94

Arvonnousu yht.	61495,94
Vuodessa	5124,66
Vuokratulo	2985,76
	8110,42
Kokonaistuotto %	<b>9,90 %</b>

**Kolmio**

Kolmio	<b>m2</b>	77,17
	<b>Hinta €</b>	132962,46
	<b>€/m2</b>	1680,06
	<b>Hoitokulut €/m2</b>	2,86
	<b>Vuokra €/m2</b>	9,40

## Kulut

Ostohinta	132962,46
<b>Vastike</b>	<b>220,7062</b>

## Tulot

Vuokra	725,398
<b>Bruttotulo</b>	<b>504,6918</b>
Vero 28%	141,3137
<b>Nettotulo</b>	<b>363,3781</b>
Vuosituotto	4360,5372
Sijoitetun pääoman tuotto	3,28 %

## Vuosituotto

Vuosi 1	132962,46
Vuosi 2	137323,00
Vuosi 3	141683,53
Vuosi 4	146044,07
Vuosi 5	150404,61
Vuosi 6	154765,15
Vuosi 7	159125,68
Vuosi 8	163486,22
Vuosi 9	167846,76
Vuosi 10	172207,29

## Arvonnousu

Oletetaan että asunnon arvo nousee 6,42% vuodessa

	Arvonnousu	Kerroin	Arvonnousu ja vuosituotto
0 Vuosi 1	132962,46	1,022	Vuosi 1 132962,46
1 Vuosi 2	141498,65		Vuosi 2 145859,19
2 Vuosi 3	150582,86		Vuosi 3 159303,94
3 Vuosi 4	160250,28		Vuosi 4 173331,89
4 Vuosi 5	170538,35		Vuosi 5 187980,50
5 Vuosi 6	181486,91		Vuosi 6 203289,60
6 Vuosi 7	193138,37		Vuosi 7 219301,60
7 Vuosi 8	205537,86		Vuosi 8 236061,62
8 Vuosi 9	218733,39		Vuosi 9 253617,68
9 Vuosi 10	232776,07		Vuosi 10 272020,91

<b>Arvonnousu yht.</b>	<b>99813,61</b>
Vuodessa	8317,80
<b>Vuokratulo</b>	<b>4360,54</b>
	12678,34
<b>Kokonaistuotto %</b>	<b>9,54 %</b>

## Tampere

LIITE 13/19

### Yksiö

Yksiö	<b>m2</b>	34,74
	<b>Hinta €</b>	80759,59
	<b>€/m2</b>	2377,86
	<b>Hoitokulut €/m2</b>	2,86
	<b>Vuokra €/m2</b>	10,00

### Kulut

Ostohinta	80759,59
<b>Vastike</b>	<b>99,3564</b>

### Tulot

Vuokra	347,4
<b>Bruttotulo</b>	<b>248,0436</b>
Vero 28%	69,452208
<b>Nettotulo</b>	<b>178,5914</b>
<b>Vuosituotto</b>	<b>2143,097</b>
Sijoitetun pääoman tuotto	2,65 %

### Vuosituotto

Vuosi 1	80759,59
Vuosi 2	82902,69
Vuosi 3	85045,78
Vuosi 4	87188,88
Vuosi 5	89331,98
Vuosi 6	91475,07
Vuosi 7	93618,17
Vuosi 8	95761,27
Vuosi 9	97904,36
Vuosi 10	100047,46

### Arvonnousu

Oletetaan että asunnon arvo nousee 6,42% vuodessa

	Arvonnousu	Kerroin	Arvonnousu ja vuosituotto
0 Vuosi 1	80759,59	1,064	Vuosi 1 80759,59
1 Vuosi 2	85944,36		Vuosi 2 88087,45
2 Vuosi 3	91461,98		Vuosi 3 95748,18
3 Vuosi 4	97333,84		Vuosi 4 103763,13
4 Vuosi 5	103582,68		Vuosi 5 112155,06
5 Vuosi 6	110232,68		Vuosi 6 120948,17
6 Vuosi 7	117309,62		Vuosi 7 130168,20
7 Vuosi 8	124840,90		Vuosi 8 139842,58
8 Vuosi 9	132855,68		Vuosi 9 150000,46
9 Vuosi 10	141385,02		Vuosi 10 160672,89

Arvonnousu yht.	60625,43
Vuodessa	5052,12
<b>Vuokratulo</b>	<b>2143,10</b>
	7195,22
<b>Kokonaistuotto %</b>	<b>8,91 %</b>

**Kaksio**

Yksiö	<b>m2</b>	53,33
	<b>Hinta €</b>	111519,10
	<b>€/m2</b>	2099,18
	<b>Hoitokulut €/m2</b>	2,86
	<b>Vuokra €/m2</b>	10,00

Kulut	<b>Ostohinta</b>	111519,10
	<b>Vastike</b>	152,5238

Tulot	<b>Vuokra</b>	533,3		<b>Vuosituotto</b>
	<b>Bruttotulo</b>	380,7762		Vuosi 1
	<b>Vero 28%</b>	106,61734		Vuosi 2
	<b>Nettotulo</b>	274,1589		Vuosi 3
	<b>Vuosituotto</b>	3289,906		Vuosi 4
	<b>Sijoitetun pääoman tuotto</b>	2,95 %		Vuosi 5
Arvonnousu				Vuosi 6
				Vuosi 7
				Vuosi 8
				Vuosi 9
				Vuosi 10

Oletetaan että asunnon arvo nousee 6,42% vuodessa

	<b>Arvonnousu</b>	<b>Kerroin</b>	<b>Arvonnousu ja vuosituotto</b>
0 Vuosi 1	111519,10	1,064	Vuosi 1
1 Vuosi 2	118678,63		Vuosi 2
2 Vuosi 3	126297,79		Vuosi 3
3 Vuosi 4	134406,11		Vuosi 4
4 Vuosi 5	143034,98		Vuosi 5
5 Vuosi 6	152217,83		Vuosi 6
6 Vuosi 7	161990,22		Vuosi 7
7 Vuosi 8	172389,99		Vuosi 8
8 Vuosi 9	183457,42		Vuosi 9
9 Vuosi 10	195235,39		Vuosi 10

<b>Arvonnousu yht.</b>	83716,29
<b>Vuodessa</b>	6976,36
<b>Vuokratulo</b>	3289,91
	10266,26
<b>Kokonaistuotto %</b>	<b>9,21 %</b>

**Kolmio**

Yksiö	<b>m2</b>	77,50
	<b>Hinta €</b>	146180,60
	<b>€/m2</b>	1896,56
	<b>Hoitokulut €/m2</b>	2,86
	<b>Vuokra €/m2</b>	10,00

Kulut	<b>Ostohinta</b>	146180,60
	<b>Vastike</b>	221,66144

Tulot	<b>Vuokra</b>	775,04		<b>Vuosituotto</b>
	<b>Bruttotulo</b>	553,3786		Vuosi 1
	<b>Vero 28%</b>	154,946		Vuosi 2
	<b>Nettotulo</b>	398,4326		Vuosi 3
	<b>Vuosituotto</b>	4781,191		Vuosi 4
	<b>Sijoitetun pääoman tuotto</b>	3,27 %		Vuosi 5
Arvonnousu				Vuosi 6
				Vuosi 7
				Vuosi 8
				Vuosi 9
				Vuosi 10

Oletetaan että asunnon arvo nousee 6,42% vuodessa

	<b>Arvonnousu</b>	<b>Kerroin</b>	<b>Arvonnousu ja vuosituotto</b>
0 Vuosi 1	146180,60	1,064	Vuosi 1
1 Vuosi 2	155565,39		Vuosi 2
2 Vuosi 3	165552,69		Vuosi 3
3 Vuosi 4	176181,18		Vuosi 4
4 Vuosi 5	187492,01		Vuosi 5
5 Vuosi 6	199528,99		Vuosi 6
6 Vuosi 7	212338,76		Vuosi 7
7 Vuosi 8	225970,90		Vuosi 8
8 Vuosi 9	240478,24		Vuosi 9
9 Vuosi 10	255916,94		Vuosi 10
	<b>Arvonnousu yht.</b>	109736,34	
	<b>Vuodessa</b>	9144,69	
	<b>Vuokratulo</b>	4781,19	
		13925,89	
	<b>Kokonaistuotto %</b>	<b>9,53 %</b>	

## Yksiö

Yksiö	<b>m2</b>	29,30
	<b>Hinta €</b>	110710,60
	<b>€/m2</b>	3874,06
	<b>Hoitokulut €/m2</b>	2,86
	<b>Vuokra €/m2</b>	12,56

## Kulut

Ostohinta	110710,60
Vastike	83,80944

## Tulot

Vuokra	368,05824
<b>Bruttotulo</b>	<b>284,2488</b>
Vero 28%	79,589664
<b>Nettotulo</b>	<b>204,6591</b>
Vuositulo	2455,91
Sijoitetun pääoman tuotto	2,22 %

## Vuosituotto

Vuosi 1	110710,60
Vuosi 2	113166,51
Vuosi 3	115622,42
Vuosi 4	118078,33
Vuosi 5	120534,24
Vuosi 6	122990,15
Vuosi 7	125446,06
Vuosi 8	127901,97
Vuosi 9	130357,88
Vuosi 10	132813,79

## Arvonnousu

Oletetaan että asunnon arvo nousee 7,34% vuodessa

	Arvonnousu	Kerroin	Arvonnousu ja vuosituotto
0 Vuosi 1	110710,60	1,073	Vuosi 1 110710,60
1 Vuosi 2	118841,19		Vuosi 2 121297,10
2 Vuosi 3	127568,88		Vuosi 3 132480,70
3 Vuosi 4	136937,54		Vuosi 4 144305,27
4 Vuosi 5	146994,24		Vuosi 5 156817,87
5 Vuosi 6	157789,49		Vuosi 6 170069,04
6 Vuosi 7	169377,55		Vuosi 7 184113,01
7 Vuosi 8	181816,64		Vuosi 8 199008,01
8 Vuosi 9	195169,25		Vuosi 9 214816,53
9 Vuosi 10	209502,48		Vuosi 10 231605,67
	<b>Arvonnousu yht. 98791,88</b>		
	Vuodessa 8232,66		
	<b>Vuokratulo 2455,91</b>		
		10688,57	
	<b>Kokonaistuotto % 9,65 %</b>		

**Kaksio**

Yksiö	<b>m2</b>	52,13
	<b>Hinta €</b>	187786,70
	<b>€/m2</b>	3571,32
	<b>Hoitokulut €/m2</b>	2,86
	<b>Vuokra €/m2</b>	12,56

## Kulut

Ostohinta	187786,70
Vastike	149,10324

## Tulot

Vuokra	654,80304
<b>Bruttotulo</b>	<b>505,6998</b>
Vero 28%	141,59594
<b>Nettotulo</b>	<b>364,1039</b>
Vuositulo	4369,246
Sijoitetun pääoman tuotto	2,33 %

## Vuosituotto

Vuosi 1	187786,70
Vuosi 2	192155,95
Vuosi 3	196525,19
Vuosi 4	200894,44
Vuosi 5	205263,69
Vuosi 6	209632,93
Vuosi 7	214002,18
Vuosi 8	218371,42
Vuosi 9	222740,67
Vuosi 10	227109,92

## Arvonnousu

Oletetaan että asunnon arvo nousee 7,34% vuodessa

	Arvonnousu	Kerroin	Arvonnousu ja vuosituotto
0 Vuosi 1	187786,70	1,073	Vuosi 1 187786,70
1 Vuosi 2	201577,76		Vuosi 2 205947,00
2 Vuosi 3	216381,63		Vuosi 3 225120,12
3 Vuosi 4	232272,69		Vuosi 4 245380,43
4 Vuosi 5	249330,80		Vuosi 5 266807,78
5 Vuosi 6	267641,65		Vuosi 6 289487,88
6 Vuosi 7	287297,26		Vuosi 7 313512,73
7 Vuosi 8	308396,37		Vuosi 8 338981,09
8 Vuosi 9	331045,00		Vuosi 9 365998,97
9 Vuosi 10	355356,94		Vuosi 10 394680,16

Arvonnousu yht.	167570,24
Vuodessa	13964,19
Vuokratulo	4369,25
	18333,43
Kokonaistuotto %	<b>9,76 %</b>

**Kolmio**

Yksiö	<b>m2</b>	74,22
	<b>Hinta €</b>	250951,40
	<b>€/m2</b>	3208,46
	<b>Hoitokulut €/m2</b>	2,86
	<b>Vuokra €/m2</b>	12,56

## Kulut

Ostohinta	250951,40
<b>Vastike</b>	<b>212,25776</b>

## Tulot

Vuokra	932,15296
<b>Bruttotulo</b>	<b>719,8952</b>
Vero 28%	201,57066
<b>Nettotulo</b>	<b>518,3245</b>
<b>Vuositulo</b>	<b>6219,895</b>
Sijoitetun pääoman tuotto	2,48 %

## Vuosituotto

Vuosi 1	250951,40
Vuosi 2	257171,29
Vuosi 3	263391,19
Vuosi 4	269611,08
Vuosi 5	275830,98
Vuosi 6	282050,87
Vuosi 7	288270,77
Vuosi 8	294490,66
Vuosi 9	300710,56
Vuosi 10	306930,45

## Arvonnousu

Oletetaan että asunnon arvo nousee 7,34% vuodessa

	Arvonnousu	Kerroin	Arvonnousu ja vuosituotto
0 Vuosi 1	250951,40	1,073	Vuosi 1 250951,40
1 Vuosi 2	269381,27		Vuosi 2 275601,17
2 Vuosi 3	289164,63		Vuosi 3 301604,42
3 Vuosi 4	310400,88		Vuosi 4 329060,57
4 Vuosi 5	333196,72		Vuosi 5 358076,30
5 Vuosi 6	357666,69		Vuosi 6 388766,16
6 Vuosi 7	383933,73		Vuosi 7 421253,10
7 Vuosi 8	412129,82		Vuosi 8 455669,09
8 Vuosi 9	442396,64		Vuosi 9 492155,80
9 Vuosi 10	474886,25		Vuosi 10 530865,30

Arvonnousu yht.	223934,85
Vuodessa	18661,24
<b>Vuokratulo</b>	<b>6219,89</b>
	24881,13
<b>Kokonaistuotto %</b>	<b>9,91 %</b>



## LIITE 19/19

		<b>Yksiöt</b>	<b>Kaksiot</b>	<b>Kolmiot</b>
<b>Helsinki</b>	Vuositulo	2,22 %	2,33 %	2,48 %
	Kokonaistuotto	9,65 %	9,76 %	9,91 %
<b>Tampere</b>	Vuositulo	2,65 %	2,95 %	3,27 %
	Kokonaistuotto	8,91 %	9,21 %	9,53 %
<b>Lahti</b>	Vuositulo	3,49 %	3,64 %	3,28 %
	Kokonaistuotto	9,74 %	9,90 %	9,54 %