

## Asumismuodon vaikutus perheen varallisuuden karttumiseen

Arttu Väärälä



Finanssi- ja talousasiantuntijan koulutusohjelma

|  |  |
|--|--|
| <b>Arttu Väärälä</b>   | <b>FINA 08</b>                         |
| <b>Asumismuodon vaikutus perheen varallisuuden karttumiseen</b>  | <b>Sivu- ja liitesivumäärä</b><br>45+9 |
| <b>Annika Sandström</b>  |  |
| <p>Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia, miten asumismuodon valinta vaikuttaa Suomalaisen nelihenkisen perheen varallisuuteen, ja erityisesti varallisuuden karttumiseen, 15 - 25 vuoden aikajänteellä. Varallisuudella tarkoitetaan tässä yhteydessä omistettavan asunnon arvoa tai sijoitusvarallisuutta. Tutkimuksen lähtökohta on, että asumiskustannusten määrä on riippuvainen siitä, omistaako perhe asunnon, jossa asuu, vai onko kyseessä vuokra-asunto. Tavoitteena on verrata omistus- ja vuokra-asumisen kustannuseroja toisiinsa ja selvittää, kumpi asumismuoto kartuttaa perheen varallisuutta tarkasteltavana ajanjaksona enemmän, mutta työssä esitellään myös muita asumismuotoja.</p> <p>Tutkimuksen viitekehys tukee tutkimuksen empiiristä osaa antamalla työkalut laskelmin ja tiettyjen tarvittavien oletusten tekemiseen. Koska tutkimuksen pitkän aikavälin laskelmissa käytetään keskimääräisiä arvioita asumiskustannuksista sekä muita oletuksia sijoitusten tulevasta tuotosta, eivät laskelmat ole suoraan käytettävissä todellisuudessa, mutta ne antavat kuitenkin selkeän kuvan ja suunnan tutkimuksessa tutkittujen neljän kaupungin asuntomarkkinoista. Tutkimukseen valitut neljä kaupunkia antavat kattavan läpileikkauksen koko Suomesta ja siitä kuinka paljon asuntomarkkinat vaihtelevat eri kaupungeissa. Tutkimuksen lähdeaineisto on koottu tilastokeskuksen ja ympäristöministeriön tekemistä tutkimuksista.</p> <p>Tutkimuksen laskelmat koskevat kerrostaloasuntoja ja -osakeyhtiöitä. Lähtökohtaisesti omistusasumisen kustannukset asuntolainan lyhennys- ja korkokuluineen sekä yhtiövastikkeineen ovat korkeammat kuin vuokra-asumisen. Tällöin vuokra-asunnossa asuva perhe voi sijoittaa vastaavan vuokra-asunnon omistuksesta syntyvien asumiskustannusten ja kuukausivuokran välisen erotuksen kuukausittain. Tutkimuksessa sijoitukset tehdään kuukausittain indeksirahastoon, joka puolestaan sijoittaa suoraan keskimääräiseen Pohjoisamerikkalaiseen osakeindeksiin.</p> |  |
| <p><b>Asiasanat</b><br/>Varallisuus, asumismuoto, sijoittaminen, asuntolaina.</p>  |  |

Degree Programme in Finance and Economics

|  |   |
|--|---|
| <b>Arttu Väärälä</b>   | <b>FINA 08</b>                                |
| <b>Residential form's effect on a family's ability to build wealth</b>   | <b>Number of pages and appendices</b><br>45+9 |
| <b>Annika Sandström</b>  |   |
| <p>In this final thesis I study the difference between the housing costs of an ordinary Finnish family who either owns or rents the apartment where it lives in. The goal of the study is to examine how the family is able to build its wealth during a time period from 15 to 25 years, and to determine whether it is better to get a house loan and buy or just simply rent. Although the study focuses primarily on the difference between owning and renting, it introduces also other types of residential forms.</p> <p>The theoretical part of the study gives a foundation to the empirical part by offering the tools to perform the calculations and to make the necessary assumptions. Because assumptions and averages have to be used in long-term estimates, the calculations, as such, cannot be put in practice as they are. However, they give a fairly clear picture and direction of the Finnish apartment market in particular in four selected cities that were chosen for the study. Examples from these cities provide an overview of the Finnish housing market and illustrate how much apartment markets actually differ in different cities.</p> <p>Various calculations in the study concern apartments and condominiums. The basic assumption is that taking a house loan and paying the maintenance charges is more expensive than renting an apartment. Therefore, a family that rents its apartment is able to invest the remainder of its income, that is, the difference between the mortgage payments and maintenance charges compared to the rent they are paying. This monthly extra income of the family is expected to be allocated into an index fund that invests the resources further into an average North American stock market index.</p> |   |
| <p><b>Key words</b><br/>Wealth, residential form, investing, house loan.</p>   |   |

## Sisällys

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Johdanto .....  | 1  |
| 2     | Aiemmat tutkimukset aiheesta .....  | 3  |
| 3     | Tutkimuksen viitekehys.....   | 5  |
| 3.1   | Asumismuodot.....   | 5  |
| 3.1.1 | Vuokra-asuminen .....   | 5  |
| 3.1.2 | Omistusasuminen.....  | 6  |
| 3.1.3 | Asumisoikeusasuminen .....  | 7  |
| 3.1.4 | Osaomistusasuminen.....   | 8  |
| 3.2   | Asuntolainat.....   | 9  |
| 3.2.1 | Luotot .....  | 9  |
| 3.2.2 | Lyhennystavat .....   | 10 |
| 3.2.3 | Asuntolainan korko.....   | 11 |
| 3.2.4 | Vakuudet.....   | 12 |
| 3.3   | Osakemarkkinat ja sijoitusrahastojen toiminta.....                            | 13 |
| 3.3.1 | Osakemarkkinat.....   | 13 |
| 3.3.2 | Sijoitusrahastojen toiminta.....  | 15 |
| 4     | Omistus- ja vuokra-asumisen erot eri kaupungeissa .....                       | 18 |
| 4.1   | Tutkimuksen toteutus .....  | 18 |
| 4.2   | Laskelmissa käytettävät luvut.....  | 19 |
| 4.3   | Kaupungit.....  | 22 |
| 4.3.1 | Helsinki.....   | 22 |
| 4.3.2 | Kajaani .....   | 26 |
| 4.3.3 | Kuopio.....   | 30 |
| 4.3.4 | Oulu.....   | 32 |
| 5     | Tulokset.....   | 36 |
| 6     | Päätelmät.....  | 39 |
| 6.1   | Tutkimuksen tarkoitus ja tulosten arviointi.....                              | 39 |
| 6.2   | Tutkimuksen luotettavuus, onnistuminen ja jatkotutkimusehdotukset.....        | 40 |
|       | Lähteet .....   | 43 |
|       | Liitteet .....  | 46 |
|       | Liite 1. Keskiarvojen laskentaan käytetyt asunnot, Helsinki.....              | 46 |
|       | Liite 2. Keskiarvojen laskentaan käytetyt asunnot, Kajaani.....               | 51 |
|       | Liite 3. Keskiarvojen laskentaan käytetyt asunnot, Kuopio.....                | 52 |
|       | Liite 4. Keskiarvojen laskentaan käytetyt asunnot, Oulu .....                 | 53 |
|       | Liite 5. Vaparaahoitteiset vuokra-asunnot alueittain, 4. neljännes 2010 ..... | 54 |

# 1 Johdanto

Opinnäytetyössäni tutkin erilaisten asumismuotojen ja asuinpaikkakunnan vaikutusta keskimääräisen perheen varallisuuden karttumiseen. Laskelmissa otetaan huomioon asumismenot, kuten vuokra tai asuntolainan takaisinmaksusta syntyvät erät eli lainan lyhennykset ja korkokulut. Asuinpaikkakunniksi on valittu neljä hintatasoltaan ja rakenteeltaan hyvin erilaista kaupunkia: Helsinki, Kajaani, Kuopio ja Oulu. Asuntojen koot ja sijainti palveluihin nähden vakioidaan siinä määrin kuin se on mahdollista. Kulut, jotka eivät suoranaisesti ole sidoksissa asumiseen, on pyritty vakioimaan tietylle tasolle. Varallisuuden laskennassa ei oteta huomioon muilla tavoin hankittua tai säästettyä omaisuutta. Eri asumismuotojen hinnoittelu suoritetaan kyseisen alueen, tutkimukseen nähden oikean kokoisten asuntojen, hintojen keskiarvona. Asuntolainan hinnoittelussa, eli käytännössä asuntolainan koron määrittämisessä, käytetään eri pankeilta saatavia tietoja tällä hetkellä tarjottavista kiinteistä asuntolainojen koroista. Keskimääräinen perhe ja asunnon koon tarve määritellään tilastokeskuksen tekemien tilastojen perusteella.

Teoriaosa käsittelee lyhyesti erilaiset asumismuodot, joita tutkimuksessa käytetään. Tutkimuksen laskelmat tehdään kuitenkin koskemaan vain omistus- ja vuokra-asumista. Asumismuodolla tarkoitetaan tässä yhteydessä joko omistus-, vuokra- tai asumisoikeusasumista. Asumismuodolla ei siis tarkoiteta asuntotyyppiä, joka tässä opinnäytetyössä on kaikissa laskelmissa kerrostaloasunto. Teoriaosassa käydään läpi myös asuntoluotoituksen pääperiaatteet ja osakemarkkinoiden, joille laskelmissa sijoitetaan, toiminta ja tuotto. Laskelmien sijoitukset tehdään indeksirahastoon yksinkertaisuuden ja turvallisuuden vuoksi. Tämän vuoksi viitekehyksessä selitetään myös rahastojen toimintaa.

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, onko asumismuodon valinnalla selkeästi merkitystä varallisuuden karttumiseen, ja työ suoritetaan niin sanottuna pöytälaatikko-tutkimuksena. Lisäksi selvitetään, kumpi tutkittavista asumismuodoista paremmin edistää perheen vaurastumista. Vaikutus varallisuuteen selvitetään selkeiden laskelmien avulla. Koska työssä ei huomioida muuta kuin edellä kuvatulla tavalla syntynyttä varallisuutta, perheen tuloja ei missään vaiheessa eritellä tai lasketa. Toisin sanoen oletetaan, että esimerkiksi vuokra-asunnossa asuvalla perheellä on mahdollisuus sijoittaa vuokran ja vastaavan omistusasunnon asumismenojen välinen erotus kokonaisuudessaan johonkin sijoituskohteeseen.

Monet asiat vakioidaan tutkimuksessa tietylle tasolle, jotta laskelmat olisi ensinnäkin mahdollista tehdä, ja toiseksi, jotta laskelmista tulisi mahdollisimman helposti tulkittavat. Keskimääräisyyteen ja pysyvyyteen pyritään myös siksi, että esimerkiksi asuntojen hintakehityksen tai korkomarkkinoiden tapahtumia 10 - 30 vuotta eteenpäin voidaan vain arvailla.

Tutkimukseen valitut neljä kaupunkia tarjoavat koko Suomesta melko kattavan läpileikkauksen. Kaupunkien koot ja sijainnit vaihtelevat erittäin paljon. Myös asuntomarkkinoilla vallitseva tilanne vaihtelee kaupungeittain suuresti, Helsingissä asuntomarkkinat ovat ylikuumentuneet, kun taas Kajaanissa rakennemuutos on kääntänyt asuntojen hinnat laskuun. Kaikkien kaupunkien asuntomarkkinoiden tilanne esitellään lyhyesti ennen kutakin kaupunkia koskevien laskelmien esittelyä.

Tutkimuksen viitekehyksessä esitellään käytetyt sijoitusmenetelmät ja niihin liittyvät markkinat. Viitekehys esittelee myös asuntolainoissa tavallisimmin käytetyt korot ja takaisinmaksutavat. Kuten aiemmin on mainittu, kaikkien asuntolainojen korkona käytetään laskelmissa kiinteää korkoa. Asuntolainojen takaisinmaksutapana on kaikissa laskelmissa käytetty kiinteää tasaerälyhennystä, mikä mahdollistaa sen, että laskelmien summat pysyvät kiinteinä. Asuntojen hintakehitystä ei työssä arvailla, mutta vuokrien hintatason kehitys on määritelty viime vuosien keskimääräiselle tasolle. Laskelmissa esitetään se, kuinka paljon asuntojen arvon tulisi keskimäärin vuodessa nousta, jotta varallisuus olisi asunnon omistajalla yhtä suuri kuin vuokra-asujalla.

## 2 Aiemmat tutkimukset aiheesta

Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos julkaisee vuosittain alueellisten asuntomarkkinoiden kehitystä koskevan ennusteen. Kyseisessä tutkimuksessa, joka on viimeksi julkaistu tammikuussa 2011, sivutaan jonkin verran myös tämän tutkimuksen aihetta. Ennusteen mukaan omistusasuminen on tällä hetkellä, lähinnä ennätysmatalan korkotason vuoksi, hyvin edullista vuokra-asumiseen verrattuna. Vaikka vuokrien nousu on ollut viime vuosina hitaampaa kuin asuntojen hintojen nousu, niin omistusasuminen on PTT:n laskelmien mukaan tullut koko ajan edullisemmaksi kuin vuokra-asuminen. Suurin syy tähän on matala korkotaso, joka on osaltaan vaikuttanut sekä asuntojen hintojen nousuun että asuntojen ostohalukkuuteen. (Mäki-Fränti, Lahtinen, Pakarinen, Esala 2011.)

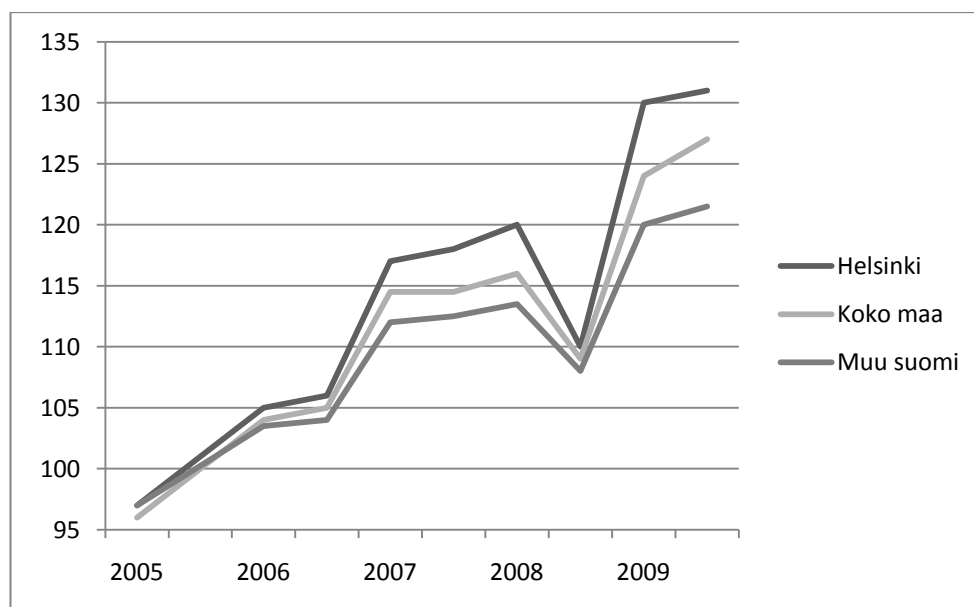
2000-Luvulla asuntojen hinnat ovat olleet vahvasti nousussa ja asuntojen omistajien varallisuus on tätä kautta kasvanut esimerkiksi osakesijoittajien varallisuutta nopeammin. Viimeisen viidentoista vuoden aikana asuntojen hinnat ovat Helsingissä lähes kolminkertaistuneet ja muualla Suomessa kaksinkertaistuneet. Tulevaisuudessa tällainen asuntojen hintojen kasvu ei ole mahdollista, ja jo nyt on nähtävissä selvää asuntojen hintojen laskua. Vuonna 2009 asuntomarkkinat Suomessa hyytyivät hetkellisesti lähes täysin, ja tämän seurauksena vuokra-asuntojen kysynnässä nähtiin piikki, joka nosti asuntojen vuokria huomattavasti. (Mäki-Fränti ym. 2011.)

PTT:n ennuste perustuu kohtuullisen lyhyen ajan tilastoihin ja esimerkiksi laskelmissa käytetty tehtyjen sijoitusten tuotto-odotus eroaa selvästi tässä työssä käytettävistä tuotto-odotuksista. Suurin ero lienee kuitenkin siinä, että tässä tutkimuksessa on eritelty asuntomarkkinat neljästä eri kaupungista, joiden asuntomarkkinoiden tilanteet eroavat toisistaan huomattavasti. Tässä tutkimuksessa pyritään selvittämään varallisuuden karttumisen eroja erilaisten markkinoiden vallitessa, ja toisaalta pyritään ottamaan jonkin verran kantaa siihen, millaisia eroja on omaisuuslajeilla.

Omistusasumisen ja vuokra-asumisen eroja varallisuuden kasvattamiseen liittyen on tutkittu kohtalaisen vähän. Asiasta esiintyy toki julkisuudessa ja kahvipöydissä silloin tällöin mielipiteitä, mutta todellinen, objektiivinen tutkimus on vähäistä. PTT:n edellä

mainitusta tuloksesta poiketen, tosin lähes kymmenen vuotta aiemmin, Antell ja Vaihekoski esittivät laskelmia, joiden mukaan toisinaan vuokra-asuminen kartuttaakin varallisuutta omistusasumista enemmän (Antell ja Vaihekoski 2001, 64-67). Joitain muitakin tutkimuksia aiheesta on tehty, kuten Lappeenrannan teknillisen yliopiston opiskelijan, Tomi Turusen, kandidaatintutkielma ”Eri asumismuotojen taloudellinen vertailu”, mutta kahden mainitun tutkimuksen tulosten ero herättää useita kysymyksiä eroavaisuuksiin johtaneista tekijöistä. Ensinnäkin ajanjakso, jonka aikana omistus- ja vuokra-asumisen eroja tarkastellaan vaikuttaa huomattavasti tuloksiin, koska markkinatilanteet saattavat vaihdella näin lyhyen ajan sisällä huomattavasti. Toiseksi huomioon otetaan useimmiten varallisuusvaikutukset vain muutamalta vuodelta, kun tässä tutkimuksessa taas pyritään selvittämään varallisuuden karttumista koko laina-ajalta. Kolmanneksi näissä tutkimuksissa harvoin otetaan kantaa eri omaisuuslajien vaikutusta varallisuuden laatuun ja mahdolliseen käyttökelpoisuuteen. Se millaisessa muodossa henkilön tai perheen varallisuus on, ei suinkaan ole yhdentekevää.

Aiemmat tutkimukset ovat siis erittäin vahvasti ajankohtaan sidottuja. Tällainen sitova tekijä, josta ovat riippuvaisia niin markkinatilanne kuin sen hetkiset ennusteet rajoittaa huomattavasti tutkimuksen käytettävyyttä niin sanotusti yleispätevänä ohjenuorana. Kuten alla olevasta taulukosta, Asuntojen hintakehitys (Tilastokeskus), nähdään viime vuosina asuntojen hinnat ovat nousseet niin hurjaa tahtia, että jossain vaiheessa, todennäköisesti jo lähivuosina, hintojen nousu pysähtyy ja kääntyy laskuun.



Kuvio 1. Asuntojen hintakehitys, indeksi 2005=100.



### **3 Tutkimuksen viitekehys**

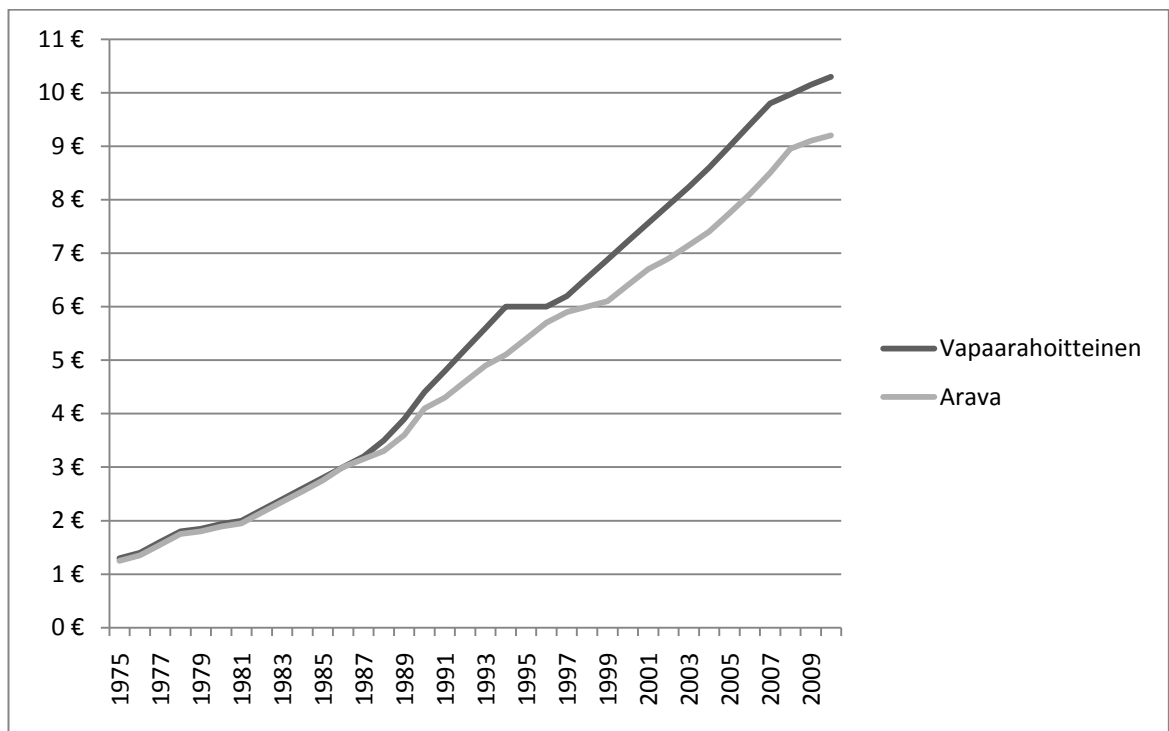
Viitekehyksessä käydään läpi kolme osa-aluetta, jotka ovat välttämättömiä myöhemmin esitettäviä laskelmia tehtäessä. Kappaleen aiheet, ovat asumismuodot, asumiseen tarkoitettut lainat ja osakemarkkinat sekä niille sijoittaminen. Kukin aihe on kirjoitettu oman alaotsikkonsa alle.

#### **3.1 Asumismuodot**

Erilaiset asumismuodot esitellään, jotta lukijalla on varmasti käsitys siitä, millaiset asumiskustannukset laskelmissa on otettu huomioon ja mistä kyseiset asumiskustannukset koostuvat. Asunnon hankintaa harkitsevan kannattaa miettiä, mitä hän asunnoltaan haluaa, ja mikä asumismuoto olisi hänelle kussakin elämäntilanteessa sopiva.

##### **3.1.1 Vuokra-asuminen**

Vuokra-asunnon hallinta siirretään vuokrasopimuksella asunnon vuokralaiselle sovittua korvausta vastaan. Korvaus eli vuokra määräytyy noin puolessa Suomen 800 000 vuokra-asunnosta omakustanneperiaatteen mukaan, nämä asunnot on rahoitettu valtion arava- tai korkotukilainoilla. Tällaisia asuntoja omistavat esimerkiksi kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt. Toinen puoli vuokra-asunnoista on vapaarahoitteisia, jolloin niiden vuokraan vaikuttavat muun muassa sopimushetken markkinatilanne ja toisinaan vuokralaisen ja vuokranantajan keskinäinen henkilökemia. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja omistavat esimerkiksi yksityishenkilöt ja vakuutusyhtiöt. Itse vuokrasopimukseen, vuokran määrään sekä sopimuksen purkamiseen ja irtisanomiseen vaikuttaa laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. (Ympäristöministeriö 2010c.)



Kuvio 2. Keskimääräisten vuokrien kehitys Suomessa vuosina 1975-2010 (€/m<sup>2</sup>/kk)

Yllä olevasta kuvaajasta nähdään, että keskimääräisten vuokra-hintojen kehitys koko Suomessa on ollut melko maltillista ja tasaista. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuokran suuruudesta ja muista sen maksamiseen liittyvistä yksityiskohdista voidaan sopia kohtuullisen vapaasti, mutta vuokran määrä ei kuitenkaan saa olla kohtuuttoman suuri saman alueen vastaaviin kohteisiin verrattuna. Vuokran korottamisesta tai laske- misesta voidaan sopia jokaisen muutoksen yhteydessä erikseen tai jo vuokrasopimusta tehtäessä. (Ympäristöministeriö 2009e.)

### 3.1.2 Omistusasuminen

Omistusasuminen on suomen suosituin asumismuoto ja samalla sen hankinta on useimmiten samaan aikaan perheen suurin hankinta, menoerä ja sijoitus. Useiden per- heiden varallisuus on kiinni omistettavassa asunnossa, eikä juuri muita sijoituksia asun- non ja tilivarojen lisäksi ole. Useimmille perheille omistusasumisen mahdollistaa vain asuntolaina, joka tuo mahdollisuuksien mukana myös hyvin suuren taloudellisen riskin. (Ympäristöministeriö 2009f.)

Asuntolainan luomaa riskiä voidaan pienentää järkevällä lainamäärällä ja -ajalla. Asunto- lainaan ja erityisesti sen kuluihin vaikuttaa huomattavasti vallitseva korkotas ja sen

muutokset. Korkotasossa ehtii normaalin asuntolainan juoksuaikana, joka on noin 25 vuotta, tapahtua muutoksia suuntaan jos toiseenkin (Kokko 2008). Muutokset korkotasossa lisäävät riskiä ja toisinaan nostavat ja toisinaan laskevat perheen kuukausimenoja. Lisää riskiä lainaan tuo se, että perheen tuloissa saattaa toisinaan tapahtua epäsuotuisaa kehitystä, esimerkiksi sairastumisen tai työttömyyden vuoksi. Pankit ovat nykyään kohtalaisen varovaisia luotonannossaan luottotappioiden pelossa ja tarkistavat ja testaavat lainanhakijan maksuvaraa sekä tarjoavat keinoja korkotason vaihtelulta ja tulotason muutokselta suojautumiseen. (Ympäristöministeriö 2009f.)

### 3.1.3 Asumisoikeusasuminen

Oikeus asua asumisoikeusasunnossa syntyy, kun henkilö tekee asumisoikeussopimuksen ja maksaa asumisoikeusmaksuna osan asunnon hankintahinnasta kyseisen talon omistajalle. Asumisoikeusmaksun suuruus on useimmiten 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Asumisoikeusmaksun lisäksi asumisen aikana asunnosta maksetaan käyttövastiketta. Asumisoikeusasuntoa ei ole mahdollista lunastaa omaksi. (Ympäristöministeriö 2009a.)

Taloja, joissa on asumisoikeusasuntoja, omistavat esimerkiksi kunnat, asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymät yleishyödylliset yhteisöt ja osakeyhtiömuotoiset omistajat. Myös muita omistajavaihtoehtoja on olemassa. Asunnon hakijan on täytettävä tietyt hakuehdot, mikäli asumisoikeusasunto on rakennettu valtion lainoituksella tai korkotuella. Muutoin talon omistaja saa vapaasti, lain sallimissa rajoissa, tehdä asukasvalinnan. (Ympäristöministeriö 2009a.)

Asumisoikeusasunnot on tarkoitettu asumisoikeuden haltijan ja/tai haltijan perheen vakituiseksi asunnoksi, mutta painavasta syystä asunto voidaan luovuttaa jonkun muun. Talonomistaja on vastuussa asumisoikeusasunnon kunnossapidosta, mutta asukas voi talonomistajan luvalla tehdä jopa merkittäviä muutoksia asuntoon. Asuntoon tehdyistä kunnostus- tai muutostöistä on mahdollista saada korvausta, kun asunnosta luovutaan. (Ympäristöministeriö 2010a.)

Kun asumisoikeudesta halutaan luopua, asiasta ilmoitetaan talonomistajalle, joka lunastaa asumisoikeuden luopumisilmoitusta seuraavien kolmen kuukauden aikana luopujan

näin vaatiessa. Asumisoikeuden haltija voi myydä asumisoikeuden puolisolleen, lapselleen, vanhemmalleen tai ulkopuoliselle, lain hyväksymälle ostajalle. Asumisoikeusasunnon myynti- ja lunastushinta on aina enintään, rakennuskustannusindeksin muutokset huomioiden, kyseisen asunnon ensimmäinen asumisoikeusmaksu. (Ympäristöministeriö 2010b.)

### 3.1.4 Osaomistusasuminen

Osaomistusasunnon hankkija maksaa 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta, sen omistajalle ja omistaa maksun jälkeen kyseisen vähemmistöosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Enemmistöosuuden omistaa tässä vaiheessa edelleen asunnon rakennuttaja tai muu omistaja. Vähemmistöosuuden hankkinut asuu asunnossa määräaikaisessa vuokrasuhteessa, jonka pituudesta sovitaan vähemmistö- ja enemmistöomistajan kesken, kuitenkin viiden ja kahdentoista vuoden välillä. (Ympäristöministeriö 2009b.)

Osaomistusasunnon vuokra määräytyy niin, että se on suuruudeltaan riittävä kattamaan enemmistöomistajalle asunnosta aiheutuvat menoerät. Nämä menoerät sisältävät muun muassa asunnon hoitomenot ja korkotukilainan pääomamenot. Vuokran suuruus määräytyy siis omakustannusperiaatteen mukaan. (Ympäristöministeriö 2009b.)

Mikäli osaomistussopimuksessa niin sovitaan, voi vähemmistöomistajalla olla oikeus ostaa lisää asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita jo vuokra-aikana. Vähemmistöomistajan omistusosuus ei voi kuitenkaan vuokra-aikana ylittää 49 prosenttia osakkeista. Tällaisessa tapauksessa vuokran suuruus pienenee, koska enemmistöomistajan kulut pienenevät. (Ympäristöministeriö 2009c.)

Määräaikaisen vuokrasopimuksen päätyttyä vähemmistöomistajalla on oikeus ostaa loput asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Hinta, jolla asunto voidaan lunastaa omaksi, perustuu asunnon alkuperäiseen hankinta-arvoon ja sitä laskettaessa vähennetään alkuperäisestä hankinta-arvosta vähemmistöomistajan osaomistussopimuksen alussa hankkima 15 prosenttia ja mahdollisesti hankkimat lisäosuudet osakkeista. Laskentatavasta johtuen asukas tietää sopimuksen alusta saakka, kuinka suuri on asunnon lopullinen kauppahinta, eli asuntojen hintojen muutokset eivät vaikuta osaomis-

tusasunnon hintaan. Mikäli vähemmistöomistaja ostaa vuokrasopimuksen päätyttyä loput osakkeet omakseen, on asunto siitä eteenpäin niin sanottu tavallinen osakehuoneisto. (Ympäristöministeriö 2009d.)

## **3.2 Asuntolainat**

Asuntoluoton pääperiaatteet on käytävä läpi, jotta voi laskea lainalla hankitun asunnon asumiskustannukset. Asuntolainan koron määräytyminen ja lainan lyhennystapa vaikuttavat huomattavasti jäljempänä esitettäviin laskelmiin, joten niiden erilaiset vaihtoehdot on esitelty tässä alaluvussa.

### **3.2.1 Luotot**

Talletuspankit myöntävät paljon luottoja kotitalouksille, ja suurin osa niiden luottokannasta on nimenomaan kotitalouksille myönnettyjä luottoja. Kotitalouksien luotonottohalukkuus on viime vuosina ollut erittäin korkealla tasolla, finanssikriisistä huolimatta. Koska asuntoluottojen luottoajat ovat pidentyneet, asuntoluottokanta on kasvanut. Talletuspankit myöntävät kotitalouksille myös erilaisia kulutusluottoja, joita myöntävät myös luottokortti- ja rahoitusyhtiöt. (Kontkanen 2009, 151.)

Asuntoluotot on tarkoitettu asunnon rakentamista, asumisoikeusosuuksien tai asunnon ostamista varten. Kyseisiä luottoja myönnetään myös asunnon kunnostusta tai peruskorjausta varten. Asuntoluotot sidotaan useimmiten vaihtuviin korkoihin, vaikka matalien korkojen ja varsinkin korkojen nousupaineiden aikana pankit ovat ahkerasti markkinoineet myös kiinteisiin korkoihin sidottuja asuntoluottoja. Asuntoluoton hintaan eli lähinnä velallisen korkomarginaaliin vaikuttavat useat asiat kuten esimerkiksi asiakkaan maksukyky, omarahoitusosuus, aiempi asiakkuus ja mahdolliset henkilökohtaiset suhteet pankin henkilökuntaan. (Kontkanen 2009, 153.)

Asuntovelallinen voi vähentää asuntoluoton korot verotuksessa täysimääräisesti pääomatuloista ja, mikäli pääomatuloja ei ole tai niitä ei ole riittävästi, ansiotuloista 28 prosenttisesti. Ansiotulojen vähennysoikeus on peräti 30 prosenttia luoton koroista, mikäli luotto on otettu ensiasunnon hankintaa varten. Vähennysoikeus on voimassa silloin, kun luotto on otettu velallisen ja/tai hänen perheensä vakituisen asunnon hankkimisen tai peruskorjauksen vuoksi. (Kontkanen 2009, 153.)

### 3.2.2 Lyhennystavat

Asuntolainaa neuvoteltaessa sovitaan luotolle maksusuunnitelma johon vaikuttavat useat eri tekijät kuten käytettävä viitekorko ja valittu lyhennystapa. Lyhennystapoja on käytännössä kahta eri laatua; annuiteetti- eli tasaerä, joka on yleisin tai tasalyhenteinen lyhennystapa. Tasaerälainassa maksettava luoton kuukausierä pysyy valittaessa samana aina ja antaa näin turvallisuutta ja suunnitelmallisuutta velallisen elämään. Mikäli lyhennystapa on tasaerä, voidaan kuukausierä valita joko pysymään aina samana, jolloin koron muuttuessa korkeammalle tasolle laina-aika pitenee, ja vastaavasti korkotason laskiessa laina-aika lyhenee, tai muuttumaan korkotason muutosten vaatimaan suuntaan, jolloin jäljellä oleva laina-aika säilyy muuttumattomana. Jos valitaan lyhennystavaksi tasalyhennys, kuukausierä on alussa suurempi ja pienenee lainapääoman pienetessä. Tasalyhenteisessä lainassa kuukausierä koostuu siis aina samasta luoton lyhennyksen määrästä ja pienenevästä koron osuudesta. (Kontkanen 2009, 152.)

Samalla tavoin kuin lyhennystavasta voi velallinen sopia pankin kanssa myös lyhennysvapaasta. Tällaisen ajanjakson aikana velallinen maksaa luotosta pelkästään kullekin kuukaudelle kuuluvan koron osuuden, jolloin itse luoton pääoma ei luonnollisesti piene, mikä puolestaan pidentää jäljellä olevaa laina-aikaa. Lyhennysvapaasta voidaan sopia erillisille kuukausille tai pidemmille ajanjaksoille. Pidemmät lyhennysvapaat ajanjaksot tulevat kyseeseen pidempiaikaisten velallisen taloudellista tilannetta heikentävien tapahtumien kuten esimerkiksi vanhempainvapaan kohdalla. Erillisistä lyhennysvapaista kuukausista velallinen ja pankki voivat sopia joko säännöllisesti toistuviksi tai tarpeen mukaan. Useat velalliset käyttävät lyhennysvapaita kuukausia esimerkiksi matkojen tai muiden hankintojen maksun ollessa ajankohtaista. Laina-aikana voidaan tehdä myös muunlaisia muutoksia sopimukseen, kuten muuttaa kuukausierän suuruutta tai luoton viitekorkoa. Velallisen kannattaakin aina olla yhteydessä pankkiinsa, mikäli hänen taloudellinen tilanteensa muuttuu johonkin suuntaan, koska mahdolliset maksuvaikkeudet voidaan välttää ajoissa sopimalla ja toisaalta laina-aikaa ja korkokuluja voidaan vähentää nostamalla lyhennyserän suuruutta. (Kontkanen 2009, 152.)

Velallisen ja hänen perheensä turvaksi on olemassa erilaisia apukeinoja. Suojaavina toimina voidaan pitää esimerkiksi kiinteän koron valitsemista luottosopimukseen. Lisäksi suojaamaan on kehitetty erityinen lainaturvavakuutus, eli luoton takaisinmaksu-

turva, joka suojaa esimerkiksi työkyvyttömyyden tai kuoleman sattuessa perheen taloudellista tilaa ja mahdollistaa asumisen luotolla ostetussa kodissa, vaikka maksukyky ei säilyisikään. Tällöin vakuutus auttaa luoton takaisinmaksussa, mikä osaltaan antaa turvaa myös mahdollisille takaajille tai pantinantajille. Tällaisten vakuutusten ehdot ja laajuus vaihtelevat sekä pankki- että sopimuskohtaisesti huomattavan paljon ja on myös hyvä huomata, että myydessään lainaturvavakuutuksen pankki toimii vakuutusyhtiön asiamiehenä. Luonnollisesti vakuutuksen hinta nousee sitä korkeammaksi mitä enemmän ja laajemmin se antaa suojaa. (Kontkanen 2009, 152.)

### 3.2.3 Asuntolainan korko

Kun korkosäätely Suomessa päättyi 1980-luvulla, siirryttiin luottojen korkojen määrittämisessä noudattamaan markkinoiden asettamia ehtoja. Luottojen korot voidaan sitoa joko lyhyisiin rahamarkkinakorkoihin, jotka kuvaavat pankkien varainhankinnan hintaa, tai vaihtoehtoisesti voidaan määrittää luotolle kiinteä korko, joka voi olla koko luottoajalle, mutta käytännössä nykyään useimmiten pitkän luottosopimuksessa määritellyn ajan. Kiinteä korko on luoton sopimushetkellä korkeampi kuin vastaavan lyhyempiin korkoihin sidotun lainan korko, mutta kiinteä korko suojaa mahdollisilta nousevilta koroilta ja antaa varmuuden tulevista lainanhoitokuluista. (Kontkanen 2009, 150-151.)

Suomessa asuntoluottojen korot sidotaan useimmiten euribor korkoihin. Euribor korko on korko, jolla eurooppalaiset pankit ovat valmiita myöntämään toisilleen vakuudettomia luottoja. Euribor korko noteerataan päivittäin ja noteerauksia tehdään useille eri aikaväleille, joista kolmen, kuuden tai kahdentoista kuukauden noteeraukset ovat useimmiten asuntoluottojen viitekorkoina. (Kontkanen 2009, 150-151.)

Luoton koron sitominen euribor- eli markkinakorkoihin tuo kiinteään korkoon verrattuna edun mahdolliseen luoton ennaikaiseen takaisinmaksuun. Ennaikainen takaisinmaksu on mahdollinen myös kiinteään korkoon sidotun luoton kohdalla, mutta tällöin takaisinmaksusta koituu kustannuksia, koska asiakas joutuu korvaamaan luoton myöntäneelle pankille syntyvät korkotulojen menetykset. (Kontkanen 2009, 150-151.)

Suomessa toimivat pankit tarjoavat viitekorkovaihtoehtona myös omia prime-korkojaan. Prime-korko määräytyy pankin johdon päätöksen mukaan, ja sen tasoon

vaikuttavat muun muassa markkinakorot, odotettu korkojen suunta ja taloudessa vallitseva trendi yleisesti. Pankkien omat korot siis myötäilevät markkinakorkoja osittain, mutta ovat huomattavasti hitaammin joustavia, jolloin korkotason muutosten arvioiminen on asiakkaalle huomattavasti vaikeampaa kuin markkinakoroissa. (Kontkanen 2009, 150-151.)

### 3.2.4 Vakuudet

Pankit vaativat vakuuksia, erityisesti asuntoluotoille, mutta myös mahdollisesti kulutusluotoille. Mikäli asiakkaalta löytyy vakuuksia, vakuudellisen kulutusluoton korko on edullisempi. Vakuuksia vaaditaan suurissa luotoissa luottotappioiden välttämiseksi. Mikäli asiakas ei kykene maksamaan luottoa takaisin, luotonantaja myy vakuutena olevan omaisuuden tai perii maksamatta jääneen osuuden luoton takaajilta. (Kontkanen 2009,151.)

Asuntoluottojen vakuutena käytetään normaalisti itse asuntoa tai kiinteistöä. Asunnon arvosta pankki kelpuuttaa vakuudeksi yleensä noin 70-75 prosenttia, mikäli loppuosaa asunnon arvosta ei makseta omarahoitteisesti, tarvitaan lisää vakuutta tai takaaja. Lisää vakuutta voi antaa myös joku ulkopuolinen ja usein esimerkiksi asiakkaan vanhemmat antavat vakuudeksi osan omistamastaan asunnosta tai kiinteistöstä. Myös takaajina toimivat usein asiakkaan vanhemmat. Vakuuksina voidaan käyttää myös muunlaista omaisuutta kuten esimerkiksi talletuksia, arvopapereita tai muuta helposti rahaksi muutettavaa henkilökohtaista omaisuutta, kuten taidetta. Mikäli luoton vakuudeksi tai täydentäväksi vakuudeksi annetaan pantti, eli esimerkiksi talletus tai osa kiinteistöstä, vastaa pantin antaja velallisen maksukyvyttömyyden tullessa kysymykseen luotosta vain antamansa pantin osuudella. Muun omaisuuden vakuusarvo vaihtelee huomattavasti ja arvostuksissa voi ilmetä huomattavia eroja eri pankkien välillä. (Kontkanen 2009,151.)

Henkilötakauksessa toinen henkilö ottaa vastuun lainanottajan velasta siinä tapauksessa, että velallinen ei itse kykene velkaa maksamaan. Henkilötakaus tehdään käytännössä lähes aina omavelkaisena takauksena. Omavelkainen takaus tarkoittaa sitä, että pankki voi vaatia velan maksua suoraan takaajalta ilman, että velallinen todetaan maksukyvyttömäksi. Käytännössä kuitenkin takaajan vastuun toteutuminen vaatii vakavia laiminlyöntejä varsinaiselta velalliselta. Asuntoluottoihin on mahdollista saada tietyin edelly-



tyksin valtion myöntämä takaus, joka on otettu käyttöön osittain siksi, ettei henkilöta-  
kauksia tarvitsisi käyttää asuntolainojen vakuutena. (Kontkanen 2009,151.)

### **3.3 Osakemarkkinat ja sijoitusrahastojen toiminta**

Osakemarkkinoiden tuotolla on suuri vaikutus tämän tutkimuksen tuloksiin. Osake-  
markkinat ja niille sijoittaminen rahastojen kautta ovat suuressa osassa jäljempänä esi-  
tettävissä laskelmissa. Tämä alaluku antaa tiedot laskelmien kannalta oleellisten oletuk-  
sien tekemiseen.

#### **3.3.1 Osakemarkkinat**

Osakemarkkinat on perustettu, jotta yritykset voivat helpommin hankkia oman pää-  
oman ehtoista rahoitusta. Yrityksillä on useita vaihtoehtoisia rahoituskeinoja tavallisen  
pankkilainan lisäksi ja osakerahoitus on yksi niistä. Sijoittajille osakemarkkinat tarjoavat  
tuottoisan ja hyvin likvidin sijoitusvaihtoehdon. Julkisesti noteeratuilla osakkeilla käy-  
dään kauppaa pörssissä. Pörssistä yritykset voivat hankkia lisää rahoitusta sekä listau-  
tumalla sinne että laskemalla liikkeelle lisää osakkeita osakeanneilla. Osakeanti voidaan  
suunnata joko jollekin sijoittajaryhmälle, kuten kyseisen yrityksen osakkeita jo omista-  
ville tahoille, tai yleisenä antina yleisölle, jolloin kuka tahansa saa merkitä kyseisiä osak-  
keita. Suurin hyöty rahoituksen lähteenä osakemarkkinoilla on uusille ja kasvaville yri-  
tyksille, jotka hankkivat rahoitusta kasvulleen osakeanneilla. (Kontkanen 2009, 51-52.)

Suomessa osakemarkkinat ovat erittäin keskittyneet ja leijonan osa Helsingin pörssin  
markkina-arvosta keskittyy muutamalle suurimmalle yritykselle. Helsingin pörssissä on  
muihin kansallisiin pörssihin verrattuna suhteellisesti enemmän sekä ulkomaisia sijoit-  
tajia että ulkomaisia osakevälittäjiä. Ulkomaiset sijoittajat omistavat hieman yli puolet  
Helsingin pörssissä noteeratuista osakkeista sekä lukumäärällisesti että markkina-arvolla  
mitattuna. Suurin osa ulkomaisesta omistuksesta keskittyy erilaisille institutionaalisille  
sijoittajille, kuten eläkeyhtiöitä ja sijoitusrahastoja. Kotimainen omistus on jakautunut  
valtiolle, kotitalouksille, yrityksille ja instituutioille. (Kontkanen 2009, 51-52.)

Osakemarkkinoihin liittyviä palveluja tarjoavat useat eri tahot. Rahoituspuolella yrityk-  
sille palvelujaan tarjoavat investointipankit, jotka hoitavat listautumisia, osakeanteja ja  
vaikkapa yrityskauppoja. Investointipankit tarjoavat monipuolista rahoitukseen liittyvää

neuvontaa. Myös tavalliset liikepankit harjoittavat investointipankkitoimintaa. Toisella tavalla osakemarkkinoihin liittyviä, eli sijoituspalveluja, tarjoavat liikepankit, erilaiset omaisuudenhoito- ja sijoituspalveluyritykset. Tällaisia palveluja ovat esimerkiksi osakkeiden välitys ja sijoitusrahastot. Kaikki osakemarkkinoiden palveluntarjoajat toimivat toimiluvan turvin, Suomessa luvan myöntää Finanssivalvonta ja ulkomailla paikallinen viranomaisena. Ulkomainen palveluntarjoaja voi toimia Suomessa myös ulkomailla myönnetyn toimiluvan turvin. (Kontkanen 2009, 53-54.)

Julkisen kaupankäynnin kohteena oleville osakkeille on markkinapaikkana pörssi. Pörssi löytyy lähes jokaisesta maasta. Pohjoismaiset pörssit, Norjan pörssiä lukuun ottamatta, omistaa The Nasdaq OMX Inc. Pohjoismaisten pörssien osakkeet on ryhmitelty markkina-arvon mukaan suurten yhtiöiden large cap:iin, keskisuurten mid cap:iin ja pienten small cap:iin. Markkina-arvot, joiden mukaan yritykset ryhmiin jaetaan, ovat vastaavassa järjestyksessä yli miljardi, 150 miljoonasta miljardiin ja alle 150 miljoonaa. Niin Helsingin pörssissä kuin muissakin pörsseissä lasketaan useita erilaisia indeksejä, joita seurataan ja käytetään eri asioiden vertailuun. Indekseillä mitataan usein sijoitusrahastojen menestystä ja suoriutumista yleisesti markkinoihin nähden. Indeksit lasketaan sekä hinta- että tuottoindekseinä, jossa laskennassa otetaan huomioon osakkeen hinnan muutoksen lisäksi myös yhtiön mahdollisesti maksama osinko. (Kontkanen 2009, 53-54.)

Osakemarkkinoiden tuotto on pitkällä aikavälillä ollut huomattavasti parempi kuin muiden omaisuuslajien. Saatavaan tuottoon vaikuttaa huomattavasti ostohetkellä vallitseva hintataso. Osakkeiden hintatason vaihtelu eli volatilitteetti on, osakkeesta riippuen, toisinaan hyvinkin suurta, mutta tällaisia vaihteluja vastaan hyvänä suojana toimii ajallisesti hyvin hajautettu sijoittaminen. Kaikkia munia ei siis kannata laittaa samaan koriin. Pitkällä aikavälillä, eli yli 20 vuoden sijoitusajalla, esimerkiksi Pohjois-Amerikan osakemarkkinat ovat historiallisesti tuottaneet keskimäärin 8-9 prosenttia vuosittain. Tällainen historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuotosta, mutta se on kuitenkin tähän saakka toteutunut hyvin täsmällisesti. Hintatason huomattavan vaihtelun vuoksi lyhyen aikavälin tuotot ovat toisinaan huomattavasti suurempia tai pienempiä. On hyvä muistaa, että osakemarkkinoiden tuotto-odotus koskee osakemarkkinoita, sijoittaja joutuu yleensä aina maksamaan jonkinlaisia kuluja sijoittamisesta, mikä pudottaa sijoittajan tuotto-

odotuksen hieman, mutta vain hieman, markkinoita alemmalle tasolle. (Seligson & Co Oyj.)

### 3.3.2 Sijoitusrahastojen toiminta

Sijoitusrahastojen historia on pitkä ja ensimmäisen sijoitusrahaston aloitusajankohta vaihtelee historioitsijasta riippuen vuodesta 1774 vuoteen 1822. Sijoitusrahastoja erilaisissa muodoissa on siis ollut olemassa jo hyvin pitkään. Nykyaikaiset sijoitusrahastot saivat alkunsa Yhdysvalloissa 1920-luvulla, mutta piensijoittajien keskuudessa sijoituskohteena ne vakiinnuttivat paikkansa vasta 1980-luvulla. Aikaisemmin rahastot olivat lähinnä suurien institutionaalisten sijoittajien suosiossa. Indeksirahastot, jollaiseen laskelmien sijoitukset tehdään, syntyivät vasta 1970- ja 1980-luvun vaihteessa. (McWhinney.)

Nykyään sijoitusrahastot ovat erittäin suosittu sijoituskohde ja niiden asema kansainvälisillä pääomamarkkinoilla on vakiintunut. Sijoitusrahastojen suosio niin piensijoittajien kuin institutionaalisten sijoittajien keskuudessa perustuu niiden vaivattomuuteen. Rahastosijoittaminen on sijoittajan kannalta hyvin helppoa, koska sijoittajan ei tarvitse seurata tai analysoida markkinoiden tapahtumia. Markkinoita, joille rahasto sijoittaa, seuraavat rahastoyhtiön ammattilaiset, jotka saavat elantonsa siitä. Tämä säästää suunnattoman paljon aikaa ja vaivaa sijoittajalta. Sijoitusrahastoon sijoittaminen antaa sijoittajalle hajauttamisen edut, jollaisiin ei pienillä sijoitussummilla ole mahdollista päästä. Tämä onkin ehkä suurin etu, jonka sijoitusrahastot piensijoittajille tarjoavat. Sijoitusrahastot tarjoavat erinomaisen pitkäaikaisen sijoituskohteen eivätkä sovellu lyhytaikaiseen ja spekulatiiviseen sijoittamiseen. (Kontkanen 2009, 120-122.)

Sijoitusrahastomuotoista sijoitustoimintaa voi hallinnoida ja hoitaa vain valtiovarainministeriön myöntämän toimiluvan saanut osakeyhtiömuotoinen rahastoyhtiö. Rahastoyhtiö voi hallinnoida ja hoitaa useita sijoitusrahastoja. Suomessa toimivat suuret pankit omistavat kaikki omat rahastoyhtiönsä, joiden rahastoja ne asiakkailleen tarjoavat. Rahastojen varat sijoitetaan kunkin rahaston omien sääntöjen ja sijoitusrahastolain mukaan eri sijoituskohteisiin. Rahastossa oleva pääoma jakautuu rahasto-osuuksiin, jotka ovat keskenään samanarvoisia. Rahasto-osuuden arvoon vaikuttaa rahaston sijoituskoh-

teiden arvonkehitys, ja osuuksien arvo lasketaan joka arkipäivä. (Kontkanen 2009, 120-122.)

Sijoitusrahastot toimivat niin, että rahastoa hoitava rahastoyhtiö kerää yhteen sijoittajien varoja, minkä jälkeen varat sijoitetaan erilaisiin sijoituskohteisiin. Siten sijoitusrahaston omistavat suoraan siihen sijoittaneet yksityiset henkilöt ja yhteisöt. Omistus jakautuu osuuksien suhteessa. Rahastoon sijoittaneiden etuja rahastoyhtiöön nähden valvoo varojen säilytysyhteisö, joita suomessa ovat pankit ja sijoituspalveluyritykset. Sijoitusrahastolaki määrää sijoitusrahastoihin sijoitettujen varojen säilytyksestä edellä mainituissa säilytysyhteisöissä. (Kontkanen 2009, 120-122.)

Voitonjaon suhteen on olemassa kahdenlaisia sijoitusrahastoja. Tuottorahastot jakavat vuosittain voitto-osuuksia, mikäli voittoa on syntynyt. Kasvurahastoissa syntyneet voitot puolestaan kasvattavat rahasto-osuuden arvoa. On myös mahdollista, että samasta rahastosta voi ostaa sekä kasvu- että tuotto-osuuksia. Tuotto-osuudet ovat lähinnä suurten sijoittajien kohteena, koska saatavat tuotot käytetään johonkin muuhun, kuten esimerkiksi vakuutusyhtiön kohdalla vakuutusmaksuihin. Tuotto-osuudet ovat kuitenkin useimmiten myös piensijoittajien saatavilla, mutta niiden hankkiminen ei ole verotuksellisesti järkevää. Piensijoittajat sijoittavat useimmiten kasvuosuuksiin, jolloin tuotot realisoituvat vain mikäli osuuksia myydään. Tällä tavalla kasvuosuuksien omistajat saavat osuuksiensa tuottamat voitot verottomina tuottamaan lisää voittoa.

On olemassa erilaisia sijoitusrahastoja, jotka jaetaan valitun sijoituskohteen mukaan esimerkiksi osake- tai korkorahastoihin, näitä molempia hyödyntäviin yhdistelmärahastoihin, raaka-ainerahastoihin ja yrityslainarahastoihin. Sijoitusrahastojen kirjo on valtava ja sitä laajentaa eri sijoituskohteiden lisäksi eri maantieteellisille markkina-alueille tai tietyn toimialan yrityksiin sijoittavat rahastot. (Kontkanen 2009, 120-122.)

Erikoissijoitusrahastot voivat olla rahastoja, jotka pyrkivät turvaamaan sijoitetun pääoman tai päinvastoin vipurahastoja, jotka käyttävät sijoituksissaan johdannaissopimuksia, jolloin pyritään suurella riskillä suuriin tuottoihin. Erikoissijoitusrahastoista osa on tarkoitettu vain ammattimaisille sijoittajille, rahastoyhtiön vastuun rajoittamiseksi. Tällaiset rahastot eivät useimmiten noudata sijoituspolitiikassaan yleisesti hyväksytyjä riskin hajauttamista koskevia periaatteita. (Kontkanen 2009, 120-122.)

Sijoitusrahasto-osuudet ovat muutettavissa takaisin käteiseksi helposti ja nopeasti. Tällainen likviditeetti ei aina ole itsestäänselvyys sijoitusmaailmassa, esimerkiksi sijoitusasunnon muuttaminen käteiseksi saattaa pahimmillaan kestää kuukausia, ainakin mikäli sijoituksesta halutaan käypä hinta. Sijoitusrahastoihin liittyy aina kuluja, jotka syntyvät rahaston hallinnoinnista ja osuuksien säilytyksestä. Kulut tulee aina yksilöidä ja ilmoittaa yksinkertaistetussa rahastoesitteessä. (Kontkanen 2009, 120-122.)

## 4 Omistus- ja vuokra-asumisen erot eri kaupungeissa

Tässä luvussa esitellään varsinainen tutkimus ja tutkimuksessa käytetyt luvut sekä lukujen muodostumisperusteet. Tutkimukseen valitut kaupungit ja laskelmat niiden osalta on eritelty omiksi alaluvuikseen. Jokaisen kaupungin asuntomarkkinoiden tilanteesta esitetään näkemyksiä kunkin alaluvun alussa.

### 4.1 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, millaisia vaikutuksia asumismuodon valinnalla on perheen varallisuuden karttumiseen. Tutkimuksen laskelmat koskevat omistus- ja vuokra-asumista, ja keskittyvät tutkimaan niiden eroja. Laskelmiin tarvittava aineisto on kerätty lähinnä Tilastokeskuksen ja Ympäristöministeriön Internet-sivustoilta. Seuraavassa taulukossa esitetään laskelmissa käytetyt luvut, eli asuntojen keskimääräinen hinta, koko ja rakennusvuosi kaupungeittain. Lisäksi taulukosta käy ilmi kuinka monta asuntokauppaa kunkin kaupungin keskiarvojen laskennassa on otettu huomioon. Laskelmissa lasketaan omistusasunnossa asuvan perheen kulut, jotka muodostuvat asunnon ostoa varten otetun lainan kuluista ja asunto-osakeyhtiön määräämästä yhtiövastikkeesta. Omistusasunnossa asuvan perheen asumiskuluja verrataan vuokralla asuvan perheen asumiskuluihin, jotka puolestaan muodostuvat yksinkertaisesti vuokrasta. Eri asumismuotojen kulujen erotus on ratkaisevassa roolissa, kun lasketaan kumpi edellä mainituista asumismuodoista on kannattavampi, eli kannattaako asunto ostaa vai vuokrata.

Taulukko 1. Laskelmissa käytetyt asuntokaupat.

|                 | Asunnon hinta keskimäärin | Asunnon koko keskimäärin | Rakennusvuosi keskimäärin | Asuntokauppojen määrä kaupungeittain |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>Helsinki</b> | 358 426,69 €              | 102,61 m <sup>2</sup>    | 1969                      | 158                                  |
| <b>Kajaani</b>  | 125 053,50 €              | 104,06 m <sup>2</sup>    | 1972                      | 8                                    |
| <b>Kuopio</b>   | 205 721,68 €              | 99,32 m <sup>2</sup>     | 1974                      | 18                                   |
| <b>Oulu</b>     | 167 229,46 €              | 100,38 m <sup>2</sup>    | 1973                      | 16                                   |

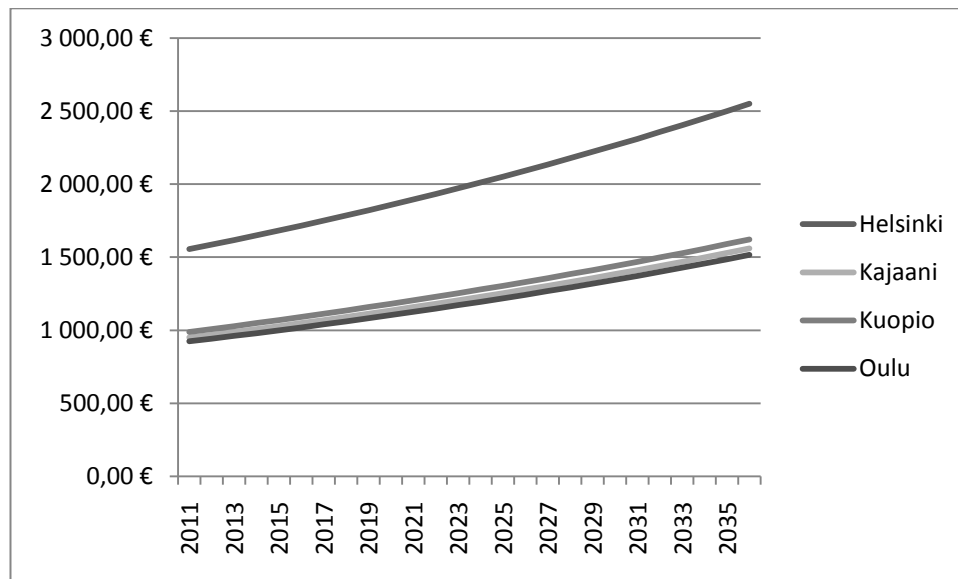
## 4.2 Laskelmissa käytettävät luvut

Asunnon koko on valittu tilastokeskuksen tietojen mukaan keskimääräistä, eli kahden aikuisen ja kahden lapsen, perhettä ja sellaisen tarpeita varten (Tilastokeskus 2010). Kaikissa neljässä vertailtavassa kaupungissa, siis Helsingissä, Kajaanissa, Kuopiossa ja Oulussa, asuntojen koko neliömetreissä vaihteli 90 ja 110 neliömetrin välillä ja huoneiden lukumäärä neljän ja viiden välillä. Lopullinen laskelmissa käytettävä koko, joka vaikuttaa lähinnä laskelmien vuokrien suuruuteen, saatiin laskemalla viimeisen vuoden aikana toteutuneiden asuntokauppojen (Ympäristöministeriö 2011) keskimääräinen neliömetrimäärä. Kyseiset kaupungit löytyvät tämän opinnäytetyön liitteistä (Liitteet 1-4). Neliömetrimäärät kaupungeittain olivat hyvin lähellä toisiaan: Helsinki 102,61, Kajaani 104,06, Kuopio 99,32 ja Oulu 100,38 neliometriä. Toteutuneista asuntokaupoista on huomioitu vähintään tyydyttävä-kuntoiset asunnot, joiden lähellä, kaupungista riippumatta, palvelut ovat kutakuinkin yhtä lähellä.

Asuntojen ostohinta vertailtavissa kaupungeissa on laskettu keskimääräisinä arvoina toteutuneista asuntokaupoista. Kyseiset kaupungit ja niiden kelpoisuus laskelmiin on mainittu edellisessä kappaleessa. Keskimääräiset hinnat vaihtelevat kaupungeittain hyvin radikaalisti: Helsinki 358 426,69, Kajaani 125 053,50, Kuopio 205 721,68 ja Oulu 167 229,46 euroa. (Ympäristöministeriö 2011.) Helsingissä hintaa nostaa luonnollisesti myös perinteisesti hyvin kalliiden kaupunginosien laskeminen mukaan. Toisaalta kalliita kaupunginosia on myös muissa kaupungeissa, joten tarvetta kaupunginosien karsimiseen ei ollut, ja asuntojen sijainti on muutenkin päätetty etukäteen riippuvaiseksi vain ja ainoastaan palvelujen saatavuudesta.

Asunnon vuokran suuruus on laskelmissa suoraan riippuvainen asunnon neliömetrimäärästä. Kyseiset neliömetrimäärät ja niiden laskentatapa on esitetty aiemmin tässä työssä. Toinen asia, joka kokonaisvuokraan vaikuttaa, on luonnollisesti vuokran määrä neliometriä kohden. Vuokrien suuruudessa maan eri osissa on hyvin suuria eroja, ja Helsinki luonnollisesti ”voittaa” tämän kilpailun, mutta yllätyksiäkin löytyy. Laskelmissa vuokrien suuruudet määräytyvät vuoden 2010 viimeisen neljännesvuoden vuokratasojen mukaan, ja vuokra neliometriä kohden on saatu Tilastokeskuksen ”Liitetaulukko 1. Vapaaarahoitteiset vuokra-asunnot alueittain, 4. neljännes 2010” -taulukosta. Kyseinen taulukko löytyy työn lopussa olevista liitteistä, ja sen mukaan vuokrat neliömet-

riä kohden ovat: Helsinki 15,15, Kajaani 9,13, Kuopio 9,95 ja Oulu 9,20 euroa. Näin laskettuna vuokrat ovat kaupungeittain: Helsinki 1 554,55, Kajaani 950,09, Kuopio 988,20 ja Oulu 923,45 euroa. (Tilastokeskus 2010b.) Vuokrien arvioidaan nousevan viime vuosien tapaan keskimäärin 2 prosenttia vuodessa (Mäki-Fränti ym. 2011). Seuraava kuvaaja osoittaa tuota kehitystä seuraavien 25 vuoden aikana

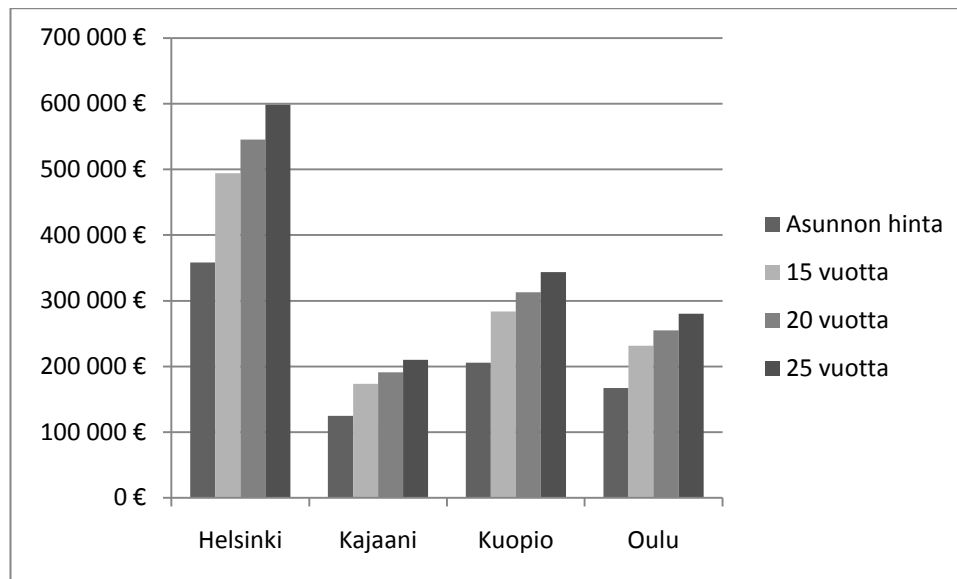


Kuvio 3. Vuokrien kehitys oletetun vuokratason nousun tapauksessa.

Laskelmissa asuntolainojen suuruudeksi on määritelty keskimääräinen hankintahinta pyöristettynä ylöspäin lähimpään tuhanteen. Pyöristys on tehty, koska asuntolainoissa on aina jonkin verran erinäisiä kuluja, kuten esimerkiksi lainan nostokulut, jotka pankki perii palvelumaksuina lainan nostovaiheessa. Laskelmat on tehty kolmella eri laina-ajalla: 15, 20 ja 25 vuotta. Kuvioista 4 nähdään kuinka suuret lainan kokonaiskustannukset ovat ja miten ne kasvavat laina-ajan kasvaessa. Uusien asuntolainojen keskimääräinen laina-aika on nykyään noin 25 vuotta, mutta oli vain muutama vuosi sitten vielä viisi vuotta lyhyempi (Kokko 2008). Kolme eri laina-aikaa on käytetty myös siksi, että näin voidaan paremmin havainnollistaa ajan vaikutusta sekä maksettujen korkojen määrään että sijoitusten tuottoon. Laskelmien helpottamiseksi, tai oikeastaan mahdollistamiseksi, lainan korko on kaikissa lainoissa kiinteä koko laina-ajan. Kiinteä korko 4,50 % on saatu haastattelemalla puhelimitse kolmen eri pankin edustajia. Vaikka korko laskelmissa on esitetty koko laina-ajalle, eivät pankit nykyisessä haastavassa korkotilanteessa tarjoa kiinteää korkoa kuin korkeintaan kymmeneksi vuodeksi. Mainitun haastavan korkoti-



lanteen vuoksi työssä ei esitetä arvailuja mahdollisesta kymmenen vuoden jälkeisestä korkotason muutoksesta.



Kuvio 4. Asunnon hinta ja lainan kokonaiskustannukset

Laskelmissa tehtävät sijoitukset tehdään sijoitusrahastoon, joka sijoittaa suoraan yleiseen osakeindeksiin. Sijoituksen tuotoksi on laskettu kahdeksan prosentin vuotuinen tuotto, joka on osakemarkkinoiden pitkän aikavälin keskimääräinen tuotto. Vaikka osakemarkkinoiden tuotto ei todellisuudessa olekaan tasaista tuottoa, on kuukausittaisille sijoituksille laskettu koronkorkolaskennan mukainen tuotto jossa relatiivinen korkokanta saadaan laskemalla  $8\%/12$ , jolloin korkokannaksi muodostuu noin 0,67 prosenttia kuukaudessa. Sijoitusten tuotot esitetään laskelmien yhteydessä eri laina-aikojen mukaan laskettuna. Koska sijoitukset tehdään kasvuosuusrahastoihin, on tuotot esitetty verottomina. Asuntojen hintojen ei myöskään oleteta muuttuvan laina-aikana, koska hintojen muutosten suuntaa ja suuruutta voidaan vain arvailla, mutta laskelmissa esitetään kuitenkin paljonko hintojen pitäisi nousta, jotta ostaminen olisi kannattavaa. Todellinen hintojen kehitys on kuitenkin hyvin alueellista ja kaupunkikohtaista. Täytyy myös muistaa, että laskelmissa ei ole otettu huomioon mahdollisia suuria remontteja joita taloyhtiöissä mahdollisesti suoritetaan. Omistusasumisen kuluja nostavat myös yhtiövastikkeet, jotka tilastokeskuksen mukaan ovat kerrostaloasunto-osakeyhtiössä keskimäärin 4,04 euroa neliömetriltä kuukaudessa (tilasto pohjautuu vuoden 2009 lukuihin) (Tilastokeskus 2010c). Laskelmissa yhtiövastikkeesta on kuitenkin vähennetty veden osuus, 0,32 euroa neliömetriltä kuukaudessa, koska myös vuokra-asuja joutuu

useimmiten maksamaan käyttämänsä veden. Vuokrien tapaan yhtiövastikkeen on laskuissa oletettu nousevan keskimäärin 2 prosenttia vuosittain.

Laskelmissa on tavoitteena selvittää, onko asumismuodon valinnalla merkittävää vaikutusta perheen varallisuuden karttumiseen. Toisena tavoitteena on saada selville se, millaisia eroja tutkimukseen valittujen kaupunkien välillä on. Toisin sanoen eri kaupungeissa vallitsevat asuntomarkkinoiden tilanteet vaikuttavat varmasti laskelmien tuloksiin, ja näin saadaan varmasti myös eroja ensimmäiseen tavoitteeseen liittyen. Oletuksena on siis, että markkinatilanteen vaihdellessa varallisuuden kartumisessa nähdään selkeitä eroja. Joissain kaupungeissa vuokra-asuminen kartuttaa varallisuutta todennäköisesti enemmän ja joissain taas vuokra-asuja ei pääse lähellekään omistusasujan varallisuutta. Keskimäärin varallisuus kuitenkin, markkinatalouden lakien mukaisesti, varmaankin kasvaa suunnilleen samaa tahtia asumismuodosta riippumatta.

### **4.3 Kaupungit**

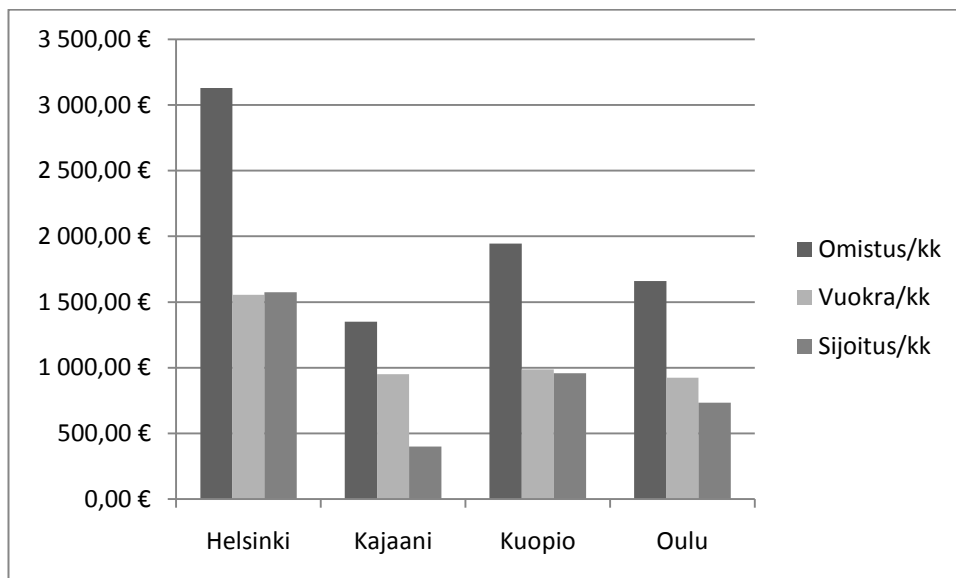
#### **4.3.1 Helsinki**

Asuntomarkkinat ovat Suomen pääkaupungissa käyneet viime vuosina erittäin kuumina. Tämä on johtunut muun muassa historiallisesti poikkeuksellisen matalasta korkotasosta. Asuntojen hinnat ovat olleet nousussa ja niiden kysyntä on ollut erittäin kovaa. Nyt kuitenkin, korkotason hiljalleen noustessa, ovat markkinat rauhoittuneet ja asuntojen hinnat saattavat tulevaisuudessa jopa laskea. Helsinki kuitenkin vetää vuosittain lisää asukkaita ja asuntoja rakennetaan kysyntään nähden liian vähän. (Taloussanomat 2011.)

Taulukko 2. Asuntolaina 15 vuotta, Helsinki.

| Maksuerän nro   | Korko        | Lyhennys     | Maksuerä/kk  |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 1               | 1 346,25 €   | 1 400,08 €   | 2 746,33 €   |
| 2               | 1 341,00 €   | 1 405,33 €   | 2 746,33 €   |
| 3               | 1 335,73 €   | 1 410,60 €   | 2 746,33 €   |
| 4               | 1 330,44 €   | 1 415,89 €   | 2 746,33 €   |
| 5               | 1 325,13 €   | 1 421,20 €   | 2 746,33 €   |
| 176             | 50,92 €      | 2 695,41 €   | 2 746,33 €   |
| 177             | 40,81 €      | 2 705,51 €   | 2 746,33 €   |
| 178             | 30,67 €      | 2 715,66 €   | 2 746,33 €   |
| 179             | 20,48 €      | 2 725,84 €   | 2 746,33 €   |
| 180             | 10,26 €      | 2 736,07 €   | 2 746,33 €   |
| <b>Yhteensä</b> | 135 338,66 € | 359 000,00 € | 494 338,66 € |

Taulukosta 2 nähdään 15 vuoden laina-ajalla otettavan asuntolainan ensimmäiset ja viimeiset viisi maksuerää. Taulukosta käy ilmi myös Helsingistä ostettavaa asuntoa varten otettava asuntolainan määrä, joka on siis 359 000 euroa. Koko laina-aikana maksettava lainan pääoma sekä korot, 135 338,66 euroa, yhteenlaskettuna ovat 494 338,66 euroa. Ensimmäisen vuoden aikana sijoitettava summa on kuukausittaisen maksuerän suuruus, eli 2 746,33 euroa, vähennettynä kuukausittaisen vuokran, joka Helsingissä ensimmäisen vuoden aikana on 1 554,55 euroa, suuruudella. Kuukausittain sijoitettavaksi summaksi saadaan näin laskettuna 1 191,78 euroa. Kun sijoitettavaan summaan lisätään vielä keskimääräisen Helsingissä sijaitsevan asunnon yhtiövastike eli 381,71 euroa, niin saadaan 1 573,49 euroa, joka sijoitetaan kuukausittain. Seuraava kuvaaja kuvaa perheen kuukausittaisia rahavirtoja 15 vuoden asuntolainan ensimmäisen vuoden aikana kaikissa tutkimuksen kaupungeissa. Sijoituksen loppuarvoksi laina-ajan päätyttyä tulee 483 920,59 euroa, josta tuottoa sijoitetulle pääomalle on 232 970,13 euroa. Luonnollisesti täytyy muistaa, että mikäli sijoitus halutaan lunastaa, täytyy tuotoista maksaa kulloinkin voimassaolevan lainsäädännön mukainen vero pääomatulosta. Nykyisen pääomatuloverotuksen mukaan koko sijoituksen arvo pääomatuloverolla vähennettynä on 432 467,17 euroa. Jotta asunnon omistajan varallisuus olisi laina-ajan päätyttyä yhtä suuri, tulisi asunnon arvon kasvaa keskimäärin 1,25 prosenttia vuodessa.

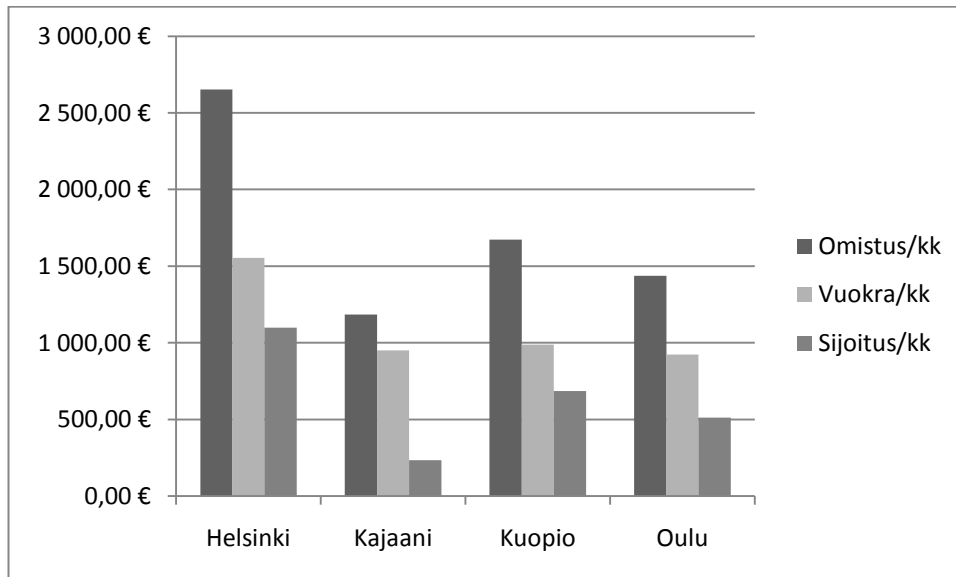


Kuvio 5. Perheen kuukausittaiset rahavirrat 15 vuoden asuntolainan 1. vuonna.

Taulukko 3. Asuntolaina 20 vuotta, Helsinki.

| Maksuerän nro   | Korko               | Lyhennys            | Maksuerä/kk         |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1               | 1 346,25 €          | 924,96 €            | 2 271,21 €          |
| 2               | 1 342,78 €          | 928,43 €            | 2 271,21 €          |
| 3               | 1 339,30 €          | 931,91 €            | 2 271,21 €          |
| 4               | 1 335,81 €          | 935,41 €            | 2 271,21 €          |
| 5               | 1 332,30 €          | 938,91 €            | 2 271,21 €          |
| 236             | 42,11 €             | 2 229,10 €          | 2 271,21 €          |
| 237             | 33,75 €             | 2 237,46 €          | 2 271,21 €          |
| 238             | 25,36 €             | 2 245,85 €          | 2 271,21 €          |
| 239             | 16,94 €             | 2 254,27 €          | 2 271,21 €          |
| 240             | 8,49 €              | 2 262,73 €          | 2 271,21 €          |
| <b>Yhteensä</b> | <b>186 090,70 €</b> | <b>359 000,00 €</b> | <b>545 090,70 €</b> |

Taulukko 3 osoittaa, että lainan maksuerä kuukaudessa 20 vuoden laina-ajalle on 2 271,21 euroa. Sijoitettava summa ensimmäisen vuoden aikana, eli lainan maksuerä + yhtiövastike - vuokra, on näin ollen 1 098,37 euroa kuukaudessa. Seuraavassa kaaviossa esitetään perheen kuukausittaiset rahavirrat 20 vuoden laina-ajan ensimmäisen vuoden osalta. Kaikkien sijoitettujen erien loppuarvo 20 vuoden kuluttua aloittamisesta on tässä tapauksessa 521 304,01 euroa, josta tuottoa sijoitetulle pääomalle on 318 176,74 euroa. Sijoitusten verotettu loppuarvo on yhteensä 451 305,13 euroa. Jotta asunnon omistajan varallisuus olisi laina-ajan päätyttyä yhtä suuri, tulisi asunnon arvon kasvaa keskimäärin 1,15 prosenttia vuodessa.

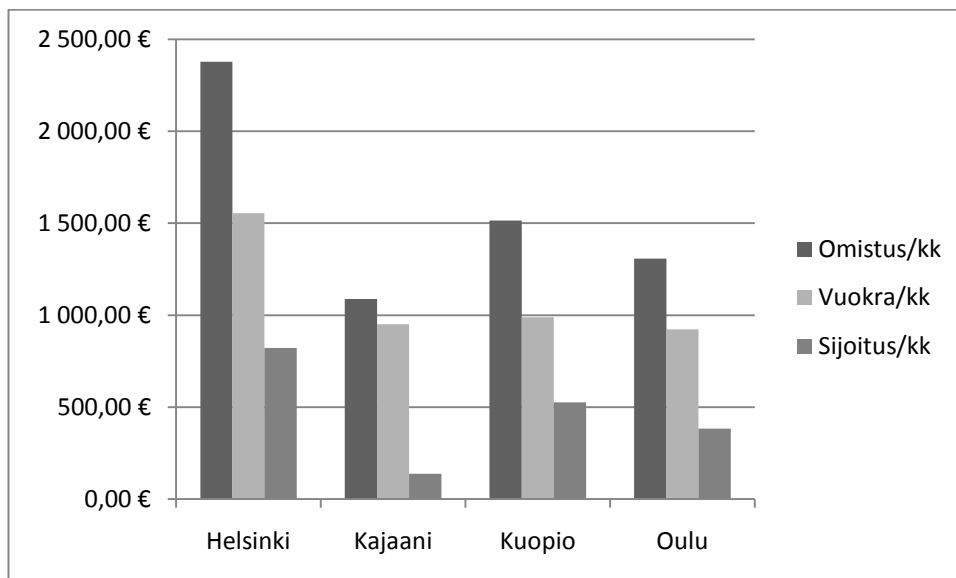


Kuvio 6. Perheen kuukausittaiset rahavirrat 20 vuoden asuntolainan 1. vuonna.

Taulukko 4. Asuntolaina 25 vuotta, Helsinki.

| Maksuerän nro   | Korko               | Lyhennys            | Maksuerä/kk         |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1               | 1 346,25 €          | 649,19 €            | 1 995,44 €          |
| 2               | 1 343,82 €          | 651,62 €            | 1 995,44 €          |
| 3               | 1 341,37 €          | 654,07 €            | 1 995,44 €          |
| 4               | 1 338,92 €          | 656,52 €            | 1 995,44 €          |
| 5               | 1 336,46 €          | 658,98 €            | 1 995,44 €          |
| 296             | 37,00 €             | 1 958,44 €          | 1 995,44 €          |
| 297             | 29,65 €             | 1 965,79 €          | 1 995,44 €          |
| 298             | 22,28 €             | 1 973,16 €          | 1 995,44 €          |
| 299             | 14,88 €             | 1 980,56 €          | 1 995,44 €          |
| 300             | 7,45 €              | 1 987,98 €          | 1 995,44 €          |
| <b>Yhteensä</b> | <b>239 631,58 €</b> | <b>359 000,00 €</b> | <b>598 631,58 €</b> |

Yllä olevasta taulukosta nähdään kuukausittainen maksuerä 25 vuoden asuntolainassa, joka lisättynä keskimääräisellä yhtiövastikkeella on 2 377,15 euroa. Ensimmäisenä vuonna kuukausittain sijoitettavaksi summaksi muodostuu 822,60 euroa. Seuraava kaavio esittää perheen kuukausittaiset rahavirrat 25 vuoden laina-ajan ensimmäisen vuoden osalta. Kaikkien 25 vuoden aikana tehtyjen sijoitusten loppuarvoksi tulee 548 774,83 euroa, josta tuottoa sijoitetulle pääomalle on 400 939,83 euroa. Verotettuna sijoitukset tuottoineen olisivat yhteensä 460 568,07 euroa. Jotta asunnon omistajan varallisuus olisi laina-ajan päätyttyä yhtä suuri, tulisi asunnon arvon kasvaa keskimäärin 1,00 prosenttia vuodessa.



Kuvio 7. Perheen kuukausittaiset rahavirrat 25 vuoden asuntolainan 1. vuonna.

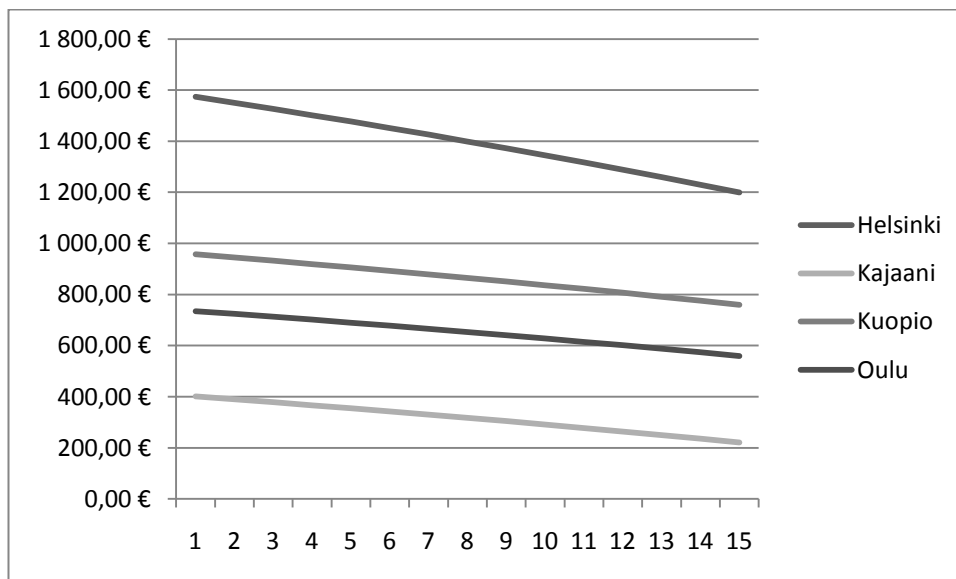
#### 4.3.2 Kajaani

Kajaani on vertailtavista kaupungeista poikkeus monellakin tapaa, se on esimerkiksi kaikkein pienin ja ainoa muuttotappiokaupunki. Kajaanin kaupunki kärsii, koska sieltä ollaan seuraavien parin vuoden aikana lopettamassa ammatillinen opettajankoulutuslaitos, mikä välittäjien mukaan tuo markkinoille yhdellä kertaa pahimmillaan jopa satoja asuntoja. Tällainen määrä myynnissä olevia asuntoja yhdellä kertaa laskee pienessä kaupungissa asuntojen hintoja huomattavasti. Kajaanissa asuntojen hintojen nousu ei ole ainakaan lähitulevaisuudessa kovinkaan todennäköistä. (Tyllilä 2010, 51.)

Taulukko 5. Asuntolaina 15 vuotta, Kajaani.

| Maksuerän nro   | Korko              | Lyhennys            | Maksuerä/kk         |
|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 1               | 472,50 €           | 491,39 €            | 963,89 €            |
| 2               | 470,66 €           | 493,23 €            | 963,89 €            |
| 3               | 468,81 €           | 495,08 €            | 963,89 €            |
| 4               | 466,95 €           | 496,94 €            | 963,89 €            |
| 5               | 465,09 €           | 498,80 €            | 963,89 €            |
| 176             | 17,87 €            | 946,02 €            | 963,89 €            |
| 177             | 14,32 €            | 949,57 €            | 963,89 €            |
| 178             | 10,76 €            | 953,13 €            | 963,89 €            |
| 179             | 7,19 €             | 956,70 €            | 963,89 €            |
| 180             | 3,60 €             | 960,29 €            | 963,89 €            |
| <b>Yhteensä</b> | <b>47 500,48 €</b> | <b>126 000,00 €</b> | <b>173 500,48 €</b> |

Kuten taulukosta 5 ilmenee, kuukausittainen maksuerä 15 vuoden laina-ajalla Kajaanissa on 963,89 euroa. Kajaanista asuntoa ostettaessa neljähenkinen perhe tarvitsee keskimäärin 126 000,00 euron lainan, mikä käy myös ilmi yllä olevasta taulukosta, joka näyttää 15 vuoden lainalaskelman ensimmäiset ja viimeiset viisi maksuerää. Kajaanista hankittavan asunnon keskimääräiseksi vuokraksi tulee aiemmin mainittujen laskuperusteiden mukaan 950,09 euroa. Kuukausittain sijoitettavaksi summaksi ensimmäisen vuoden aikana tulee yhtiövastike mukaan lukien 400,90 euroa. Seuraava kaavio kuvaa perheelle kuukausittain sijoitettavaksi jäävän summan kehitystä 15 vuoden laina-aikana. Kaikkien sijoitusten yhteenlaskettu loppuarvo 15 vuoden kuluttua on 112 487,15 euroa, josta sijoitetun pääoman tuottoa on 55 819,20 euroa. Verotettuna sijoitukset ovat yhteensä 100 206,93 euroa, näin ollen vuokra-asuja ei pääse sijoittamalla edes asunnon hankinta-arvon tasolle 15 vuoden aikana. Tätä selittää aiemmin mainittu Kajaanin rakennemuutos, joka on laskenut jo asuntojen hintoja ja tulee todennäköisesti laskemaan myös vuokria.



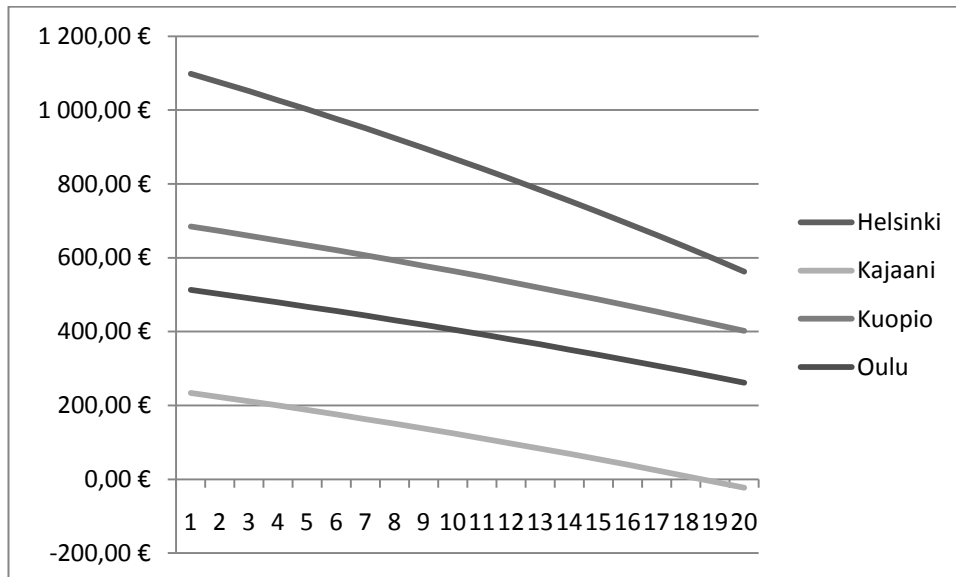
Kuvio 8. Perheelle sijoitettavaksi jäävän summan kehitys 15 vuoden laina-ajalla.

Taulukko 6. Asuntolaina 20 vuotta, Kajaani.

| Maksuerän nro   | Korko       | Lyhennys     | Maksuerä/kk  |
|-----------------|-------------|--------------|--------------|
| 1               | 472,50 €    | 324,64 €     | 797,14 €     |
| 2               | 471,28 €    | 325,86 €     | 797,14 €     |
| 3               | 470,06 €    | 327,08 €     | 797,14 €     |
| 4               | 468,83 €    | 328,30 €     | 797,14 €     |
| 5               | 467,60 €    | 329,54 €     | 797,14 €     |
| 236             | 14,78 €     | 782,36 €     | 797,14 €     |
| 237             | 11,85 €     | 785,29 €     | 797,14 €     |
| 238             | 8,90 €      | 788,24 €     | 797,14 €     |
| 239             | 5,95 €      | 791,19 €     | 797,14 €     |
| 240             | 2,98 €      | 794,16 €     | 797,14 €     |
| <b>Yhteensä</b> | 65 313,17 € | 126 000,00 € | 191 313,17 € |

20 Vuoden asuntolainan ensimmäiset ja viimeiset viisi maksuerää ja niiden muodostuminen ilmenevät taulukosta 6. Ensimmäisenä vuonna kuukausittain sijoitettavaksi summaksi maksuerän ja yhtiövastikkeen jälkeen saadaan 234,15 euroa. Tällöin sijoitusten loppuarvoksi 20 vuoden sijoitusajalla tulee 83 633,39 euroa, josta sijoitetun pääoman tuottoa on 56 110,16 euroa. Verotettu sijoituksen ja tuottojen yhteenlaskettu arvo on 71 289,15 euroa. Kuten seuraavasta kuvaajasta nähdään, 20 vuoden laina-aikana Kajaanissa kuukausittain sijoitettava summa taipuu negatiiviseksi laina-ajan loppupuolella, mikä käytännössä tarkoittaa sitä, että vuokralla asuvan perheen asumiskustannukset ovat suuremmat kuin omistusasunnossa asuvan perheen asumiskustannukset. Edelleen Kajaanin tavallaan hieman ”poikkeuksellinen” asuntomarkkinoiden tilanne johtaa siihen, ettei vuokralla yksinkertaisesti kannata asua.



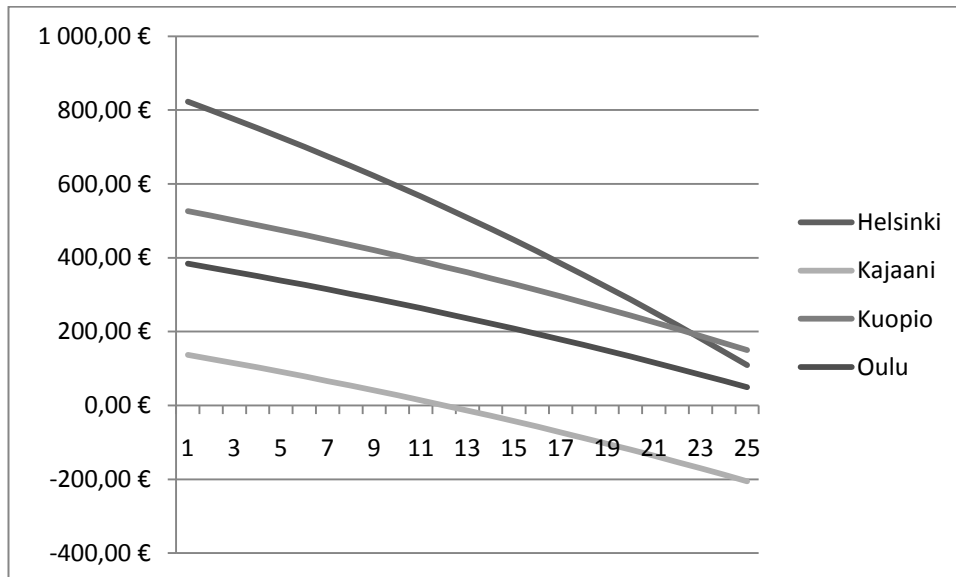


Kuvio 9. Perheelle sijoitettavaksi jäävän summan kehitys 20 vuoden laina-ajalla.

Taulukko 7. Asuntolaina 25 vuotta, Kajaani.

| Maksuerän nro   | Korko              | Lyhennys            | Maksuerä/kk         |
|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 1               | 472,50 €           | 227,85 €            | 700,35 €            |
| 2               | 471,65 €           | 228,70 €            | 700,35 €            |
| 3               | 470,79 €           | 229,56 €            | 700,35 €            |
| 4               | 469,93 €           | 230,42 €            | 700,35 €            |
| 5               | 469,06 €           | 231,29 €            | 700,35 €            |
| 296             | 12,99 €            | 687,36 €            | 700,35 €            |
| 297             | 10,41 €            | 689,94 €            | 700,35 €            |
| 298             | 7,82 €             | 692,53 €            | 700,35 €            |
| 299             | 5,22 €             | 695,13 €            | 700,35 €            |
| 300             | 2,62 €             | 697,73 €            | 700,35 €            |
| <b>Yhteensä</b> | <b>84 104,68 €</b> | <b>126 000,00 €</b> | <b>210 104,68 €</b> |

Yllä olevasta taulukosta käy ilmi, että Kajaanista ostettu asunto 25 vuoden laina-ajalla antaa kuukausittaiseksi maksueräksi 700,35 euroa. Ensimmäisenä vuonna vuokran maksun jälkeen sijoitettavaksi summaksi jää joka kuukausi 137,36 euroa. 25 Vuoden sijoitusajalla sijoitusten loppuarvoksi saadaan 52 899,61 euroa. Sijoitusten loppuarvosta pääoman tuottoa on tällöin 42 659,68 euroa. Verotettuna sijoitettu pääoma ja sen tuotto ovat yhteensä 43 514,48 euroa. Vuokralla asuva perhe pääsee varallisuudessa siis noin kolmannekseen omistusasunnossa asuvaan perheeseen verrattuna. Kuten seuraavasta kuvaajasta nähdään, 25 vuoden laina-ajalla Kajaanissa sijoitettava summa taipuu negatiiviseksi jo ennen laina-ajan puolta väliä.



Kuvio 10. Perheelle sijoitettavaksi jäävän summan kehitys 25 vuoden laina-ajalla.

#### 4.3.3 Kuopio

Kuopion asuntomarkkinat ovat melko vakaalla pohjalla eikä radikaaleja rakennemuutoksia ole Kajaanin tapaan nähtävissä. Kuopio on vilkas kaupunki, johon on keskittynyt paljon lähialueiden palveluja, muun muassa yliopisto. Kuopiossa rakennetaan jatkuvasti uusia asuntoja, joten asuntomarkkinat eivät ole ylikuumentuneet kuten Helsingissä. Kuopiossa asunnoista ei ole pulaa, mutta toisaalta liikatarjontakaan ei ilmene. (Kuopio 2011.)

Taulukko 8. Asuntolaina 15 vuotta, Kuopio.

| Maksuerän nro   | Korko              | Lyhennys            | Maksuerä/kk         |
|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 1               | 772,50 €           | 803,39 €            | 1 575,89 €          |
| 2               | 769,49 €           | 806,40 €            | 1 575,89 €          |
| 3               | 766,46 €           | 809,42 €            | 1 575,89 €          |
| 4               | 763,43 €           | 812,46 €            | 1 575,89 €          |
| 5               | 760,38 €           | 815,50 €            | 1 575,89 €          |
| 176             | 29,22 €            | 1 546,67 €          | 1 575,89 €          |
| 177             | 23,42 €            | 1 552,47 €          | 1 575,89 €          |
| 178             | 17,60 €            | 1 558,29 €          | 1 575,89 €          |
| 179             | 11,75 €            | 1 564,13 €          | 1 575,89 €          |
| 180             | 5,89 €             | 1 570,00 €          | 1 575,89 €          |
| <b>Yhteensä</b> | <b>77 659,51 €</b> | <b>206 000,00 €</b> | <b>283 659,51 €</b> |

Taulukosta 8 nähdään kuinka paljon keskimääräisen asunnon hankintaan Kuopiosta tarvitaan asuntolainaa. Kun kaikki 180 lyhennyserää lasketaan yhteen, saadaan summaksi 206 000,00 euroa. 15 Vuoden lainalle kuukausittain maksettavaksi maksueräksi muodostuu 1 575,89 euroa. Ensimmäisen vuoden aikana yhtiövastike tällaisessa asunnossa on 369,47 euroa kuukaudessa, ja kuukausittain sijoitettavaksi summaksi vuokran, 988,20 euroa, jälkeen jää 957,16 euroa. 15 Vuoden aikana sijoitusten loppuarvoksi saadaan 298 245,78 euroa, josta sijoitetulle pääomalle tuottoa on kertynyt yhteensä 142 985,05 euroa. Verotettuna sijoitusten yhteenlaskettu arvo 15 vuoden jälkeen on 266 789,07 euroa. Jotta asunnon omistajan varallisuus olisi laina-ajan jälkeen yhtä suuri, olisi asunnon arvon noustava keskimäärin 1,71 prosenttia vuodessa.

Taulukko 9. Asuntolaina 20 vuotta, Kuopio.

| Maksuerän nro   | Korko        | Lyhennys     | Maksuerä/kk  |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 1               | 772,50 €     | 530,76 €     | 1 303,26 €   |
| 2               | 770,51 €     | 532,75 €     | 1 303,26 €   |
| 3               | 768,51 €     | 534,75 €     | 1 303,26 €   |
| 4               | 766,51 €     | 536,75 €     | 1 303,26 €   |
| 5               | 764,49 €     | 538,76 €     | 1 303,26 €   |
| 236             | 24,16 €      | 1 279,09 €   | 1 303,26 €   |
| 237             | 19,37 €      | 1 283,89 €   | 1 303,26 €   |
| 238             | 14,55 €      | 1 288,71 €   | 1 303,26 €   |
| 239             | 9,72 €       | 1 293,54 €   | 1 303,26 €   |
| 240             | 4,87 €       | 1 298,39 €   | 1 303,26 €   |
| <b>Yhteensä</b> | 106 781,85 € | 206 000,00 € | 312 781,85 € |

Taulukosta 9 nähdään Kuopiosta ostettavaa asuntoa varten otetun 20 vuoden asuntolainan ensimmäiset ja viimeiset viisi maksuerää sekä niiden muodostuminen. Lainan maksuerä joka kuukausi on taulukon mukaan 1 303,26 euroa, ja ensimmäisen vuoden aikana yhtiövastike kuukaudessa puolestaan on 369,47 euroa. 20 Vuoden laina-aikana ensimmäisen vuoden aikana kuukausittaisiksi asumismenoiksi tulee yhteensä 1 672,73 euroa. Vuokran ollessa ensimmäisenä vuonna 988,20 euroa kuukaudessa sijoitettavaksi kuukausittain jää 684,53 euroa. Sijoitusten loppuarvoksi 20 vuoden kuluttua tulee yhteensä 334 884,43 euroa, josta sijoitetun pääoman tuottoa on yhteensä 202 504,17 euroa. Verotettuna sijoitusten loppuarvo on yhteensä 290 333,52 euroa. Omistusasunnon arvon olisi siis noustava keskimäärin 1,73 prosenttia vuosittain ollakseen laina-ajan päätyttyä yhtä arvokas.

Taulukko10. Asuntolaina 25 vuotta, Kuopio.

| Maksuerän nro   | Korko        | Lyhennys     | Maksuerä/kk  |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 1               | 772,50 €     | 372,51 €     | 1 145,01 €   |
| 2               | 771,10 €     | 373,91 €     | 1 145,01 €   |
| 3               | 769,70 €     | 375,31 €     | 1 145,01 €   |
| 4               | 768,29 €     | 376,72 €     | 1 145,01 €   |
| 5               | 766,88 €     | 378,13 €     | 1 145,01 €   |
| 296             | 21,23 €      | 1 123,79 €   | 1 145,01 €   |
| 297             | 17,02 €      | 1 128,00 €   | 1 145,01 €   |
| 298             | 12,79 €      | 1 132,23 €   | 1 145,01 €   |
| 299             | 8,54 €       | 1 136,48 €   | 1 145,01 €   |
| 300             | 4,28 €       | 1 140,74 €   | 1 145,01 €   |
| <b>Yhteensä</b> | 137 504,47 € | 206 000,00 € | 343 504,47 € |

Taulukko 10 näyttää Kuopiosta ostettua asuntoa varten 25 vuoden laina-ajalla otetun asuntolainan ensimmäiset ja viimeiset viisi maksuerää, ja sen mistä kyseiset maksuerät muodostuvat. Vertaamalla taulukoihin 7 ja 8 huomataan kuinka hurjasti korkomaksujen osuus koko maksettavasta summasta kasvaa laina-ajan pidentyessä. Lainasta asumiskustannuksia kuukautta kohden tulee 1 145,01 euroa ja Kuopiossa ensimmäisen vuoden aikana kuukausittain maksettava yhtiövastike keskimääräiselle asunnolle on aiemmin mainittu 369,47 euroa. Sijoitettavaksi summaksi ensimmäisenä vuonna vuokran jälkeen saadaan edellisten tietojen mukaisesti 526,28 euroa kuukausittain. Kuukausittaisten sijoitusten loppuarvoksi saadaan 373 530,36 euroa. Sijoitusten loppuarvosta tuottoa sijoitetulle pääomalle on 267 844,65 euroa, ja verotettuna sijoitusten yhteenlaskettu arvo on 314 604,54 euroa. Jotta asunnon arvo, eli omistusasunnossa asuvan perheen varallisuus, olisi laina-ajan lopussa yhtä suuri, tulisi asunnon arvon nousta keskimäärin 1,74 prosenttia vuosittain koko 25 vuoden ajan.

#### 4.3.4 Oulu

Oulu on erittäin vilkas kaupunki, johon paljon asukkaita vetää sen maine teknologiakeskuksena. Jos Suomesta olisi nimettävä Yhdysvaltojen Kaliforniassa sijaitsevaa Piilaaksoa vastaava alue, se olisi varmasti Oulu. Lisää vetovoimaa tuovat myös erinomaiset opiskelumahdollisuudet, jollaisia tarjoaa muun muassa Oulun Yliopisto. Oulussa rakennetaan erittäin paljon uusia asuntoja, ja sekä kysyntä että tarjonta ovat hyvin

tasapainossa keskenään. Kuopion tapaan Oulun asuntomarkkinat ovat kohtuullisen pienet ja erittäin vakaat. (Tyllilä 2010, 51.)

Taulukko 11. Asuntolaina 15 vuotta, Oulu.

| Maksuerän nro   | Korko              | Lyhennys            | Maksuerä/kk         |
|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 1               | 630,00 €           | 655,19 €            | 1 285,19 €          |
| 2               | 627,54 €           | 657,65 €            | 1 285,19 €          |
| 3               | 625,08 €           | 660,11 €            | 1 285,19 €          |
| 4               | 622,60 €           | 662,59 €            | 1 285,19 €          |
| 5               | 620,12 €           | 665,07 €            | 1 285,19 €          |
| 176             | 23,83 €            | 1 261,36 €          | 1 285,19 €          |
| 177             | 19,10 €            | 1 266,09 €          | 1 285,19 €          |
| 178             | 14,35 €            | 1 270,84 €          | 1 285,19 €          |
| 179             | 9,58 €             | 1 275,60 €          | 1 285,19 €          |
| 180             | 4,80 €             | 1 280,39 €          | 1 285,19 €          |
| <b>Yhteensä</b> | <b>63 333,97 €</b> | <b>168 000,00 €</b> | <b>231 333,97 €</b> |

Taulukko 11 osoittaa, että Oulusta ostettavaa keskimääräistä asuntoa varten on otettava 168 000,00 euron laina. Oulu on siis tutkimuksen kaupungeista toiseksi edullisin kaupunki asunnon hankintaa ajatellen. Lainan kuukausittaiseksi maksueräksi, aiemmin mainituin ehdoin, 15 vuoden laina-ajalla, summalle 168 000,00 euroa saadaan 1 285,19 euroa. Omistusajamisen ensimmäisen vuoden kuukausittaisiksi kustannuksiksi Oulussa muodostuu kuukausittaisen yhtiövastikkeen, 373,41 euroa, jälkeen 1 658,60 euroa. Keskimääräiselle asunnolle Oulussa ensimmäisen vuoden kuukausivuokraksi tulee 923,45 euroa. Näin ollen sijoitettavaksi summaksi vuokran maksun jälkeen saadaan kuukausittain 735,15 euroa. Kaikkien sijoitusten loppuarvoksi 15 vuoden sijoitusajalla saadaan 226 007,46 euroa, josta sijoitetun pääoman tuottoa on 108 818,11 euroa. Sijoitusten nettoarvoksi saadaan nykyisen pääomatuloverotuksen mukaan 202 067,47 euroa, ja tällöin asunnon arvon tulisi nousta keskimäärin 1,24 prosenttia vuodessa, jotta asunnon arvo vastaisi laina-ajan loputtua sijoitusten nettoarvoa.

Taulukko 12. Asuntolaina 20 vuotta, Oulu.

| Maksuerän nro   | Korko       | Lyhennys     | Maksuerä/kk  |
|-----------------|-------------|--------------|--------------|
| 1               | 630,00 €    | 432,85 €     | 1 062,85 €   |
| 2               | 628,38 €    | 434,47 €     | 1 062,85 €   |
| 3               | 626,75 €    | 436,10 €     | 1 062,85 €   |
| 4               | 625,11 €    | 437,74 €     | 1 062,85 €   |
| 5               | 623,47 €    | 439,38 €     | 1 062,85 €   |
| 236             | 19,71 €     | 1 043,14 €   | 1 062,85 €   |
| 237             | 15,79 €     | 1 047,06 €   | 1 062,85 €   |
| 238             | 11,87 €     | 1 050,98 €   | 1 062,85 €   |
| 239             | 7,93 €      | 1 054,92 €   | 1 062,85 €   |
| 240             | 3,97 €      | 1 058,88 €   | 1 062,85 €   |
| <b>Yhteensä</b> | 87 084,23 € | 168 000,00 € | 255 084,23 € |

Taulukosta 12 nähdään, että laina-ajan pidentyessä viidellä vuodella laskee Oulussa asunnon hankintaan tarvittavan asuntolainan kuukausittainen maksuerä pienenee noin kuudenneksella edellisen taulukon lukuihin verrattuna. Kuukausittaisiksi asumiskustannuksiksi, kun asunto omistetaan, muodostuu 20 vuoden laina-ajan ensimmäisenä vuonna yhteensä 1 436,26 euroa. Tällöin vuokra-asujalle jää vuokran jälkeen sijoitettavaksi ensimmäisen vuoden joka kuukausi 512,81 euroa. 240 Kuukausittaisen sijoituksen loppuarvoksi saadaan 243 168,61 euroa, josta sijoitetulle pääomalle kertynyttä tuottoa on 148 458,91 euroa. Sijoitusten arvo verotuksen jälkeen on 210 507,65 euroa, ja samalle tasolle päästäkseen asunnon arvon tulisi nousta keskimäärin 1,13 prosenttia vuodessa.

Taulukko 13. Asuntolaina 25 vuotta, Oulu.

| Maksuerän nro   | Korko        | Lyhennys     | Maksuerä/kk  |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 1               | 630,00 €     | 303,80 €     | 933,80 €     |
| 2               | 628,86 €     | 304,94 €     | 933,80 €     |
| 3               | 627,72 €     | 306,08 €     | 933,80 €     |
| 4               | 626,57 €     | 307,23 €     | 933,80 €     |
| 5               | 625,42 €     | 308,38 €     | 933,80 €     |
| 296             | 17,31 €      | 916,49 €     | 933,80 €     |
| 297             | 13,88 €      | 919,92 €     | 933,80 €     |
| 298             | 10,43 €      | 923,37 €     | 933,80 €     |
| 299             | 6,96 €       | 926,83 €     | 933,80 €     |
| 300             | 3,49 €       | 930,31 €     | 933,80 €     |
| <b>Yhteensä</b> | 112 139,57 € | 168 000,00 € | 280 139,57 € |

25 Vuoden laina-ajalla Oulusta ostettavaa asuntoa varten otettu asuntolaina antaa taulukon 13 mukaisesti kuukausittaiseksi maksueräksi 933,80 euroa. Pelkästään lainan maksuerä asumiskustannuksena on vain 10,35 euroa korkeampi kuin vuokra, joka Oulun keskimääräisessä asunnossa on siis 923,45 euroa kuukaudessa. Kun erotukseen lisätään yhtiövastike eli 373,41 euroa, saadaan sijoitettavaksi summaksi ensimmäisen vuoden joka kuukausi 383,76 euroa. Sijoitusten loppuarvoksi 25 vuoden kuluttua saadaan 255 522,95 euroa. Sijoitusten loppuarvosta tuottoa sijoitetulle pääomalle on 186 798,30 euroa. Sijoitusten nettoarvo on 214 427,32 euroa. Samaan arvoon noustakseen on asunnon arvon noustava keskimäärin 0,98 prosenttia vuosittain.

## 5 Tulokset

Taulukko 14. Sijoitukset tuottoineen kaupungeittain eri laina-aikoina.

| Laina-aika (vuotta)        | 15           | 20           | 25           |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Helsinki (359 000€)</b> | 483 920,59 € | 521 304,01 € | 548 774,83 € |
| <b>Kajaani (126 000€)</b>  | 112 487,15 € | 83 633,39 €  | 52 899,61 €  |
| <b>Kuopio (206 000€)</b>   | 298 245,78 € | 334 884,43 € | 373 530,36 € |
| <b>Oulu (168 000€)</b>     | 226 007,46 € | 243 168,61 € | 255 522,95 € |

Taulukosta 14 nähdään, kuinka kaikissa kaupungeissa, Kajaania lukuun ottamatta, sijoitusten loppuarvo ylittää asunnon hankinta-arvon. Kajaanissa ei laskelmien mukaan päästä lähellekään asunnon hintaa, koska asuntojen hinnat ovat tällä hetkellä niin matalalla tasolla vuokratason nähden. Kajaanin vuokratason voidaan olettaa tulevaisuudessa laskevan, koska markkinatalouden lakien mukaan asumisen tulisi olla suunnilleen saman hintaista asumismuodosta riippumatta. Kaikissa muissa kaupungeissa sijoitusten loppuarvo ylittää asunnon hankintahinnan. Asuntojen arvoa tulevaisuudessa on erittäin vaikea arvioida, ja viimeisen vuosikymmenen kaltainen hintojen nousu tuskin on mahdollista. Aiemmin esitetystä asuntojen hintakehityksen kuvaajasta nähdään, että mikäli hintojen kasvu kuitenkin jatkuisi ”totutun” kaltaisena, niin asuntojen arvo laina-ajan päätyttyä ylittäisi sijoitusten arvon kevyesti. Seuraavassa taulukossa 14 nähdään kuitenkin kuinka paljon asuntojen hintojen pitäisi eri kaupungeissa nousta keskimäärin vuosittain eri pituisilla laina-ajoilla, jotta arvo olisi jakson lopussa yhtä suuri kuin pääomatuloveroilla vähennetty sijoitus tuottoineen.

Taulukko 15. Tarvittava keskimääräinen asunnon hinnan nousu.

| Laina-aika (vuotta) | 15     | 20     | 25     |
|---------------------|--------|--------|--------|
| <b>Helsinki</b>     | 1,25 % | 1,15 % | 1,00 % |
| <b>Kajaani</b>      | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| <b>Kuopio</b>       | 1,71 % | 1,73 % | 1,74 % |
| <b>Oulu</b>         | 1,24 % | 1,13 % | 0,98 % |

Taulukon 15 luvut näyttävät tavattoman pieniltä, jos niitä verrataan viime vuosien kasvulukuihin asuntojen hinnoissa. Asuntojen hinnat ovat nousseet huomattavasti nope-

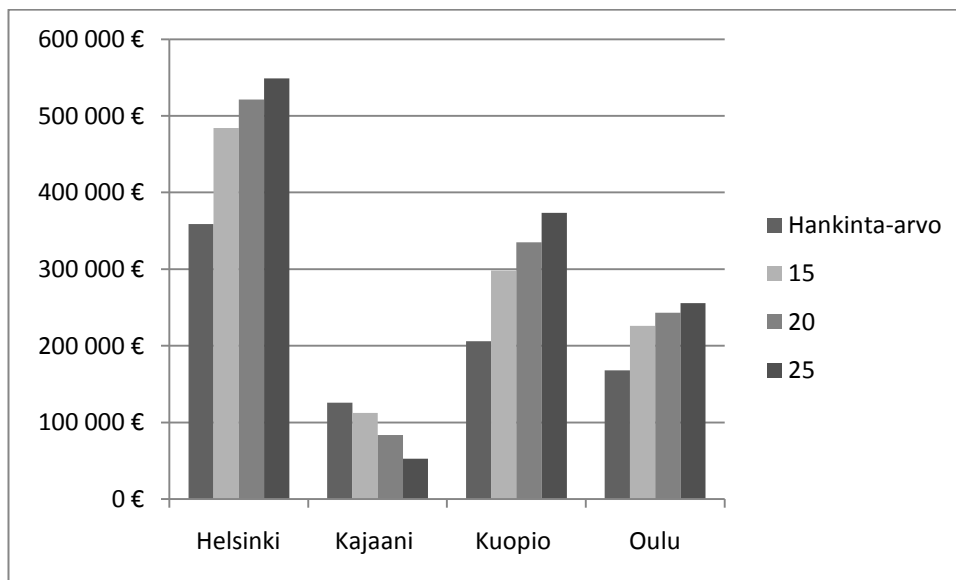


ammin kuin muut kuluttajahinnat. Toisaalta hinnat ovat nousseet niin hurjaa tahtia, että hinnoissa alkaa vähitellen kyteä jonkin lainen kupla. Tämän kuplan puhkeaminen lähivuosien aikana on hyvin todennäköistä.

Taulukko 16. Pääomatuloverotetut sijoitukset kaupungeittain eri laina-aikoina.

| Laina-aika (vuotta)            | 15           | 20           | 25           |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Helsinki<br/>(359 000€)</b> | 432 667,17 € | 451 305,13 € | 460 568,07 € |
| <b>Kajaani<br/>(126 000€)</b>  | 100 206,93 € | 83 633,39 €  | 43 514,48 €  |
| <b>Kuopio<br/>(206 000€)</b>   | 266 789,07 € | 290 333,52 € | 314 604,54 € |
| <b>Oulu<br/>(168 000€)</b>     | 202 067,47 € | 210 507,65 € | 214 427,32 € |

Taulukosta 16 nähdään millaiseen pääomatuloveroilla vähennettyyn varallisuuteen vuokralla asuva perhe pääsee sijoittamalla omistusasumisen ja vuokra-asumisen välisen kulujen erotuksen. Verotetut summat ovat verottomien tapaan, Kajaania lukuun ottamatta, suuremmat kuin asunnon hankinta-arvot. Kuvio 11 havainnollistaa hankinta-arvon ja vuokralla asuneen perheen verotettua varallisuuden kertymää eri mittaisilla laina-ajoilla. Vaikka ero hankinta-arvon ja sijoitusten arvon välillä vaikuttaakin äkkiseltään kohtuullisen suurelta, niin asuntojen arvon ei tarvitse nousta keskimäärin kovin paljon vuosittain yltääkseen samalle tasolle. Luonnollisesti arviot vuokratason ja yhtiövastikkeiden noususta ovat pelkästään arvioita, joten todelliset muutokset vuosittain saattaisivat muuttaa tuloksia hyvin paljon.



Kuvio 11. Asuntojen hankintahinnat ja verotetut sijoitukset.

## 6 Päätelmät

Tässä luvussa arvioidaan saavutettuja tuloksia ja niiden luotettavuutta. Luku käsittelee myös tutkimuksen onnistumista ja siinä esitetään joitakin jatkotutkimusehdotuksia. Päätelmissä pohditaan myös tutkimuksen käyttökelpoisuutta todellisuudessa.

### 6.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tulosten arviointi

Tutkimuksen tarkoituksena oli tutkia asumismuodon vaikutusta keskimääräisen, eli nelihenkisen, perheen varallisuuteen, ja sen karttumiseen. Tutkimuksessa ei otettu huomioon muulla tavalla hankittua tai saatua omaisuutta, vaan siinä yksinkertaisesti vertailtiin omistusasumisen ja vuokra-asumisen kustannuksia keskenään. Oletuksena tutkimuksessa oli, että vuokra-asunnossa asuva perhe sijoittaa kuukausittain sen summan, joka säästettiin maksamalla asumiskustannuksina vain kuukausivuokra. Omistusasunnossa asumiskustannuksiksi laskettiin asunnon hankintaa varten otetun asuntolainan lyhennyksen ja korkomenojen lisäksi asunnosta aiheutuvat hoitokulut eli yhtiövastike.

Lähes poikkeuksetta kaikissa tutkimukseen valituissa kaupungeissa vuokra-asuminen kartutti tehtyjen laskelmien mukaan enemmän perheen varallisuutta. Esimerkiksi 20 vuoden aikana laskelmien mukaan sijoitusten verotetuiksi tuotoiksi saatiin Helsingissä noin 450 000 euroa, Kajaanissa noin 71 000 euroa, Kuopiossa noin 290 000 euroa ja Oulussa noin 210 000 euroa. Luonnollisesti, jotta laskelmat oli mahdollista tehdä, oli useita asioita vakioitava tietylle tasolle. Esimerkiksi asuntolainan korkona käytettiin koko laina-ajalle kiinteää korkoa, ja yhtiövastikkeiden ja kuukausivuokrien hintatason nousu vakioitiin tietylle tasolle. Eräs hyvin suuresti lopputulokseen vaikuttava tekijä, joka myös oli vakioitu, on tehtyjen sijoitusten tuotto-odotus. Tuotto-odotus on vakioitu jokseenkin luotettavasti osakemarkkinoiden pitkän aikavälin keskimääräisen vuosituoton tasolle, eli kahdeksaan prosenttiin. Toisaalta, osakemarkkinoiden tuotto ei koskaan ole tasaista, kun taas laskelmissa kuukausittain sijoitettavalle pääomalle laskettiin saatavan koko sijoitusajalle joka kuukausi sama tuotto.

Tutkimuksen tuloksena voidaan sanoa, että asumismuodon valinta vaikuttaa huomattavasti perheen varallisuuden karttumiseen. Toisaalta ei voida kuitenkaan sanoa, että toinen tutkituista asumismuodoista kartuttaisi varallisuutta poikkeuksetta enemmän. Ku-

ten laskelmista nähdään, kaupungin asuntomarkkinoiden tilanne vaikuttaa todella paljon siihen, kumpi asumismuoto on niin sanotusti kannattavampi. Vaikka tutkituista kaupungeista ainoastaan Kajaanissa omistusasuminen oli selkeästi kannattavampaa, ei voida sanoa etteikö se voisi olla sitä myös kaikissa muissa kaupungeissa. Mihin suuntaan asuntojen hinnat kehittyvät tulevina vuosina? Vaikea sanoa. Toisaalta, sijoittamiseen sisältyy aina riski, ja tämä riski on sellainen, josta jokainen voi itse ottaa näkemystä joko itse tai ammattilaisten avulla.

Varallisuuden muodoilla on erittäin suuria eroja esimerkiksi realisoinnin suhteen. Asuntovarallisuus on monen perheen ainoa omistettavaa todellista sijoitusvarallisuutta. Asuntovarallisuutta on usein hyvin vaikea, tai oikeastaan hidasta, realisoida. Tällöin, mikäli realisoinnilla on kiire, saatetaan asunto joutua myymään omistajan kannalta epäedulliseen hintaan. Tämä on asuntovarallisuuden suurin yksittäinen riski, ja oikeastaan ainoa riski mitä vastaan ei voida millään vakuutuksilla tai muilla varautua. Tutkimuksessa vuokralla asuva perhe tekee sijoitukset rahastoon, josta normaalisti sijoitukset voidaan realisoida muutamassa päivässä. On täysin mielipidekysymys kuinka suureksi eduksi voidaan arvioida tämä riskittömyys, joka liittyy nimen omaan rahastosijoituksiin realisoinnin osalta, ja kuinka suuren riskin omistusasunnossa asuva perhe on valmis varallisuutensa suhteen kantamaan.

## **6.2 Tutkimuksen luotettavuus, onnistuminen ja jatkotutkimusehdotukset**

Tutkimus antaa kohtuullisen hyvän käsityksen siitä, millainen vaikutus perheen valitsemalla asumismuodolla on perheen varallisuuteen ja sen karttumiseen tulevaisuudessa ja erilaisilla aikaväleillä. Tutkimuksessa on esitetty paljon yleistyksiä ja keskimääräisiä lukuja pakostakin, mutta toisaalta se tarjoaa kohtuullisen hyvät keinot ja laskentakaavat myös yksilöllisempään vertailuun.

Ei voi täsmällisesti sanoa, että tehdyt oletukset esimerkiksi asuntolainan kiinteästä korosta pitäisivät paikkansa koko laina-ajan, oli laina-aika sitten 15, 20 tai 25 vuotta. Asuntolainan korko laina-ajan ensimmäiselle kymmenelle vuodelle on tutkimuksen kirjoittamisen aikana kuitenkin täysin realistinen, ja itse asiassa monen pankin kohdalla juuri se kiinteä korko, jonka asiakas kymmenelle ensimmäiselle vuodelle saa, kiinteän koron halutessaan. Se, mitä tapahtuu korkomarkkinoilla seuraavan kymmenen vuoden

aikana, ja millä tasolla kiinteät korot, tai korot ylipäätään, ovat kymmenen vuoden kulluttua, on täysin toinen tarina. Kuitenkin, mikäli laskelmia ylipäätään tahtoo tehdä, täytyy korkotasoa koko laina-ajalle jotenkin määrittää. Se, pitävätkö arviot lähellekään paikkaansa, selviää vasta aikanaan.

Asuntojen hintojen on tutkimuksessa oletettu säilyvän samalla tasolla koko laina-ajan. Täytyy muistaa, että laina-aika ja sijoitusaika kulkevat laskelmissa käsi kädessä. Mihin suuntaan asuntojen hinnat kussakin kaupungissa kehittyvät seuraavien 15 - 25 vuoden aikana? Kuka tietää, Helsingissä asuntojen hinnat ovat keväällä 2011 lähteneet laskuun korkotason nousun myötä, ja sama on edessä monessa muussakin kaupungissa. Jotkut asiantuntijat ovat sitä mieltä, että hinnan laskusta tulee pitkä ja jyrkkä. Toisaalta, Kajaanissa asuntojen hinnat ovat laskeneet jo useamman vuoden, käynnissä olevan rakennemuutoksen vuoksi. Jopa näin pienessä maassa kuin Suomi, on täysin mahdotonta ennustaa toisen kaupungin asuntomarkkinoiden kehitystä jonkin toisen kaupungin tietojen perusteella. Oulu ja Kajaani ovat maantieteellisesti melko lähellä toisiaan ja Oulun sijasta laskelmissa olisi voitu käyttää esimerkiksi Rovaniemeä, mutta Oulun ja Rovaniemen asuntomarkkinat ovat hyvin samankaltaiset keskenään.

Mitä tulee laskelmissa esitettyihin sijoituksiin ja niiden tuottoihin, tutkimus on kohtuullisen luotettava. Mikäli sijoitukset tehtäisiin esitetyn suuruisina kuukausittain, olisivat tulokset hyvin suurella todennäköisyydellä kohtuullisen lähellä laskelmien tuloksia. Sijoitusten tuottoon, ja erityisesti kuukausittain käytettävissä olevaan sijoitussummaan, vaikuttavat kuitenkin monet asiat, kuten todellisuudessa tapahtuvat muutokset kuukausivuokrassa. On myös otettava huomioon, että muutokset verotukseen liittyvässä lainsäädännössä ja erityisesti pääomatuloveroprosentissa vaikuttavat todellisuudessa sijoitusten tuottojen realisoinnin yhteydessä tehtyjen sijoitusten nettotulokseen. Tämän lisäksi, mikäli pääomatuloveroa kiristettäisiin, asuntosijoittajat siirtäisivät veron korotuksen suoraan omistamiensa asuntojen vuokralaisten maksettavaksi vuokran korotuksen muodossa. Koska tutkimuksen laskelmat on tehty nimenomaan vapaarahoitteisten asuntojen pohjalta, tällaiset muutokset ja niiden vaikutukset näkyisivät todellisuudessa välittömästi laskelmissa ja sitä kautta saattaisivat muuttaa niiden tuloksia huomattavasti.

Jatkossa laskelmia voitaisiin jalostaa tekemällä erilaisia oletuksia. Toisena vaihtoehtona olisi esittää erilaisia skenaarioita asunto-, korko- ja osakemarkkinoiden kehityksestä, ja

laskea varallisuuden karttumista erilaisissa tilanteissa. Keskittymällä jonkun tietyn kaupungin asuntomarkkinoiden analysointiin, ja kaupungin tulevaisuuden näkymiin yleisesti, voitaisiin todennäköisesti esittää melko tarkat laskelmat siitä, mikä asumismuoto kyseisessä kaupungissa kannattaa valita. Keskittymällä syvälliseen tutkimukseen, halukas perhe voisi vaikuttaa varallisuutensa kertymiseen huomattavasti. Yhtenä tutkimuksen vaihtoehtoisena haarana voisi olla niin sanotusti pehmeät arvot, jotka asumismuodon valintaan vaikuttavat. Monet perheet ovat tietoisesti valmiita uhraamaan osan varallisuutensa karttumisesta omistaakseen asuntonsa. Toisaalta monet perheet tahtovat säilyttää helpon asunnon vaihtamisen mahdollisuuden, vaikka se vaikuttaisi negatiivisesti varallisuuden kertymiseen. Mahdollisuuksia tämän tutkimuksen laajentamiseen ja jalostamiseen on suunnattoman paljon, ja erilaisia kyselyjä toteuttamalla pystyttäisiin tutkimaan monia asioita, jotka asumismuodon valintaan vaikuttavat.

## Lähteet

Antell, J. & Vaihekoski, M. 2001. Arvopaperi, nro 5, s. 64-67.

Kokko, O. 2008. Asuntolainat ovat viisi vuotta entistä pidempiä. Taloussanomat. Luettavissa: <http://www.taloussanomat.fi/omatalous/2008/05/15/asuntolainat-ovat-viisi-vuotta-entista-pidempia/200813315/139>. Luettu 4.5.2011.

Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy. Vammala.

Kuopio 2011. Kuopiossa asut lähellä luontoa ja palveluja. Luettavissa: <http://www.kuopio.fi/web/asuminen-ja-kaupunginosat>. Luettu 5.5.2011.

McWhinney, J. A Brief History Of The Mutual Fund. Investopedia. Luettavissa: <http://www.investopedia.com/articles/mutualfund/05/MFhistory.asp>. Luettu 19.4.2011.

Mäki-Fränti, P., Lahtinen, M., Pakarinen, S., Esala, L. 2011. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2013. Luettavissa: [http://www.ptt.fi/dokumentit/tp131\\_3101111231.pdf](http://www.ptt.fi/dokumentit/tp131_3101111231.pdf). Luettu 12.5.2011.

Seligson & Co Oyj. Osakemarkkinoiden tuotto-odotus. Luettavissa: [http://www.seligson.fi/suomi/sijoitustieto/tiedostot/osakesijoitusten\\_tuotto.htm](http://www.seligson.fi/suomi/sijoitustieto/tiedostot/osakesijoitusten_tuotto.htm). Luettu 29.3.2011.

Taloussanomat 2011. Asuntojen hintojen nousu hidastui. Luettavissa: <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2011/04/28/asuntojen-hintojen-nousu-hidastui/20115981/139>. Luettu 4.5.2011.

Tilastokeskus 2010 a. Perheiden määrä kasvaa edelleen. Luettavissa: [http://tilastokeskus.fi/til/perh/2009/perh\\_2009\\_2010-05-28\\_tie\\_001\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/perh/2009/perh_2009_2010-05-28_tie_001_fi.html). Luettu 15.4.2011

Tilastokeskus 2010 b. Liitetaulukko 1. Vaparaahoitteiset vuokra-asunnot alueittain, 4. neljännes 2010. Luettavissa:  
[http://tilastokeskus.fi/til/asvu/2010/04/asvu\\_2010\\_04\\_2011-02-04\\_tau\\_001\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/asvu/2010/04/asvu_2010_04_2011-02-04_tau_001_fi.html). Luettu 27.3.2011.

Tilastokeskus 2010 c. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2009. Luettavissa:  
[http://www.stat.fi/til/asyta/2009/asyta\\_2009\\_2010-09-24\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asyta/2009/asyta_2009_2010-09-24_tie_001_fi.html).  
Luettu 2.5.2011

Turunen, T. 2008. Eri asumismuotojen taloudellinen vertailu. Luettavissa:  
<http://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/43578/nbnfi-fe200901141029.pdf?sequence=3>

Tyllilä, K. 2010. Arvopaperi, nro 6, s. 51.

Ympäristöministeriö 2009a. Asumisoikeusasuminen. Luettavissa:  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=217640&lan=FI>. Luettu 9.3.2011.

Ympäristöministeriö 2009b. Osaomistusasunnon asumiskustannukset. Luettavissa:  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=809&lan=fi>. Luettu 16.3.2011.

Ympäristöministeriö 2009c. Lisäosuuksien ostaminen osaomistusasunnosta. Luettavissa:  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=10901&lan=fi>. Luettu 16.3.2011.

Ympäristöministeriö 2009d. Osaomistusasunnon lunastaminen omaksi. Luettavissa:  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=811&lan=fi>. Luettu 16.3.2011.

Ympäristöministeriö 2009e. Vuokra ja sen korottaminen. Luettavissa:  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=796&lan=fi>. Luettu 16.3.2011.

Ympäristöministeriö 2009f. Omistusasuminen. Luettavissa:  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=220&lan=fi>. Luettu 16.3.2011.



Ympäristöministeriö 2010a. Asumisoikeussopimus. Luettavissa:  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=805&lan=fi>. Luettu 16.3.2011.

Ympäristöministeriö 2010b. Asumisoikeudesta luopuminen. Luettavissa:  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=807&lan=fi>. Luettu 16.3.2011.

Ympäristöministeriö 2010c. Vuokra-asuminen. Luettavissa:  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=219&lan=fi>. Luettu 16.3.2011.

Ympäristöministeriö 2011. Luettavissa:  
<http://asuntojen.hintatiedot.fi>. Luettu 27.3.2011.

# Liitteet

## Liite 1. Keskiarvojen laskentaan käytetyt asunnot, Helsinki

| Sijainti     | Koko (m <sup>2</sup> ) | Myyntihinta  | €/m <sup>2</sup> | Rak. Vuosi | Myyntipäivä | Kunto      |
|--------------|------------------------|--------------|------------------|------------|-------------|------------|
| Lauttasaari  | 90                     | 430 000,00 € | 4778             | 1970       | 7.heinä     | hyvä       |
| Mellunmäki   | 97                     | 226 000,00 € | 2330             | 1975       | 2.maalis    | hyvä       |
| Taka-Töölö   | 110,7                  | 490 000,00 € | 4426             | 1939       | 3.kesä      | tyytyttävä |
| Munkkiniemi  | 113                    | 555 000,00 € | 4912             | 1935       | 3.maalis    | hyvä       |
| Etelä-Haaga  | 115                    | 502 000,00 € | 4365             | 1965       | 2.helmi     | tyytyttävä |
| Munkkiniemi  | 96                     | 340 000,00 € | 3542             | 1953       | 3.kesä      | hyvä       |
| Kannelmäki   | 97,5                   | 194 726,10 € | 1997             | 1980       | 1.maalis    | tyytyttävä |
| Vuosaari     | 99                     | 190 000,00 € | 1919             | 1965       | 3.elo       | tyytyttävä |
| Lauttasaari  | 107,5                  | 472 000,00 € | 4391             | 1950       | 3.huhti     | hyvä       |
| Taka-Töölö   | 120                    | 565 000,00 € | 4708             | 1939       | 5.kesä      | hyvä       |
| Niemenmäki   | 119                    | 400 000,00 € | 3361             | 1962       | 2.loka      | hyvä       |
| Etelä-Haaga  | 107                    | 395 692,20 € | 3698             | 1956       | 2.maalis    | hyvä       |
| Hietalahti   | 110                    | 510 000,00 € | 4636             | 1924       | 2.touko     | hyvä       |
| Lauttasaari  | 91                     | 412 000,00 € | 4527             | 1950       | 2.huhti     | tyytyttävä |
| Vuosaari     | 102                    | 185 000,00 € | 1814             | 1966       | 2.maalis    | tyytyttävä |
| Lauttasaari  | 94                     | 545 648,00 € | 5805             | 2011       | 4.heinä     | hyvä       |
| Etelä-Haaga  | 119                    | 330 000,00 € | 2773             | 1964       | 1.maalis    | tyytyttävä |
| Kontula      | 99,5                   | 176 227,90 € | 1771             | 1966       | 2.maalis    | tyytyttävä |
| Etu-Töölö    | 119                    | 600 000,00 € | 5042             | 1928       | 5.kesä      | hyvä       |
| Munkkiniemi  | 120                    | 545 000,00 € | 4542             | 1959       | 6.kesä      | tyytyttävä |
| Etelä-Haaga  | 93                     | 405 000,00 € | 4355             | 1989       | 2.huhti     | tyytyttävä |
| Myllypuro    | 120                    | 268 000,00 € | 2233             | 1970       | 3.maalis    | hyvä       |
| Maunula      | 94,8                   | 230 000,00 € | 2426             | 1971       | 2.huhti     | tyytyttävä |
| Mellunmäki   | 92                     | 180 615,70 € | 1963             | 1970       | 4.touko     | tyytyttävä |
| Vuosaari     | 90                     | 208 000,00 € | 2311             | 1990       | 2.maalis    | hyvä       |
| Lauttasaari  | 91                     | 339 000,00 € | 3725             | 1973       | 4.kesä      | tyytyttävä |
| Etelä-Haaga  | 106                    | 307 000,00 € | 2896             | 1961       | 3.huhti     | tyytyttävä |
| Mellunmäki   | 92                     | 178 000,00 € | 1935             | 1970       | 3.touko     | tyytyttävä |
| Kallio       | 115,5                  | 593 000,30 € | 5134             | 2011       | 5.elo       | hyvä       |
| Vuosaari     | 90,5                   | 250 000,00 € | 2762             | 1995       | 2.maalis    | hyvä       |
| Arabianranta | 100                    | 622 000,00 € | 6220             | 2007       | 8.elo       | hyvä       |

|               |       |                |      |      |          |            |
|---------------|-------|----------------|------|------|----------|------------|
| Ullanlinna    | 118,5 | 650 000,00 €   | 5485 | 1890 | 4.huhti  | tyytyttävä |
| Kulosaari     | 100   | 390 000,00 €   | 3900 | 1959 | 2.touko  | tyytyttävä |
| Vuosaari      | 94,5  | 280 000,00 €   | 2963 | 2001 | 3.heinä  | hyvä       |
| Laajasalo     | 98,5  | 260 000,00 €   | 2640 | 1966 | 2.huhti  | hyvä       |
| Pukinmäki     | 110   | 275 000,00 €   | 2500 | 1970 | 3.maalis | tyytyttävä |
| Pohjois-Haaga | 95    | 234 000,00 €   | 2463 | 1960 | 3.maalis | hyvä       |
| Mellunmäki    | 90,5  | 277 000,00 €   | 3061 | 2007 | 1.touko  | hyvä       |
| Arabianranta  | 93    | 430 000,00 €   | 4624 | 2008 | 1.touko  | hyvä       |
| Aurinkolahti  | 93    | 385 000,00 €   | 4140 | 2008 | 6.syys   | hyvä       |
| Maunula       | 95    | 198 000,00 €   | 2084 | 1964 | 1.huhti  | hyvä       |
| Kamppi        | 99    | 443 000,00 €   | 4475 | 1979 | 6.heinä  | tyytyttävä |
| Lauttasaari   | 99,5  | 460 000,00 €   | 4623 | 1962 | 3.huhti  | tyytyttävä |
| Munkkiniemi   | 112   | 571 458,40 €   | 5102 | 1956 | 3.kesä   | tyytyttävä |
| Vuosaari      | 115,5 | 208 498,20 €   | 1805 | 1966 | 3.elo    | tyytyttävä |
| Vuosaari      | 92    | 208 000,00 €   | 2261 | 1995 | 2.touko  | tyytyttävä |
| Vuosaari      | 100,5 | 487 500,00 €   | 4851 | 2000 | 3.touko  | hyvä       |
| Kallio        | 106   | 480 000,00 €   | 4528 | 1923 | 6.heinä  | hyvä       |
| Töölö         | 113   | 510 714,70 €   | 4520 | 1932 | 5.kesä   | tyytyttävä |
| Kontula       | 93,5  | 182 500,00 €   | 1952 | 1966 | 4.huhti  | hyvä       |
| Ullanlinna    | 104   | 595 000,00 €   | 5721 | 1970 | 6.heinä  | tyytyttävä |
| Etelä-Haaga   | 100   | 320 000,00 €   | 3200 | 1967 | 2.huhti  | tyytyttävä |
| Malminkartano | 90    | 168 000,00 €   | 1867 | 1985 | 2.maalis | hyvä       |
| Laajasalo     | 97    | 240 000,00 €   | 2474 | 1965 | 1.huhti  | hyvä       |
| Roihuvuori    | 91    | 201 000,00 €   | 2209 | 1961 | 1.maalis | hyvä       |
| Vuosaari      | 96,4  | 222 000,00 €   | 2303 | 1964 | 1.touko  | hyvä       |
| Kivikko       | 90    | 230 000,00 €   | 2556 | 2004 | 4.kesä   | hyvä       |
| Myllypuro     | 91,5  | 189 000,00 €   | 2066 | 1964 | 4.huhti  | hyvä       |
| Aurinkolahti  | 93    | 350 000,00 €   | 3763 | 2007 | 3.maalis | hyvä       |
| Kamppi        | 117   | 528 000,00 €   | 4513 | 1927 | 2.touko  | tyytyttävä |
| Etelä-Haaga   | 106   | 350 000,00 €   | 3302 | 1974 | 1.maalis | tyytyttävä |
| Eira          | 109,5 | 1 025 479,40 € | 9365 | 1912 | 3.maalis | hyvä       |
| Etu-Töölö     | 105   | 475 000,00 €   | 4524 | 1932 | 2.huhti  | tyytyttävä |
| Aurinkolahti  | 114,5 | 362 000,00 €   | 3162 | 2006 | 3.maalis | hyvä       |
| Etu-Töölö     | 120   | 540 000,00 €   | 4500 | 1924 | 1.kesä   | hyvä       |
| Munkkiniemi   | 107   | 380 342,50 €   | 3555 | 1939 | 2.kesä   | tyytyttävä |
| Etu-Töölö     | 111   | 485 000,00 €   | 4369 | 1932 | 1.huhti  | tyytyttävä |

|              |       |              |      |      |          |            |
|--------------|-------|--------------|------|------|----------|------------|
| Töölö        | 112   | 512 500,00 € | 4576 | 1923 | 3.kesä   | tyytyttävä |
| Koskela      | 108   | 224 000,00 € | 2074 | 1973 | 4.huhti  | hyvä       |
| Etu-Töölö    | 108   | 600 000,00 € | 5556 | 1936 | 2.kesä   | hyvä       |
| Mellunmäki   | 112   | 190 000,00 € | 1696 | 1969 | 1.maalis | tyytyttävä |
| Myllypuro    | 101   | 195 649,80 € | 1937 | 1965 | 2.touko  | tyytyttävä |
| Arabianranta | 90    | 400 000,00 € | 4444 | 2007 | 2.elo    | hyvä       |
| Vuosaari     | 114   | 230 072,10 € | 2018 | 1966 | 7.elo    | hyvä       |
| Etu-Töölö    | 107   | 515 000,00 € | 4813 | 1932 | 1.huhti  | tyytyttävä |
| Munkkivuori  | 99    | 371 250,00 € | 3750 | 1959 | 6.kesä   | hyvä       |
| Myllypuro    | 101   | 200 000,00 € | 1980 | 1965 | 1.touko  | hyvä       |
| Kontula      | 90    | 150 000,00 € | 1667 | 1971 | 1.syys   | tyytyttävä |
| Malmi        | 90    | 197 000,00 € | 2189 | 1980 | 2.maalis | tyytyttävä |
| Munkkiniemi  | 102   | 410 000,00 € | 4020 | 1938 | 6.kesä   | hyvä       |
| Niemenmäki   | 100   | 344 000,00 € | 3440 | 1961 | 3.elo    | tyytyttävä |
| Etu-Töölö    | 105   | 500 000,00 € | 4762 | 1932 | 3.huhti  | hyvä       |
| Kulosaari    | 115,4 | 390 000,00 € | 3380 | 1960 | 2.huhti  | hyvä       |
| Roihuvuori   | 103   | 221 000,00 € | 2146 | 1957 | 2.maalis | hyvä       |
| Munkkiniemi  | 115   | 565 000,00 € | 4913 | 1972 | 3.maalis | tyytyttävä |
| Vartiokylä   | 94    | 175 000,00 € | 1862 | 1965 | 4.elo    | tyytyttävä |
| Aurinkolahti | 104,5 | 349 000,00 € | 3340 | 2001 | 2.kesä   | hyvä       |
| Kontula      | 90    | 198 000,00 € | 2200 | 1990 | 2.huhti  | hyvä       |
| Aurinkolahti | 103,5 | 420 000,00 € | 4058 | 2006 | 3.kesä   | hyvä       |
| Kivikko      | 90    | 225 000,00 € | 2500 | 2004 | 5.kesä   | hyvä       |
| Etelä-Haaga  | 101   | 260 000,00 € | 2574 | 1956 | 4.huhti  | tyytyttävä |
| Niemenmäki   | 100   | 366 722,70 € | 3667 | 1961 | 6.elo    | hyvä       |
| Myllypuro    | 111,5 | 181 000,00 € | 1623 | 1965 | 5.touko  | tyytyttävä |
| Laajasalo    | 100   | 286 348,80 € | 2863 | 1971 | 5.touko  | tyytyttävä |
| Etu-Töölö    | 106,6 | 520 000,00 € | 4878 | 1923 | 4.heinä  | tyytyttävä |
| Vuosaari     | 96,4  | 217 500,00 € | 2256 | 1964 | 2.touko  | tyytyttävä |
| Etelä-Haaga  | 90    | 330 000,00 € | 3667 | 1969 | 4.huhti  | tyytyttävä |
| Arabianranta | 115,5 | 619 420,00 € | 5363 | 2007 | 4.huhti  | hyvä       |
| Itäkeskus    | 92,5  | 265 000,00 € | 2865 | 2001 | 3.kesä   | tyytyttävä |
| Ruskeasuo    | 97,5  | 390 000,00 € | 4000 | 1950 | 1.huhti  | hyvä       |
| Myllypuro    | 102   | 269 936,00 € | 2646 | 2010 | 3.touko  | hyvä       |
| Munkkiniemi  | 92    | 412 230,30 € | 4481 | 1962 | 2.huhti  | hyvä       |
| Puotila      | 96    | 259 000,00 € | 2698 | 1963 | 3.huhti  | hyvä       |
| Pihlajamäki  | 100   | 180 000,00 € | 1800 | 1963 | 1.huhti  | tyytyttävä |

|                   |       |              |      |      |          |            |
|-------------------|-------|--------------|------|------|----------|------------|
| Aurinkolahti      | 114,5 | 330 000,00 € | 2882 | 2006 | 2.huhti  | hyvä       |
| Lauttasaari       | 101   | 465 000,00 € | 4604 | 1961 | 2.touko  | hyvä       |
| Kruununhaka       | 119   | 660 000,00 € | 5546 | 1885 | 1.touko  | hyvä       |
| Tapanila          | 91    | 280 500,00 € | 3082 | 2007 | 1.maalis | hyvä       |
| Länsi-Pasila      | 106,5 | 323 600,00 € | 3038 | 2008 | 1.heinä  | hyvä       |
| Aurinkolahti      | 109,5 | 367 457,20 € | 3356 | 2008 | 1.syys   | hyvä       |
| Ullanlinna        | 114,1 | 836 000,00 € | 7327 | 1928 | 3.touko  | hyvä       |
| Vanha-Vuosaari    | 96,4  | 223 000,00 € | 2313 | 1964 | 5.touko  | tyydyttävä |
| Kurkimäki         | 104   | 242 000,00 € | 2327 | 1984 | 3.huhti  | hyvä       |
| Kannelmäki        | 93    | 183 000,00 € | 1968 | 1967 | 3.maalis | tyydyttävä |
| Patola            | 94    | 207 328,20 € | 2206 | 1973 | 1.maalis | tyydyttävä |
| Aurinkolahti      | 105,5 | 345 000,00 € | 3270 | 2006 | 1.maalis | hyvä       |
| Kruununhaka       | 104   | 685 000,00 € | 6587 | 1884 | 2.huhti  | tyydyttävä |
| Kruununhaka       | 120   | 603 000,00 € | 5025 | 1952 | 2.touko  | tyydyttävä |
| Roihuvuori        | 91    | 225 000,00 € | 2473 | 1961 | 1.maalis | tyydyttävä |
| Niemenmäki        | 120   | 350 000,00 € | 2917 | 1962 | 4.heinä  | hyvä       |
| Pukimäki          | 93    | 312 203,00 € | 3357 | 2009 | 2.huhti  | hyvä       |
| Laajasalo         | 95    | 230 000,00 € | 2421 | 1975 | 8.loka   | tyydyttävä |
| Itäkeskus         | 103   | 225 000,00 € | 2184 | 1979 | 2.huhti  | hyvä       |
| Aurinkolahti      | 108   | 390 000,00 € | 3611 | 2009 | 3.kesä   | hyvä       |
| Pitäjänmäki       | 116   | 344 000,00 € | 2966 | 1973 | 3.elo    | hyvä       |
| Munkkivuori       | 119   | 370 000,00 € | 3109 | 1962 | 3.huhti  | tyydyttävä |
| Munkkiniemi       | 100   | 400 000,00 € | 4000 | 1938 | 4.kesä   | tyydyttävä |
| Etelä-Haaga       | 108   | 377 518,30 € | 3496 | 1956 | 2.huhti  | tyydyttävä |
| Lauttasaari       | 109   | 403 500,00 € | 3702 | 1970 | 4.heinä  | tyydyttävä |
| Herttoniemenranta | 117   | 463 000,00 € | 3957 | 2007 | 2.touko  | hyvä       |
| Viikki            | 93    | 312 847,90 € | 3364 | 2008 | 4.touko  | hyvä       |
| Vuosaari          | 90    | 185 000,00 € | 2056 | 1991 | 1.helmi  | tyydyttävä |
| Tapanila          | 95    | 310 000,00 € | 3263 | 2007 | 2.huhti  | hyvä       |
| Itä-Pasila        | 108,7 | 269 000,00 € | 2475 | 1976 | helmi.13 | tyydyttävä |
| Laajasalo         | 111   | 254 519,90 € | 2293 | 1970 | 1.huhti  | hyvä       |
| Mellunmäki        | 112   | 236 000,00 € | 2107 | 1975 | 1.maalis | tyydyttävä |
| Viikinmäki        | 102   | 355 000,00 € | 3480 | 2005 | 8.elo    | hyvä       |
| Keski-Töölö       | 95    | 469 000,00 € | 4937 | 1933 | 6.kesä   | hyvä       |
| Munkkiniemi       | 101   | 434 330,50 € | 4300 | 1964 | 1.kesä   | hyvä       |
| Kamppi            | 106   | 605 000,00 € | 5708 | 1981 | 5.heinä  | hyvä       |
| Herttoniemi       | 109   | 276 300,00 € | 2535 | 1956 | 2.maalis | tyydyttävä |

|                  |        |              |      |      |          |            |
|------------------|--------|--------------|------|------|----------|------------|
| Ullanlinna       | 93     | 590 000,00 € | 6344 | 1962 | 1.elo    | hyvä       |
| Laajasalo        | 111    | 280 000,00 € | 2523 | 1966 | 4.huhti  | hyvä       |
| Lauttasaari      | 120    | 542 000,00 € | 4517 | 1961 | 2.touko  | tyytyttävä |
| Pikku-Huopalahti | 91     | 430 000,00 € | 4725 | 2004 | 3.heinä  | hyvä       |
| Myllypuro        | 92     | 254 184,00 € | 2763 | 2009 | 4.touko  | hyvä       |
| Lassila          | 95,5   | 262 000,00 € | 2743 | 1982 | 4.huhti  | tyytyttävä |
| Meri-Rastila     | 90     | 181 000,00 € | 2011 | 1991 | 1.maalis | tyytyttävä |
| Laajasalo        | 91     | 212 000,00 € | 2330 | 1971 | 3.huhti  | hyvä       |
| Arabianranta     | 101    | 388 589,30 € | 3847 | 2007 | 1.heinä  | hyvä       |
| Itä-Pasila       | 103    | 270 000,00 € | 2621 | 1975 | 2.touko  | tyytyttävä |
| Munkkivuori      | 100    | 326 000,00 € | 3260 | 1957 | 1.huhti  | hyvä       |
| Myllypuro        | 100,5  | 274 198,00 € | 2728 | 2010 | 2.touko  | hyvä       |
| Pohjois-Haaga    | 97,5   | 198 000,00 € | 2031 | 1979 | 4.touko  | tyytyttävä |
| Lauttasaari      | 116    | 510 000,00 € | 4397 | 1967 | 2.helmi  | tyytyttävä |
| Itä-Pasila       | 103    | 275 000,00 € | 2670 | 1975 | 4.touko  | hyvä       |
| Munkkiniemi      | 113    | 460 000,00 € | 4071 | 1938 | 1.kesä   | hyvä       |
| Myllypuro        | 92,5   | 254 308,00 € | 2749 | 2010 | 4.touko  | hyvä       |
| Keskimäärin      | 102,61 | 358 426,69 € |      |      |          |            |

**Liite 2. Keskiarvojen laskentaan käytetyt asunnot, Kajaani**

| Sijainti     | Koko (m <sup>2</sup> ) | Myyntihinta | €/m <sup>2</sup> | Rak. Vuosi | Myyntipäivä | Kunto      |
|--------------|------------------------|-------------|------------------|------------|-------------|------------|
| Keskusta     | 120                    | 165000      | 1375             | 1962       | 2.touko     | hyvä       |
| Laajankangas | 92,5                   | 72428       | 783              | 1979       | 2.maalis    | tyytyttävä |
| Lehtikangas  | 92                     | 90000       | 978              | 1977       | 2.maalis    | hyvä       |
| Keskusta     | 104,7                  | 160000      | 1528             | 1961       | 7.heinä     | hyvä       |
| Lehtikangas  | 91                     | 81000       | 890              | 1973       | 3.maalis    | tyytyttävä |
| Teppana      | 100                    | 116000      | 1160             | 1972       | 2.maalis    | hyvä       |
| Keskusta     | 119,8                  | 106000      | 885              | 1963       | 3.maalis    | tyytyttävä |
| Keskusta     | 112,5                  | 210000      | 1867             | 1989       | 2.helmi     | hyvä       |
| Keskimäärin  | 104,06                 | 125053,50   |                  |            |             |            |

### Liite 3. Keskiarvojen laskentaan käytetyt asunnot, Kuopio

| Sijainti        | Koko (m <sup>2</sup> ) | Myyntihinta | €/m <sup>2</sup> | Rak. Vuosi | Myyntipvä | Kunto     |
|-----------------|------------------------|-------------|------------------|------------|-----------|-----------|
| Niirala         | 111,5                  | 309000      | 2771             | 1993       | 1.helmi   | hyvä      |
| Uusi-Haapaniemi | 111,5                  | 385000      | 3453             | 1991       | 4.huhti   | hyvä      |
| Saarijärvi A    | 94                     | 110098,7    | 1171             | 1969       | 1.maalis  | tydyttävä |
| Puijonlaakso    | 99                     | 130000      | 1313             | 1965       | 2.maalis  | hyvä      |
| Keskusta        | 98,5                   | 243000      | 2467             | 1968       | 5.touko   | hyvä      |
| Kelloniemi      | 92                     | 102000      | 1109             | 1975       | 2.maalis  | tydyttävä |
| Puijonlaakso    | 92,2                   | 152391,5    | 1653             | 1965       | 2.maalis  | tydyttävä |
| Keskusta        | 94                     | 169000      | 1798             | 1966       | 4.huhti   | hyvä      |
| Saarijärvi      | 94                     | 140000      | 1489             | 1969       | 3.maalis  | hyvä      |
| Keskusta        | 91,5                   | 338000      | 3694             | 2007       | 4.huhti   | hyvä      |
| Keskusta        | 112                    | 224000      | 2000             | 1963       | 2.maalis  | hyvä      |
| Saarijärvi      | 97                     | 114000      | 1175             | 1974       | 3.maalis  | tydyttävä |
| Saarijärvi      | 101                    | 135000      | 1337             | 1971       | 3.touko   | hyvä      |
| Uusi-Haapaniemi | 99,5                   | 255000      | 2563             | 1992       | 1.helmi   | tydyttävä |
| Keskusta        | 100                    | 255000      | 2550             | 1951       | 5.kesä    | hyvä      |
| Väinölänniemi   | 98,5                   | 264000      | 2680             | 1987       | 5.touko   | hyvä      |
| Keskusta        | 100                    | 198000      | 1980             | 1950       | 1.heinä   | hyvä      |
| Puijonlaakso    | 101,5                  | 179500      | 1768             | 1969       | 2.maalis  | hyvä      |
| Keskimäärin     | 99,32                  | 205721,68   |                  |            |           |           |



#### Liite 4. Keskiarvojen laskentaan käytetyt asunnot, Oulu

| Sijainti         | Koko (m <sup>2</sup> ) | Myyntihinta | €/m <sup>2</sup> | Rak. Vuosi | Myyntipvä | Kunto      |
|------------------|------------------------|-------------|------------------|------------|-----------|------------|
| Lintula          | 113                    | 156407,5    | 1384             | 1966       | 5.heinä   | hyvä       |
| Toppilansaari    | 96                     | 170000      | 1771             | 2004       | 1.maalis  | hyvä       |
| Keskusta         | 120                    | 275000      | 2292             | 1957       | 4.kesä    | hyvä       |
| Keskusta         | 116                    | 192000      | 1655             | 1964       | 5.kesä    | tyydyttävä |
| Kaijoranta       | 93                     | 97000       | 1043             | 1988       | 1.helmi   | hyvä       |
| Puolivälinkangas | 90,5                   | 82621,9     | 913              | 1967       | 1.touko   | tyydyttävä |
| Kaukovainio      | 92                     | 82000       | 891              | 1970       | 4.heinä   | hyvä       |
| Keskusta         | 98                     | 182000      | 1857             | 1954       | 3.maalis  | hyvä       |
| Alppila          | 95,5                   | 214900      | 2250             | 2011       | 4.huhti   | hyvä       |
| Keskusta         | 103                    | 157000      | 1524             | 1965       | 4.huhti   | tyydyttävä |
| Keskusta         | 92                     | 149742      | 1628             | 1950       | 1.maalis  | tyydyttävä |
| Keskusta         | 112,5                  | 140000      | 1244             | 1967       | 1.touko   | tyydyttävä |
| Keskusta         | 99,5                   | 402000      | 4040             | 2010       | 4.kesä    | hyvä       |
| Kaukovainio      | 101                    | 115000      | 1139             | 1966       | 1.maalis  | hyvä       |
| Koskela          | 90                     | 80000       | 889              | 1972       | 4.touko   | hyvä       |
| Keskusta         | 94                     | 180000      | 1915             | 1951       | 2.huhti   | hyvä       |
| Keskimäärin      | 100,38                 | 167229,46   |                  |            |           |            |

**Liite 5. Vaparahoitteiset vuokra-asunnot alueittain, 4. neljännes 2010**

|                               | Vuokra<br>euroa/m <sup>2</sup> | Lukumäärä | Indeksi<br>2005=100 | Neljännesmuutos<br>% | Vuosimuutos<br>% |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------|---------------------|----------------------|------------------|
| Alue                          |                                |           |                     |                      |                  |
| Koko maa                      | 10,86                          | 1 927     | 117,7               | 1,5                  | 1,6              |
| Pääkaupunkiseutu<br>(PKS)     | 14,51                          | 520       | 121,3               | 3,5                  | 2,8              |
| Muu Suomi (koko<br>maa - PKS) | 9,52                           | 1 407     | 115,7               | 0,5                  | 1,0              |
| Helsinki                      | 15,15                          | 373       | 121,9               | 2,1                  | 2,4              |
| Helsinki 1                    | 17,06                          | 87        | 125,0               | 1,6                  | 0,2              |
| Helsinki 2                    | 15,62                          | 193       | 119,4               | -0,5                 | 1,3              |
| Helsinki 3                    | 14,50                          | 53        | 126,7               | 9,9                  | 10,5             |
| Helsinki 4                    | 12,30                          | 40        | 119,2               | 2,5                  | 0,9              |
| Espoo-Kauniainen              | 13,58                          | 76        | 119,2               | 5,6                  | 1,5              |
| Vantaa                        | 12,66                          | 71        | 121,0               | 8,9                  | 7,8              |
| Kehyskunnat                   | 10,86                          | 69        | 119,0               | -0,6                 | 5,3              |
| Jyväskylä                     | 10,65                          | 58        | 112,5               | -2,8                 | 2,3              |
| Kuopio                        | 9,95                           | 48        | 106,2               | -4,9                 | -6,3             |
| Lahti                         | 10,66                          | 61        | 121,3               | 2,3                  | 4,0              |
| Oulu                          | 9,20                           | 73        | 96,3                | -5,2                 | -9,3             |
| Tampere                       | 11,52                          | 127       | 116,9               | 2,3                  | 0,6              |
| Turku                         | 10,70                          | 124       | 114,8               | 5,1                  | 5,7              |
| Yli 100 000 asukas-<br>ta     | 12,84                          | 963       | 117,7               | 2,6                  | 2,1              |
| 60 000 - 100 000<br>asukasta  | 9,56                           | 184       | 113,4               | -2,4                 | 2,2              |
| 20 000 - 59 999<br>asukasta   | 9,13                           | 423       | 116,2               | 0,3                  | 3,2              |
| Alle 20 000 asukas-<br>ta     | 7,58                           | 358       | 115,9               | -0,3                 | -0,5             |

*Lähde: Asuntojen vuokrat, Tilastokeskus*