

ASUNTOSIJOITTAMINEN

Sijoittaminen kerrostaloasuntoihin Päijät-Hämeessä

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
Syksy 2007
Tytti Kylliäinen

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

KYLLIÄINEN, TYTTI: Asuntosijoittaminen
Sijoittaminen kerrostaloasuntoihin Päijät-Hämeessä

Taloushallinnon opinnäytetyö, 53 sivua, 11 liitesivua

Syksy 2007

TIIVISTELMÄ

Tämä opinnäytetyö käsittelee asuntosijoittamista velkarahalla. Asuntosijoittamista tutkitaan sijoittajan näkökulmasta ja se rajoittuu Päijät-Hämeen alueeseen. Sijoittajana on luonnollinen henkilö. Työn tarkoitus on selvittää, eroavatko Päijät-Hämeen eri kunnat tuottojen suhteen toisistaan. Opinnäytetyössä selvitetään, kuinka kannattavuuteen vaikuttavat asuntolaina, korkotaso, asunnon ikä ja sijainti.

Teoriaosassa perehdytään asuntosijoittamiseen ja sen taustaan. Tässä osassa esitetään tutkimuksen aihealue, tavoitteet sekä ongelmat. Teoriaosassa tutkitaan myös asuntosijoittamisen kannattavuuden mittaamisen keinoja ja menetelmiä. Tutkitaan vaihtoehtolaskelmaa, asuntolainaa ja korkotasoa. Tietolähteenä on käytetty asuntosijoittamiseen ja vaihtoehtolaskelmiin liittyvää kirjallisuutta, internet-sivuja sekä lehtiartikkeleita.

Empiriaosassa esitetään asuntotuottolaskelmien tulokset. Laskelmiin on valittu viisi päijäthämäläistä kuntaa. Laskelmat on toteutettu erilaisilla laina-osuuksilla. Tärkeimpinä tuloksina laskelmista esitetään Heinola, joka menestyi kunnista parhaiten. Empiriaosassa esitetään tulokset myös korkotason muutoksesta. Pienikin muutos korkokannassa vaikuttaa huomattavasti siihen summaan, joka maksetaan korkoa koko laina-ajalta. Asuntotuottolaskelmat ovat kokonaisuudessaan nähtävillä liitteissä. Empiirinen osa sisältää myös kiinteistövälittäjille kohdistettujen kyselyjen tärkeimmät tulokset. Vaikka asuntojen hinnat ovat korkealla ja korot noususuhdanteessa, monet välittäjät ovat sitä mieltä, että asuntosijoittaminen kannattaa.

Asiasanat: kannattavuus, asuntosijoittaminen, sijoitetun pääoman tuottoprosentti, vaihtoehtolaskelmat

Lahti University of Applied Sciences
Faculty of Business Studies

KYLLIÄINEN, TYTTI: Apartment investment
Apartment house investments in Päijät-Häme

Bachelor's Thesis in Financial Management, 53 pages, 11 appendices

Autumn 2007

ABSTRACT

This thesis deals with apartment investment. It's examined from the perspective of an investor in the Päijät-Häme region. Investor is a private person. The purpose of this study is to find out whether different municipalities differ from each other on yield on properties. How do loan, interest rate, the age and location of the apartment affect to the profitability.

Theory part examines apartment investment and its background. The theme, target and problems are introduced in the theory part. Also the profitability, alternative account, loan and interest of an apartment investment are studied. The material was gathered from literature based on apartment investment and calculations on alternative investments, internet sources and magazine articles.

The empirical part of the thesis presents the results of apartment profit calculations. There are five municipalities in the calculations. Calculations are accomplished with various amounts of loans. The most important result is Heinola, which succeeded the best. Also the changes of interest level are presented. A little change in interest level can affect considerably to the amount of total interests. All the apartment profit calculations are shown in the appendices. The empirical part involves also the result of the inquiry. 10 real estate agents participated in this inquiry. Although the prices of apartments are high and interests are in upswing, many real estate agents think that apartment investment is profitable.

Keywords: profitability, apartment investment, return on investment, alternative account

KUVIOLUETTELO

- KUVIO 1 Opinnäytetyön rakenne
- KUVIO 2. Asuntojen keskihinnat Päijät-Hämeessä 1.1.2004 – 31.12.2006.
- KUVIO 3. Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus Päijät-Hämeen kunnissa 2005
- KUVIO 4. Vuokrataso Päijät-Hämeen seudulla.
- KUVIO 5. Asuntokanta tyypeittäin % Päijät-Hämeessä 31.12.2005.
- KUVIO 6. Euriborien ja primekorkojen muutokset, kk (%) I/06-I/07.
- KUVIO 7. Kerrostalojen tuotanto aikavälillä 1.1.2003 – 31.12.2005.
- KUVIO 8 . Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys vuosittain, muu Suomi.
- KUVIO 9. Sijoituksen tuotto suhteessa sijoitusaikaan, 100 %:n velkaosuus.
- KUVIO 10. Sijoituksen tuotto suhteessa sijoitusaikaan, 70 %:n velkaosuus.
- KUVIO 11. Sijoituksen tuotto suhteessa sijoitusaikaan, 30 %:n velkaosuus.
- KUVIO 12. Sijoituksen tuottoprosentti viiden vuoden kuluttua, 100 %:n lainaosuus.
- KUVIO 13. Sijoituksen tuottoprosentti viiden vuoden kuluttua, 70 %:n lainaosuus.
- KUVIO 14. Sijoituksen tuottoprosentti sijoitusperiodin lopussa, 30 %:n lainaosuus.
- KUVIO 15. Korkokannan kasvun vaikutus korkomäärän kasvuun.
- KUVIO 16. Sijoitetun pääoman tuottoprosentti aikajaksolla 30 vuotta, 100 %:n lainaosuus.
- KUVIO 17. Sijoitetun pääoman tuottoprosentti aikajaksolla 20 vuotta, 70 %:n lainaosuus.
- KUVIO 18. Sijoitetun pääoman tuottoprosentti aikajaksolla 10 vuotta, 30 %:n lainaosuus.

TAULUKKO 1. Laskelmissa olevien asuntojen keskeiset tiedot.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Taustaa	1
1.2	Tutkimuksen aihealue, tavoite, ongelmat ja aiheen rajaus	2
1.3	Tutkimusmenetelmät	3
1.4	Tutkimuksen rakenne	4
2	KATSAUS ASUNTOSIJOITTAMISEEN	6
2.1	Yleistä	6
2.2	Päijät-Hämeen asuntokatsaus	7
2.3	Nuoret asuntosijoittajat	10
2.4	Asuntojen todelliset kauppahinnat julki	11
3	ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS	12
3.1	Vaihtoehtolaskelmat	12
3.2	Asuntolaina	14
3.3	Korkotaso ja marginaali	15
3.4	Vastike	17
3.5	Uusi vai vanha asunto	19
3.6	Asunnon sijainti	21
4	ASUNTOTUOTTOLASKELMAT KUNNITTAIN	23
4.1	Kuntakohtaiset laskelmat	23
4.2	Kysely	31
4.3	Johtopäätökset	33
5	YHTEENVETO	35
	LÄHTEET	38
	LIITTEET	43

1.1 Taustaa

Asuntosijoittamisen perusideana on saada vuokratuloja. Asunnon hinnannousu houkuttelee myös sijoittajaa. Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen on pitkäaikaista ja se vaikuttaa sijoittajan taloudelliseen tilanteeseen pitkälle tulevaisuuteen. Asunnon hankintahinta, vuokran suuruus sekä yhtiövastikkeet vaikuttavat kaikki asunnosta saatavaan vuotuisen tuottoon. Siksi onkin tärkeää tietää mitä asunnosta kannattaisi maksaa ja paljonko siitä pitäisi saada vuokraa. Asunnon ostopäätöstä tehtäessä tulee myös aina ottaa huomioon asunnon remonttitarve sekä mahdolliset taloyhtiön peruskorjaukset. Vuokranantajan tulee myös varautua siihen, että vuokralaisten vaihtuessa asunto voi olla pahimmassa tapauksessa tyhjillään pidemmänkin aikaa. (Vuokraturva Oy, asuntosijoittaminen 2007.)

Mielenkiintoiseksi asuntosijoittamisen tekee asuntojen hyvä vakuusarvo yhdistettynä korkojen vähennysoikeuteen. Asuntolainan korot voi vähentää täysimääräisenä suoraan vuokratulojen verotuksesta. Suurimmat mahdollisuudet syntyvät, kun pankkilainaa maksetaan pois saaduilla vuokratuloilla. (Vuokraturva Oy, asuntosijoittaminen 2007.)

Sijoitusasuntoa varten otetun lainan korko tulee olla pienempi kuin asunnosta saatu tuotto. Asuntolainan suuruus määrittää sijoituksen riskin. Suuri laina altistaa helpommin korkotason muutoksille, mikä kasvattaa sijoituksen riskiä. Osa sijoitusasunnosta kannattaa rahoittaa velkarahalla, sillä se lisää sijoittajan oman pääoman tuottoa. Kun lisätään vierasta pääomaa, koko sijoitettu pääoma kasvaa. Tämän seurauksena sijoitetun oman pääoman tuotto kasvaa sitä mukaa, mitä enemmän on vierasta pääomaa. (Koistinen 2005).

Pahimmat uhat asuntosijoittamisessa ovat ylihinnan maksaminen ostohetkellä, odottamattomat remontit sekä rahavaikeuksissa olevat vuokralaiset. Vuokralaista valitessa tulee muistaa periä vuokratakuut. Vuokratakuulla voidaan remontoida

asuntoa vuokralaisen lähdettyä, mikäli asunnolle on koitunut vahinkoa. Vuokratakuu toimii myös taloudellisena turvana vuokranantajalle, jos vuokralaiselle tulee ongelmia vuokranmaksun kanssa. Vuokralaisista johtuvilta uhilta voidaan kuitenkin välttyä turvautumalla asiantuntijoihin. (Koistinen 2005). Asuntoa ostaessa kannattaa asioida luotettavien ja tunnettujen kiinteistövälittäjien kanssa sekä ottaa selvää tulevista taloyhtiön remonteista. Tämä takaa sen, että asunnon arvo vastaa markkinoiden tasoa. Ostajan on myös hyvä varautua etukäteen taloudellisesti taloyhtiön remontteihin.

Vuokraturva Oy on asuntojen vuokravälitykseen ja sijoitusasuntojen ostoon erikoistunut kiinteistönvälittäjä. Vahvana markkinajohtajana Vuokraturva Oy palvelee asunnonhakijoita, vuokranantajia ja asuntosijoittajia. Kahdeksan vuoden ajan yritys on tarjonnut ihmisille koteja ja etsinyt asuntoihin luotettavia vuokralaisia. (Vuokraturva Oy, vuokraturva 2007.)

1.2 Tutkimuksen aihealue, tavoite, ongelmat ja aiheen rajaus

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan, onko asuntosijoittaminen velkarahalla kannattavaa vai tulisiko sijoittajalla olla aina myös omaa pääomaa ostettavaan asuntoon. Asuntosijoittamista tutkitaan sijoittajan kannalta. Sijoittaja on luonnollinen yksityishenkilö. Opinnäytetyössä tutkitaan myös, onko kannattavampaa sijoittaa uuteen vai vanhaan asuntoon. Työssä verrataan myös, eroavatko Päijät-Hämeen eri kaupungit ja kunnat asunnoista saatavien tuottojen suhteen.

Tutkielman tavoite on tuottaa ja välittää hyödyllistä tietoa asuntosijoittamisesta sijoittajalle. Varsinkin asuntosijoittamisesta kiinnostuneet voivat hyödyntää opinnäytetyötä. Tavoitteena on löytää vastaukset asetettuihin tutkimusongelmiin.

Tutkimusongelmina esiintyvät kysymykset:

- Onko velkarahalla asuntoon sijoittaminen kannattavaa?
- Onko kannattavampaa sijoittaa uuteen vai vanhaan asuntoon?
- Eroavatko eri kunnat huomattavasti asunnosta saatujen tuottojen suhteen?

Opinnäytetyön teoriaosuus on rajattu sijoitusmuodoista asuntosijoittamiseen ja asuntomuodoista kerrostaloasuntoihin. Empiirisessä osassa olevat laskelmat rajoittuvat maantieteellisesti Päijät-Hämeeseen.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksen teoreettisena viitekehyksenä ovat vaihtoehtolaskelmat. Tärkeänä osana on myös asuntosijoittaminen. Asuntosijoittamista koskevia aihealueita ovat asuntolaina, asuntolainan korot sekä asuntosijoittamisen tila Päijät-Hämeessä. Vaihtoehtolaskelmien teoriaa on tutkittu suurimmaksi osaksi painetuista lähteistä kun taas asuntosijoittamista on tutkittu enemmän elektronisista lähteistä, kuten internetistä. Tutkimuksessa hyödynnetään myös Taloustaito-lehtiä.

Ympäristöministeriön tutkimus Nuorten asuminen 2005 on lähteenä selvitettäessä nuorten asumista. Tutkimuksen ovat tehneet Mervi Ilmonen, Jukka Hirvonen ja Rikhard Manninen. Lahden ammattikorkeakoulusta valmistuneen Tomi Skinnarin opinnäytetyötä on myös käytetty lähteenä. Asuntosijoittaminen, velan vipuvaikutus sijoitetun oman pääoman tuottoon on tehty syksyllä vuonna 2005, joten lähde on tuore. Aihe on hyvin samankaltainen kuin tässäkin opinnäytetyössä. Eroavaisuus on siinä, että Skinnarin työssä tutkitaan sijoitetun oman pääoman tuottoa ja tämä työ tutkii koko sijoitetun pääoman tuottoa.

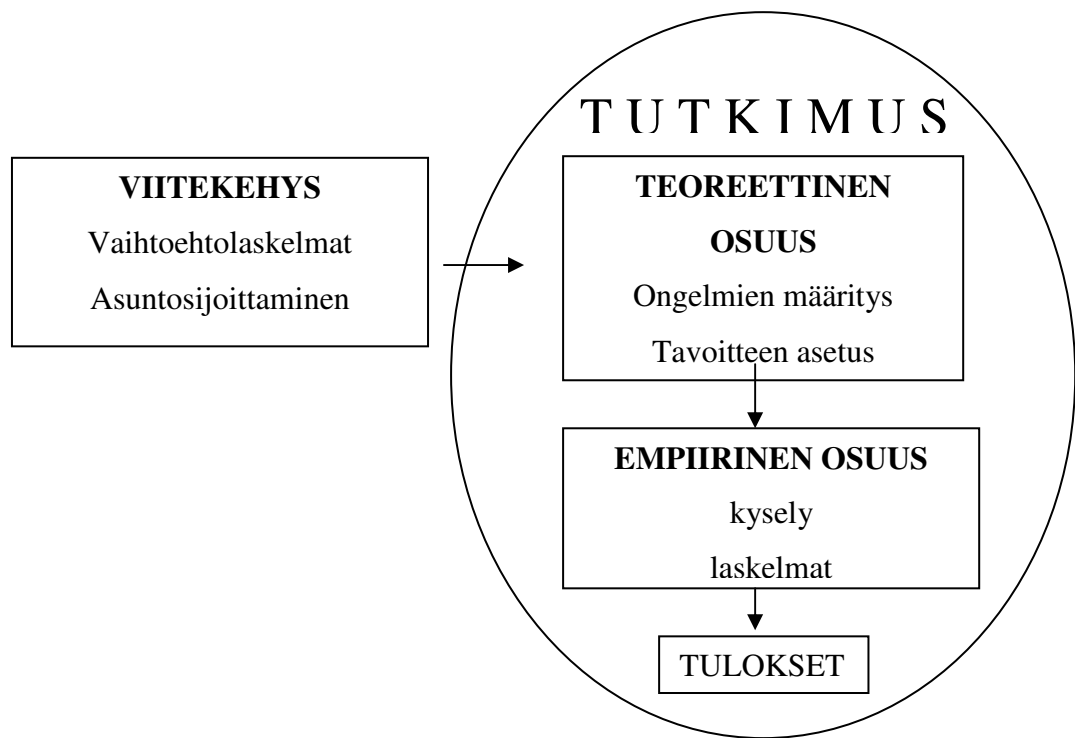
Opinnäytetyötä varten toteutetaan kysely, josta selviää millainen on tyypillinen asuntosijoittaja, sekä millaisiin asuntoihin sijoittajat keskittyvät. Kysely lähetetään päijäthämäläisille kiinteistövälittäjille. Kysely toteutetaan lomakkeella joista saaduista vastauksista vedetään johtopäätöksiä. Tutkimus on suurelta osin vertailevaa tutkimusta. Opinnäytetyö toteutetaan suurimmalta osalta kirjoituspöytä-tutkimuksena.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen teoreettisessa osassa käsitellään ensin asuntosijoittamista yleiseltä kannalta. Yleistiedon jälkeen syvennyttään Päijät-Hämeen asuntotilanteeseen. Tutkitaan myös mitä uusia piirteitä asuntosijoittaminen pitää sisällään, kuten nuorten ilmestymistä asuntomarkkinoille sekä uuden internetpalvelun tuloa kuluttajan käyttöön. Seuraavaksi pohditaan asuntosijoittamisen kannattavuutta, sitä kuinka asuntolaina, korkotaso, asunnon ikä tai sijainti vaikuttaa asuntosijoittamisen kannattavuuteen.

Tutkimuksen empiirisessä osassa tehdään kysely, joissa selvitetään asuntosijoittamisen suosiota tällä hetkellä. Osa sisältää myös asuntotuotto-laskelmia. Laskelmissa vertaillaan Päijät-Hämeen eri kunnista saatavia asuntosijoittamisen tuotto prosentteja. Osa sisältää myös laskelmia korkokannan mahdollisista muutoksista. Laskelmien ja kyselyn pohjalta saaduista tuloksista vedetään johtopäätöksiä. Yhteenvetokappaleessa vedetään yhteen kaikki tärkeimmät asiat teoriasta ja tulokset laskelmista sekä kyselystä.

Kuviossa 1 kuvataan tutkimuksen rakennetta. Tutkimuksen viitekehys muodostuu vaihtoehtolaskelmien sekä asuntosijoittamisen teoriasta. Viitekehysten pohjalta kirjoitetaan teoreettinen osa. Teoreettisessa osassa määritellään ongelmat, asetetaan tavoitteet sekä kootaan teoria yhteen. Empiirisen osuuden pohjana taas toimii tutkimuksen teoreettinen osa, joka sisältää kyselyjä sekä asuntotuotto-laskelmia. Kyselyjen ja laskelmien pohjalta saadaan vastauksia tutkimusongelmiin ja vedetään johtopäätöksiä. Tutkimustyö muodostuu teoreettisesta sekä empiirisestä osuudesta.



KUVIO 1 Opinnäytetyön rakenne

Seuraavaksi tutustutaan Päijät-Hämeen asuntotilanteeseen ja käsitellään aihetta nuoret asuntosijoittajat. Asuntojen todellisia myyntihintoja pystyvät nyt kaikki seuraamaan. Seuraavassa luvussa kerrotaan uudesta sähköisestä palvelusta kuluttajille, josta löytyy myyntitietoja suurimmista kaupungeista myydyistä asunnoista.

2 KATSAUS ASUNTOSIJOITTAMISEEN

2.1 Yleistä

Pörssikurssien voimakas vaihtelu ja korkosijoitusten pienet tuotot saavat monet harkitsemaan sijoittamista asuntoon. Sijoitusasunnon tuottoja ovat arvonnousu ja vuokratulo. Sijoitusasunto antaa myös verosuunnittelumahdollisuuksia.

Suhteellisen matala korkotaso saa asunnon ostajat liikkeelle, ja asuntojen hintatason nousu nostaa asunnon ostohaluja. Sijoitusasuntoa ostavan kannattaa seurata tarkoin asuntojen hintojen kehitystä sekä vuokra-asuntojen kysyntää. (Koistinen 2003.)

Sijoitusasunto vaatii paljon enemmän hoitoa kuin pörssiosakkeet tai joukkovelkakirjat. Asuntosijoittajan on huolehdittava siitä, että löydetään hyvä vuokralainen jolla ei ole ongelmia vuokranmaksun kanssa ja että asunnon kunto pysyy hyvänä. Sijoitusasunnossa on hyviäkin puolia verrattuna muihin sijoittamisen muotoihin. Sijoitusasuntoon saadaan helposti lainaa ja omistaja voi itse vaikuttaa asunnon arvoon. Pörssiosakkeiden tuottoon ei voi itse vaikuttaa. (Koistinen 2003.)

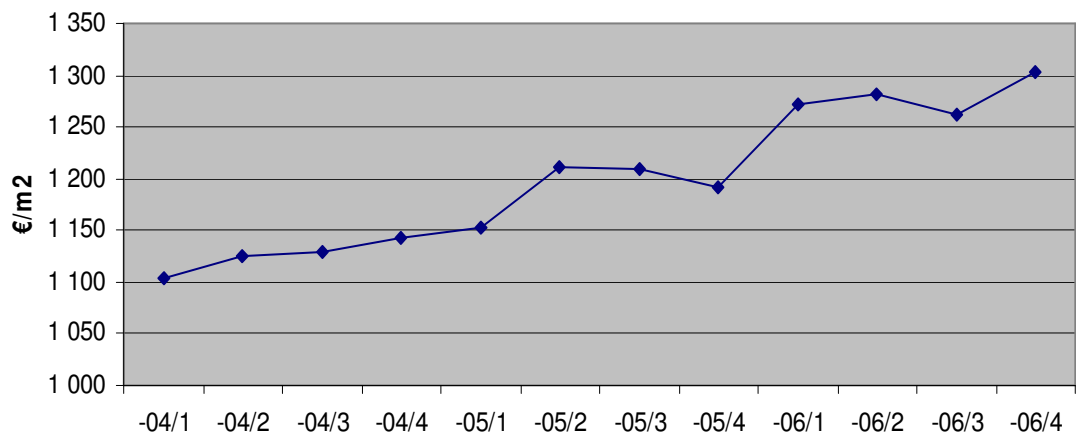
Asuntosijoittamiseen sisältyvät omat riskinsä. Asunnon hinta voi laskea tai asuntoa vastaan otetun lainan korko voi nousta. (Koistinen 2003.) Nämä seikat yhdessä voivat tehdä asuntosijoittamisesta kannattamatonta. Asuntoon tai taloyhtiöön voi tulla yllättäviä remonteja tai vuokralaisen kanssa on ongelmia (Koistinen 2003).

Vuonna 2003 Nordea ilmoitti pitkäaikaisen asuntosijoittamisen tuottoprosentin olevan noin seitsemän. Nykyään tuotto on n. 4–6 % vuodessa, joka suuruudeltaan sijoittuu korkosijoitusten ja osakesijoitusten välille. Alentunut tuotto johtuu siitä, etteivät vuokrat ja kotitalouksien tulot ole kasvaneet samassa määrin kuin asuntojen hinnat. Mikäli asuntojen vuokrat nousisivat, vähentäisi se vuokra-asuntojen kysyntää ja nostaisi samalla omistusasuntojen kysyntää. (Hörkkö 2007.)

Asuntojen hinnannousun myötä tulee ajatelleeksi, kuinka pitkään asuntojen nousu jatkuu ja milloin korot lähtevät nousuun. Asuntojen myyntiajat ovat myös pidentyneet. Tämä merkitsee sitä, että sijoittajat ovat yhä varovaisempia sijoittaessaan asuntoihin ja arvioivat tarkoin hintojen ja korkojen kehittymistä. (Hörkkö 2007.) Asuntosijoittamisesta pitkällä aikavälillä noin 75 prosenttia tuotosta tulee vuokrasta ja 25 prosenttia arvonnoususta. Arvonnousun osuus on laskusuhdanteessa. Asunto on hyvä sijoituskohde, mikäli sijoitusaika on vähintään seitsemän vuotta. (Isotalo, 2005.)

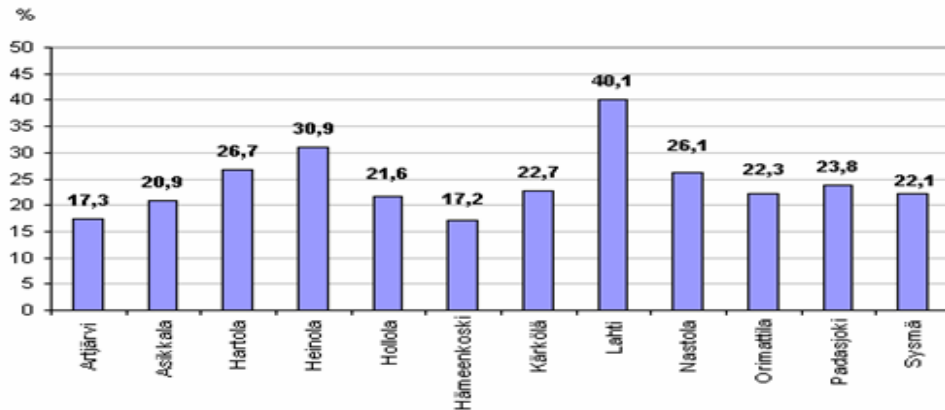
2.2 Päijät-Hämeen asuntokatsaus

Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina Päijät-Hämeessä. Kuviosta 2 selviää, että vuoden 2004 alussa asunnon sai vielä 1100 euron neliöhintaan, kun vuoden 2006 lopussa siitä joutui maksamaan jo n. 1310 euroa neliöltä.



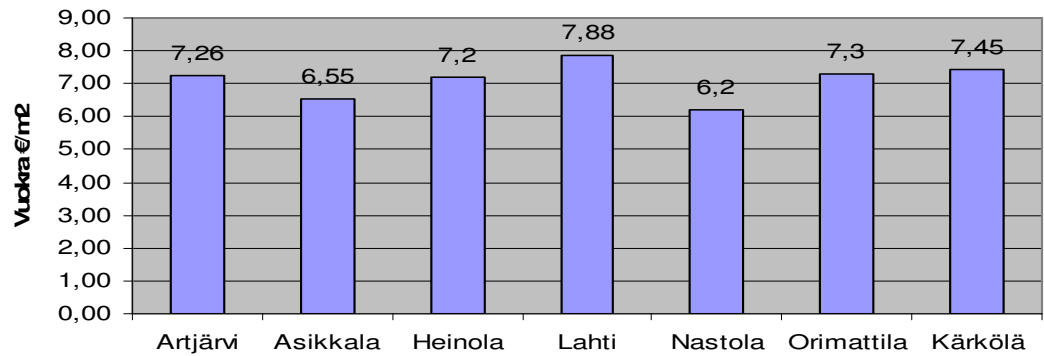
KUVIO 2. Asuntojen keskihinnat Päijät-Hämeessä 1.1.2004–31.12.2006.
(Tilastokeskus, Asuntojen hintaindeksi 2007.)

Kuviosta 3 nähdään, että Lahdessa vuokra-asuminen on yleisintä. Lahdessa on runsas vuokra-asuntojen tarjonta sekä paljon opiskelijoita, jotka osaltaan selittävät vuokra-asumisen suosiota Lahdessa. Kuntien välisiä eroja selittää ikärakennekin. Vanhempi väestö, joka on painottunut varsinkin Artjärvelle, Hämeenkoskelle ja Sysmään, suosii omistusasuntoja.



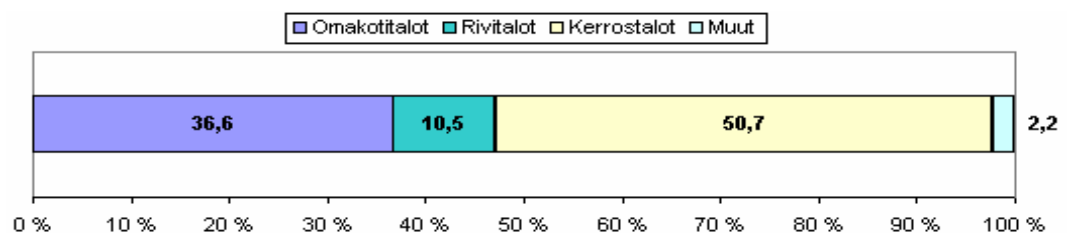
KUVIO 3. Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus Päijät-Hämeen kunnissa 2005. (Verkkotietokeskus 2007.)

Vuokratasot Päijät-Hämeen seudulla on laskettu kuntien kotisivuilta saatujen kuntien vuokraamien asuntojen ilmoittamista vuokrahinnoista. Lahden vuokrataso on selvitetty Lahden Talot Oy:n kotisivuilta. Tulee kuitenkin huomioida, että yleinen vuokrataso on hieman korkeampi kuin kuntien vuokraamissa asunnoissa. Kuviosta 4 käy ilmi, että suurinta vuokraa kuntien kesken perii Lahti ja pienimmällä vuokralla selviää Nastolassa.



KUVIO 4. Vuokrataso Päijät-Hämeen seudulla. (Artjärven kunta, 2007. Asikkalan kunta, 2005. Heinolan kaupunki. Nastolan kunta, 2006. Kärkölän kunta, 2007. Orimattilan kaupunki, 2007. Lahden Talot Oy, 2007)

Päijät-Hämeen keskimääräistä asutokantaa kuvaaviin prosenttilukuihin vaikuttavat pienten kuntien pientalovaltaisuus verrattuna kerrostalovaltaisuuteen Lahden kaupungissa. Kuvioista 5 käy ilmi, että omakotitalojen osuus on yli 36 prosenttia ja rivitalojen osuus runsaat 10 prosenttia. Kerrostalojen määrä on hieman yli puolet koko asutokannasta. (Verkkotietokeskus 2007.) Sijoittajalla ei siis tulisi olla ongelmia löytää asutossijoittamiseen sopivaa kerrostaloasuntoa Päijät-Hämeen seudulta.



KUVIO 5. Asutokanta tyypeittäin % Päijät-Hämeessä 31.12.2005. (Verkkotietokeskus 2007.)

Omistusasunnon hankinta-aiheet ovat kasvaneet huomattavasti. Vuonna 2005 9,2 prosenttia kotitalouksista Päijät-Hämeessä suunnittelee hankkivansa asunnon seuraavien 12 kuukauden aikana. Tiedot käyvät ilmi Tilastokeskuksen maakunnittain jaotellusta kuluttajabarometrissä, jota varten haastateltiin vuonna 2005 loka–joulukuussa 4 630 suomalaista. (Tilastokeskus, 2006.)

2.3 Nuoret asuntosijoittajat

Nuorten itsenäistyminen on aikaistunut vuosien saatossa. Vuokra-asunto on useimpien nuorten ensimmäinen oma koti, mutta yli puolet vastaajista pitää sitä väliaikaisena. Nuoret uskovat omistusasumiseen yhä enemmän. Nämä seikat tulevat esille Ympäristöministeriön julkaisemasta tutkimuksesta Nuorten asuminen 2005. Tutkimus pohjautuu 18–29-vuotiaille nuorille tehtyyn kyselytutkimukseen, johon otti osaa 1600 nuorta. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää nuorten aikuisten asumista, asumistyytyväisyyttä sekä asumiseen liittyviä suunnitelmia. (Ympäristöministeriö 2006; Ilmonen, Hirvonen & Manninen 2005.)

Tutkimukseen vastanneista nuorista 67 prosenttia ilmoitti onnistuneensa täyttämään asumistoiveensa. Vastaava luku vuonna 1991 oli 57 prosenttia. Vaikkakin asumistyytyväisyys on lisääntynyt vuosien varrella, 30 prosentilla vastaajista on asuntohuolia. Tämä ei juuri ole muuttunut vuodesta 1991. Vuokralla asuvista nuorista lähes puolet kokivat asumismenonsa liian suuriksi verrattuna tuloihinsa, kun vastaava luku omistusasujilla on noin viidennes. (Ympäristöministeriö 2006; Ilmonen, Hirvonen & Manninen 2005.)

Omistusasukkaiden parempaa tilannetta selittävät parantunut työllisyys, alentuneet korot sekä pitkät laina-ajat. Vuokrien hinnat taas ovat kohonneet mikä puolestaan selittää vuokralaisten huonompaa tilannetta. Asuinpaikka ei tutkimuksen mukaan vaikuttanut siihen, koettiinko asumismenot tuloihin nähden liian suuriksi. (Ympäristöministeriö 2006; Ilmonen, Hirvonen & Manninen 2005.)

Nykyään tarjolla on pitkiä laina-aikoja. Kuitenkin noin 70 prosenttia nuorista katsoo, että asuntolaina on parasta maksaa mahdollisimman nopeasti takaisin. Tärkeinä asuntovalintakriteereinä nuoret pitävät palvelujen läheisyyttä. Useat nuoret haluaisivat pientalon hyvältä esikaupunkialueelta. Tutkimuksesta selvisi se, että nuoret eivät tunne kovin hyvin muita asumismuotoja kuten osaomistus- sekä asumisoikeusasumista. Tämän vuoksi kiinnostus näitä kohtaan on heikkoa. (Ympäristöministeriö 2006; Ilmonen, Hirvonen & Manninen 2005.)

2.4 Asuntojen todelliset kauppahinnat julki

Kuluttajalla on entistäkin paremmat mahdollisuudet saada tietoa asuntojen hintatasosta. Aluksi hintatietopalvelu kattaa Suomen 15 suurinta kaupunkia (Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Turku, Oulu, Lahti, Kuopio, Jyväskylä, Pori, Lappeenranta, Rovaniemi, Joensuu, Vaasa ja Kotka) ja asuntomuodoista vain kerros- ja rivitalot. Palvelun piiriin kuuluvaa kohdeasunnon tarkkaa osoitetta ei paljasteta, mutta palvelusta selviää kadunnimi, kaupunginosa ja postinumero. Asunnon koko, kerrosmäärä, valmistumisvuosi sekä kiinteistövälittäjän kuntoarvio ovat myös julkista tietoa. (Horppu 2007.)

Hintatietopalvelun kehittäjiä ovat ympäristöministeriö sekä kiinteistönvälitysala. Vuoden kuluttua katsotaan, laajennetaanko palvelua. Asuntojen julkaistut hinnat perustuvat kiinteistövälittäjien tietoihin. Kiinteistövälittäjäliiton toimitusjohtaja Jukka Malila kuitenkin korostaa artikkelissa, että asunnon toteutunut kauppahinta riippuu aina asunnon kunnosta ja siihen tehdyistä remonteista, joita palvelu ei alkuvaiheilla vielä kerro. Myöhemmin yhdeksi palvelun osaksi liitetään tietoa asunnon kunnosta. Kuntotodistuksessa taloyhtiön kunto arvioidaan asteikolla 1–5. (Horppu 2007.)

Toteutuneiden asuntokauppojen hintatietojen julkisuus sekä taloyhtiön kuntotodistus lisäävät kiinteistöalan ja asuntokaupan selkeyttä. Asuntoa myyvien sekä ostavien henkilöiden tietämys asuntojen todellisesta hintatasosta kasvaa huomattavasti. Ylikorkeat hintapyynnit vähenevät sekä myyntiajat lyhenevät. Ympäristöministeriön asumisen tulosalueen päällikkö Markku Tahvanainen kertoo artikkelissa, että hintapyynnön ja toteutuneen hinnan välinen ero on noin 3,5 prosenttia. (Horppu 2007.)

Seuraavaksi siirrytään tutkimaan sitä, kuinka vertaillaan sijoitusasuntojen tuottavuutta. Luvussa 3 tutkitaan sitä, mitä tarkoitetaan vaihtoehtolaskelmilla tai kuinka asuntolaina ja korkotaso vaikuttavat saataviin tuottoihin. Luvussa tutkitaan myös kuinka yhtiövastike vaihtelee asunnosta riippuen ja miten tuottoon vaikuttavat asunnon sijainti ja ikä.

3 ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS

3.1 Vaihtoehtolaskelmat

Järjestelmällinen päätöksenteko on laskelmiin perustuvaa ja eri vaihtoehtoja vertailevaa. Laskelmien avulla supistetaan sellaista päätöksenteon aluetta, jossa turvaututaan pelkkään intuitioon. Päätöksenteko on intuitiivista silloin, kun päätöksentekijä turvautuu vain harkintaan, mielipiteisiin tai käsityksiin. Hän ei määritä ongelmia järjestelmällisesti, vaan toimii vaistonvaraisesti. Esimerkiksi, jos sijoitusasunto on joka tapauksessa suunniteltu hankkia tietystä kaupungista, voi olla vaikeaa laskelmin osoittaa valinnan paremmuus muihin kaupunkeihin nähden. Taloudellisuuden ja kannattavuuden selvittämiseksi tarvitaan euromääräisiä lukuja. Sijoituspäätöstä varten tehdyissä laskelmissa osoitetaan tuottojen, kulujen ja pääoman suuruudet eri vaihtoehdoissa. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 188–215.)

Vaihtoehtolaskelmien tarkoituksena on esittää kunkin vaihtoehdon tuotot ja kulut, joiden perusteella voidaan asettaa vaihtoehdot kannattavuuden ja taloudellisuuden mukaan edullisuusjärjestykseen. Tarkoituksena on myös pienentää harkinnanvaraisten tekijöiden määrää ja kiinnittää sijoittajan huomio tärkeimpiin seikkoihin. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 188–215.) Vaihtoehtokustannusten käsitettä pidetään päätöksenteon kannalta sopivimpana. Vaihtoehtokustannus on sen hyödyn raharvo joka valinnan seurauksena menetetään. (Pellinen 2006, 203–206.)

Suunnittelujänne määritellään ajanjakson mukaan. Lyhyen jänteen laskelmat ulotetaan enintään vuoden päähän. Keskipitkä jänne tarkoittaa 1–3 vuoden aikaa ja pitkä jänne merkitsee 3–10 vuoden suunnittelukautta. Pitkän aikajänteen vaihtoehtolaskelmissa pääomalla ja sen korolla on keskeinen merkitys. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 188–215.)

Sijoitusehdotuksessa on selvitettävä, mitkä ovat sijoituksen seuraukset. Tässä on kyse tuottojen ja kulujen määräytyksestä.

- juoksevat tuotot ja kulut
- perussijoituskustannus
- sijoitusajanjakso
- kohteen jäännösarvo
- laskentakorkokanta

(Jyrkkiö & Riistama 2003, 188–215.)

Sijoituksen tuottoja ja kustannuksia on hyvä tarkastella vuositasolla. Sijoituksesta saadusta vuosittaisesta tuotosta (vuokra) vähennetään maksetut vuosittaiset menot (yhtiövastike). Näin saadaan vuotuinen nettotuotto. Vieraan pääoman korkoja ei tule lukea menoiksi, sillä tämä tulee huomioitua korkokannassa.

Perussijoituskustannus (asunnon hankintahinta) on lähellä päätöksentekohetkeä.

Sen määrittämiseen ei liity paljoo epävarmuutta. Sijoitusajanjaksolla tarkoitetaan taloudellista pitoaika. Sijoitusajanjakso päättyy asunnon myyntihetkellä.

Sijoituksen jäännösarvolla tarkoitetaan sitä myyntituloa, joka asunnosta arvioidaan saatavan sijoitusajanjakson päättyessä. Korolla tarkoitetaan korvausta rahan käyttöön saamisesta. Laskentakorkokantaa voidaan pitää

minimituottovaatimuksena joka asunnon tulisi tuottaa. (Neilimo & Uusi-Rauva 2005, 213–218.)

Investointi on rahan käyttöä, jonka tarkoituksena on tulon hankkiminen. Täytyy myös olla aikaulottuvuutta. Investointilaskentamenetelmiä on nykyarvo-, sisäisen korkokannan- ja takaisinmaksuajan menetelmä. Sijoituksen kannattavuutta tarkasteltaessa tulee huomioida sijoituksen vaatima pääoma. Kannattavuuden tunnusluku pitkällä aikajänteellä on pääoman tuotto prosentti. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 188–215.)

Investointilaskelma ulottuu investoinnin koko pitoajalle. Mikäli investoinnin toteutustapoja on monia, pyritään selvittämään edullisuusjärjestys laskelmin. Laskelmat pohjautuvat markkinatietoihin, investoinnin kustannuksiin ja tuottoihin sekä pääomatarpeeseen. (Neilimo & Uusi-Rauva 2005, 213–218.)

3.2 Asuntolaina

Asuntolaina on pitkäaikainen sitoumus. Sijoittaminen ja asuntohankinnan rahoitus voidaan yhdistää. Kannattaa huolehtia myös asuntolainan kilpailukykyisyydestä. Perinteisesti normaaliehtoissa asuntolainassa omarahoitusosuus on 20–30 prosenttia. Valtiontakauksella pääsee kiinni asuntoon jopa 15 prosentin omarahoituksella. Ennen asuntolainan ottamista tulee tehdä rahoituslaskelma kokonaiskustannuksista. Kun kokonaiskustannuksista vähennetään omarahoitusosuus saadaan tietää paljonko lainaa tarvitaan. (Rekonen 2002, 5–23.)

Asuntolainan lyhennystapoja on neljä. Yleisin käytetty tapa on tasaerä. Lainan nostohetkellä määräytyy kuukausittainen lainakulu. Koron muuttuessa asuntolainan laina-aika muuttuu. Mikäli laina-aika on pitkä sekä omarahoitusosuus on pieni, laina-aika voi koron noustessa pidentyä paljonkin. Annuiteetti on myös suosittu lyhennystapa, jossa korkotason muutos näkyy korkojaksoittain lainan kuukausimaksussa. Kuukausimaksussa on alussa enemmän korkoa ja vähän lyhennysosuutta. Tasalyhennys on lainatyyppejä, jossa lainapääoma on jaettu laina-ajalle yhtä suuriin osiin. Lainan kuukausimaksut ovat alussa suuremmat verrattuna tasaerään ja annuiteettiin. Kuukausimaksu pienenee laina-ajan lyhentyessä. Bullet-lainassa koko lainapääoma maksetaan pois kerralla laina-ajan lopussa. Lainakaudella maksetaan vain korkoja. (Rekonen 2002, 5–23.)

Lainatarjousta tulee aina pyytää useasta pankista. Koska pankit tarjoavat yleensä lainaa sidottuna edullisimpaan viitekorkoon, ei niitä voida suoraan verrata keskenään. Kannattaa pyytää lainatarjous ainakin 12 kuukauden euriboriin tai primekorkoon sidottuna, tällöin voi verrata pankkien todellisia hintatekijöitä. Tulee myös selvittää millä marginaalilla pankki tarjoaa lainaa ja paljonko ovat nostokulut. Nostokuluja ovat toimitusmaksu ja järjestelypalkkio. (Rekonen 2002, 5–23.)

Asunnon ja lainapääoman suhde tulisi olla alle 80 prosenttia asunnon arvosta 3–5 vuoden kuluttua jos asunto on ostettu 15 prosentin omarahoituksella.

Asuntolainan riski kasvaa sitä mukaa mitä pienempi on omarahoituksen osuus, sillä pieni omarahoitusosuus tarkoittaa pitkää laina-aikaa. Asuntolainassa tulisi pyrkiä 30 prosentin omarahoitukseen. (Rekonen 2002, 5–23.)

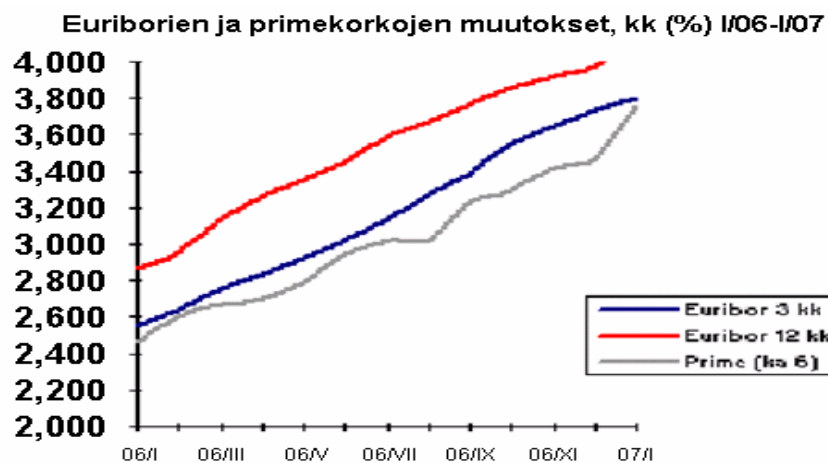
Kun korkojen sekä asuntojen hintojen nousu on maltillista, kannattaa ottaa lainaa sijoitusasuntoa varten. Tällöin sijoitetun oman pääoman tuotto kasvaa. Vaikka korot nousisivat ja asuntojen hinnat pysyisivät ennallaan, on velkarahalla vivuttaminen kannattavaa. Lisäämällä velan määrää saa paremman tuoton sijoittamalleen omalle pääomalle. Mikäli asuntomarkkinat ovat epävakait ja korkojen odotetaan nousevan, ei velkavivun käyttö ole kannattavaa varsinkaan lyhyellä aikavälillä. Velkavipu tällöin syö oman pääoman tuottoja. Vuosina 2003–2005 lahtelaiset asuntosijoittajat, jotka käyttivät velkavipua, saivat paljon enemmän tuottoa omalle pääomalle, kuin sellaiset jotka eivät sijoittaneet asuntoon lainkaan velkarahaa. (Skinnari 2005, 36–37.)

3.3 Korkotasot ja marginaali

Korko on rahan hinta. Se on korvaus, jonka lainanottaja maksaa ottamastaan lainasta pankille tai rahoitusyhtiölle. Korkokanta kertoo sen, kuinka monta prosenttia yhtenä vuonna maksetaan korkoja otetulle lainapääomalle. (Tuhkanen 2006, 9.)

Asuntolainojen yleisimmät viitekorot ovat euribor 12 ja primekorko. Euribor määräytyy puhtaasti markkinoilla, kun taas primekorosta päättää kukin pankki itse. Primeen vaikuttaa yleinen korkotasot, inflaatiotasot ja yleiset talouden näkymät. Euribor 12kk:n viitekorko tarkistetaan vuosittain ja pysyy aina taas vuoden samana. (Suomen rahatieto 2007)

Kuviosta 6 nähdään kuinka Euribor ja primekorko ovat muuttuneet aikavälillä Tammikuu 2006–2007 (Rekonen 2002, 5-23). Korot nousevat edelleen. Lauri Uotila, Sampo pankin pääekonomisti, arvioi että tyypilliseksi uuden asuntolainan koroksi tulisi vuonna 2007 noin 5 prosenttia (Simola 2007, 35). Korot ovat tasaisesti nousseet vuoden 2006 alusta lähtien. Nousua vuoden 2007 alkuun asti on Euribor 3 kk:n korossa n. 1,2 prosenttia. Nousua Euribor 12 kk:ssa on n. 1,15 prosenttia ja prime-korossa 1,3 prosenttia.



KUVIO 6. Euriborien ja primekorkojen muutokset, kk (%) I/06-I/07.

(Suomen rahatieto 2007)

Etelä-Suomen Sanomissa (2006) 4.12.2006 julkaistussa artikkelissa Moni maksaa pankille asuntolainastaan ylihintaa kerrotaan, että monella suomalaisella on asuntolainassaan korkea marginaali. Kuluttajasivu teetti kyselyn Taloustutkimuksella, joka osoitti että yli puolet suomalaisista ei ole neuvotellut kertaakaan pankkinsa kanssa lainan marginaalista. Kyselyyn osallistui 1009 henkilöä, joilla 305:lla oli asuntolainaa. Ikäryhmästä 35–49-vuotiaat olivat aktiivisimpia neuvottelijoita kun vähiten marginaalista neuvottelevia olivat 25–34-vuotiaat. Suurin osa suomalaisista ei edes tiedä marginaaliaan tai mitä se edes tarkoittaa. Suomen Pankkiyhdistyksen ekonomisti Arto Elomaa toteaa artikkelissa, että Suomessa asuntolainojen marginaaleja kilpailutetaan paljon. Kokonaiskorot ovat alhaisia, eikä Elomaa usko marginaalien enää laskevan.

Artikkelissa haastatellaan viittä eri pankin johtajaa marginaalien suhteen. Haastatteluun osallistui Tampereen Nordean konttorin johtaja, Iisalmen Osuuspankin toimitusjohtaja, Hämeenlinnan Sampo pankin konttorinjohtaja, Huittisten Säästöpankin Porin konttorin palvelupäällikkö sekä Lahden Handelsbankenin konttorinjohtaja. Ensimmäisenä tiedusteltiin, ottavatko pankit omatoimisesti yhteyttä asiakkaaseen jos asuntolainan marginaali on suurempi kuin nykytaso. Nordea sekä Osuuspankki ilmoittivat säännöllisesti keskusteleveransa asiakkaan kanssa marginaalista. Muissa pankeissa asia tulee esille kun asiakas käy konttorissa asioimassa. Toiseksi kysyttiin sitä kuinka suuri osa asiakkaista neuvottelee marginaalin alentamisesta. Kaikki pankit ilmoittivat tämän olevan yleistä, sillä ihmiset ovat hyvin hintatietoisia. Kolmanneksi kysyttiin korkeinta marginaalia jota asiakas maksaa pankille. Nordea ja Osuuspankki ilmoittivat, että yli kahden prosentin marginaaleja ei ole. Sampo pankki sekä Handelsbanken eivät halunneet kommentoida asiaan. Säästöpankki ilmoitti marginaalin olevan korkeimmillaan kahta tai kolmea, joskin näitä marginaaleja esiintyy harvoin. (Etelä-Suomen Sanomat 2006.)

Marginaali on se osuus lainan hinnasta johon asiakas voi vaikuttaa. Marginaalin suuruus on yleensä 0,35–0,6 prosentin luokkaa. Pankki siis perii itselleen marginaalina joka vuosi tuon prosentin verran lainasummasta. Marginaali pienenee kun laina pienenee. Kokonaiskorko muodostuu viitekorosta ja marginaalista. (Etelä-Suomen Sanomat 2006.)

3.4 Vastike

Asunto-osakkeenomistaja maksaa taloyhtiölle yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksen mukaan. Yhtiövastike voidaan määrittää perittäväksi siten, että eri menoja varten on eri maksuperusteensa. Näitä perusteita ovat huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus. Yhtiövastikkeella katetaan seuraavia kuluja: kiinteistön hankinta- ja rakennuskulut, kiinteistön hoitokulut, kiinteistön perusparannus-, uudistus-, lisärakennuskulut ja yhtiölle lain mukaan kuuluvien velvoitteiden kustannukset. Osakkeen vaihtaessa omistajaa, uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta

omistusoikeuden siirtymisestä lähtien. (Yhtiövastike ja käyttökorvaukset.)
 Yhtiövastike muodostuu mahdollisesta rahoitusvastikkeesta ja hoitovastikkeesta. Hoitovastike käytetään talon hoitoon, vuosikorjauksiin ja muihin juokseviin kuluihin. Rahoitusvastikkeella maksetaan taloyhtiön ottamaa lainaa. Lainarahaa käytetään suuriin taloyhtiön hankkeisiin. (Simola 2006, 6–11.)

Suomen Kiinteistöliiton mukaan vuonna 2006 kerrostaloissa vastikkeen suuruus oli pääkaupunkiseudulla noin 3,2 euroa/neliö ja muualla maassa 2,7 euroa/neliö. Rivitaloyhtiöissä vastaavat arvot olivat 2,7 euroa/neliö sekä 2,4 euroa/neliö. Lukuihin sisältyvät vesimaksut. Mauri Marttila Kiinteistöliitosta kertoo, että taloyhtiöiden hoitovastikkeet ovat nousseet noin 26 prosenttia. Tämä johtuu varsinkin lämmityskustannusten sekä jätehuollon kallistumisesta. (Simola 2006, 6–11.)

Vaikka merkittävä osa vastikkeesta riippuu olosuhteista tai kunnallisista maksuista, voidaan jotain tehdä yhtiössäkin. Korjaustyöt, huollot ja muut kiinteistön hoitotarpeet on syytä kilpailuttaa. Vertaillessa yhtiöiden hoitovastikkeita tulee huomioida mm. talon ikä, yhtiön koko, muut maksut ja vastikkeet ja kulujen kehitys. Vanhemmissa taloissa vastikkeen hinta on yleensä suurempi kuin uusissa taloissa. Vastike nousee myös, mikäli talo on vuokra-tontilla. Pienet, 5–10 asunnon taloyhtiöt eivät ole houkuttelevia isännöitsijöille, mikä voi myös nostaa vastiketta. Entä mitä muita maksuja peritään? Kuuluuko vesimaksu vastikkeeseen ja maksetaanko lämmityskulut itse? Peritäänkö rahoitusvastiketta ja kuinka taloyhtiön vuosikorjauskulut ovat kehittyneet? (Simola 2006, 6–11.)

Yhtiövastikkeet voidaan vähentää saadusta vuokratulosta. Yhtiövastike koostuu rahoitus- ja hoitovastikkeesta ja se on vähennyskelpoinen vuokratulosta. Kuitenkin vain siltä osin, kun se kirjataan taloyhtiön kirjanpidossa tulosaikutteisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että vastike on taloyhtiön veronalaista tuloa. (Mainio.net.)

Se osuus vastikkeesta joka rahastoidaan, katsotaan asunnon hankintahinnaksi, eikä sitä voi vähentää vuokratuloista vaan vasta silloin kun asunto myydään. Isännöitsijältä voi kysyä kuinka vastike käsitellään omassa taloyhtiössä. Myös vuokranantajan maksamat vuokraan sisältyvät vesi- ja sähkölaskut ovat

vähennyskelpoisia. Myös muut vuokraustoimintaan liittyvät kulut, kuten lehti-ilmoituskulut, asunnon esittelykulut, välityspalkkiot vuokralaisten hankkimisesta, sijoitusasunnon vakuutuskulut ja mahdolliset vuokran perimiskulut ovat vähennyskelpoisia. (Mainio.net.)

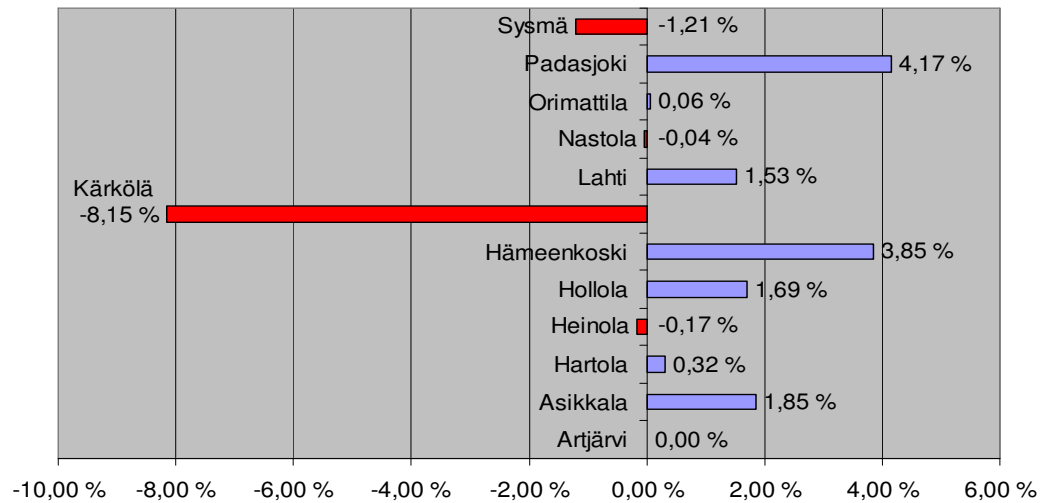
3.5 Uusi vai vanha asunto

Uudet asunnot ovat vanhoja asuntoja kalliimpia. Vanhassa asunnossa on usein sen verran korjattavaa, että remonttikulujen jälkeen todellinen hankintahinta nousee muutaman vuoden sisällä lähelle uuden asunnon hintaa. Pieni pintaremonttikin huoneistoon voi maksaa kymmeniä euroja neliöltä. Reilusti sitä enemmän tulee maksamaan esimerkiksi taloyhtiöön tehtävät remontit, kuten putki-, ikkuna- ja julkisivuremontit. (Uuden asunnon ostajan opas, rakennusteollisuus.)

Vanhaa asuntoa ostettaessa on aina syytä selvittää, mitä remontteja taloyhtiössä on suunnitteilla. Perusteellisemmankin remontin jälkeen vanhan asunnon laatutaso ei kuitenkaan yllä uuden asunnon tasolle. Tämä koskee varsinkin ääneneristystä, kosteuskestävyyttä, sisäilman laatua sekä asunnon sähkö- ja teleteknistä varustetasoa. (Uuden asunnon ostajan opas, rakennusteollisuus.)

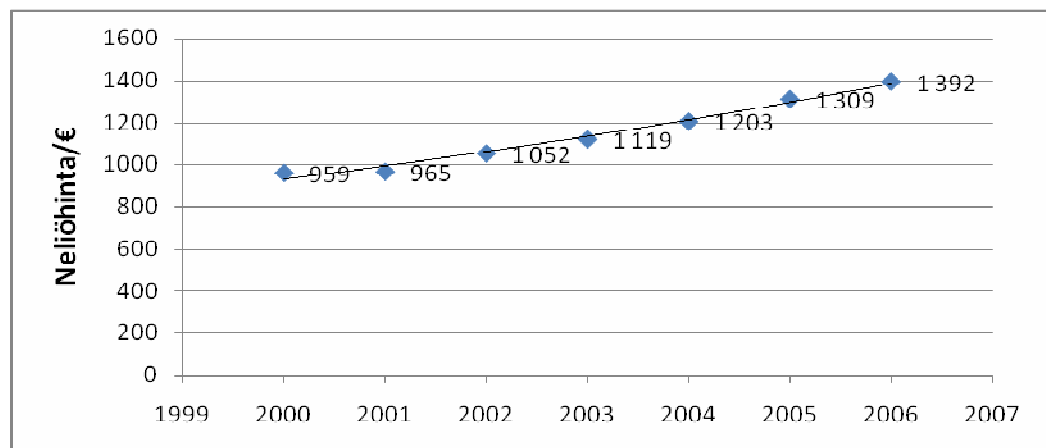
Uusia asuntoja tuotetaan vuosittain 1–3 prosenttia koko asuntokantaan verrattuna. Suurin osa asuntokaupoista onkin käytetyn asunnon kauppaa. Arvioiden mukaan 70 prosenttia tehdyistä asuntokaupoista on käytetyn asunnon kauppaa. (Keskitalo 2004.)

Kuviosta 7 nähdään kuinka paljon uusia kerrostaloja on rakennettu Päijät-Hämeen seudulla kolmen vuoden aikana. Eniten kerrostaloja on rakennettu Padasjoelle, kun taas Kärkölästä on kerrostaloja vähentynyt huomattavasti. (Tilastokeskus, asuntokanta 2007.)



KUVIO 7. Kerrostalojen tuotanto aikavälillä 1.1.2003–31.12.2005.
(Tilastokeskus, asuntokanta 2007.)

Kuvio 8 kertoo sen kuinka vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat nousseet vuosittain. Arvonnousu on ollut reipasta ja tasaista. Luvuissa ei ole mukana pääkaupunkiseudun asuntoja. Kasvua vuodesta 2000 vuoteen 2006 on jopa 45,15 prosenttia.



KUVIO 8. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys vuosittain, muu Suomi.
(Tilastokeskus, Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys v. 2000 lähtien 2007.)

3.6 Asunnon sijainti

Kohtuullisen hintaista asuntoa ei saa enää tänä päivänä arvostetuilta alueilta. Asuntojen hinnat nousevat koska asunnoilla on enemmän kysyntää kuin tarjontaa. Markkinakorko on Suomessa alhainen ja lyhennysehdot ovat joustavat, mikä puolestaan ei pysäytä asuntojen hintojen nousua. Yksi halutuimmista ja kalleimmista alueista on Helsingin kantakaupunki. Suomessa tehdään noin 6500–7000 asuntokauppaa kuukauden aikana. Näistä 200 tehdään juuri Helsingin kantakaupungissa. (Rantanen, E. 2007b.)

Jos asunnon halusi Helsingin kantakaupungista, olisi se kannattanut ostaa ainakin 10 vuotta sitten. Jos henkilön kuukausittaisella nettopalkalla vuonna 1996 sai alueelta 0,70 neliötä, niin vastaavalla summalla vuonna 2007 saa enää vain 0,43 neliötä. Vielä 1970-luvulla kantakaupungin hintataso oli samaa luokkaa muun Helsingin kanssa. Kun kantakaupungin asunnot peruskorjattiin, alkoi hintojen nousu. Kaksi nousukautta ajoittui 1980-luvulle ja laman jälkeiseen aikaan. Vertailun vuoksi voidaan ajatella Berliiniä, jossa saa 70 neliöisen jugendkaksion keskustasta samaan hintaan kuin 20 neliöinen asunnon Helsingin kantakaupungista. (Rantanen, E. 2007a.)

Asuntokauppoja tehtiin koko Suomessa noin viisi prosenttia vähemmän vuonna 2006 kuin sitä edellisenä. Kuitenkin rahaa kului entistä enemmän. Asunnosta on tullut hyödyke, jossa ostaja joutuu maksamaan enemmän ja saamaan vähemmän. Vanhojen vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset neliöhinnat nousivat vuonna 2006 7,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla asuntoon pääse kiinni 2782 euron neliöhinnalla ja mikäli haluaa asunnon kantakaupungista, joutuu maksamaan 4250 euron neliöhinnan asunnosta. Muualla Suomessa asunnon saa 1427 euron neliöhinnalla. (Rantanen, E. 2007a.)

Asuntosijoittaja voi voittaa paljonkin, kun ennen asunnon ostamista tutkii hinta- ja vuokratilannetta useassa eri kaupungissa. Toisessa kaupungissa voi pienempi investointi riittää ja tuotto olla suurempi. Viisas asuntosijoittaja tuijottaa vain tuottoa. Vuonna 2006 valmistunut oikorata Lahteen nostaa puolestaan asuntojenkin kysyntää Lahdessa koska matka-aika Helsinkiin on lyhyt. (Jämsä 2005.)

Seuraavassa luvussa vertaillaan Päijät-Hämeen eri kunnista saatavia asuntotuottoja. Vertailussa mukana olevat kunnat ovat Asikkala, Heinola, Lahti, Nastola ja Orimattila. Luvussa tutkitaan myös korkokannan vaikutusta sijoituksen kannattavuuteen. Seuraavaa lukua varten toteutettiin myös pieni kysely Päijät-Hämeen kiinteistövälittäjille.

4 ASUNTOTUOTTOLASKELMAT KUNNITTAIN

4.1 Kuntakohtaiset laskelmat

Tässä osuudessa tutkitaan sitä, miten sijoituksen tuottoprosenttiin vaikuttaa lainaosuuden määrä suhteessa koko sijoitukseen. Tätä tutkitaan 100 %:n, 70 %:n ja 30 %:n lainaosuuksilla. Laskelmien periaate on se, että lainan lyhennyserä vastaa summaa, joka saadaan vuokralaiselta vuokratulona. Sijoittaja maksaa itse vain vastikkeen. Myös vastikkeen määrän olisi voinut huomioida, niin että kuukausittaiset vuokratulot olisivat ne kattaneet, mutta se ei olisi ollut enää kannattavaa. Lainan korot olisivat nousseet huomattavasti ja sijoittaminen olisi ollut kannattamatonta. Tämä osa sisältää myös sellaisia laskelmia, joissa sijoittaja laittaa myös omaa pääomaa asuntoon. Kaikki laskelmat ovat kokonaisuudessaan liitteissä 2–11. Tässä osuudessa tuodaan esille laskelmien tulokset.

Laskelmissa ei oteta huomioon asunnon arvonnousua, sillä osa laskelmista ulottuu kauas tulevaisuuteen. Näin pitkällä aikavälillä ei pystytä ennustamaan laskevatko vai nousevatko asuntojen hinnat. Oletuksena onkin, että asunnosta saadaan sijoitusperiodin lopussa sama hinta myydessä kuin ostettaessa. Korkotason oletetaan myös olevan 5 prosenttia kokoajan, sillä korkotasoakaan ei pystytä ennustamaan näin pitkälle. Mahdollisista korkotason muutoksista tehdään omat laskelmansa. Laskelmat siis kertovat ne sijoitusten tuottoprosentit jotka saadaan varmasti. Mikäli esimerkiksi asunnon arvo nousisi tulevaisuudessa ja korot nousisivat, kumoavat nämä vaikutukset toisensa. Myöskään remonttikuluja ei ole huomioitu, sillä ei voida olettaa remontin vaikuttavan asunnon arvoon nousevasti. Asunnon arvo voi pysyä ennallaan, vaikka suuria remontteja olisikin tehty. Nordean (2007) internet-sivuilta löytyvää lainalaskuria on hyödynnetty laskettaessa laina-aikaa ja lainaerien suuruuksia.

Laskelmien asunnot ovat todellisia asuntoja. Asunnot on valittu Oikotie.fi-sivustoa hyväksi käyttäen. Vertailuun valitut asunnot Päijät-Hämeen eri kunnista ovat kaikki rakennettu 32–45 vuotta sitten. Laskelmissa vertaillaan siis vanhoja asuntoja. Voidaankin olettaa että kaikkiin asuntoihin on tulossa remontteja

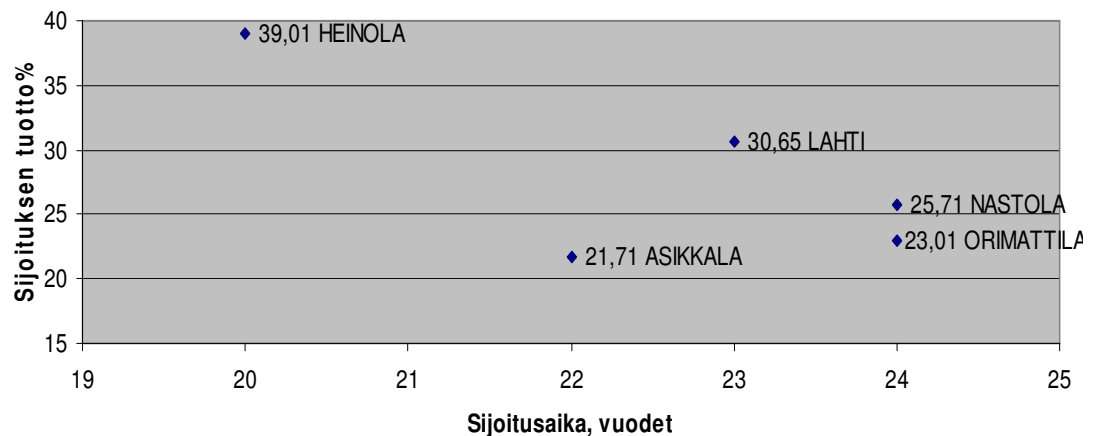
seuraavan kymmenen vuoden aikana. Asunnot ovat kerrostaloyksiöitä kooltaan 28–36 neliötä. Vertailuun otetut kunnat ovat Asikkala, Heinola, Lahti, Nastola ja Orimattila. Kaikkia Päijät-Hämeen kuntia ei pystytä vertailemaan puuttuvien keskimääräisten neliövuokrien vuoksi. Myöskään kaikista kunnista ei löytynyt myynnissä olevia kerrostaloasuntoja.

Taulukko 1 kertoo laskelmissa käytettyjen kerrostaloasuntojen tiedot. Vuokrat on laskettu käyttäen kuntakohtaisia, kuviossa 4 ilmoitettuja neliövuokria.

TAULUKKO 1. Laskelmissa olevien asuntojen keskeiset tiedot.

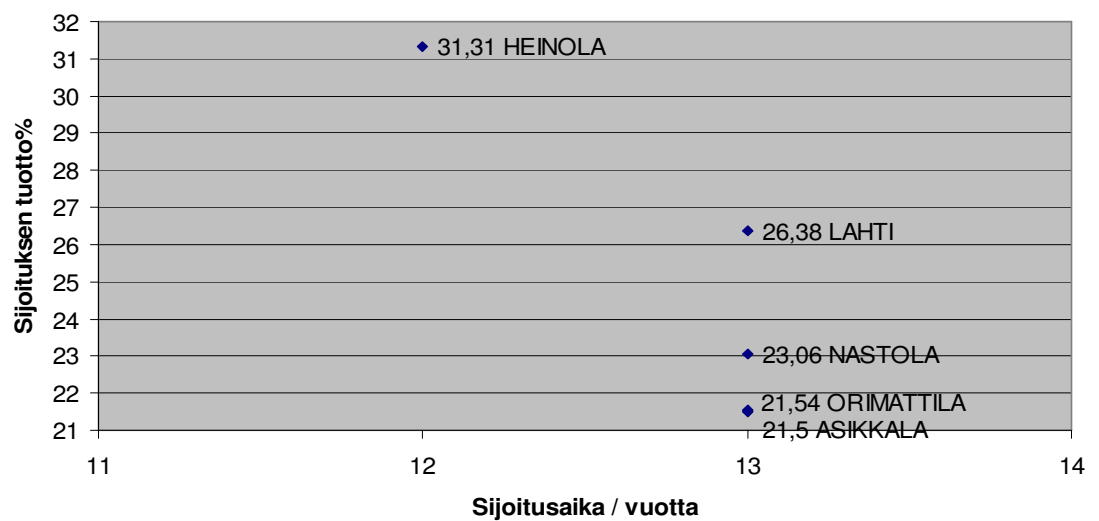
	Rakennusvuosi	Myyntihinta	Vuokra/kk	Hoitovastike/kk
Asikkala	1966	38000	235,80	95,85
Heinola	1962	35000	230,40	63,00
Lahti	1975	43000	263,98	87,10
Nastola	1974	32000	192,20	70,15
Orimattila	1972	34000	204,40	79,20

Kuviosta 9 selviää, paljonko on sijoituksen tuotto prosentti silloin kun asuntoa varten otettu laina on maksettu kokonaan pois. Taulukosta nähdään myös missä kunnassa kestää kauiten maksaa asuntolaina pois siitä saadulla vuokralla.



KUVIO 9. Sijoituksen tuotto suhteessa sijoitusaikaan, 100 %:n velkaosuus.

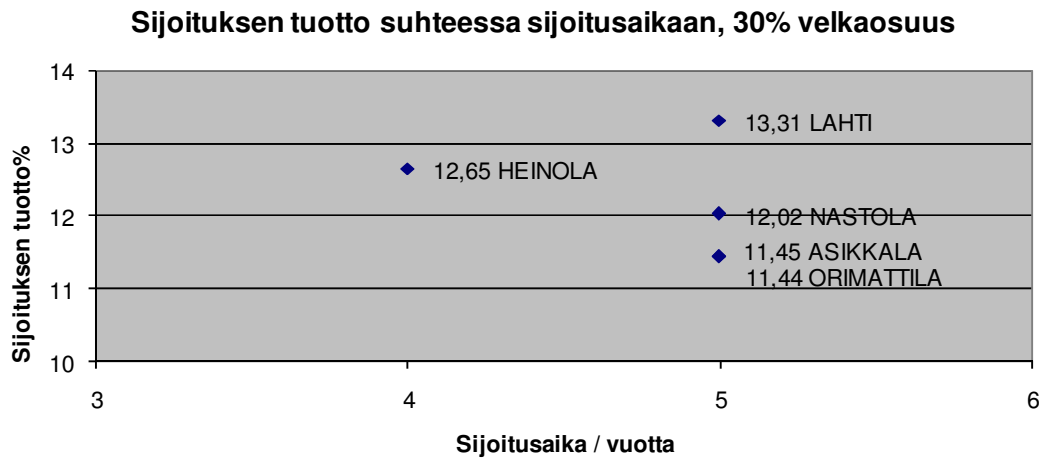
Ehdottomasti tuottoisimman sijoitusasunnon kokonaan velkarahalla ostettuna saa Heinolasta. Heinola ylittää n. 1,95 prosentin vuosittaiseen tuottoon, mikä kuulostaa todella pieneltä. Sijoituksen tuotto prosentti on huomattavasti suurempi kuin muissa vertailun kunnissa. Myös sijoitusaika on muita vaihtoehtoja lyhyempi. Toiseksi parhaimman tuoton sijoitukselle saa Lahdessa. Pienimmän tuoton saa Asikkalassa, mutta tulee huomioida, että myös sijoitusaika on lyhyempi kuin Lahdessa, Nastolassa ja Orimattilassa. Nastolassa ja Orimattilassa on pisimmät sijoitusajat eikä niistä saatu tuottoakaan ole kovin suuri.



KUVIO 10. Sijoituksen tuotto suhteessa sijoitusaikaan, 70 %:n velkaosuus.

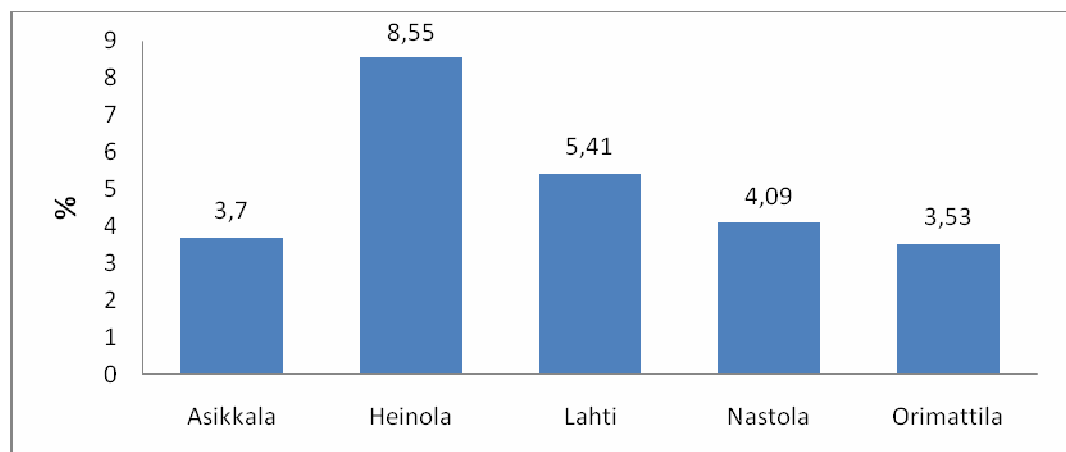
Kuviosta 10 nähdään, että myös 70 prosentin velkaosuudella ostettaessa ylivoimaisesti parhaimman tuoton saa Heinolasta. Keskimääräinen vuosituotto Heinolassa on n. 2,61 prosenttia. Laina saadaan maksettua pois 12 vuodessa, jolloin sijoituksen tuotto on n. 31 prosenttia. Lahdessa, Nastolassa, Orimattilassa sekä Asikkalassa laina-aika on 13 vuotta. Lahti antaa parhaimman tuoton näistä neljästä kunnasta.

Kuvio 11 kertoo, että 30 prosentin velkaosuudella kuntien paremmuusjärjestys pysyy lähes samana. Heinolasta ei saa enää parhainta tuottoa, vaikkakin laina-aika on muita kuntia lyhyempi. Heinolasta saatava vuosittainen tuotto on n. 3,16 prosenttia. Lahdesta saa viiden vuoden laina-ajalla parhaimman tuoton.

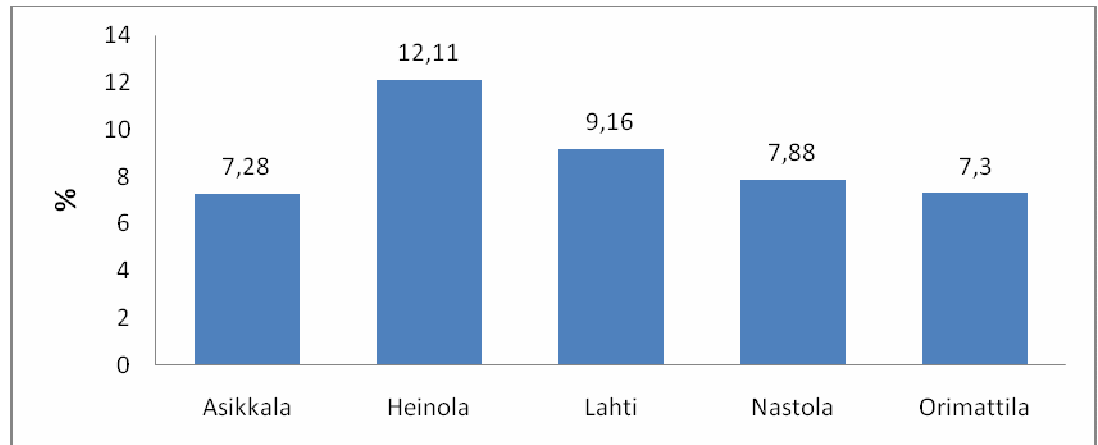


KUVIO 11. Sijoituksen tuotto suhteessa sijoitusaikaan, 30 %:n velkaosuus.

Kuviossa 12 verrataan tuotto prosentteja 100 prosentin lainaosuudella, viiden vuoden tähtämellä. Heinolan asunnosta saa ylivoimaisesti parhaiten tuottoa verrattuna toisiin kuntiin. Huonoiten vertailussa pärjää Orimattila 3,53 prosentin tuotolla.

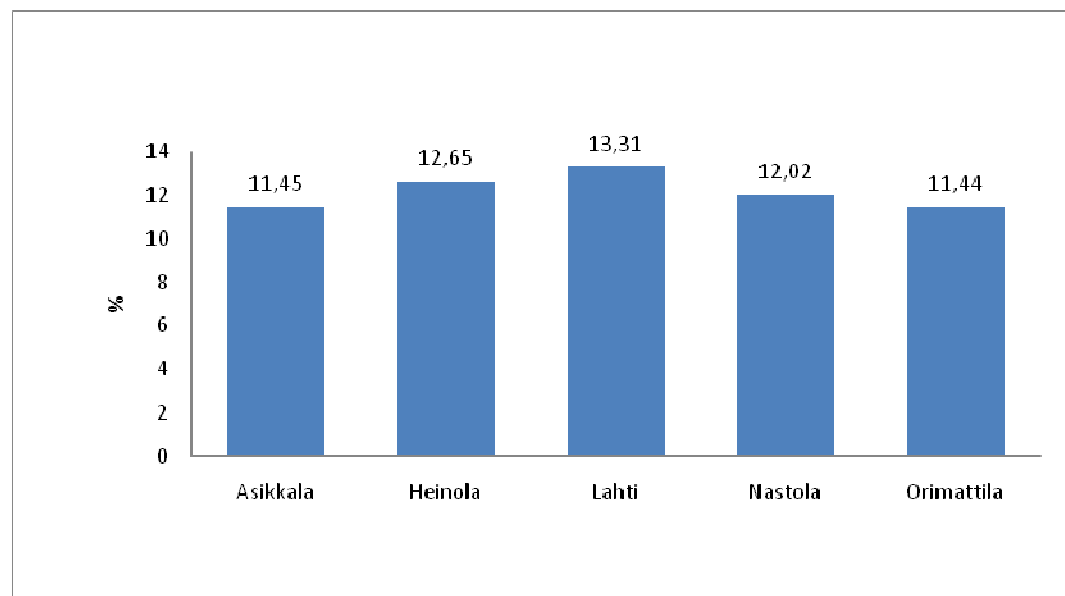


KUVIO 12. Sijoituksen tuotto prosentti viiden vuoden kuluttua, 100 %:n lainaosuus.



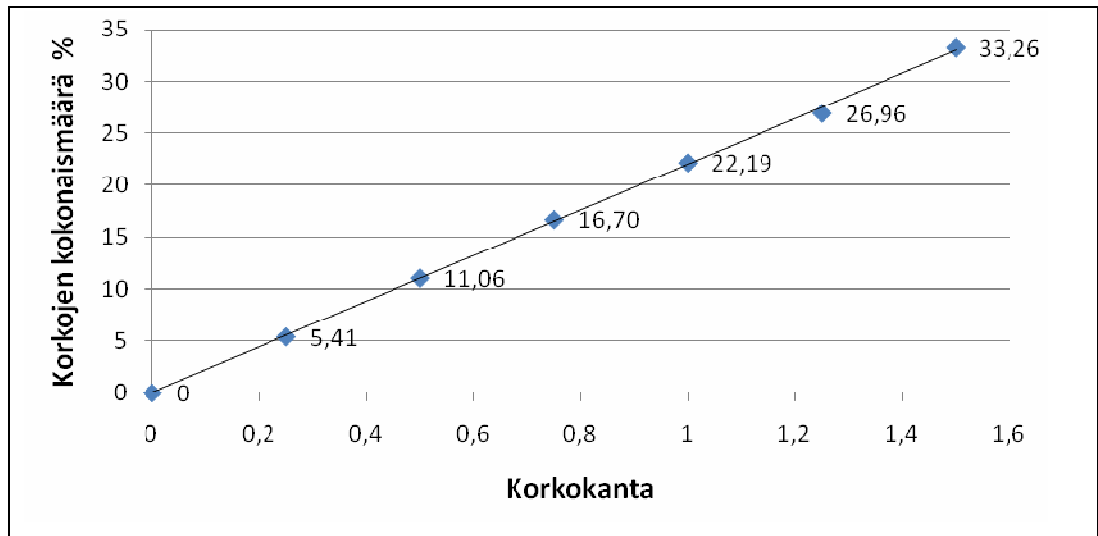
KUVIO 13. Sijoituksen tuotto prosentti viiden vuoden kuluttua, 70 %:n lainaosuus.

Kuvio 13 kertoo sijoituksen tuoton viiden vuoden jälkeen, kun lainaosuus on 70 prosenttia. Heinolasta saa jälleen parhaimman tuoton sijoitukselle ja Lahti on vertailussa toisena. Asikkala, Nastola sekä Orimattila eivät paljoa eroa tuottojen suhteen toisistaan.



KUVIO 14. Sijoituksen tuotto prosentti sijoitusperiodin lopussa, 30 %:n lainaosuus.

30 prosentin lainaosuuksilla lainojen takaisinmaksuajat ovat 4–5 vuotta. Nämä tuotto prosentit ilmenevät kuviosta 14. Heinolassa sijoitusperiodi on 30 prosentin lainaosuudella vain 4 vuotta, kun muissa kunnissa aika on 5 vuotta. Heinola onkin vertailukunnista kannattavin. Toiseksi paras kunta on Lahti, joka ylittää 13,31 prosentin tuottoon viidessä vuodessa. Huonoimmat tuotot saadaan Asikkalassa ja Orimattilassa.



KUVIO 15. Korkokannan kasvun vaikutus korkomäärän kasvuun.

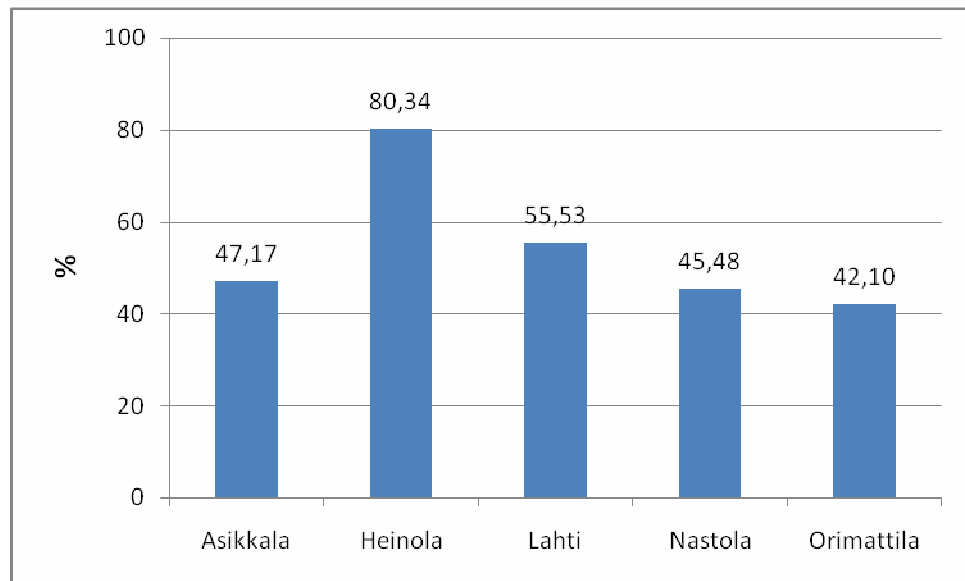
Kuvio 15 kertoo kuinka paljon koko laina-ajan korkomäärä kasvaa jos korkokanta kasvaa välillä 0–1,5 prosenttia. Koska edellisissä laskelmissa ei ole huomioitu korkokehitystä, tuodaan taulukossa esille se, millainen riski korossa on. Yhden prosentin nousu korkokannassa, jolloin korkokanta kasvaisi viidestä prosentista kuuteen prosenttiin, kasvattaa koko laina-ajan korkoja n. 22 prosenttia.

Korkokannan kasvulla voi siis olla huomattavat vaikutukset sijoituksen tuottoon.

Mikäli korkokanta kasvaa huomattavasti, sijoittajalla on kolme mahdollisuutta:

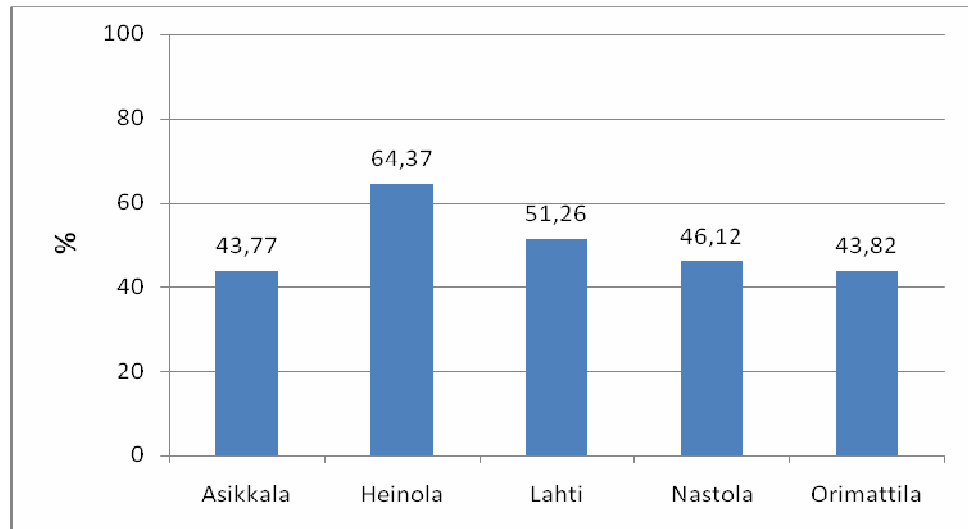
1. Asunnon myynti, mikäli huomataan että sijoitus ei enää tuota.
2. Laina-ajan pidentäminen, jotta vuokratulot riittävät lainalyhennykseen ja korkoon kuukausittain.
3. Sijoittaja maksaa osan lyhennyksestä itse, sillä vuokratulot eivät enää kata kaikkia menoja.

Tutkitaan vielä sitä mahdollisuutta, että asuntoa ei myytäisi välittömästi pois lainan loppumisesta. Ensimmäisessä vaihtoehdossa kaikkia 100 prosentin lainaosuudella hankittuja asuntoja pidetään hallussa 30 vuotta. Kuvio 16 osoittaa tuotto prosentit. Heinola on vieläkin huomattavasti tuottoisin asutossijoittamisen kohde. Heinolan hyvän sijoittumisen syynä kuntien välisessä vertailussa on vuokratason ja asuntojen neliöhinnan välinen suhde. Vuosituotto on keskimääräisesti 2,68 prosenttia. Muissa kunnissa vuosituotto ei yllä edes 2 prosenttiin.



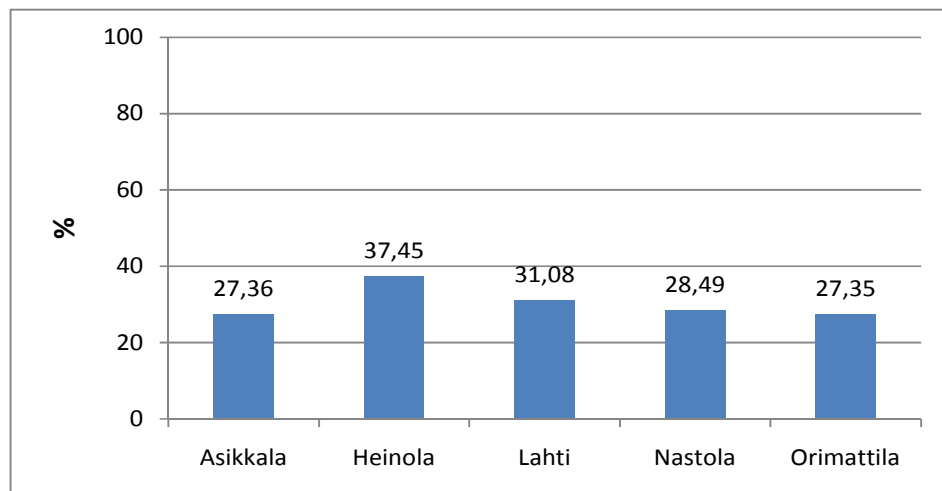
KUVIO 16. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti aikajaksolla 30 vuotta, 100 %:n lainaosuus.

Kuviossa 17 huomataan, Orimattila nousee Asikkalan rinnalle kun lainaosuus pienenee. Tämä johtuu siitä, että Orimattilassa on asuntojen neliöhinta Asikkalaa korkeampi. Kun lainaa tarvitaan vähemmän, tuotto nousee. Asikkalassa taas vuokrataso on Orimattilaa alhaisempi, mikä heikentää sen asemaa. Heinolasta saa edelleen parhaimman tuoton, n. 3,21 prosenttia vuodessa. Muut kunnat jäävät alle 3 prosentin vuosituoton.



KUVIO 17. Sijoitetun pääoman tuotto-% aikajaksolla 20 vuotta, 70 %:n lainaosuus.

Kuviosta 18 nähdään, että lainaosuuden pienentyessä, sekä sijoitusperiodin lyhentyessä kuntien väliset erot pienenevät. Heinola on kuitenkin tuottoisin kunta, vuosituotto on n. 3,75 prosenttia. Hyviin tuottoihin päästään myös muissa kunnissa. Kuntien välinen paremmuusjärjestys näyttää kuitenkin pysyvän lähes samana. Nastolassa, Orimattilassa ja Asikkalassa jäädyään alle 3 prosentin vuosituoton.



KUVIO 18. Sijoitetun pääoman tuotto-% aikajaksolla 10 vuotta, 30 %:n lainaosuus.

Heinola pärjää kuntien välisessä kilpailussa parhaiten. Asuntojen alhainen neliöhinta sekä hyvä vuokrataso takaavat Heinolassa hyvän tuoton asuntosijoittajalle.

4.2 Kysely

Tätä osuutta varten lähetettiin sähköpostilla kysely noin 60 kiinteistö-välittäjälle ympäri Päijät-Hämettä. Välitystoimistojen nimiä ei mainita, sillä mielipiteet ovat henkilökohtaisia, eikä niitä voi yleistää koko kiinteistövälitysketjun mielipiteiksi. Liitteessä 1 on kyselyn pohja. Kysely on tarkoituksella suppea, jotta vastauksia saataisiin mahdollisimman paljon, eikä se veisi kiinteistövälittäjien työaika. Vastauksia saatiin 10 kpl, mikä on n. 17 prosenttia. Seuraavaksi tuodaan esille tärkeimmät tulokset saatujen vastausten perusteella.

Kysyttäessä sitä, ketkä sijoittavat asuntoihin (ikä, sukupuoli), 80 prosenttia vastaajista on samoilla linjoilla keskenään. Tyypillinen asuntosijoittaja on noin 40–55-vuotias mies. Moni välittäjä myös mainitsi, että perheitä ja pariskuntia on paljon. Miehet sijoittavat asuntoihin useammin kuin naiset. Miesten osuus asuntosijoittajista on 60–70 prosenttia.

Toinen kysymys koski sijoitusasunnon sijaintia. Merkittävin osa sijoitus-asunnoista hankitaan kaupungeista. 40 prosenttia vastaajista on sitä mieltä, että sijoitusasunnon tulisi sijaita kaupungin keskustassa. Kiinteistövälittäjät toivat esille myös muutamia kaupunkeja nimeltä. Päijät-Hämeen alueelta Lahtea mainostettiin suosittuna paikkana asuntosijoittajalle mm. siksi, että asuntojen hintojen oletetaan nousevan vielä. Tärkeää paikkakunnalla on se, kuinka paljon on opiskelumahdollisuuksia. Yksi välittäjä mainitsi myös Heinolan.

Kolmannessa kysymyksessä tiedusteltiin sitä, että onko asunnon ostaja samalta paikkakunnalta kuin ostettu sijoitusasunto. Vastauksista ilmeni, että suurin osa sijoittajista asuu itse samalla paikkakunnalla kuin missä sijoitusasunto on.

Asuntosijoittajien joukossa on kuitenkin myös muutamia ulkopaikkakuntalaisia sijoittajia.

Neljäntenä kysyttiin, onko sijoitusasunto kerros-, rivi- vai omakotitalo. Vastaajista 80 prosenttia on sitä mieltä, että tyyppilinen sijoitusasunto hankitaan kerrostalosta. Kerrostaloihin keskittyneet sijoittajat saavat parhaan mahdollisen tuoton, koska se on edullisin ostaa ja vuokratuotto on hyvä. Myös rivitaloja hankitaan muutamia.

Viidentenä välittäjiltä kysyttiin sijoitusasunnon kokoa. Vastaukset vaihtelivat 25–60 asuinneliön välillä. 70 prosenttia välittäjistä sanoo sijoitusasunnon olevan huoneluvultaan yksiö tai pieni kaksio. Tämä vastaa siis 25–60 asuinneliötä. On myös yleistä, että asunto sijaitsee keskikaupungissa. Yksi kiinteistövälittäjistä mainitsee sijoituksen tuottovaatimukseksi 7–10 prosenttia.

Kuudennessa kysymyksessä joka koski sijoitusasunnon ikää, kiinteistövälittäjät olivat lähes yhtä mieltä siitä, että asunnon iällä ei ole paljoa merkitystä ostopäätökseen. Sijoitusasunto ostetaan kuitenkin yleensä hieman vanhemmasta taloyhtiöstä. Tärkeää on kuitenkin se, että suurimmat remontit on tehty.

Seitsemännessä kysymyksessä kysyttiin välittäjien mielipidettä siitä, onko sijoitusasuntoja ostettu jonakin aikana huomattavaa enemmän tai vähemmän. Tämä kohta toi esille paljon erilaisia näkemyksiä. Yksi välittäjä mainitsi vuoden 2006 olleen huippuvuosi myynnin suhteen ja toinen ilmoitti asuntojen kysynnän kasvaneen Lahdessa silloin kun tehtiin oikorataa. Kolmas mainitsi alhaisen korkotason aikakauden. Neljäs välittäjä huomautti, että monet sijoittajat myyvät asuntonsa, kun he tulevat vanhoiksi. Nyt kun ikäpolvet vanhenevat, voi tulla paljonkin asuntoja myyntiin. 2000-luvun alussa ostajia ei ollut paljoa.

Asuntosijoittaminen on vilkastunut vuosina 2005–2007. Monien mielestä kysyntä ja tarjonta vaikuttavat asiaan. Kysyntä on vähentynyt kun asuntojen hinnat ovat nousseet.

Viimeiseksi haluttiin tietää kiinteistövälittäjien omia näkemyksiä asuntosijoittamisesta. Monet olivat sitä mieltä, että asuntosijoittaminen on kannattavaa tulevaisuudessakin. Perinteisillä opiskelupaikkakunnilla näkymät ovat hyvät, mikäli asuntojen hintojen nousu tasaantuu. Koska vuokra-asuntoja tarvitaan aina, on myös asuntosijoittaminen varteenotettava sijoitusmuoto tulevaisuudessakin. Sijoitusasunnoilla ei tehdä nopeaa rahaa. Kun pidetään sijoitusajanjakso tarpeeksi pitkänä, on se silloin kannattava vaihtoehto.

Yksi kiinteistövälittäjä oli sitä mieltä, että velkarahalla ei kannattasi enää sijoittaa. Hänen mielestään hinta-, vuokra- ja korkotaso eivät ole enää edullisessa suhteessa keskenään. Mikäli korot nousevat vieläkin, se karsii paljon piensijoittajia jotka sijoittavat yleensä velkarahalla asuntoon.

4.3 Johtopäätökset

Ostettaessa sijoitusasunto 100 prosentin velkaosuudella, tuottoisin kohde on Heinola. Vuosituotto jää kuitenkin 1,95 prosenttiin, koska omarahoitusosuutta ei ole. Omarahoitusosuuden ollessa 30 prosenttia, vuosituotto Heinolassa nousee 2,61 prosenttiin. Omarahoituksen ollessa 70 prosenttia, Heinolan tuotto on jo 3,16 prosenttia. Myös kuntien välisten tuottoprosenttien erot ovat tasaantuneet. Lahdessa saavutetaan 2,7 prosentin vuosituotto 70 prosentin omarahoituksella. Paremmaksi vaihtoehdoksi Heinolan tässä tapauksessa tekee vuotta lyhyempi sijoitusaika.

Viiden vuoden sijoitusperiodilla laskelmista selviää, että 100 prosentin lainaosuudella Heinolasta saa parhaimman vuosituoton, 1,71 prosenttia. Muiden kuntien vuosituotot eivät yllä yli 1,1 prosentin. 70 prosentin lainaosuudella Heinolan vuosituotto on 2,42 prosenttia, mikä on selvästi muita kaupunkeja parempi. 30 prosentin lainaosuudella Heinola on vieläkin kunnista kannattavin, sillä sen sijoitusperiodi on muita kuntia lyhyempi.

Korkokannan kasvulla saattaa olla huomattava merkitys sijoituksen tuottoon. Korossa piilee yllättävän suuri riski. Yhden prosenttiyksikön nousu korkokannassa nostaa lainan kokonaiskorkoja huomattavasti. Sijoittajan tulee varautua tähän ennen lainapäätöksen tekoa.

Parhaimpiin tuottoihin päästään kuitenkin pitkällä sijoitusajalla. Laskelmat, joissa asuntoja pidetään hallussa 30, 20 ja 10 vuotta ja lainaosuus on 100 %, 70 % ja 30 %, Heinola osoittaa olevansa tuottoisin kohde. Heinola pärjää kaikissa laskelmissa parhaiten. Tätä selittää asuntojen neliöhinnan ja vuokratason tuottoisin suhde toisiinsa.

Koska Heinolan paremmuutta ei tässä työssä olevien laskelmien perusteella voida kyseenalaistaa, tutkitaan vielä muita kuntia. Laskelmista selviää, että vertailussa viimeisinä ovat useimmin Asikkala ja Orimattila. Kuviossa 16 kuitenkin Asikkala saavuttaa kolmannen sijan. Tämä johtuu siitä, että Asikkalasta saa paremman nettotuoton Nastolaan ja Orimattilaan nähden velattomilta vuosilta. Laskelmien tuloksia ei voida kuitenkaan yleistää, sillä jokaisesta kunnasta oli vain yksi asunto mukana laskelmissa. Suuremmalla asuntojen määrällä olisi voitu saada luotettavampaa tietoa tuottoprosentteista. Laskelmia voidaan kuitenkin pitää suuntaa-antavina, sillä niissä on todellisten asuntojen tuotot.

Kyselyyn osallistuneiden kiinteistövälittäjien vähäisyys ei takaa otoksen tulosten luotettavuutta. Osassa kysymyksistä vastaukset kuitenkin ovat niin samoilla linjoilla, että näitä tuloksia voidaan pitää luotettavina. Kysymyksien 1, 3, 4, 5 ja 6 tulokset ovat suurimmaksi osaksi samoja, joten näitä voidaan pitää edustavina. Kysymykset 1–6 olivat lyhyitä ja selkeitä, joten niissä ei ole tulkintaeroja välittäjien kesken. Kysymyksessä 7 oli tulkintaeroja välittäjien kesken. Viimeisenä haluttiin kiinteistövälittäjän oma mielipide asuntosijoittamisesta, mikä tietysti toi esille erilaisia vastauksia.

Työn viimeisessä luvussa on yhteenveto opinnäytetyöstä. Luvussa käydään läpi opinnäytetyön sisältö. Siinä pohditaan työn onnistumista sekä niitä asioita mitkä jäivät puuttumaan. Luvussa kerrotaan myös ketkä voivat opinnäytetyötä hyödyntää sekä mitkä ovat mahdollisia jatkotutkimusaiheita.

5 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta velkarahalla. Opinnäytetyössä tutkittiin, onko kannattavampaa sijoittaa vanhaan vai uuteen asuntoon. Asuntosijoittamista tutkittiin sijoittajan kannalta ja sijoittaja oli luonnollinen yksityishenkilö. Työssä verrattiin myös sitä, paljonko Päijät-Hämeen eri kaupungit ja kunnat eroavat toisistaan tuottojen suhteen.

Tutkielman aloitti johdantokappale, jossa perehdyttiin asuntosijoittamisen taustoihin. Johdannossa esitettiin tutkimuksen aihealue, tavoitteet ja ongelmat. Kappaleessa kerrottiin tutkimusmenetelmät sekä rakenne.

Toisessa pääluvussa tehtiin katsaus asuntosijoittamiseen. Luvussa käsiteltiin Päijät-Hämeen asuntotilannetta, josta selviää asuntojen keskihintojen kehitys viime vuosina sekä vuokrataso Päijät-Hämeen eri kunnissa. Toinen luku käsittelee myös nuoria asuntosijoittajia ja sitä kuinka internetissä on saatavilla asuntojen todellisia kauppahintoja.

Kolmannessa pääluvussa tutkittiin asuntosijoittamisen kannattavuuden mittaamisen välineitä. Luku sisälsi teoriaa vaihtoehtolaskelmista, joiden tarkoituksena on asettaa sijoitusvaihtoehdot edullisuusjärjestykseen. Luvussa kerrotaan asuntolainoista ja niiden erilaisista lyhennystavoista. Luvussa käsitellään myös korkotasoa, sen muutoksia viime vuosina, viitekorkoa ja asuntolainan marginaalia. Kolmannessa luvussa käsiteltiin myös vastiketta, asunnon ikää ja sijaintia.

Neljännessä pääluvussa oli työn empiirinen osuus. Se sisälsi asuntotuotto-laskelmat, kiinteistövälittäjien vastaukset kyselyyn sekä näistä vedetyt johtopäätökset. Työn lopussa on lähteet ja liitteet.

Työn perusteella asetettuihin tutkimusongelmiin saatiin vastauksia. Onko velkarahalla asuntoon sijoittaminen kannattavaa? Tässä voidaan verrata laskelmista saatuja tuottoprosentteja Nordean ilmoittamaan vuosittaiseen tuotto-odotukseen, 4–6 prosenttiin. Kun verrataan tätä lukua suoraan, huomataan että

missään vaihtoehdossa ei päästä näin korkeisiin tuottoihin. Tulee kuitenkin huomioida, että 4–6 prosentin tuottoon päästään pitkällä aikavälillä. Puolet laskelmista oli lyhyelle ajanjaksolle. Sijoitusaikaa pidennettäessä myös vuosittainen tuotto nousisi, koska laskelmiin mukaan tulisi sellaisia vuosia, joissa ei olisi enää lainojen korkoja menoeränä. Heinola pärjäsikin kaikissa laskelmien vaihtoehdoissa parhaiten. Heinolasta saadut asuntotuottoprosentit erosivat osassa laskelmista huomattavasti verrattuna muihin kuntiin. Tuottoprosentteja huonontaa kuitenkin lievästi se, että yleinen vuokrataso kunnissa on suurempi kuin mitä kuntien vuokraamissa asunnoissa.

Uuteen tai vanhaan asuntoon sijoittamista ei laskelmin voitu tutkia. Kunnissa ei ollut tarpeeksi uusia kerrostaloasuntoja kaupan. Ei myöskään löydetty mitään teoriaa siitä, ovatko vuokrat uusissa kerrostaloissa suuremmat kuin vanhoissa. Ostopäätöstä tehdessä tulee tutkia onko remontteja tulossa. Mikäli taloyhtiöön on tulossa suuria remontteja, tulee sijoittajan laskea nouseeko vanhan asunnon hinta remonteineen uuden asunnon hinnan veroiseksi. Mikäli kustannukset ovat samat, uusi asunto on aina parempi vaihtoehto. Vanha asunto ei remontoitunakaan yllä uuden asunnon rinnalle.

Asuntosijoittaminen on kannattavaa, mikäli sijoitusasuntoa varten otetun lainan korko on pienempi kuin asunnosta saatu tuotto. Mitä suuremman lainan sijoittaja ottaa, sitä suurempi on riski. Korkoprosentin pienikin notkahdus vaikuttaa suuresti lainan kokonaiskorkoihin. Heinola on alueena tuottoisin, mutta myös Lahti on hyvä kohde. Lahdessa on paljon opiskelijoita jotka tarvitsevat vuokra-asuntoja, joten vuokralaisia on helppo löytää. Sijoitusajanjakso kannattaa olla mahdollisimman pitkä, jotta päästään mahdollisimman suuriin tuottoihin. Asuntosijoittamista suunnittelevan kannattaa varautua jopa 30 vuoden sijoitusaikaan. Lainaa ei kannata ottaa enempää kuin välttämättä tarvitsee, jotta riski ei kasva.

Opinnäytetyö onnistui hyvin. Tutkimusongelmiin löydettiin vastauksia ja laskelmat onnistuivat. Laskelmien periaate on se, että ne on laskettu olemassa olevista asunnoista. Ainoa asia, joka heikentää laskelmien luotettavuutta on kuntien vuokratasot. Kuntien yleiset vuokratasot ovat suuremmat kuin

laskelmissa. Hyvän lisän työhön olisi tuonut sellaiset laskelmat, joissa olisi vertailtu uusien ja vanhojen kerrostaloasuntojen tuottoja. Näitä laskelmia ei kuitenkaan voitu toteuttaa puutteellisten tietojen vuoksi. Missään ei ole luotettavaa tietoa siitä, kuinka paljon vuokrat ovat suuremmat uusissa asunnoissa. Paljoa teoriaa eikä tilastoja löytynyt asuntosijoittamisesta Päijät-Hämeessä. Varsinkaan sellaisia lähteitä, joissa eri kuntien tietoja olisi eritelty. Tietoa ei löytynyt kuntien vuokratasoista tai asuntojen neliöhinnnoista. Tämän vuoksi asuntojen neliöhinnat on laskettu olemassa olevista kohteista ja vuokrataso kuntien vuokraamista asunnoista.

Tätä opinnäytetyötä voivat hyödyntää asuntosijoittamista suunnittelevat henkilöt. Jatkotutkimuksena voisi käsitellä sijoittamista muihin asuntomuotoihin, sijoittamista omaan asuntoon sekä asuntosijoittamista muualle Suomeen.

LÄHTEET

Painetut lähteet:

Horppu, T. 2007. Kuluttajille tietoa asuntojen todellisesta hintatasosta. Etelä-Suomen Sanomat 27/1/2007, Omaan kotiin –liite.

Jyrkkiö, E. & Riistama, V. 2003. Laskentatoimi päätöksenteon apuna. 13. – 17. painos. Porvoo: WSOY.

Keskitalo, P. 2004. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Neilimo, K. & Uusi-Rauva, E. 2005. Johdon laskentatoimi. 6. painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Pellinen, Jukka. 2006. Kustannuslaskenta ja kannattavuusajattelu. *Economica* kirjasarja. 2. painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Rekonen, S. 2002. Hyödyllinen asuntolaina –kirja. Suomen rahatiето SRT Oy.

Simola, U. 2006. Talo kuosissaan, vastike kohdallaan? *Taloustaito* 9/2006, 6-11.

Simola, U. 2007. Asuntohinnoille povataan rauhallista nousua. *Taloustaito* 5/2007, 35.

Skinnari, T. 2005. Asuntosijoittaminen, velan vipuvaikutus sijoitetun oman pääoman tuottoon. Yrityshallinnon opinnäytetyö. Lahti: Lahden ammattikorkeakoulu, Liiketalouden laitos.

Tuhkanen J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Painamattomat lähteet:

Artjärven kunta, 2007. Haettavana olevat kunnan vuokra-asunnot

[verkkojulkaisu]. Tekninen toimi [viitattu 29.1.2007]. Saatavissa:

http://www.artjarvi.fi/fileadmin/user_upload/seijak/asuminen/vapaat_asunnot.pdf

Asikkalan kunta, 2005. Nuorisoasunnot [online]. Asikkalan nuorisoasunnot ry

[viitattu 29.1.2007]. Saatavissa:

http://www.asikkala.fi/index_flash.php?id=281

Etelä-Suomen Sanomat, 2006. Moni maksaa pankille lainastaan ylihintaa

[verkkolehti]. Esan kirjapaino Oy [viitattu 19.7.2007]. Saatavissa:

<http://www.ess.fi/Article.jsp?article=121918&category=1163&main=1163&days=3000&dept=0>

Heinolan kaupunki. Heinolan kaupungin omistuksessa olevat vuokra-asunnot

[verkkojulkaisu]. Tekninen palvelukeskus [viitattu 29.1.2007].

Saatavissa: http://www.heinola.fi/NR/rdonlyres/FC83FBA4-9DF1-4A97-AD2A-1737D1CBBE8B/0/vuokra_asunnot_2007.pdf

Hörkkö, M. 2007. Asuntosijoittaminen – vakaata tuottoa kivijalasta

[verkkojulkaisu]. KY Finance [viitattu 20.7.2007]. Saatavissa:

<http://plaza.fi/ajassa/talous/sijoita-ja-hallitse/asuntosijoittaminen-vakaata-tuottoa-kivijalasta>

Ilmonen, M., Hirvonen, J. & Manninen, R. 2005. Nuorten asuminen 2005

[verkkojulkaisu]. Ympäristöministeriö [viitattu 19.7.2007]. Saatavissa:

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=46396&lan=fi>

Isotalo, K. 2005. Vuokra-asunnon katossa tuikkii tähtitaivas [verkkojulkaisu].

Meklari [viitattu 20.7.2007]. Saatavissa: https://portal.eqonline.fi/static-data/eq/documents/meklari/2005-1/Meklari_1_05_vuokra-asunnot.pdf

- Jämsä, H. 2005. Asuntosijoittaja, unohda Helsinki [verkkajulkaisu]. Arvopaperi 1/2005 [viitattu 18.7.2007]. Saatavissa:
<http://www.arvopaperi.fi/ap/012005/8>
- Koistinen, J. 2003. Sijoittaisin asuntoon? [verkkajulkaisu]. Investori [viitattu 20.7.2007]. Saatavissa: <http://www.investori.com/cgi-bin/read.pl?a03/s031101.htm>
- Koistinen, J. 2005. Tarjoaako sijoitusasunto uusia mahdollisuuksia? [verkkajulkaisu]. Mainio.net [viitattu 19.7.2007]. Saatavissa:
<http://www.mainio.net/print.asp?path=1;1132;80223;93874;74285investori.com>
- Kärkölen kunta, 2007. Vapaat/vapautuvat asunnot [verkkajulkaisu]. Kunta-aravat Oy [viitattu 29.1.2007]. Saatavissa [palvelut/vuokra-asunnot/vapaat vuokra-asunnot]: <http://www.karkola.fi/index.htm>
- Lahden Talot Oy, 2007. Vapautuvia kohteita [online]. [viitattu 29.1.2007]. Saatavissa:
<http://www.lahdentalot.fi/index.asp?id=CC3514D62EBB4789B526F0D494365F61&data=1,url,http://ws.tampuuri.fi/lahdentalot/kaupunginosat.aspx>
- Mainio.net. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 19.7.2007]. Saatavissa:
<http://www.mainio.net/print.asp?path=1;1132;1133;5231;85674>
- Nastolan kunta, 2006. Vuokra-asuntojen hakeminen Nastolassa [online]. Asuntotoimi [viitattu 29.1.2007]. Saatavissa:
<http://www.nastola.fi/palvelut/vuokra-asunnot.htm>
- Nordea, 2007. Paljonko maksat lainaa kuukaudessa [verkkolaskin]. Nordea [viitattu 18.7.2007]. Saatavissa:
<http://www.nordea.fi/sitemod/default/widecare.aspx?pid=701304>

- Orimattilan kaupunki, 2007. Vuokrahuoneistot [online]. Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalot [viitattu 29.1.2007]. Saatavissa:
<http://www.orimattila.fi/showpage.php?pageid=506&menu=1&varar=100&varsub=112>
- Rantanen, E. 2007a. Kauas asuntojen hinnat karkaavat [verkkolehti]. Talouselämä [viitattu 20.5.2007]. Saatavissa:
www.talouselama.fi/docview.do?f_id=1166683
- Rantanen, E. 2007b. Osta nyt, huomenna asunto maksaa enemmän [verkkolehti]. Talouselämä [viitattu 20.5.2007] Saatavissa:
www.talouselama.fi/docview.do?f_id=1172047
- Suomen rahatieto, 2007. Lainojen viitekorkojen muutokset [online]. [Viitattu 12.2.2007]. Saatavissa: <http://www.rahatieto.fi/kodinrah/index.html>
- Tilastokeskus, 2006. Kuluttajabarometri maakunnittain: Asuntokauppoja ja hankintoja kotiin suunnitellaan ennätystahtiin [verkkajulkaisu]. [Viitattu 12.2.2007]. Saatavissa:
http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/v2006/tiedote_005_2006-01-19.html
- Tilastokeskus, 2007. Taulukko 1. Asuntojen hintaindeksi [verkkajulkaisu]. Taulukot [viitattu 19.7.2007]. Saatavissa:
http://www.stat.fi/til/ashi/2006/04/ashi_2006_04_2007-01-30_tau_001.xls
- Tilastokeskus, 2007. Asuntokanta [online]. StatFin [viitattu 12.4.2007]. Saatavissa:
<http://statfin.stat.fi/statweb/start.asp?LA=fi&DM=SLFI&lp=catalog&clg=asuntokanta>
- Tilastokeskus, 2007. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys vuodesta 2000 lähtien [online]. [Viitattu 17.7.2007]. Saatavissa:
<http://pxweb2.stat.fi/Dialog/varval.asp?ma=aineisto&ti=&path=../Database/StatFin/asu/ashi/&lang=3&multilang=fi>

Uuden asunnon ostajan opas. Uuden asunnon edut [verkkajulkaisu].

Rakennusteollisuus [viitattu 16.7.2007]. Saatavissa:

<http://www.rakennusteollisuus.fi/uusiasunto/asunnon.htm>

Verkkotietokeskus, 2007. Asuntomarkkinat Päijät-Häme [online]. Lahden

yliopistokeskus [viitattu 17.1.2007] Saatavissa:

http://www.verkkotietokeskus.fi/main.php?page=Asuntomarkkinat/asuntomarkkinatPH.htm#Asuntojen_hinnat

Vuokratuura Oy, 2007. Asuntosijoittaminen [online]. [Viitattu 17.1.2007].

Saatavissa: <http://www.vuokratuura.fi/?page=35>

Vuokratuura Oy, 2007. Vuokratuura [online]. [Viitattu 17.6.2007]. Saatavissa:

<http://www.vuokratuura.fi/>

Yhtiövastike ja käyttökorvaukset [verkkajulkaisu]. Talosaldo. [Viitattu

20.8.2007]. Saatavissa: <http://www.talosaldo.fi/tietoa-yhtiovastike.shtml>

Ympäristöministeriö, 2006. Nuoret muuttavat pois kotoa yhä aikaisemmin

[verkkajulkaisu]. Mainio.net [viitattu 20.12.2006]. Saatavissa:

www.mainio.net/article.asp?path=1;1132;80223;84608;94843

KYSELYLOMAKE

1. Ketkä sijoittavat asuntoihin (ikä, sukupuoli)?
2. Mistä sijoitusasunnot hankitaan? Kaupunki?
3. Onko ostaja samalta paikkakunnalta kuin asunto?
4. Onko sijoitusasunto kerros-, rivi- vai omakotitalo?
5. Sijoitusasunnon koko?
6. Sijoitusasunnon ikä?
7. Onko sijoitusasuntoja ostettu jonakin aikana huomattavaa enemmän/vähemmän?
8. Oma näkemyksesi asentosijoittamisen tulevaisuudesta.

Oma pääoma		0	0 %		
Vieras pääoma		38000	100 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		38000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	22 vuotta
+Tuotot		235,8	2829,6	14148	62251,2
TUOTOT YHT.			2829,6	14148	62251,2
-Vastike		95,85	1150,2	5751	25304,4
-Korot		93,3447	1120,136	5600,682	24643
Verotettavat tulot			559,2636	2796,318	12303,8
-Varainsiirtovero 1. vuonna	1,60 %		608	608	608
-Verot			156,5938	782,9691	3445,064
Tuotto/tappio			-205,33	1405,349	8250,736
Sijoituksen tuotto prosentti			-0,54 %	3,70 %	21,71 %

Oma pääoma		11400	30 %		
Vieras pääoma		26600	70 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		38000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	13 vuotta
+Tuotot		235,8	2829,6	14148	36784,8
TUOTOT YHT.			2829,6	14148	36784,8
-Vastike		95,85	1150,2	5751	14952,6
-Korot		61,8141	741,7692	3708,84615	9643
Verotettavat tulot			937,6308	4688,15385	12189,2
-Varainsiirtovero 1. vuonna	1,60 %		608	608	608
-Verot			262,5366	1312,68308	3412,976
Tuotto/tappio			67,09415	2767,47077	8168,224
Sijoituksen tuotto prosentti			0,18 %	7,28 %	21,50 %

Oma pääoma		26600	70 %		
Vieras pääoma		11400	30 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		38000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	
+Tuotot		235,8	2829,6	14148	
TUOTOT YHT.			2829,6	14148	
-Vastike		95,85	1150,2	5751	
-Korot		25,15	301,8	1509	
Verotettavat tulot			1377,6	6888	
-Varainsiirtovero 1. vuonna	1,60 %		608	608	
-Verot			385,728	1928,64	
Tuotto/tappio			383,872	4351,36	
Sijoituksen tuotto prosentti			1,01 %	11,45 %	

Vuosittainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2829,6	
-Vastike	1150,2	
Verotettava tulo	1679,4	
-Verot	470,232	
Tuotto	1209,168	
Vuodet kpl, 30 vuoden sijoitusperiodin jälkeen	8	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	9673,344	
Tuotto ensimmäisiltä 22 vuodelta	8250,736	
TUOTTO KOKO 30 VUODEN SIJOITUSPERIODILTA	17924,08	47,17 %

Vuosittainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2829,6	
-Vastike	1150,2	
Verotettava tulo	1679,4	
-Verot	470,232	
Tuotto	1209,168	
Vuodet kpl, 20 vuoden sijoitusperiodin jälkeen	7	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	8464,176	
Tuotto ensimmäisiltä 13 vuodelta	8168,224	
TUOTTO KOKO 20 VUODEN SIJOITUSPERIODILTA	16632,4	43,77 %

Vuosittainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2829,6	
-Vastike	1150,2	
Verotettava tulo	1679,4	
-Verot	470,232	
Tuotto	1209,168	
Vuodet kpl, 10 vuoden sijoitusperiodin jälkeen	5	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	6045,84	
Tuotto ensimmäisiltä 5 vuodelta	4351,36	
TUOTTO KOKO 10 VUODEN SIJOITUSPERIODILTA	10397,2	27,36 %

Oma pääoma		0	0 %		
Vieras pääoma		35000	100 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		35000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	20 vuotta
+Tuotot		230,4	2764,8	13824	55296
TUOTOT YHT.			2764,8	13824	55296
-Vastike		63	756	3780	15120
-Korot		85,14167	1021,7	5108,5	20434
Verotettavat tulot			987,1	4935,5	19742
-Varainsiirtovero 1. vuonna	1,60 %		560	560	560
-Verot			276,388	1381,94	5527,76
Tuotto/tappio			150,712	2993,56	13654,24
Sijoituksen tuotto prosentti			0,43 %	8,55 %	39,01 %

Oma pääoma		10500	30 %		
Vieras pääoma		24500	70 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		35000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	12 vuotta
+Tuotot		230,4	2764,8	13824	33177,6
TUOTOT YHT.			2764,8	13824	33177,6
-Vastike		63	756	3780	9072
-Korot		56,3125	675,75	3378,75	8109
Verotettavat tulot			1333,05	6665,25	15996,6
-Varainsiirtovero 1. vuonna	1,60 %		560	560	560
-Verot			373,254	1866,27	4479,048
Tuotto/tappio			399,796	4238,98	10957,55
Sijoituksen tuotto prosentti			1,14 %	12,11 %	31,31 %

Oma pääoma		24500	70 %		
Vieras pääoma		10500	30 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		35000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	4 vuotta	
+Tuotot		230,4	2764,8	11059,2	
TUOTOT YHT.			2764,8	11059,2	
-Vastike		63	756	3024	
-Korot		23,04167	276,5	1106	
Verotettavat tulot			1732,3	6929,2	
-Varainsiirtovero 1. vuonna	1,60 %		560	560	
-Verot			485,044	1940,176	
Tuotto/tappio			687,256	4429,024	
Sijoituksen tuotto prosentti			1,96 %	12,65 %	

Vuosittainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2764,8	
-Vastike	756	
Verotettava tulo	2008,8	
-Verot	562,464	
Tuotto	1446,336	
Vuodet kpl, 30 vuoden sijoitusperiodin jälkeen	10	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	14463,36	
Tuotto ensimmäisiltä 20 vuodelta	13654,24	
TUOTTO KOKO 30 VUODEN SIOITUSPERIODILTA	28117,6	80,34 %

Vuosittainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2764,8	
-Vastike	756	
Verotettava tulo	2008,8	
-Verot	562,464	
Tuotto	1446,336	
Vuodet kpl, 20 vuoden sijoitusperiodin jälkeen	8	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	11570,69	
Tuotto ensimmäisiltä 12 vuodelta	10957,55	
TUOTTO KOKO 20 VUODEN SIOITUSPERIODILTA	22528,24	64,37 %

Vuosittainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2764,8	
-Vastike	756	
Verotettava tulo	2008,8	
-Verot	562,464	
Tuotto	1446,336	
Vuodet kpl, 10 vuoden sijoitusperiodin jälkeen	6	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	8678,016	
Tuotto ensimmäisiltä 4 vuodelta	4429,024	
TUOTTO KOKO 10 VUODEN SIOITUSPERIODILTA	13107,04	37,45 %

LAHTI

LIITE 6/11

Oma pääoma		0	0 %		
Vieras pääoma		43000	100 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		43000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	23 vuotta
+Tuotot		263,98	3167,76	15838,8	72858,48
TUOTOT YHT.			3167,76	15838,8	72858,48
-Vastike		87,1	1045,2	5226	24039,6
-Korot		107,0942	1285,13	6425,652	29558
Verotettavat tulot			837,4296	4187,148	19260,88
-Varainsiirtovero 1. v	1,60 %		688	688	688
-Verot			234,4803	1172,401	5393,046
Tuotto/tappio			-85,0507	2326,746	13179,83
Sijoituksen tuottoprosentti			-0,20 %	5,41 %	30,65 %

Oma pääoma		12900	30 %		
Vieras pääoma		30100	70 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		43000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	13 vuotta
+Tuotot		263,98	3167,76	15838,8	41180,88
TUOTOT YHT.			3167,76	15838,8	41180,88
-Vastike		87,1	1045,2	5226	13587,6
-Korot		69,75641	837,0769	4185,385	10882
Verotettavat tulot			1285,483	6427,415	16711,28
-Varainsiirtovero 1. v	1,60 %		688	688	688
-Verot			359,9353	1799,676	4679,158
Tuotto/tappio			237,5478	3939,739	11344,12
Sijoituksen tuottoprosentti			0,55 %	9,16 %	26,38 %

Oma pääoma		30100	70 %		
Vieras pääoma		12900	30 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		43000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	
+Tuotot		263,98	3167,76	15838,8	
TUOTOT YHT.			3167,76	15838,8	
-Vastike		87,1	1045,2	5226	
-Korot		28,5	342	1710	
Verotettavat tulot			2094,06	8902,8	
-Varainsiirtovero 1. v	1,60 %		688	688	
-Verot			586,3368	2492,784	
Tuotto/tappio			819,7232	5722,016	
Sijoituksen tuottoprosentti			1,91 %	13,31 %	

Vuositainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	3167,76	
-Vastike	1045,2	
Verotettava tulo	2122,56	
-Verot	594,3168	
Tuotto	1528,243	
Vuodet kpl, 30 vuoden sijoitusperiodin jälkeen		
	7	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	10697,7	
Tuotto ensimmäisiltä 23 vuodelta	13179,83	
TUOTTO KOKO 30 VUODEN SJOITUSPERIODILTA	23877,54	55,53 %

Vuositainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	3167,76	
-Vastike	1045,2	
Verotettava tulo	2122,56	
-Verot	594,3168	
Tuotto	1528,243	
Vuodet kpl, 20 vuoden sijoitusperiodin jälkeen		
	7	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	10697,7	
Tuotto ensimmäisiltä 13 vuodelta	11344,12	
TUOTTO KOKO 20 VUODEN SJOITUSPERIODILTA	22041,82	51,26 %

Vuositainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	3167,76	
-Vastike	1045,2	
Verotettava tulo	2122,56	
-Verot	594,3168	
Tuotto	1528,243	
Vuodet kpl, 10 vuoden sijoitusperiodin jälkeen		
	5	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	7641,216	
Tuotto ensimmäisiltä 5 vuodelta	5722,016	
TUOTTO KOKO 10 VUODEN SJOITUSPERIODILTA	13363,23	31,08 %

Oma pääoma		0	0 %		
Vieras pääoma		32000	100 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		32000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	24 vuotta
+Tuotot		192,2	2306,4	11532	55353,6
TUOTOT YHT.			2306,4	11532	55353,6
-Vastike		70,15	841,8	4209	20203,2
-Korot		79,90278	958,8333	4794,167	23012
Verotettavat tulot			505,7667	2528,833	12138,4
-Varainsiirtovero 1. vuonna	1,60 %		512	512	512
-Verot			141,6147	708,0733	3398,752
Tuotto/tappio			-147,848	1308,76	8227,648
Sijoituksen tuottoprosentti			-0,46 %	4,09 %	25,71 %

Oma pääoma		9600	30 %		
Vieras pääoma		22400	70 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		32000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	13 vuotta
+Tuotot		192,2	2306,4	11532	29983,2
TUOTOT YHT.			2306,4	11532	29983,2
-Vastike		70,15	841,8	4209	10943,4
-Korot		51,80128	621,6154	3108,077	8081
Verotettavat tulot			842,9846	4214,923	10958,8
-Varainsiirtovero 1. vuonna	1,60 %		512	512	512
-Verot			236,0357	1180,178	3068,464
Tuotto/tappio			94,94892	2522,745	7378,336
Sijoituksen tuottoprosentti			0,30 %	7,88 %	23,06 %

Oma pääoma		22400	70 %		
Vieras pääoma		9600	30 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		32000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	
+Tuotot		192,2	2306,4	11532	
TUOTOT YHT.			2306,4	11532	
-Vastike		70,15	841,8	4209	
-Korot		21,18333333	254,2	1271	
Verotettavat tulot			1210,4	6052	
-Varainsiirtovero 1. vuonna	1,60 %		512	512	
-Verot			338,912	1694,56	
Tuotto/tappio			359,488	3845,44	
Sijoituksen tuottoprosentti			1,12 %	12,02 %	

Vuositainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2306,4	
-Vastike	841,8	
Verotettava tulo	1464,6	
-Verot	410,088	
Tuotto	1054,512	
Vuodet kpl, 30 vuoden sijoitusperiodin jälkeen		
	6	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	6327,072	
Tuotto ensimmäisiltä 24 vuodelta	8227,648	
TUOTTO KOKO 30 VUODEN SIJOITUSPERIODILTA	14554,72	45,48 %

Vuositainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2306,4	
-Vastike	841,8	
Verotettava tulo	1464,6	
-Verot	410,088	
Tuotto	1054,512	
Vuodet kpl, 20 vuoden sijoitusperiodin jälkeen		
	7	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	7381,584	
Tuotto ensimmäisiltä 13 vuodelta	7378,336	
TUOTTO KOKO 20 VUODEN SIJOITUSPERIODILTA	14759,92	46,12 %

Vuositainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2306,4	
-Vastike	841,8	
Verotettava tulo	1464,6	
-Verot	410,088	
Tuotto	1054,512	
Vuodet kpl, 10 vuoden sijoitusperiodin jälkeen		
	5	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	5272,56	
Tuotto ensimmäisiltä 5 vuodelta	3845,44	
TUOTTO KOKO 10 VUODEN SIJOITUSPERIODILTA	9118	28,49 %

Oma pääoma		0	0 %		
Vieras pääoma		34000	100 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		34000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	24 vuotta
+Tuotot		204,4	2452,8	12264	58867,2
TUOTOT YHT.			2452,8	12264	58867,2
-Vastike		79,2	950,4	4752	22809,6
-Korot		84,84028	1018,083	5090,417	24434
Verotettavat tulot			484,3167	2421,583	11623,6
-Varainsiirtovero 1. vuonna	1,60 %		544	544	544
-Verot			135,6087	678,0433	3254,608
Tuotto/tappio			-195,292	1199,54	7824,992
Sijoituksen tuotto prosentti			-0,57 %	3,53 %	23,01 %

Oma pääoma		10200	30 %		
Vieras pääoma		23800	70 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		34000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	13 vuotta
+Tuotot		204,4	2452,8	12264	31886,4
TUOTOT YHT.			2452,8	12264	31886,4
-Vastike		79,2	950,4	4752	12355,2
-Korot		55,14103	661,6923	3308,462	8602
Verotettavat tulot			840,7077	4203,538	10929,2
-Varainsiirtovero 1. vu	1,60 %		544	544	544
-Verot			235,3982	1176,991	3060,176
Tuotto/tappio			61,30954	2482,548	7325,024
Sijoituksen tuotto prosentti			0,18 %	7,30 %	21,54 %

Oma pääoma		23800	70 %		
Vieras pääoma		10200	30 %		
Sijoitettu pääoma yhteensä		34000			
Korko			5,0 %		
Verot			28 %		
		kk	vuosi	5 vuotta	
+Tuotot		204,4	2452,8	12264	
TUOTOT YHT.			2452,8	12264	
-Vastike		79,2	950,4	4752	
-Korot		22,55	270,6	1353	
Verotettavat tulot			1231,8	6159	
-Varainsiirtovero 1. vu	1,60 %		544	544	
-Verot			344,904	1724,52	
Tuotto/tappio			342,896	3890,48	
Sijoituksen tuotto prosentti			1,01 %	11,44 %	

Vuositainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2452,8	
-Vastike	950,4	
Verotettava tulo	1502,4	
-Verot	420,672	
Tuotto	1081,728	
Vuodet kpl, 30 vuoden sijoitusperiodin jälkeen		
	6	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	6490,368	
Tuotto ensimmäisiltä 24 vuodelta	7824,992	
TUOTTO KOKO 30 VUODEN SIJOITUSPERIODILTA	14315,36	42,10 %

Vuositainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2452,8	
-Vastike	950,4	
Verotettava tulo	1502,4	
-Verot	420,672	
Tuotto	1081,728	
Vuodet kpl, 20 vuoden sijoitusperiodin jälkeen		
	7	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	7572,096	
Tuotto ensimmäisiltä 13 vuodelta	7325,024	
TUOTTO KOKO 20 VUODEN SIJOITUSPERIODILTA	14897,12	43,82 %

Vuositainen tuotto lainanmaksun jälkeen		
+Tuotot	2452,8	
-Vastike	950,4	
Verotettava tulo	1502,4	
-Verot	420,672	
Tuotto	1081,728	
Vuodet kpl, 10 vuoden sijoitusperiodin jälkeen		
	5	
Tuotto velattomilta vuosilta yhteensä	5408,64	
Tuotto ensimmäisiltä 5 vuodelta	3890,48	
TUOTTO KOKO 10 VUODEN SIJOITUSPERIODILTA	9299,12	27,35 %