

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Taloushallinto

2017

Rasmus Tammi

VUOKRA- ASUNTOSIJOITTAMINEN JA VUOKRATASO TURUSSA

Rasmus Tammi

VUOKRA-ASUNTOSIJOITTAMINEN JA VUOKRATASO TURUSSA

Tämä opinnäytetyö tehtiin TS-Yhtymä Oy:n toimeksiannosta. TS-Yhtymä Oy harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa Turun kaupungissa. Työn tavoitteena on tutkia vuokra-asuntosijoittamista sekä Turun vuokra-asuntomarkkinoiden hintatasoa. Työn tulosten perusteella TS-Yhtymä Oy voi kartuttaa ja kerrata jo olemassa olevaa tietoperustaa asuntosijoittamisesta, käyttää esitettyjä strategioita ja analysiä uusien sijoituskohteiden hankinnassa ja tarkastaa vuokrahinnoitteluaan jo omistamissaan sijoitusasunnoissa.

Työn teoriaosassa käydään läpi asuntosijoittamisen tuoton muodostuminen, vuokratuoton laskeminen ja vuokran määräytyminen. Sijoitusasunnon valinnassa otetaan tarkasteluun kaksi sijoitusstrategiaa. Teoriaosassa tarkastellaan myös asunto-osakeyhtiön toimintaa ja annetaan työkaluja asunto-osakeyhtiön analysointia varten. Asunto-osakeyhtiön peruseräremonteilla on suuri vaikutus vuokratuottoon. Teoriaosassa annetaan ohjeet remonttivarain laskemiseksi ja esitellään asunto-osakeyhtiössä yleisimmin suoritettavat remontit sekä arviot niiden kustannuksista. Huoneiston remonteja tarkastellaan vuokratuoton näkökulmasta.

Empiirinen osa koostuu vuokra-asuntomarkkinoiden analyysistä. Turun vuokra-asuntomarkkinoiden hintatason analysointia varten on kerätty tietoja Turussa oikotie.fi sivustolla vuokralle tarjottavista huoneistoista. Lopuksi teoriaosan ja empiirisen osan perusteella on laadittu analyysi kumpaankin esitettyyn sijoitusstrategiaan sopivasta huoneistosta. Analyysissä on esitetty arvio huoneiston vuokrasta ja vuokravuodesta sekä laskettu huoneistosta saatava vuokratuotto.

Johtopäätöksiä voidaan todeta, että paras vuokratuotto saavutetaan laitakaupungilla hyvien kulkuyhteyksien ja peruspalveluiden äärellä sijaitsevasta yksöstä, joka sijaitsee kiinteistössä, joka on rakennettu vuonna 1959 tai sitä ennen ja jossa suuria peruseräremonteja ei ole seuraavan kymmenen vuoden aikana odotettavissa.

ASIASANAT:

Sijoittaminen, vuokra-asunnot, asuntomarkkinat.

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business

2017 | 71 pages

Rasmus Tammi

RENTAL APARTMENT INVESTING AND THE AVERAGE RENTS IN TURKU

This thesis was commissioned by TS-Yhtymä Oy. TS-Yhtymä Oy carries out real estate business in the city of Turku. The aim of the thesis is to study rental apartment investing and analyze the price level of the rental housing market in Turku. Based on the results of the thesis, TS-Yhtymä Oy can extend its knowledge on real estate business, use the strategies and analyzes provided for the acquisition of new real estate and inspect their rental pricing on the already owned real estate.

The theoretical part of the thesis examines the return on housing investment, the calculation of rental income and the determination of the rent. Two investment strategies are presented in the theoretical part. The operation of a housing cooperative is also analyzed. The renovation costs of a housing cooperative have a major impact on rental income. The theoretical part gives instructions for calculating the renovation cost and presents the most commonly completed renovations in a housing cooperative with estimates of their costs. The renovation of the apartment is looked at from a rental income perspective.

The empirical part consists of an analysis of the rental housing market. The information for the analysis is collected from apartments that are offered for rent in oikotie.fi website. Finally, based on the theoretical part and the empirical part, an analysis has been made on two apartments that are for sale in Turku. The selection of the analyzed apartments is based on the strategies presented in the theoretical part of the thesis. The analysis gives an estimate of the rent and rentability of each apartment and calculations for rental income are also presented.

As a conclusion, the best rental income will be achieved on an apartment located in suburban area in a property built in 1959 or earlier in which no major renovations will be expected over the next ten years.

KEYWORDS:

Investment activities, rental dwellings, housing market.

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	7
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN	9
2.1 Vuokran määrittäminen	10
2.2 Sijoitusasunnon valinta	10
2.3 Asunto-osakeyhtiö	14
2.4 Yhtiövastike	17
2.5 Taloyhtiön remontit	18
2.6 Huoneiston remontointi	25
3 VUOKRA-ASUNTOMARKKINAT	27
3.1 Taloustilanne Turussa ja Varsinais-Suomessa	27
3.2 Vuokra-asuntojen hinnat	28
4 TURUN VUOKRA-ASUNTOMARKKINOIDEN HINTATASO	31
4.1 Koko aineisto	31
4.2 Jaottelu rakennusvuoden mukaan	32
4.2.1 Vuonna 1959 ja sitä ennen valmistuneet asunnot	33
4.2.2 Vuosina 1960–1980 valmistuneet asunnot	34
4.2.3 Vuosina 1981–1999 valmistuneet asunnot	36
4.2.4 Vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennetut huoneistot	38
4.2.5 Yhteenveto vuosijaottelusta.	40
4.3 Jaottelu alueittain	41
4.3.1 Turku 1 -alue	45
4.3.2 Turku 2 -alue	46
4.3.3 Turku 3 -alue	47
4.3.4 Yhteenveto alueittain	49
5 VUOKRAHUONEISTOANALYYSI	52
5.1 Itäinen Pitkätatu 29	52
5.2 Varkkavuorenkatu 32	57
5.3 Kohteiden vertailu	62
6 JOHTOPÄÄTÖKSET	65

LIITTEET

Liite 1. Vuokrahuoneistotaulukko (Oikotie 2017a).

KAAVAT

Kaava 1. Vuokrankorotus vuodessa (Kaarto 2015, 169). 26

KUVAT

Kuva 1. Tilastokeskuksen vuositilaston aluejako Turku (Paikkatietoikkuna 2017). 43
Kuva 2. Aineiston vuokrahuoneistot kartalla (Liite 1). 44

KUVIOT

Kuvio 1. Väkiluvun muutos 2010–2016 Suomen 25 suurinta kuntaa. 11
Kuvio 2. Vuokra-asunnossa asuvien osuus väestöstä. 12
Kuvio 3. Kokonaisnettomuutto vuosittain: Turku. 28
Kuvio 4. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen hintakehitys koko maassa. 29
Kuvio 5. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen hintakehitys Turussa. 30
Kuvio 6. Neliövuokrat kaikki. 31
Kuvio 7. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan. 32
Kuvio 8. Neliövuokra -1959. 33
Kuvio 9. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan –1959. 34
Kuvio 10. Neliövuokra 1960–1980. 35
Kuvio 11. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan 1960–1980. 35
Kuvio 12. Neliövuokrat 1981–1999. 36
Kuvio 13. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan 1981–1999. 37
Kuvio 14. Neliövuokra 2000–. 38
Kuvio 15. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan 2000–. 39
Kuvio 16. Neliövuokrat ajanjaksoittain. 40
Kuvio 17. Huonelukujen prosentuaaliset osuudet aineistosta ajanjaksoittain. 41
Kuvio 18. Neliövuokra Turku 1 -alue. 45
Kuvio 19. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan Turku 1 -alue. 46
Kuvio 20. Neliövuokra Turku 2 -alue. 46
Kuvio 21. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan Turku 2 -alue. 47
Kuvio 22. Neliövuokra Turku 3 -alue. 47
Kuvio 23. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan Turku 3 -alue. 48

Kuvio 24. Neliövuokrat alueittain.	49
Kuvio 25. Rakennusvuoden mediaanit alueittain.	50
Kuvio 26. Huonelukujen prosentuaaliset osuudet aineistosta alueittain.	51
Kuvio 27. Vuokratuottovertailu.	63
Kuvio 28. Kassavirta verojen jälkeen.	63

TAULUKOT

Taulukko 1. Putkiremonttien menetelmien yhteenveto (Harjukoski 2017, 11).	24
Taulukko 2. Yhteenveto remonttikustannuksista.	25
Taulukko 3. Tulevat korjaukset ja suoritettut korjaukset (Oikotie 2017b).	54
Taulukko 4. Vuokratuottolaskelma (Kaarto 2015, 110).	56
Taulukko 5. Tulevat korjaukset ja suoritettut korjaukset (Oikotie 2017c).	59
Taulukko 6. Vuokratuottolaskelma (Kaarto 2015, 110).	61

1 JOHDANTO

Kiinteistöliiketoiminnassa liiketoiminnan tuotto muodostuu vuokratuotoista ja vuokrahuoneistojen arvonnoususta. Jotta päästään parhaaseen mahdolliseen vuokratuottoon, tulee tilasta veloitettavan kuukausivuokran olla oikeassa suhteessa sekä hoitokuluihin että alueelliseen vuokratasoon. Vuokratuottoa tulee myös tarkastella suhteessa vuokakohteen ostohintaan. Vuokratuoton tulee kattaa taloyhtiölle maksettavat vastikkeet ja mahdolliset remontointi- ja perusparannuskustannukset. Kuukausivuokran suuruuteen vaikuttavat huoneiston kunto, koko, sen rakennusvuosi ja sen sijainti.

Työn teoriaosassa tutkitaan vuokra-asuntoa sijoituskohteena. Teoriassa tarkastellaan asuntosijoittamisen ja vuokratuoton muodostumisen perusteita ja sijoitusasunnon valintaa. Sijoitusasunnon valinnan perustaksi on valittu kaksi sijoitusstrategiaa:

1. Pieniä yksiöitä ja kaksioita kasvukeskusten ydinpaikoilta
2. Pieniä yksiöitä ja kaksiota laitakaupungilta

Strategioiden analyysissä eritellään kummankin strategian hyvät ja huonot puolet. Koska suuri osa sijoitusasunnoista on asunto-osakkeita asunto-osakeyhtiössä, tutkitaan teoriassa myös asunto-osakeyhtiön toimintaa. Asunto-osakeyhtiötä tarkastellaan sijoittajan näkökulmasta ja huomiota kiinnitetään erityisesti asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeisiin ja sen taloudellisen tilanteen tulkitsemiseen. Lisäksi esitellään asunto-osakeyhtiön yleisimpien perusparannusremonttien kustannukset ja rakennusosien tekniset käyttöiät. Asunto-osakeyhtiön perusparannusremonttien kustannukset jakautuvat osakkeenomistajien maksettavaksi. Näin ollen ne vaikuttavat sijoitusasunnon vuokratuottoon. Perusparannusremontteihin onkin hyvä varautua jo ostovaiheessa remonttivarauksen laskennalla. Remonttivarauksen laskentaa käsitellään perusparannusremonttien erittelyn yhteydessä.

Työn empiirisessä osassa tutkitaan Turun kaupungin alueen asuinhuoneistojen vuokratasoa. Turun kaupungin alueen vuokratasoa selvitetäessä lähteenä käytetään oikotie.fi palvelussa vuokralle tarjottavia kohteita. Vuokrattavat kohteet esitetään taulukossa, johon on merkitty vuokra-asunnon osoite, kaupunginosa, tyyppi, huoneluku, koko, rakennusvuosi ja vuokra sekä kuukausivuokrana että neliövuokrana. Vuokrahuoneistot on jaoteltu huoneiden lukumäärä, rakennusvuoden ja sijainnin mukaan ja keskimääräiset neliövuokrat on esitetty kuvioina. Empiirisessä osassa tutkitaan vuokra-asuntojen

rakennusvuoden ja sijainnin vaikutusta vuokrahuoneistojen neliövuokriin ja analysoidaan kahta Turussa myytävänä olevaa asunto-osaketta. Analyysissä pohditaan kummankin kohteen vuokrattavuutta ja esitetään arvio kuukausivuokran suuruudesta. Lisäksi kohteista laaditaan vuokratuottolaskelmat, joissa on huomioitu remonttivara sekä vieraan pääoman vaikutus tuottoon. Kohteet on valittu teoriassa esitettyjen sijoitusstrategioiden perusteella. Analyysi pohjautuu tämän työn teoriaosasta ja empiirisestä osasta saatuihin tietoihin.

Tämän opinnäytetyön toimeksiantaja on TS-Yhtymä Oy, joka harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa mm. Turun kaupungissa. Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia vuokra-asuntosijoittamista sekä Turun vuokra-asuntomarkkinoiden hintatasoa. Työn teoriaosassa esitettyä asuntosijoittamisen teoriaa TS-Yhtymä Oy voi käyttää jo olemassa olevan asuntosijoittamisen tietoperustan kartuttamiseen ja kertaukseen. Esitettyjä strategioita voidaan hyödyntää uusien sijoituskohteiden hankinnan suunnittelussa. Suunnittelun tukena voidaan käyttää myös työn empiirisessä osassa esitettyjä myytävien huoneistojen analyysejä. Kerätyn aineiston ja siitä työn empiiriseen osaan koostettujen tietojen avulla TS-Yhtymä Oy voi tarkastaa vuokrahinnoitteluaan jo omistamissaan vuokraohteissa ja näin parantaa vuokrahuoneistoliiketoimintansa kannattavuutta.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittamisessa tuotto perustuu asunnoista saatavaan vuokratuottoon ja omistettujen asuntojen arvonnousuun. Nettovuokratuottoon vaikuttavat asunnosta saatava vuokra ja asunnosta muodostuvat kulut, joita ovat hoitovastike ja mahdollisista remonteihin otetusta lainoista muodostuva rahoitusvastike tai pääomavastike. Lisäksi nettovuokratuottoa laskiessa tulee ottaa huomioon huoneiston hankinnasta mahdollisesti muodostuvat pääomakulut, kuten lainan korko ja muut rahoituskustannukset. (Kaarto 2015, 47.) Arvonnousua saavutetaan, mikäli asuntojen markkinahinnat nousevat asunnon sijaintialueella. Niinpä arvonnousua tavoiteltaessa on asunnon sijainnin valinta tärkeää. Sijainti muuttovoitokunnassa ja kehittyvällä ja suosituilla kaupunginosalla edesauttavat arvonnousua. Arvonnousuun voi lisäksi vaikuttaa huoneistoa remontoimalla. Myös taloyhtiössä suoritettavat peruseränremontit voivat edesauttaa arvonnousua. Taloyhtiön remonteista päättää kuitenkin taloyhtiön yhtiökokous, joten niiden toteutumiseen on vaikeampi vaikuttaa. Arvonnousua voidaan saavuttaa myös jo ostotilanteessa, mikäli asunto saadaan ostettua edullisemmin kuin mikä sen markkina-arvo olisi. (Kaarto 2015, 68.)

Vuokratuotto esitetään usein vuokratuottoprosenttina, joka lasketaan jakamalla vuosittainen nettovuokratuotto asunnon velattomalla hinnalla. Asunnon velaton hinta on myyntihinta lisättyinä mahdollisella huoneistoon kohdistuvalla lainaosuudella. Lainaosuus syntyy taloyhtiön ottaessa lainaa peruseränremonttia varten. Sitä lyhennetään huoneistokohtaisella rahoitusvastikkeella. Lainaosuuden voi myös halutessaan maksaa esimerkiksi kaupanteon yhteydessä. Nettovuokratuotossa vuokratuotosta on vähennetty taloyhtiölle maksettavat vastikkeet ja muut kulut. Pelkän velattoman hinnan käyttäminen vääristää kuitenkin vuokratuottoa ja saa sen näyttämään paremmalta kuin se todellisuudessa on. Velattoman hinnan lisäksi voidaan laskelmassa ottaa huomioon myös asunnon ostosta maksettava varainsiirtovero ja arvioitu remonttivara tuleville remonteille. Kun nämä lisätään laskelmassa velattomaan myyntihintaan, saadaan tuotosta realistisempi kuva. (Kaarto 2015, 46–47.)

Vuokratuotto voidaan laskea myös oman pääoman tuottona. Tällöin laskelmassa voidaan huomioida velkavivun vaikutus vuokratuottoon. Oman pääoman vuosituottoa laskettaessa nettovuokratuotto, jossa on huomioitu myös mahdollisen sijoitusasuntolainan korkokustannukset ja muut kustannukset jaetaan sijoitetulla omalla pääomalla, joka

sisältää kauppahinnasta käteisellä maksetun osuuden ja varainsiirtoveron. (Orava & Turunen 2013, 22–23.) Pankin myöntäessä luottoa noin 75 % asunnon arvosta voi sijoitettu käteisellä maksettu oma pääoma jäädä jopa 25 %:iin asunnon arvosta (Nordea 2016).

2.1 Vuokran määrittäminen

Vuokratuoton maksimoinnin kannalta sopivan vuokran pyytäminen asunnosta on ensiarvoisen tärkeää. Vuokrahinnoittelussa on järkevää käyttää markkinavuokraa. Markkinavuokra on asunnon sijaintialueella vastaavasta asunnosta vapailta markkinoilla kahden riippumattoman osapuolen välillä asunnosta maksettava vuokra (Levänen 2013, 85). Markkinavuokrasta voi saada hyvän käsityksen seuraamalla kyseisellä alueella tarjolla olevista markkinavuokran määrittelyyn kohteena olevaa huoneistoa vastaavista huoneistoista pyydettäviä vuokria. Kohteiden seurantaan voi käyttää erilaisia paikallisia tai valtakunnallisia vuokra-asuntopalveluita kuten www.salonseudunasunnot.net tai www.oikotie.fi. Tilastokeskuksen verkkosivuilta löytyy myös tietoa eri alueiden vuokrahintatasosta. Toinen vaihtoehto on käyttää vuokravälittäjää, jolta löytyy kattava asiantuntemus alueen vuokratasosta.

2.2 Sijoitusasunnon valinta

Sijoitusasunnon valintaan vaikuttaa ensisijaisesti sijoittajan valitsema sijoitusstrategia. Kaarto (2015, 141–152) jakaa sijoitusstrategiat viiteentoista ryhmään. Tämän tutkimuksen kannalta olennaisimpia ovat seuraavat strategiat:

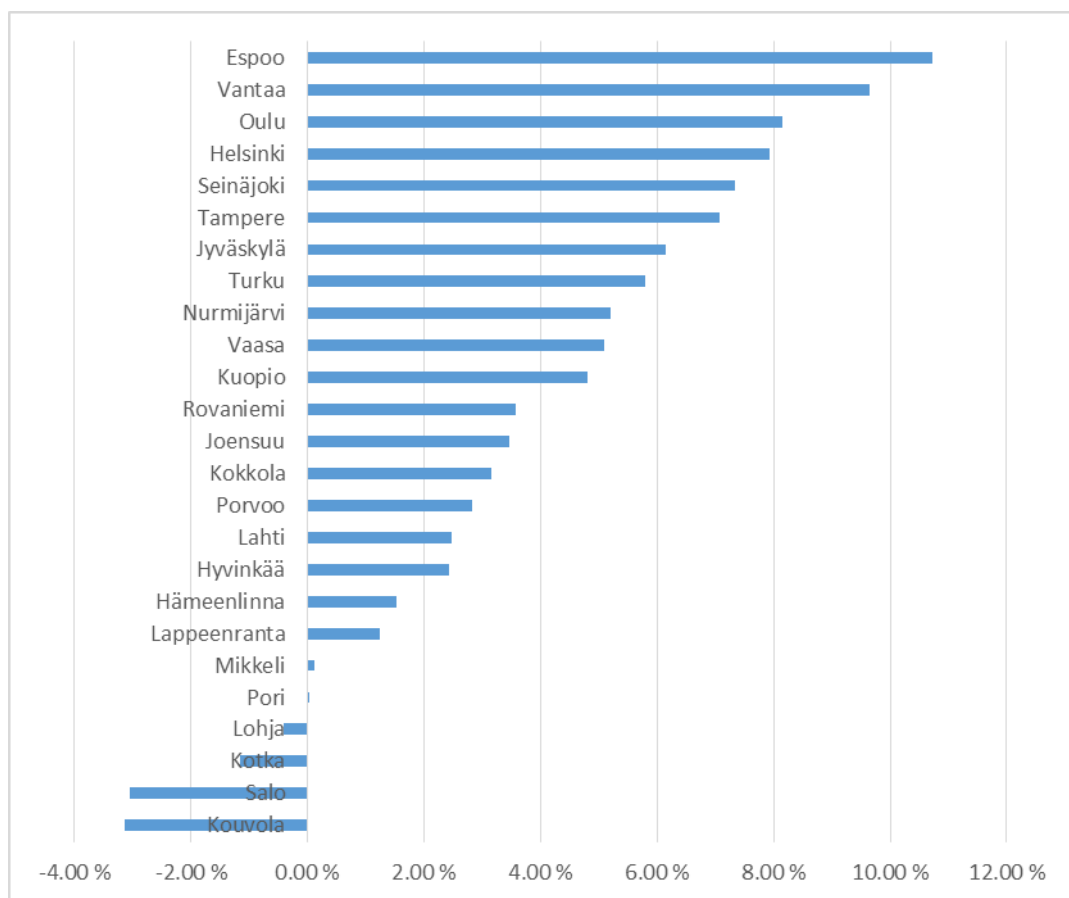
1. Pieniä yksiöitä tai kaksioita kasvukeskusten ydinpaikoilta
2. Pieniä yksiöitä tai kaksioita laitakaupungilta (Kaarto 2015, 141–142.)

Pieniin yksiöihin tai kaksioihin ensisijaisesti keskittymistä suosittelevat myös Orava ja Turunen (2013, 71).

Vapailta markkinoilta vuokrattavissa vuokra-asunnoissa asuvista asuinkunnista n. 89 % oli vuonna 2016 1–2 hengen asuntokuntia (Suomen virallinen tilasto 2017a). Kysyntä pienille yksiöille ja kaksioille on siis valtakunnallisesti merkittävä. Pienet asunnot ovat myös hinnaltaan edullisimpia. Pienten asuntojen hoito- ja rahoitusvastikkeet ovat lisäksi vuokratuottoon nähden edullisimpia. Hoito- ja rahoitusvastikkeet jyvitetään taloyhtiössä

huoneistojen koon tai kokoon verrannollisen osakkeiden lukumäärän mukaan. Samassa taloyhtiössä 60 m² huoneiston vastikekustannukset ovat kaksinkertaiset verrattuna 30 m² huoneistoon, mutta kaksinkertaisen vuokratuoton saaminen suuremmasta asunnosta on epätodennäköistä. (Kaarto 2015, 141.)

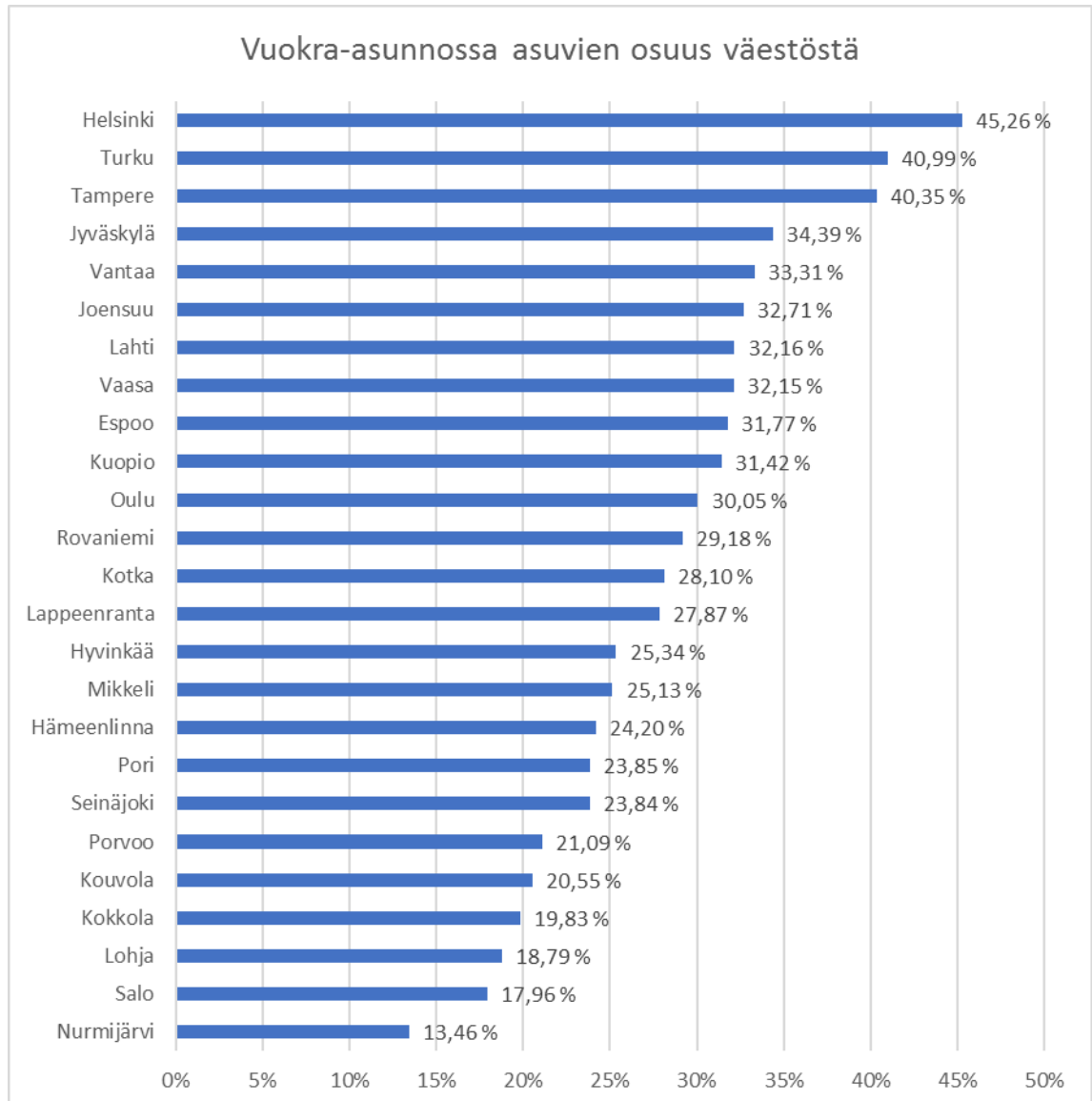
Sijoitusasunnon koon ohella tärkeää on myös kaupungin ja alueen valinta. Alueen valintaa Kaarto (2015, 141) sivuaa jo strategian määrittelyssä mainitsemalla kasvukeskuksiin sijoittamisen. Kuntien väestökehityksestä saa tietoa tilastokeskuksesta. Oheiseen kuvioon (Kuvio 1) on listattu Suomen 25 suurimman kunnan ja kaupungin väestönkehitys ajalta 2010–2016.



Kuvio 1. Väkiluvun muutos 2010–2016 Suomen 25 suurinta kuntaa (Suomen virallinen tilasto 2017b).

Kuviosta nähdään missä Suomen suurimmissa kunnissa väestönkasvu on ollut suurinta. Väestön kasvua kunnittain tutkimalla saa yleiskuvan siitä, mistä kaupungista sijoitusasuntoa kannattaa lähteä hankkimaan. Kasvavissa kunnissa asuntojen kysyntä on suurinta.

Tilasto vuokralla asuvien määrästä antaa myös suuntaa asutussijoituskunnan valintaan. Oheisessa kuviossa (Kuvio 2) on esitetty Suomen 25 suurimmassa kunnassa vuokralla asuvat suhteessa kuntien väkilukuun. Mitä suurempi osa väestöstä asuu vuokralla sitä enemmän vuokra-asunnoille on kysyntää.



Kuvio 2. Vuokra-asunnossa asuvien osuus väestöstä (Suomen virallinen tilasto 2017c).

Myös työ- ja opiskelumahdollisuudet vaikuttavat vuokra-asuntojen kysyntään. Pienillä paikkakunnilla esimerkiksi paljon ihmisiä työllistävän tehtaan lakkauttaminen vaikuttaa merkittävästi työllisyystilanteeseen ja samalla asuntojen kysyntään. Myös tämä tukee suuriin kasvukeskuksiin sijoittamista, sillä yhden tehtaan sulkemisella on suuressa kaupungissa pienempi vaikutus työllisyyteen ja sitä myöden asuntojen kysyntään. Toi-

saalta pienellä paikkakunnalla voi asentosijoitusmahdollisuuksia syntyä esimerkiksi jonkin suuren työllistäjän avatessa toimipisteen paikkakunnalle. Näin kävi esimerkiksi Uudessakaupungissa, kun Valmet Automotive ilmoitti palkkaavansa Uudenkaupungin autotehtaalte yli 1000 uutta työntekijää (Herrala 2016). Mikäli tällaisen tilanteen huomaa riittävän ajoissa, on mahdollista hankkia halpa yksiö tai kaksio tällaiselta paikkakunnalta ennen kuin omistusasuntojen kysynnän kasvaessa hinnat nousevat ja myös vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa.

Opiskelupaikkojen suhteen korkeakoulukaupungit ovat hyviä kohteita asentosijoittamiselle. Nuoren ihmisen muuttaessa omilleen on ensimmäinen asunto usein vuokra-asunto ja omilleen muutto tapahtuu usein korkeakouluun tai työelämään siirryttäessä. Vuonna 2016 n. 57 % 20–29 -vuotiaista asui vuokra-asunnossa. Vanhempien luona ikäryhmästä asui n. 17 % ja omistusasunnossa n. 24 %. (Suomen virallinen tilasto 2017d.) Yhteenvetona kasvukeskukset, hyvän työllisyyden kaupungit ja yliopistokaupungit ovat yleensä parhaita kohteita asentosijoittamiselle.

Kun sopivaan kaupunkiin on päädytty, voi pohtia sijoituskohteen sijaintia kyseisellä paikkakunnalla. Marko Kaarto on edellä mainituissa sijoitusstrategioissaan jaotellut kohteet kaupunkien ydinpaikkoihin ja laitakaupunkiin. Kaupunkien ydinpaikkojen vuokra-asunnot ovat kysytyimpiä mm. palveluiden hyvän saatavuuden ja hyvien kulkuyhteyksien takia (Orava & Turunen 2013, 76). Koska tällaisten asuntojen kysyntä on kovaa, vuokralaisten löytäminen on helppoa. Tästä johtuen keskustakohteet ovat suosittuja myös asentosijoittajien keskuudessa ja kilpailu ostajien kesken on kovaa. Kovan kysynnän takia sopivia keskustakohteita voi olla vaikea löytää ja laitakaupunkikohteita jo valmiiksi korkeammat hinnat myös kasvavat. Tällaisista kohteista peritään toki myös korkeampaa vuokraa, mutta korkeiden hankintahintojen takia vuokratuotto saattaa jäädä laitakaupungin kohteita pienemmäksi. (Kaarto 2015, 142.)

Alueiden Helsinki 1 ja Helsinki 4 välillä kerrostaloyksien neliöhintojen mediaani vuonna 2016 laski keskimäärin 45 % (Suomen virallinen tilasto 2017e). Neliövuokrien mediaani kyseisten alueiden välillä laski 24 % (Suomen virallinen tilasto 2017f). Yksiöiden neliöhintojen laskiessa suhteessa neliövuokria enemmän on vuokratuotto laitakaupungin kohteista keskimäärin korkeampi. Toisaalta laitakaupunkikohteisiin on hankalampi löytää vuokralaista ja tyhjen kuukausien riski on suurempi. Kysynnän ollessa keskustaa pienempää ostettavaksi sopivia sijoitusasuntoja on myös helpompi löytää. Laitakaupungin asentosijoituksen kohteeksi on tärkeää valita sopiva lähiö. On tärkeää, että saatavilla on peruspalveluita kuten ruokakauppa ja hyvät liikenneyhteydet keskus-

taan. Eduksi on myös, jos lähiö sijaitsee jonkin oppilaitoksen tai suuren työnantajan toimipisteen läheisyydessä. (Kaarto 2015, 142.)

Lähiöiden kehitystä voi ennakoida tutustumalla kaavoituskatsauksiin, joita kunnat julkaisevat vuosittain. Kunnat säätelevät kaavoituksellaan eri alueiden kehitystä, ja sitä millaisia asuntoja alueelle voidaan rakentaa. (Turun kaupunki 2017a.) Esimerkiksi Turun kaupungin kaavoituksen tavoitteena vuonna 2017 on varautua entisestään kasvavaan väestöön lisäämällä asuinneliöitä kaavoituksessa. Turussa kehityksen kohteena ovat erityisesti Linnakaupungin alue ja Skanssin ympäristö. (Turun kaupunki 2017a, 2.) Tieto siitä, mitä alueita kussakin kaupungissa kehitetään, on siis syytä ottaa huomioon ostettavan vuokra-asunnon sijaintia pohdittaessa.

Kuntien tiedotusta ja paikallista uutisointia seuraamalla saa myös tietoa julkisen liikenteen kehittämisestä. Uusien paikallisliikenteen linja-autolinjojen käyttöönotto tai esimerkiksi metron rakentaminen vaikuttaa merkittävästi niiden lähellä sijaitsevien asuinalueiden houkuttelevuuteen, kun liikenneyhteydet paranevat.

Asuntojen varustelutason ja kunnan merkitys on laitakaupungin kohteissa usein suurempi verrattuna keskustan kohteisiin. Vuokra-asuntojen kysynnän ollessa kovaa vuokralaiset saattavat hyvän keskustasijainnin takia tinkiä varustelutasosta ja kunnosta. Laitakaupungilla tarjonnan ollessa kysyntää suurempaa nousevat nämä seikat tärkeämmiksi vuokra-asunnon valinnan kriteereiksi ja massasta voi erottua esimerkiksi laminaattilattialla tai uusituilla kodinkoneilla (Orava & Turunen 2013, 101). Keskustan palveluiden ollessa kaukana korostuu autopaikan merkitys hyvien liikenneyhteyksien ohella.

2.3 Asunto-osakeyhtiö

Suomessa suuri osa taloyhtiöstä on asunto-osakeyhtiöitä. Vuonna 2015 asunto-osakeyhtiöitä oli Suomessa noin 80000 (Suomen virallinen tilasto 2016). Asunto-osakeyhtiön talous, hoito ja perusparannusremontit vaikuttavat asunto-osakeyhtiössä olevan osakehuoneiston vuokratuottoon. Mikäli asunto-osakeyhtiön taloutta on hoidettu huonosti, voi se joutua keräämään ylimääräisiä vastikkeita tai ottamaan hoitolainaa. Näistä kummatkin tulevat osaltaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden maksettavaksi. Mikäli perusparannuksia rahoitetaan lainalla, jakautuvat lainaosuudet osakkaille. Lainaa

osuuden voi joko maksaa kerralla tai sitä voidaan lyhentää rahoitusvastikkeena. Lisäkulut osakkeenomistajalle vähentävät nettovuokratuottoa. (Kaarto 2017, 95–102.)

Yhtiöjärjestyksestä löytyvät tiedot yhtiön nimestä, kotipaikkakunnasta ja sen hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainnista ja hallintaperusteesta. Kiinteistön hallintaperusteeseen on hyvä kiinnittää huomiota. Mikäli rakennus sijaitsee vuokratontilla, maksetaan siitä vuokraa. Toisaalta maapohjasta ei tällöin tarvitse maksaa kiinteistövero, vaan se tulee maapohjan omistajan maksettavaksi (Verohallinto 2017a). Tonttivuokran suhdetta on järkevää verrata omasta tontista kertyviin veroseuraamuksiin, jolloin muuten kahta samanlaista taloyhtiötä vertaillaessa voi päätöksen tehdä tämän perusteella. Kun kyseessä on vuokratontti, kannattaa myös kiinnittää huomiota siihen milloin vuokrasopimuksen vuokra-aika on päättymässä. Varsinkin jos kyseessä on vanha vuokrasopimus, saattaa maavuokra nousta tuntuvasti, kun vuokrasopimus uusi-taan. (Kaarto 2015, 99.) Perustietojen lisäksi yhtiöjärjestyksessä esitetään yhtiön osakeluettelo, josta selviää mitkä osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitäkin huoneistoja ja mahdollisia muita tiloja. Toinen asuntosijoittajalle tärkeä yhtiöjärjestyksestä löytyvä tieto on yhtiövastikkeen määräytymisperuste. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.)

Asunto-osakeyhtiön taloudellinen tilanne selviää asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksestä. Tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Lisäksi tilinpäätökseen sisältyvät perityistä vastikkeista ja suurista korjauksista tai perusparannuksista laaditut jälkilaskelmat. (Rantanen & Viiala 2015, 53.)

Toimintakertomukseen on kirjattu asunto-osakeyhtiön perustiedot, joita ovat mm. yhtiön y-tunnus, sijainti, huoneistojen määrä ja pinta-ala sekä tietoja tontista ja kaavoituksesta. Perustietoihin kuuluvat myös tiedot isännöitsijästä, huoltoyhtiöstä sekä muista mahdollisista toimijoista, joilta ostetaan palveluita tai joille maksetaan palkkaa. Tiedot asunto-osakeyhtiön hallituksesta ja hallituksen kokousten määrästä löytyvät myös toimintakertomuksesta. (Rantanen & Viiala 2015, 56.) Toimintakertomus avaa tilinpäätökseen sisältyvien tuloslaskelman ja taseen tietoja. Se sisältää tiedot tilikaudella toteutetuista korjauksista ja muista taloudellisesti merkittävistä tapahtumista. Lisäksi siinä mainitaan mahdollista tilikauden jälkeen toteutettavista hankkeista. (Rantanen & Viiala 2015, 55.)

Tuloslaskelmasta selviävät taloyhtiön tuotot ja kulut. Tuotot ja kulut on jaettu hoitotuot-toihin ja -kuluihin sekä rahoitustuottoihin ja -kuluihin. (Rantanen & Viiala 2015, 54.) Hoitokulut syntyvät kiinteistön hoidosta ja käytöstä sekä huoltokorjauksista, jotka kate-taan hoitovastikkeella ja mahdollisilla käyttövastikkeilla tai käyttökorvauksilla (Rantanen

& Viiala 2015, 50). Rahoitustuotot muodostuvat asunto-osakeyhtiön osakkaiden maksamista pääomavastikkeista ja lainaosuusurituksista, joita käytetään tiettyä rakennushanketta varten otetun lainan lyhentämiseen. Rahoituskuluja ovat muun muassa korkokulut ja muut lainoista aiheutuneet kulut. (Rantanen & Viiala 2015, 59.)

Hoitotuottojen ja -kulujen erotuksesta muodostuu hoitokate, joka on positiivinen, jos tuloja on ollut menoja enemmän. Samoin muodostuu rahoituskate. Edellä mainittujen lisäksi asunto-osakeyhtiön tulokseen vaikuttavat poistot, satunnaiset erät ja tilinpäätössiirrot. (Rantanen & Viiala 2015, 54–55.)

Asunto-osakeyhtiössä pyritään yleensä siihen, että tulos saadaan mahdollisimman lähelle nollaa. Toisin sanoen tulot riittävät kattamaan menot, mutta eivät selvästi ylitä menoja. Näin vältetään voitosta syntyvältä veroseuraamukselta.

Tuloslaskelman lisäksi jälkilaskelmat antavat kuvaa asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilanteesta. Jälkilaskelmat laaditaan sekä hoito- että pääomarahoituksesta. Hoitorahoituksen jälkilaskelmassa on mukana tuloslaskelmastakin löytyvät tuotot sekä esimerkiksi hoitolainojen nostot. Kuluiksi luetaan tuloslaskelman kulujen lisäksi hoitolainojen korkokulut ja muut kulut sekä lyhennykset. Mikäli menoja on aktivoitu taseeseen, näkyvät kyseiset menot myös jälkilaskelmassa. Samalla tavalla laaditaan jälkilaskelma myös pääomarahoituksen osalta. Jälkilaskelmissa otetaan myös huomioon ali- ja ylijäämät edellisiltä tilikausilta. (Rantanen & Viiala 2015, 58–57.) Jälkilaskelmilla pyritään osoittamaan tilikauden aikana ja sitä ennen tapahtuneet todelliset tulot ja menot. Näin nähdään ovatko tulot kattaneet menot. Jälkilaskelmat on laadittu oikein, mikäli niiden loppusumma täsmää taseen rahoitusasemaan. Taseen rahoitusasema muodostuu rahoitusomaisuudesta, lyhytaikaisista veloista sekä seuraavan tilikauden lainanlyhennyksistä. (Rantanen & Viiala 2015, 53.) Jälkilaskelmista selviää siis kuinka paljon taloyhtiön kassaan jää rahaa tilikauden päätyttyä. Tästä voidaan tehdä päätelmiä siitä onko hoitovastikkeessa nousupaineita. (Kaarto 2015, 98.)

Asunto-osakeyhtiön tietoja on myös järkevää verrata samalla alueella sijaitsevien muiden asunto-osakeyhtiöiden tietoihin (Kaarto 2015, 98). Myös taloyhtiön koko voi vaikuttaa sen taloudelliseen tilanteeseen. Esimerkiksi yllättävän vesivahingon sattuessa taloyhtiölle siitä tulevat kustannukset jakautuvat isossa taloyhtiössä useammalle maksajalle. Lisäksi perusparannusremonttien kustannukset ovat suuressa taloyhtiössä yleensä halvempia. (Kaarto 2015, 97.)

Edellä mainituista asiakirjoista ei välttämättä saa kuitenkaan täyttä kuvaa taloyhtiön asioista. On järkevää ottaa yhteyttä isännöitsijään ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaan. Heillä on usein selkeä näkemys siitä onko hoitovastikkeessa nousupaineita, onko suuria perusparannusremontteja tulossa tai riitelevätkö osakkeenomistajat keskenään taloyhtiön asioista. (Kaarto 2015, 96.) Myös taloyhtiön asukaskuntaan ja omistusrakenteeseen on syytä kiinnittää huomiota. Mikäli talossa asuu paljon vanhaa väestöä, ei sitä välttämättä kannata vuokrata nuorille, sillä erimielisyyksiä saattaa syntyä esimerkiksi melusta.

Jos suuri osa taloyhtiön asunto-osakkeista on vuokralla ja niitä käytetään sijoitusasuntoina, on mahdollista, että taloyhtiössä on tehty vain välttämättömät korjaukset ja tämä saattaa purkaantua tulevaisuudessa useina remontteina, koska investointeja ei ole aikanaan tehty vuokratuoton heikkenemisen varjolla. Jos taas taloyhtiössä asuu moni osakkeenomistaja, on perusparannukset usein toteutettu hyvissä ajoin asumisviihtyvyyden takaamiseksi. Tällaiset osakkeenomistajat saattavat toisaalta olla liiankin innokkaita perusparannuksiin ja remontteihin. Tällöin saatetaan myös tehdä sijoittajalle epäedullisia päätöksiä esimerkiksi pääomanvastikkeiden rahastoinnista. (Kaarto 2015, 103.) Tällöin kyseisiä vastikkeita ei saa vähentää vuokratuotosta verotuksessa vaan ne otetaan huomioon vasta asunnon myynnistä saatavasta luovutusvoitosta (Verohallinto 2017b).

2.4 Yhtiövastike

Asunto-osakeyhtiön osakkailta perittävästä yhtiövastikkeesta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa. Kerätyllä yhtiövastikkeella voidaan kattaa menot, jotka syntyvät rakennuksen hankinnasta ja ylläpidosta, sen perusparantamisesta ja muista kuluista. Lisäksi voidaan kerätä erillisvastikkeita esimerkiksi veden käytöstä. Rakennuksen hankinnasta tai perusparannuksista syntyvät pitkävaikutteiset menot voidaan kattaa pääomavastikkeella. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.) Sijoittajalle on tärkeää, että hoitovastikkeella pystytään kattamaan taloyhtiön kulut. Tämä selviää helpoiten tilinpäätöksestä löytyvästä taseen rahoitusasemasta. Mikäli hoitovastike ei ole oikealla tasolla, voidaan taloyhtiössä joutua keräämään ylimääräisiä yhtiövastikkeita tai pahimmassa tapauksessa ottamaan hoitolainaa hoitokulujen kattamiseksi. (Kaarto 2015, 95.)

Vastiketta voidaan periä myös esimerkiksi sähköstä, vedestä tai lämmöstä todellisen kulutuksen tai luotettavan arvion perusteella (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009). Kulu-

tukseen perustuvan sähkön, veden ja lämmön voi siirtää suoraan tai välillisesti vuokralaisen maksettavaksi mainitsemalla siitä vuokrasopimuksessa. Sähkölämmityksen kulut näkyvät suoraan sähkölaskussa. Mikäli kaukolämpöä ei veloiteta kulutuksen mukaan, saattaa sähkölämmitys olla sijoittajalle kaukolämpöä parempi vaihtoehto. Kaukolämmön veloituksen sisältyessä hoitovastikkeeseen vaikuttavat lämmön kulutuksen ja hinnan muutokset suoraan vastikkeen suuruuteen. Vastaavia muutoksia ei kuitenkaan voida välttämättä huomioida suoraan huoneiston vuokratasossa. Mikäli vuokralaisella on sen sijaan huoneiston sähkönsopimus omissa nimissään ja käytössä on sähkölämmitys, maksaa vuokralainen lämmöstä suoraan kulutuksen mukaan, eikä sen maksujen tarvitse kulkea vuokranantajan tilin kautta.

Vaikka yhtiövastike olisikin kohdallaan menojen suhteen, ei tämä välttämättä takaa edullista yhtiövastiketta, mikäli taloyhtiön kuluja ei ole kilpailutettu kunnolla. Ammattimainen isännöitsijä kilpailuttaa sähkön, lämmön ja esimerkiksi laajakaistan sopimukset säännöllisin väliajoin. Taloyhtiön hallituksen olisi myös hyvä kilpailuttaa isännöintipalvelut säännöllisesti. (Kaarto 2015, 98.)

2.5 Taloyhtiön remontit

Varsinkin pitkän tähtäimen asuntosijoittamisella, jossa vuokrahuoneistoa on tarkoitus hallita ja vuokrata vuosien ajan, taloyhtiön remonteilla on huomattava merkitys vuokratuottoon (Orava & Turunen 2013, 105). Vuokratuottoa laskettaessa tulisikin ottaa huomioon remonttivara esimerkiksi seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi (Kaarto 2015, 47).

Kiinteistön kunnosta huolehtiminen kuuluu taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tehtäviin (Rantanen & Viiala 2015, 101). Korjaushankkeista päätetään yhtiökokouksessa ja päätöksentekoon riittää yleensä yksikertainen enemmistö. Vähäisempien korjaushankkeisiin ryhtymisestä voi päättää myös pelkästään hallitus, mikäli hankkeista ei aiheudu merkittäviä muutoksia asumiseen tai asumiskustannuksiin ja hankkeet voidaan toteuttaa talousarvion puitteissa. (Myryläinen 2008, 135.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön on laadittava viiden vuoden kunnossapitotarvesuunnitelma, josta selviää mitä remonteja taloyhtiössä mahdollisesti tullaan tekemään seuraavan viiden vuoden aikana (Kaarto 2015, 185). Viiden vuoden kunnossapitotarvesuunnitelman laatimisen perustana voidaan käyttää kuntoarviota, joka teetetään ulkopuolisella asiantuntijalla (Rantanen & Viiala 2015, 102). Kuntoarvio perustuu arvion

laatijan aistinvaraisiin havaintoihin, kokemukseen rakennusalalta sekä kiinteistön kunnosta ja rakennustavasta yms. saatavilla oleviin dokumentteihin. Kuntoarviossa ei rakenteita kuitenkaan rikota, joten arvio jää joiltain osin pintapuoliseksi. Kuntoarviota perusteellisempi toimintatapa on kuntotutkimus, jossa aistinvaraisten havaintojen lisäksi voidaan rikkoa rakenteita ja ottaa esimerkiksi koepaloja kosteusvaurion toteamiseksi. Kuntotutkimus voidaan kohdentaa myös vain tiettyyn rakennusosaan. Jos taloyhtiössä esiintyy putkivuotoja, voidaan kuntotutkimus teettää käyttövesiputkien ja viemäreiden kunnosta. (Myyryläinen 2008, 95.)

Kuntoarvion ja kuntotutkimuksen pohjalta taloyhtiöön voidaan laatia pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS. PTS:sta ilmenee kiinteistön tämänhetkinen kunto, mahdolliset korjaustarpeet ja niiden suositellut toteuttamisajankohdat sekä kustannusarviot korjauksista. (Kaarto 2015, 185.)

Mikäli taloyhtiössä on laadittu PTS, on remonttivarain laskeminen verrattain yksinkertaista. Esimerkiksi kymmenen vuoden PTS:ssa ilmoitetaan, mitä kukin perusparannusremontti tulee maksamaan koko taloyhtiölle. Kun kunkin perusparannusremontin kustannuksen on laskettu yhteen, jaetaan saatu summa koko taloyhtiön asuinpinta-alalla. Näin saadaan kymmenen vuoden remonttikustannus neliometriä kohden. Kun tämä kerrotaan kyseessä olevan vuokrahuoneiston neliömäärällä, saadaan lopputuloksena arvio kymmenen vuoden perusparannusremonttikustannuksista huoneistolle. (Kaarto 2015, 186.)

Mikäli PTS:aa ei ole laadittu, muodostuu perusparannusremonttien ja remonttivarain laskeminen haastavammaksi. Tällöin perusparannusremonttien tarpeen ja kustannusten sekä niiden myötä remonttivarain laskennan lähtökohdaksi voidaan ottaa kiinteistön rakennusvuosi, sen korjaushistoria sekä kiinteistön eri järjestelmien tekniset käyttöiät. Järjestelmien käyttöiät käyvät ilmi Rakennustieto Oy:n julkaisemasta säännöskortista KH 90-00403, Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot (Rakennustietokauppa 2017).

Rakennustieto on puolueeton rakennusalan vaikuttaja, joka harjoittaa tutkimustoimintaa ja pyrkii edistämään hyvää rakennustapaa ja kiinteistön pitoa (Rakennustieto 2017). Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot -säännöskortissa esitetään *”kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, aluerakenteiden ja LVIA-järjestelmien ja -laitteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusvälit, huoltovälit ja kunnossapitojaksot”* (Rakennustietokauppa 2017).

Julkisivuremontti

Sekä julkisivun tekniseen käyttöikään että julkisivuremontin kustannuksiin vaikuttavat siinä käytetyt materiaalit.

Julkisivun tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta ja huoltoväli 5–20 vuotta (Rakennustieto 2014, 85–86). Julkisivumateriaaleja ovat muun muassa kivi, tiili, betoni, rappaus ja levy. Näistä levyseinien tekninen käyttöikä on lyhin; 30 vuotta. Vaikka käyttöikä on lyhyt, on levytys kuitenkin lähes huoltovapaa. (Orava & Turunen 2013, 117.)

Rapattujen julkisivujen tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta ja huoltomaalaus tulisi suorittaa 10–20 vuoden välein (Rakennustieto 2014, 85). Rapatun julkisivun remonttikustannus riippuu siitä voidaanko rappaus uusida vai onko vanha rappaus purettava ja tehtävä uusi lämpörappaus. Rappauksen uusinnan hinta on 160–200 € huoneistoneliötä kohden. Vanhan purkamiselle ja uuden rappauksen tekemiselle hintaa tulee 280–300 €/m². Rapatun julkisivun remontin kustannuksia arvioitaessa onkin syytä kiinnittää erityistä huomiota siihen onko huoltomaalauksia tai muita hoitotoimenpiteitä tehty huoltovälin mukaisesti. (Orava & Turunen 2013, 117.)

Betonijulkisivujen tekninen käyttöikä on 20–30 vuotta (Kaarto 2015, 189). Lisäksi betonielementtien elementtisaumat tulisi uusida 15 vuoden välein (Rakennustieto 2014, 86). Betonijulkisivu koostuu usein kahdesta betonikerroksesta, joiden välissä on eristeenä lasivillaa. Remonttitarve syntyy, kun elementtisaumojen heikon kunnan vuoksi betonikerrosten väliin pääsee kosteutta, joka imeytyy eristevillaan ja aiheuttaa korroosiota raudoitukseen, joka pitää betonikerrokset kiinni toisissaan. Heikentynyt raudoitus rikkoo julkisivun pintaa, jolloin se pitää uusida. Raudoituksen heikkenemistä on usein vaikeaa huomata ilman kuntotutkimusta ja kun ulkoiset merkit ovat havaittavissa, ovat vauriot edenneet uusintatarpeen ylittämään pisteeseen. (Orava & Turunen 2013, 118.) Betonijulkisivun kunnosta riippuen, voivat remonttikustannukset olla jopa 400–500 €/m². Betonijulkisivuja käytettiin erityisesti massarakennuskaudella 1970-luvulla. (Kaarto 2015, 189). Tuolloin talot rakennettiin kestäväksi 30 vuotta, jonka jälkeen ne oli tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä. Mikäli betonijulkisivun omaavassa kiinteistössä ei julkisivuremonttia ole tehty, mutta rakennusvuoden ja teknisen käyttöiän perusteella sellainen näyttäisi olevan tulossa lähivuosina, on tällaiseen kohteeseen syytä suhtautua varauksella jo sijoituskohteita etsittäessä. Betonijulkisivu onkin hyvä ottaa huomioon

kohdetta ostaessa jo ostotarjouksessa sekä remonttivaraa laskettaessa. (Orava & Turunen 2013, 118.)

Tekniseltä käyttöiältään parhaita ovat kivi- ja tiilijulkisivut, joiden tekninen käyttöikä on 50 vuotta. Julkisivujen saumakorjausta tulisi suorittaa 25 vuoden välein. (Rakennustieto 2014, 85–86.) Oikeilla huoltotoimenpiteillä tilli- ja kivijulkisivun tekninen käyttöikä vastaakin käytännössä koko rakennuksen teknistä käyttöikää (Orava & Turunen 2013, 118).

Suurin haitta julkisivuremontista aiheutuu asumismukavuudelle silloin, kun rakennus joudutaan huputtamaan (Orava & Turunen 2013, 118).

Vesikattoremontti

Vesikaton tekninen käyttöikä on 20–50 vuotta. Pääasiallisena huoltotoimenpiteenä on maalaus 10–15 vuoden välein. (Rakennustieto 2014, 88.) Yleisimpiä materiaaleja vesikatossa ovat bitumikate, peltikate ja tiilikate. Bitumikatteen tekninen käyttöikä vaihtelee 20 ja 30 vuoden välillä. (Orava & Turunen 2013, 116–117.) Peltikatteen ja tiilikatteen tekninen käyttöikä on hyvissä olosuhteissa 50 vuotta; tiilikatteella jopa yli 50 vuotta. (Kaarto 2015, 190.) Myös katon tyyppi vaikuttaa käyttöikään. Harja- ja pulpettikatot kestävät tasakattoa paremmin. (Kaarto 2015, 191.) Vesikattoremontin hinta on 40–80 €/m². Bitumikatteen uusiminen on halvempaa kuin pelti- ja tiilikatteen. (Orava & Turunen 2013, 116–117.)

Ikkunaremontti

Puukarmi-ikkunoiden tekninen käyttöikä on 30 vuotta. Muissa ikkunatyypeissä se on 50 vuotta (Orava & Turunen 2013, 120.) Huoltotoimenpiteistä maalaus tulisi suorittaa 5–15 vuoden välein ja tiivistys tarpeen mukaan 3–12 vuoden välein (Rakennustieto 2014, 86). Ikkunaremontin kustannukset ovat 80–120 €/m² riippuen valitusta materiaalista. Alumiiniset ikkunat maksavat puuikkunoita enemmän, mutta toisaalta alumiini-ikkunat ovat tiiviimmät ja energiatehokkaammat. Tämä lisää asuinmukavuutta vähentämällä vetoa ja meluhaittoja sekä pienentää myös lämmityskustannuksia. (Kaarto 2015, 191.) Vaikka ikkunoiden vaihto ei huoneistoa kohden vie muutamaa päivää enempää, työstä

leviävä pöly ja siltä suojautuminen heikentävät asuinmukavuutta remontin ajan (Orava & Turunen 2013, 120).

Parvekeremontti

Parvekkeiden tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta. Huoltomaalaus suoritetaan tarpeen mukaan ja elementtisaumat tulisi uusida 15 vuoden välein. (Rakennustieto 2014, 87.) Parvekkeiden käyttöikään vaikuttavat niiden rakennustapa ja kiinteistön sijainti. Sisäänvedetyt parvekkeet ovat paremmin säältä suojassa kuin ulosvedetyt parvekkeet. Lisäksi parvekkeen lasitus suojaa parvekkeen sisäosia. Sisämaassa puiden suojaamalla tontilla sijaitsevan kiinteistön parvekkeet joutuvat vähemmälle rasitukselle kuin avomaastossa meren rannalla. (Kaarto 2015, 190.) Parvekkeiden laatu ja kestävyys riippuvat myös kiinteistön rakennusvuodesta. 1970-luvulla suosittujen betonielementtitalojen parvekkeissa on samoja ongelmia, kuin betonijulkisivussa, joissa heikosti tai jopa nykytiedon valossa virheellisesti rakennettujen betonielementtien sisään pääsee kosteutta. (Orava & Turunen 2013, 119.) Parvekkeiden peruskorjaus maksaa 50–80 €/m² ja uusiminen 160–200 €/m². Uusiminen saattaa todennäköisimmin tulla kysymykseen 1970-luvulla rakennetuissa taloissa. Mikäli parvekeremonttia ei ole tehty, kannattaa huoneiston hankkimiseen suhtautua varauksella ja laskea remonttivara yllä esitettyjen arvioiden kalleinta neliömetrihintaa käyttäen. (Kaarto 2015, 190.)

Putkiremontti

Putkiremontit voidaan jakaa käyttövesiputkien ja viemärien remonttiin. Molemmat voidaan suorittaa samalla kertaa tai erikseen. Käyttövesiputkien ja viemäreiden korjauksen yhteydessä voidaan tehdä myös sähköremontti. Tällaisesta remontista käytetään nimitystä linjasaneeraus eli LVIS-saneeraus. (Orava & Turunen 2013, 112.)

Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot -säännöskortissa käyttövesiputkien ja viemäreiden tekninen käyttöikä on 40–50 vuotta (Rakennustieto 2014, 99–101). Kiinteistöliiton julkaisemassa Putkiremonttibarometrin 2017 mukaan rakennukset, joissa putkiremontti tutkimusajankohtana toteutettiin, oli rakennettu keskimäärin vuonna 1970 (Harjukoski 2017, 5). Tämä tulos sopii teknisen käyttöiän haarukkaan. On kuitenkin syytä huomioida, että yleisimmät syyt putkiremontin käynnistykseen Putkistobarometrin mukaan olivat putkistoissa esiin tulleet vuodot sekä kuntotutkimuksien havainnot (Har-

jukoski 2017, 6). Pelkästään teknisen käyttöiän perusteella ei siis voida vetää suoria johtopäätöksiä remonttitarpeesta, mutta siitä saa osviittaa remonttivaran laskentaan.

Putkiremontin hintaan vaikuttavat laajuuden lisäksi käytetyt menetelmät. Käyttövesiputket voidaan uusida rakenteita rikkoen vanhoja reittejä pitkin tai uusida reittejä pitkin esimerkiksi koteloissa tai pintavetoina rappukäytävien kautta (Orava & Turunen 2013, 112). Myös viemärit voidaan uusida vanhoja tai uusia reittejä pitkin tai esimerkiksi sukittamalla (Harjukoski 2017, 11). Sukituksessa vanhan viemäriputken sisälle viedään uusi viemäriputki. Viemärit voidaan uusida myös pinnoittamalla, jolloin olemassa olevan viemärin sisäpintaan ruiskutetaan pinnoite. (Orava & Turunen 2013, 112.) Putkiremontin yhteydessä joudutaan useimmiten uusimaan pesutilat kokonaisuudessaan. Tämä nostaa remontin hintaa, mutta toisaalta uusitut pesutilat sekä ylipäättään uusitut putkistot nostavat myös huoneiston arvoa. Myös keittiöön saatetaan joutua tekemään muutoksia. Muutoksien tarve riippuu olemassa olevista putkistovienneistä. (Orava & Turunen 2013, 112–113.)

Oravan ja Turusen sekä Kaarron mukaan linjasaneeraus, jossa käyttövesiputket uusitaan pinnalla tai koteloissa ja viemärit, märkätilat ja sähkö- ja antennijärjestelmät uusitaan, maksaa 450–900 €/m² (Kaarto 2015, 187; Orava & Turunen 2013, 112). Erikseen tehtynä viemärien kunnostaminen sukittamalla tai pinnoittamalla maksaa 80–125 €/m², käyttövesiputkien uusinta pintavetona tai koteloissa maksaa 80–200 €/m² ja sähkölinjojen uusiminen 60–100 €/m² (Orava & Turunen 2013, 112).

Putkistobarometrin 2017 mukaan vastaavan linjasaneerauksen hinta on keskimäärin koko maassa 300–600 €/m². Kun hintoja tarkastellaan tarkemmin, paljastuu hinnoissa alueellisia eroja. Pääkaupunkiseudulla linjasaneerauksen hinta on 600–1000 €/m² kun taas muualla Suomessa hinta on 200–500 €/m² (Harjukoski 2017, 14.)

Myös talokohtaisia eroja syntyy. Kokonaispinta-alaltaan samankokoisissa ja rakennustekniikaltaan ja rakennusajankohdaltaan yhtenevissä taloissa linjasaneeraus tulee kalliimmaksi siinä talossa, jossa huoneistojen koot ovat keskimäärin pienemmät. Tämä johtuu siitä, että remontoitavia huoneistoja ja sitä myöden remontoitavia kylpyhuoneita on enemmän.

Taulukko 1. Putkiremonttien menetelmien yhteenveto (Harjukoski 2017, 11).

Menetelmien yhteenveto



Käyttövesi	%
Uudet reitit, putket "metritavarasta" (N67)	52%
Vanhat reitit, putket "metritavarasta" (N37)	29%
Uusille reiteille esivalmisteisia elementtejä hyödyntämällä (N23)	18%
Vanhoille reiteille esivalmisteisia elementtejä hyödyntämällä (N2)	2%

Pohjaviemärit	%
Sukkasujutus / sukitus (N33)	37%
Uusiminen vanhoille paikoille, valurautaputket (N26)	29%
Uusiminen vanhoille paikoille, muoviputket (N16)	18%
Edellä mainittujen menetelmien yhdistelmä (N14)	16%
Massaus / ruiskuvalu / pinnoitus (N1)	1%

Talon sisäpuoliset viemärit (ei sisällä pohjaviemäreitä)	%
Vanha reitti: muoviputket (N22)	21%
Sukkasujutus / sukitus (N19)	18%
Vanha reitti: valurautaputket (N17)	17%
Uusi reitti: muoviputket (N15)	15%
Edellä mainittujen menetelmien yhdistelmä (N14)	14%
Massaus / ruiskuvalu / pinnoitus (N9)	9%
Uusi reitti: valurautaputket (N7)	7%

Tonttviemärit	%
Uusiminen vanhoille paikoille, muoviputket	56%
Sukkasujutus / sukitus	31%
Edellä mainittujen menetelmien yhdistelmä	13%
Massaus / ruiskuvalu / pinnoitus	0%



Taulukossa 1. Putkiremonttien menetelmien yhteenveto, on esitetty yhteenveto menetelmistä, joilla putkiremontti on toteutettu. Käyttövesiputkien uusinnassa suosituinta on ollut tehdä käyttövesiputkille uudet reitit. Uusilla reiteillä tarkoitetaan putkien vetämistä pintavetona tai koteloissa rappukäytävän kautta. Viemärit on yleisimmin rakennettu uudestaan samoille paikoille tai sukitettu. (Harjukoski 2017, 11.)

Vuokranantajalle linjasaneerauksesta aiheutuu suurta haittaa. Asuinmukavuus huoneistoissa heikkenee viemärien ja käyttöveden käytön katkoksiensa myötä. Kylpyhuoneen uusinnan yhteydessä myös pesutilat ovat käyttökelvottomat.

Mikäli vuokralainen joutuu linjasaneerauksen myötä muuttamaan pois huoneistosta, katkeavat myös vuokratulot. Vaikka asunnossa voisikin asua, tulee remontista aiheutuva haittaa ottaa huomioon kohtuullisena vuokranalennuksena. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995.)

Alla olevaan taulukkoon on kerätty yhteenveto remonttikustannuksista sekä siitä, mitä kukin remontti tulisi maksamaan 33 m² asunnossa.

Taulukko 2. Yhteenveto remonttikustannuksista.

Remontti	Tekninen käyttöikä vuosina	Hinta €/m ²		Hinta 33 m ² asunnossa	
Julkisivuremontti					
-Levyseinät	30				
-Rapattu julkisivu	30-50				
Rappauksen uusinta		160 - 200		5 280.00 € -	6 600.00 €
Vanhan purku ja uusi rappaus		280 - 300		9 240.00 € -	9 900.00 €
-Betonijulkisivu	20-30	400 - 500		13 200.00 € -	16 500.00 €
-Tiili- ja kivijulkisivu	50 =>				
Vesikatto remontti		40 - 80		1 320.00 € -	2 640.00 €
-Bitumikate	20-30				
-Tiilikate	50				
Ikkunaremontti		80 - 120		2 640.00 € -	3 960.00 €
-Puukarmi-ikkunat	30				
-Alumiini-ikkunat	50				
Parvekeremontti	30-50				
-Peruskorjaus		50 - 80		1 650.00 € -	2 640.00 €
-Uusiminen		160 - 200		5 280.00 € -	6 600.00 €
Putkiremontti	40-50				
-LVIS-saneeraus		450 - 900		14 850.00 € -	29 700.00 €
-Erikseen tehtynä					
Viemärit		80 - 125		2 640.00 € -	4 125.00 €
Käyttövesiputket		80 - 200		2 640.00 € -	6 600.00 €
Sähkölinjat		60 - 100		1 980.00 € -	3 300.00 €
-Erikseen tehtynä yhteensä				7 260.00 €	14 025.00 €

2.6 Huoneiston remointi

Vuokrattavan asunnon kunto vaikuttaa vuokralaisen saamiseen, vuokratasoon ja pitkällä aikavälillä asunnon arvoon. Näin ollen se vaikuttaa suoraan vuokratuottoon.

Päätöstä huoneiston remontoinnista ei ole kuitenkaan syytä tehdä hätiköiden, vaan sille on oltava jokin syy. Mikäli asunto ei täytä asumiseen vaadittavaa kuntoa, ei sellais-

ta voi vuokrata ja asunto tulee saattaa asuttavaan kuntoon. Mikäli asumisen edellytykset täyttyvät, tulee remonttitarvetta peilata sijoitustuottoon. Remontilla tulee siis voida esimerkiksi oikeuttaa vuokrankorotus tai korkeampi vuokrapyyntö tai sillä voidaan pyrkiä korottamaan huoneiston arvoa. (Orava & Turunen 2013, 134.)

Orava ja Turunen rinnastavat remonttien merkityksen vuokralaista hankittaessa vuokrahuoneiston sijaintiin. Vuokrahuoneiston sijaitessa hyvällä paikalla kaupungin keskustassa, jossa vuokrahuoneistojen kysyntä on kovaa, ei peruskuntoisen asunnon remontointi ole välttämättä järkevää. Kun kysyntä on kovaa, menee asunto vuokraksi välttävissäkin kunnossa. Kun etäisyys keskustasta kasvaa, pienenee myös vuokra-asuntojen kysyntä ja hyväkuntoiset asunnot erottuvat edukseen laajemmasta tarjonnasta. (Orava & Turunen 2013, 134.)

Vuokrankorotustarkoituksessa remontoimissa remonttipäätöksen tueksi kannattaa tehdä laskelmia remontista saatavasta hyödystä. Mikäli asuntoa ei lähde itse remontoimaan, kannattaa remontista pyytää tarjouksia. Tarjousten perusteella saadaan tietää remontin hinta eli sijoitetun pääoman määrä. Tämän jälkeen on syytä pohtia millaista prosentuaalista tuottoa etsii sijoitetulle pääomalle. Mikäli sijoitettu pääoma on esimerkiksi 4000 € ja sille haetaan 10 % tuottoa, saadaan tuottoon tarvittava vuokrankorotus laskettua seuraavasti: (Kaarto 2015, 168–169.)

x = vuokrankorotus vuodessa

$$\frac{x}{4000} = 0,10 \mid * 4000$$

$$x = 400$$

Kaava 1. Vuokrankorotus vuodessa (Kaarto 2015, 169).

Laskelman perusteella vuokran tulisi nousta vuodessa 400,00 € ja kuukaudessa noin 33,00 €, jotta tuottotavoite täytyisi. Mikäli tällainen vuokrankorotus on joko oman arvion tai tarvittaessa esimerkiksi vuokranvälittäjän arvion mukaan realistinen, kannattaa remonti toteuttaa. (Kaarto 2015, 168–169.) Vaihtoehtoisesti laskelmaa voi lähteä rakentamaan toivotun vuokrankorotuksen ja tuottoprosentin perusteella, jolloin saadaan laskettua remontiin käytettävä rahasumma.

3 VUOKRA-ASUNTOMARKKINAT

3.1 Taloustilanne Turussa ja Varsinais-Suomessa

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:n vuokra-asuntobarometrin mukaan vuokra-asuntojen kysyntä suurta. Myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on kasvussa. (Rakli ry 2017.)

Asuntosijoitusyhtiö Sato Oyj:n puolivuosisikatsauksessa vuokra-asuntojen kysyntään pidetään hyvänä. (Sato Oyj, 2017). Tähän yhdytään myös Newsecin syksyn markkina-katsauksessa (Newsec 2017, 4).

Suomen talous on kasvussa monella mittarilla. BKT:n arvioidaan kasvavan tänä vuonna 2,3 %, tammi–maaliskuussa 2017 tavaraviennin arvo kasvoi 17 % ja investointien odotetaan kasvavan tänä vuonna 5 % ja ensi vuonna 3 %. (Osuuspankki 2017, 9–11.)

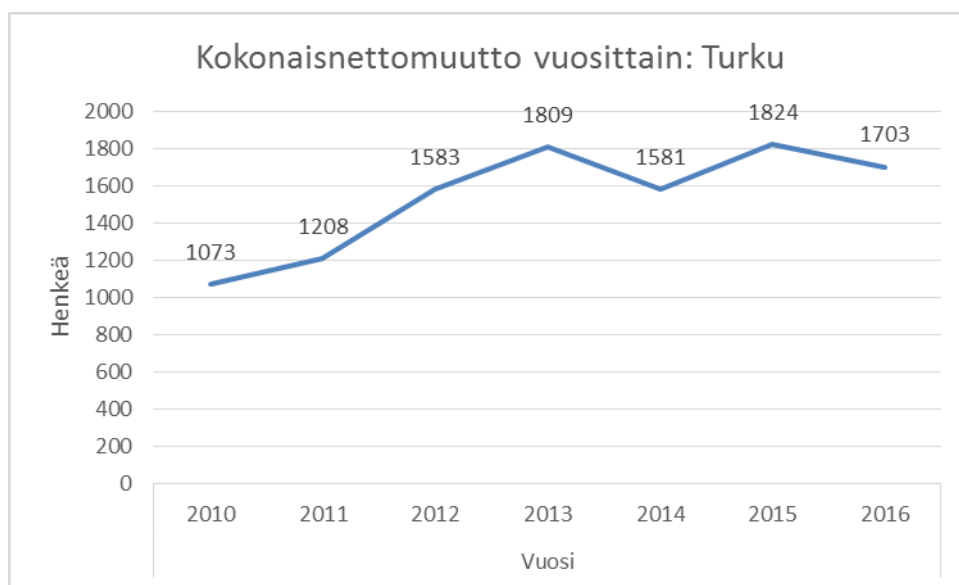
Myös kuluttajien luottamus on vahvaa. Kuluttajien luottamusindikaattori oli syyskuussa 2017 23,7. Nousua vuoden 2016 vastaavaan lukemaan 14,4 on n. 65 %. Tilastokeskuksen kuluttajabarometrissä kestotavaroiden ostamista syyskuussa 2017 piti kannattavana 45 % vastanneista. (Suomen virallinen tilasto 2017g.)

Turussa talouskasvua ovat vauhdittaneet hyvät uutiset yritysrintamalla. Meyer Turun tilauskirja on täynnä vuoden 2024 loppuun asti. Vuonna 2018 telakan työntekijämäärä kasvaa 2000 henkilöön 500 uuden rekrytoinnin myötä. (Newsec 2017, 16). Lisäksi Meyer suunnittelee 185 miljoonan euron investointeja Turun telakalle vuosien 2018 ja 2019 aikana (Gustafsson 2017). Myös venäläinen bioteknologiayhtiö Biocad käynnistää tuotanto- ja tutkimustoiminnan Turussa 25 miljoonan euron investoinnilla (Turku Science Park 2017). Lisäksi Uudessakaupungissa Valmet Automotive hakee maaliskuusta 2017 alkaen 1060 uutta työntekijää autonrakentajaa ja uuden Mercedes-Benz automallin tuotanto käynnistyy vuoden 2018 loppupuolella (Leppänen & Länkinen 2017). Varsinais-Suomessa työttömien työnhakijoiden määrä onkin laskenut elokuun 2016 ja elokuun 2017 välillä 14 % (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017).

Talouskasvu ja työllisyyden lisääntyminen Turussa ja muualla Varsinais-Suomen alueella vaikuttavat myös asuntomarkkinoihin. Asuntojen kysyntä kasvaa niin vuokra- kuin omistusasuntomarkkinoilla ja kysynnän kasvaessa hinnat nousevat.

Turussa myös korkeakoulut vaikuttavat vuokra-asuntojen kysyntään. Turun kuudessa korkeakoulussa opiskelee yli 40 000 opiskelijaa ja syksyllä 2017 yli 4 500 uutta opiskelijaa aloitti opinnot Turun korkeakouluissa (Opiskelijakaupunki Turku 2017). Tämä vaikuttaa erityisesti vuokra-asuntojen kysyntään. Vuonna 2016 20–29 vuotiaista n. 57 % asui vuokra-asunnossa (Suomen virallinen tilasto 2017d).

Lisääntynyt työllisyys ja Turkuun vuosittain muuttavat opiskelijat lisäävät Turun väkilukua. Väkiluvun muutokset vaikuttavat asuntojen kysyntään. Kuviossa 3 on esitetty Turun kokonaisnettomuutto vuosina 2010–2016.

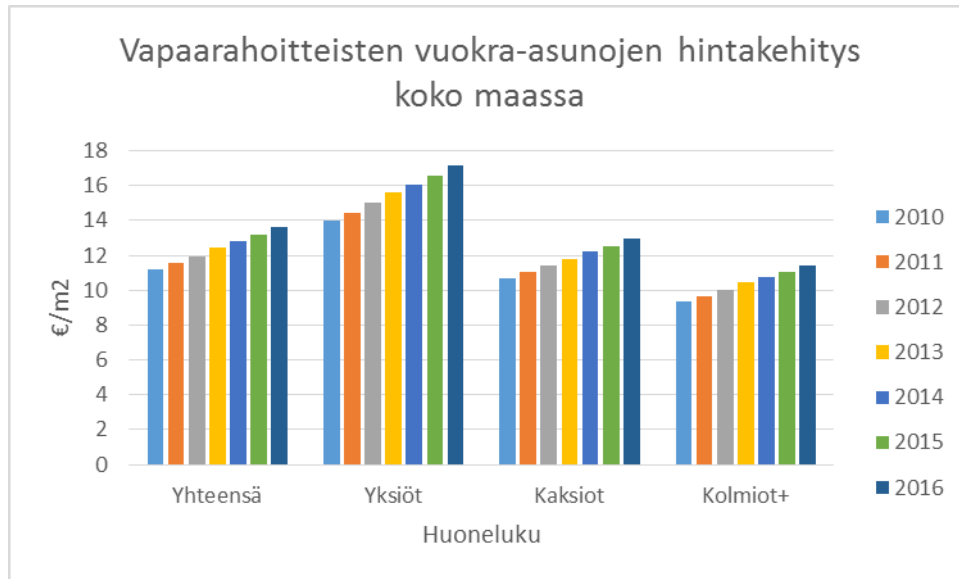


Kuvio 3. Kokonaisnettomuutto vuosittain: Turku (Suomen virallinen tilasto 2017h).

Kokonaisnettomuutolla tarkoitetaan kuntaan muuton ja kunnasta muuton erotusta. Turku on siis ollut muuttovoittokunta vuosina 2010–2016. Vuoden 2017 alusta elokuun 2017 loppuun, Turun väkiluku kasvoi 980 hengellä (Turun kaupunki 2017b, 3).

3.2 Vuokra-asuntojen hinnat

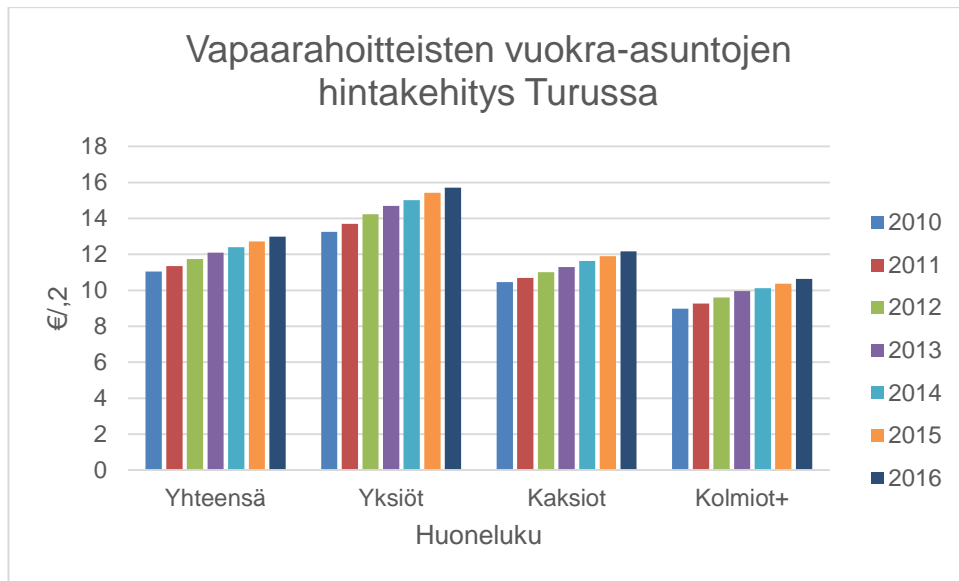
Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat ovat koko maassa nousseet tasaisesti vuodesta 2010 vuoteen 2016 (Kuvio 4).



Kuvio 4. Vapaaehtoisten vuokra-asuntojen hintakehitys koko maassa (Suomen virallinen tilasto 2017i).

Huoneistojen neliövuokrat ovat nousseet vuosien 2010 ja 2016 välillä n. 22 % ja vuosien 2015–2016 välillä n. 3,34 %. Vuonna 2016 yksiöiden neliövuokrat olivat koko maassa keskimäärin 17,16 €/m², kaksioiden 12,95 €/m² ja kolmioiden 11,39 €/m². (Suomen virallinen tilasto 2017i).

Vastaava kehitys näkyy myös Turussa (Kuvio 5).



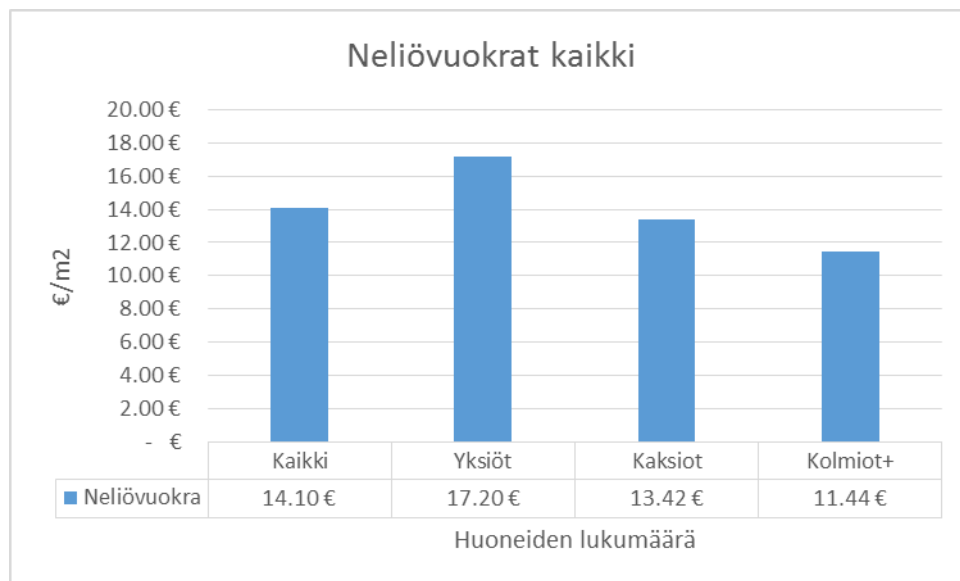
Kuvio 5. Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintakehitys Turussa (Suomen virallinen tilasto 2017j).

Turussa vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet vuosien 2010 ja 2016 välillä n. 16 % ja vuosien 2015 ja 2016 välillä n. 2,10 %. Vuonna 2016 yksiöiden neliövuokrat olivat Turussa keskimäärin 15,71 €/m², kaksioiden 12,17 €/m² ja kolmioiden ja huoneluvultaan sitä suurempien huoneistojen 10,63 €/m² (Suomen virallinen tilasto 2017j).

4 TURUN VUOKRA-ASUNTOMARKKINOIDEN HINTATASO

Tässä tutkimuksen osiossa on tutkittu vuokra-asuntojen hintoja Turussa. Tutkimustieto on kerätty oikotie.fi sivustolta, jossa kiinteistönvälitysyrietykset ja yksityiset henkilöt tarjoavat vuokra-asuntoja vuokrattavaksi. Tieto on kerätty vuosien 2016 ja 2017 aikana sivustolla Turussa vuokralle tarjottavien huoneistojen vuokrausilmoituksista. Ilmoituksista on poimittu kohteen osoite, kaupunginosa, tyyppi, huoneluku, pinta-ala, kiinteistön rakennusvuosi, vuokra euroina sekä neliövuokra. Kerätty tieto sisältää tiedot 562 asunnosta. Tieto mahdollistaa vuokrahuoneistojen neliövuokrien vertailun ja jaottelun huoneluvun, rakennusvuoden ja sijainnin mukaan. Tiedosta koostettu taulukko on tämän opinnäytetyön Liitteenä 1.

4.1 Koko aineisto



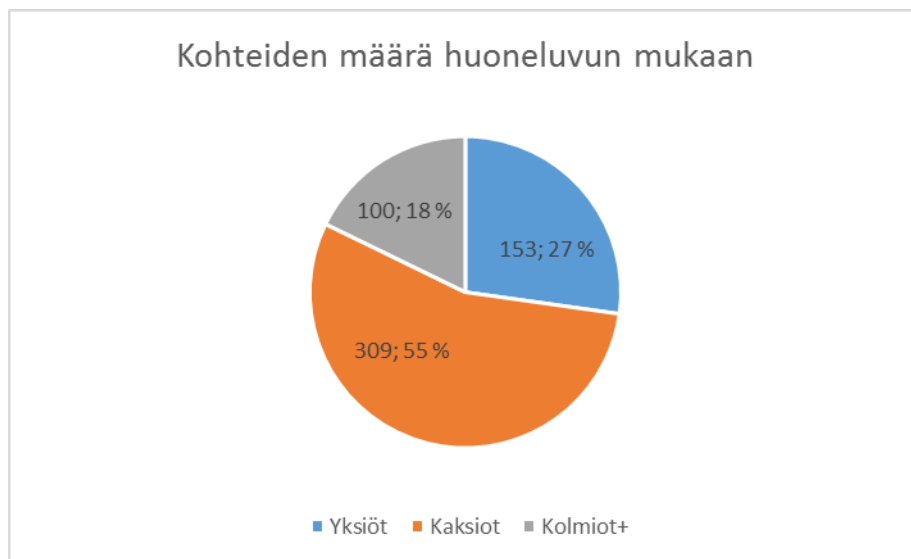
Kuvio 6. Neliövuokrat kaikki.

Kuviossa 6 on esitetty koko aineiston neliövuokrien keskiarvoja. Koko aineiston neliövuokrien keskiarvo on 14,10 €. Yksiöiden neliövuokrien keskiarvon on 17,20 €, kaksioiden 13,42 € ja kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen 11,44 €. Kuten kuviosta huomataan, huoneistojen neliövuokra laskee huonekoon kasvaessa. Tämä havainto

tukee tämän opinnäytetyön teoriaosassa esitettyä oletusta siitä, että yksiöistä saatava neliövuokra on korkeampi kuin kaksioista ja vastaavasti kaksioista saatava neliövuokra on korkeampi kuin huoneluvultaan suuremmissa asunnoissa.

Koko aineiston huoneistojen pinta-alojen keskiarvo on 52 m², yksiöiden pinta-alojen keskiarvo on 33 m², kaksioiden pinta-alojen keskiarvo on 53 m² ja kolmioiden ja sitä huoneluvultaan suurempien huoneistojen pinta-alojen keskiarvo on 77 m².

Huonelukujen perusteella koko aineisto jakautuu seuraavasti.



Kuvio 7. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan.

Enemmistö aineiston huoneistoista, 55 %, on kaksioita. Kaikkien huoneistojen pinta-alojen keskiarvo 52 m² onkin vain 1 m² pienempi kuin kaksioiden pinta-alojen keskiarvo 53 m².

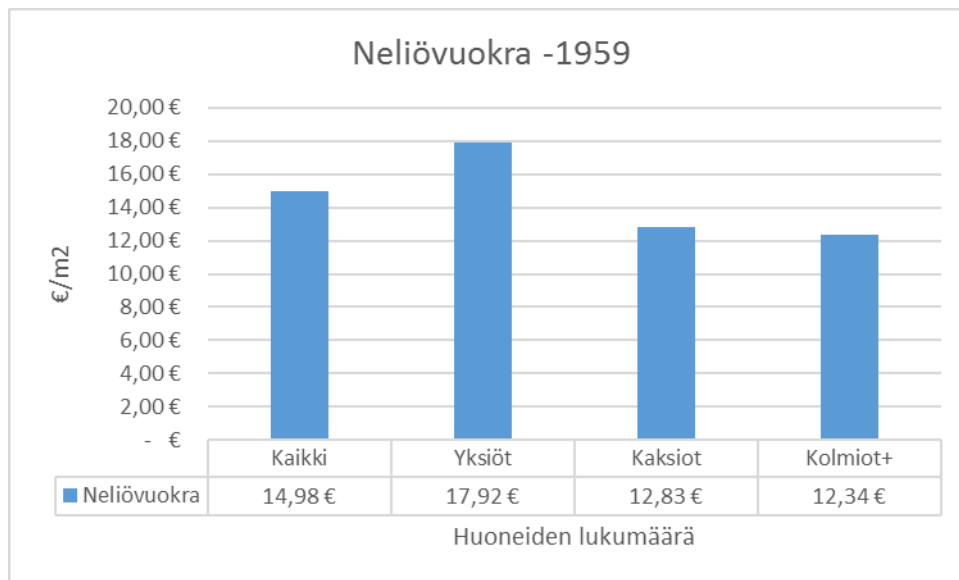
Kaikkien huoneistojen rakennusvuoden mediaani on 1978. Yksiöiden rakennusvuoden mediaani on 1974, kaksioiden 1977 ja kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen 1991. 1970-luvulla asuinrakentaminen oli Suomessa vilkkaimmillaan ja asuntokanta lisääntyi tuona vuosikymmenenä neljänneksen (Omataloyhtiö.fi 2017).

4.2 Jaottelu rakennusvuoden mukaan

Vuokrahuoneistojen huonelukujen lisäksi vuokrahuoneistot on tässä tutkimuksessa jaoteltu rakennusvuoden mukaan seuraavasti: vuonna 1959 ja sitä ennen rakennetut

kiinteistöt, vuosina 1960–1980 rakennetut kiinteistöt, vuosina 1981–1999 rakennetut kiinteistöt sekä vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennetut kiinteistöt. Rakennusjaksojen vuosilukujen jaottelussa päädyttiin 20 vuoden jaksoihin. Koko aineiston ollessa 562 vuokrahuoneistoa jaottelun perustaminen 20 vuoden jaksoihin on perusteltua. Näin saatiin muodostettua viisi jaksoa, joissa kohteiden määrä vaihtelee 97 ja 166 kohteen välillä ja otoskoko pysyy mielekkäänä. Mikäli aineiston vuokrahuoneistojen määrä olisi ollut suurempi, oltaisi jaottelu voitu mahdollisesti tehdä 10 vuoden ajanjaksoille. 8.11.2017 oikotie.fi sivustolla oli hakusanalla Turku tarjolla 565 vuokratyökalua (Oikotie 2017a). Näin ollen kerättyä aineiston kokoa voi pitää tutkimuksen kannalta riittävänä.

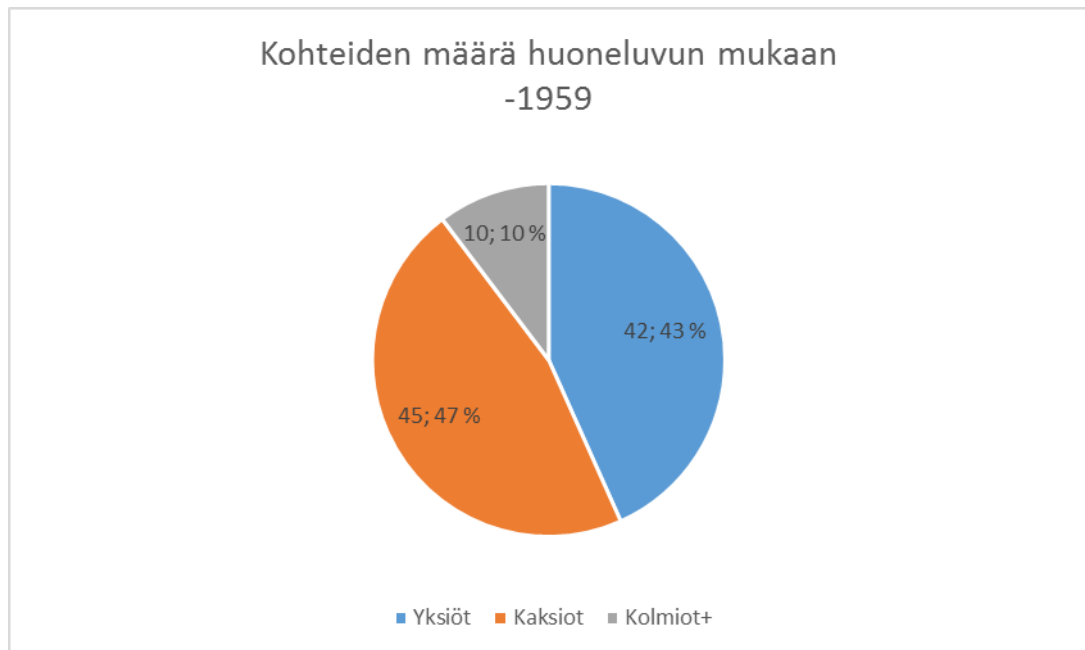
4.2.1 Vuonna 1959 ja sitä ennen valmistuneet asunnot



Kuvio 8. Neliövuokra -1959.

Kuviossa 8 on esitetty vuonna 1959 tai sitä ennen rakennettujen kiinteistöjen vuokrahuoneistojen neliövuokrien keskiarvo sekä kokonaisuudessaan että jaoteltuna huone-luvun mukaan. Kaikkien vuonna 1959 rakennettujen kiinteistöjen huoneistojen keski-määräinen neliövuokra on 14,98 €. Yksiöiden neliövuokrien keskiarvon on 17,92 €, kaksioiden 12,83 € ja kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen 12,34 €. Sekä kaik-kien huoneistojen että yksiöiden keskimääräiset neliövuokrat ylittävät koko aineiston keskiarvot. Kaksioiden ja kolmioiden välinen ero on kuitenkin vain 0,49 €, kun se koko aineistoa tutkittaessa on 1,98 €. Vuonna 1959 tai sitä ennen rakennettuja kolmioita tai

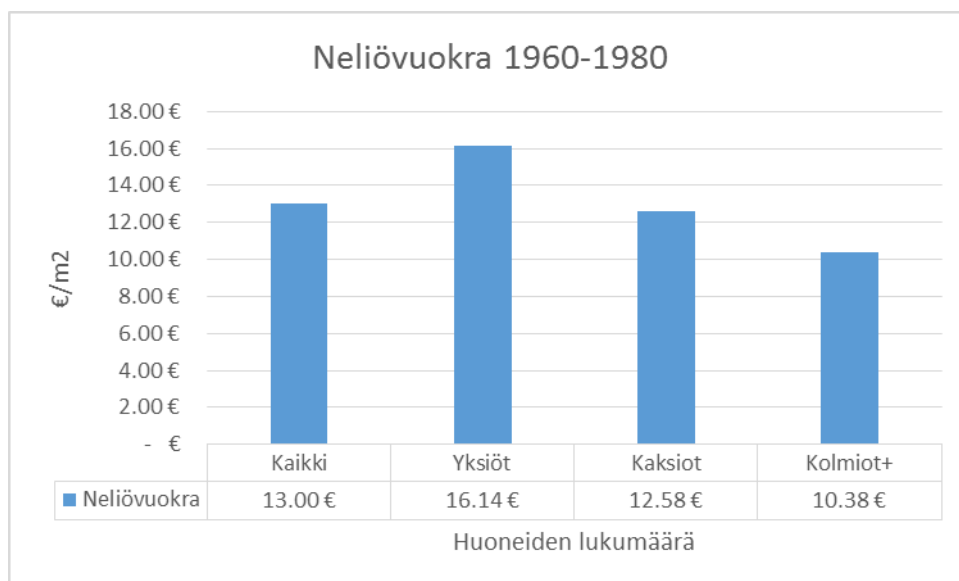
suurempia huoneistoja on tämän tutkimuksen aineistossa kuitenkin ainoastaan 10. Otoksen ollessa kooltaan 1,78 %, ei sillä ole tilastollista merkitystä.



Kuvio 9. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan –1959.

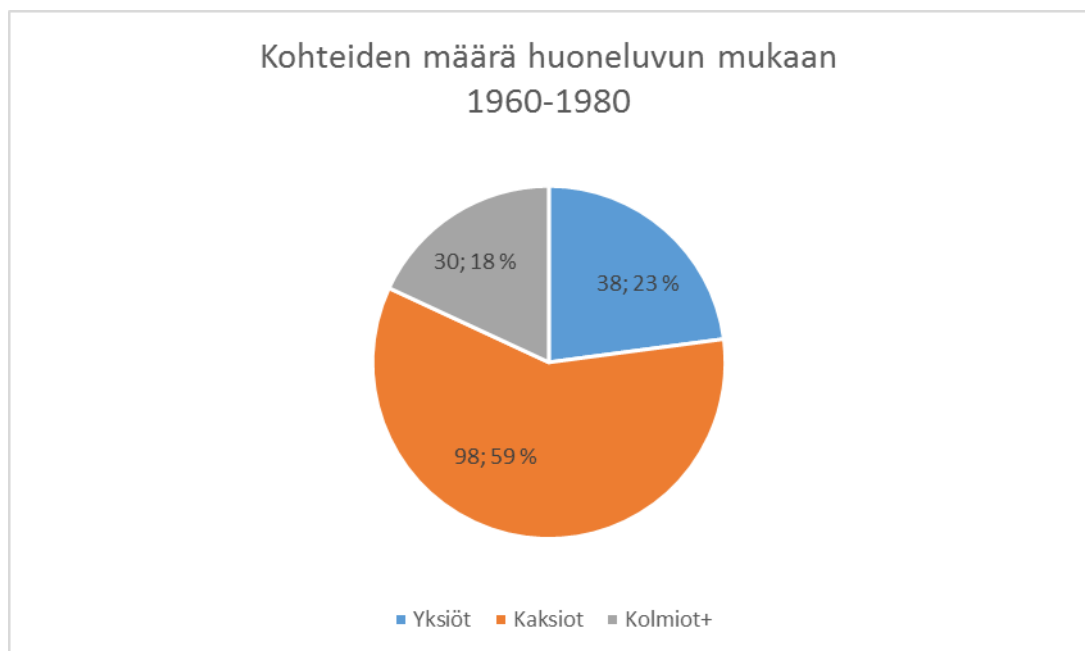
Kuten koko aineiston osalta, on vuonna 1959 tai sitä ennen rakennettujen kiinteistöjen vuokrahuoneistoista enemmistö (47 %) kaksioita.

4.2.2 Vuosina 1960–1980 valmistuneet asunnot



Kuvio 10. Neliövuokra 1960–1980.

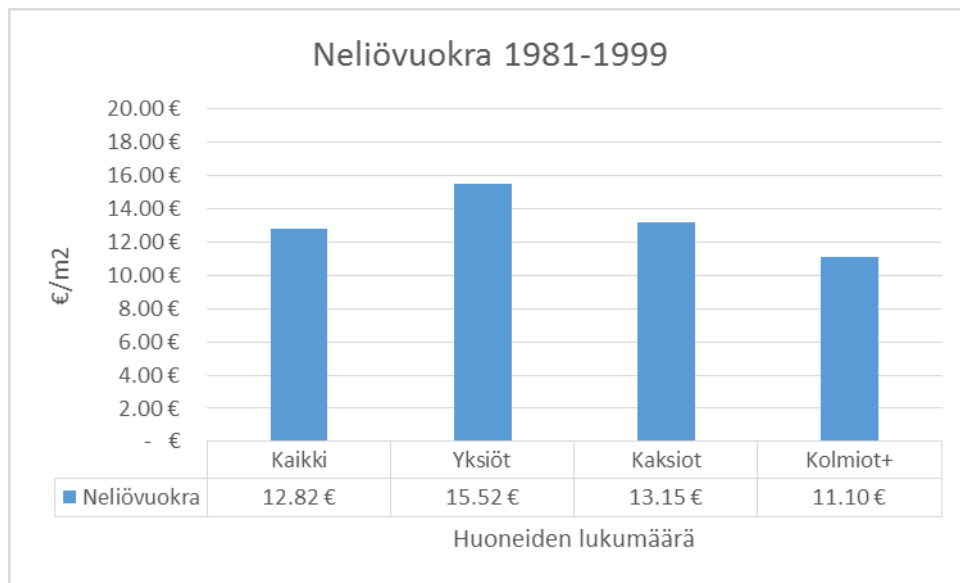
Kuviossa 10 on esitetty vuosina 1960–1980 rakennettujen kiinteistöjen vuokrahuoneistojen neliövuokrien keskiarvo sekä kokonaisuudessaan että jaoteltuna huoneluvun mukaan. Kaikkien vuosina 1960–1980 rakennettujen kiinteistöjen huoneistojen keskimääräinen neliövuokra on 13,00 €. Yksiöiden neliövuokrien keskiarvo on 16,14 €, kaksioiden 12,58 € ja kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen 10,38 €. Myös tällä jaksolla huoneluvun kasvaessa neliövuokra laskee. Toisin, kuin vuonna 1959 tai ennen sitä rakennetuissa kiinteistöissä ero kaksioiden ja kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen välillä on selvä (2,20 €).



Kuvio 11. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan 1960–1980.

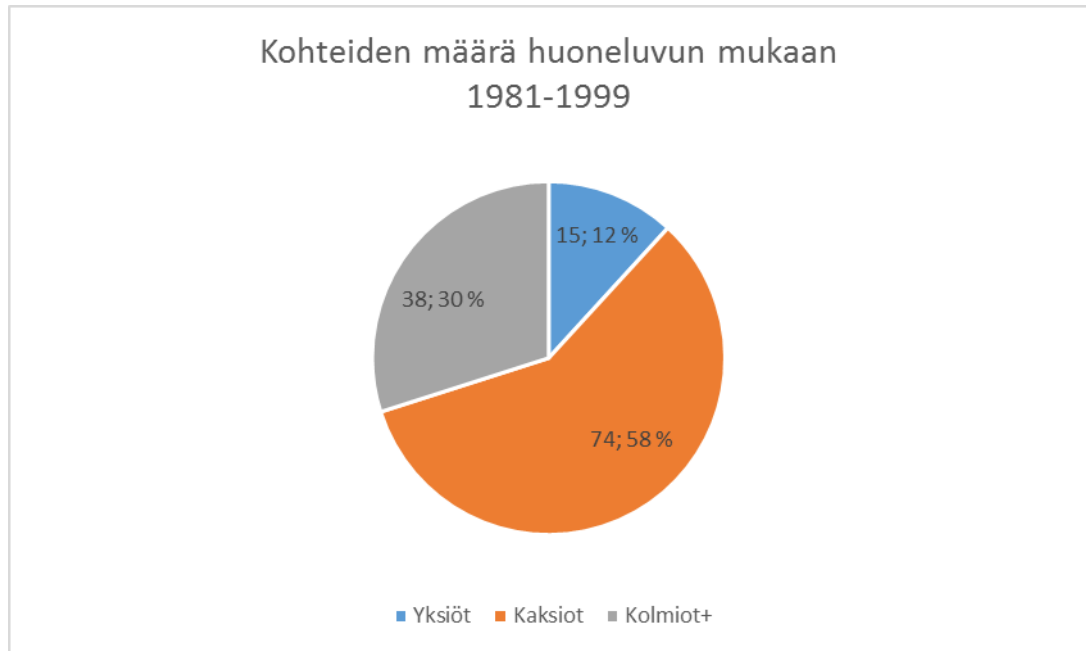
1960–1980 luvulla rakennettujen kiinteistöjen huoneistoissa onkin enemmän kolmioita tai suurempia huoneistoja, kuin 1959 tai sitä ennen rakennetuissa kiinteistöissä. Kolmioita tai suurempia huoneistoja aineistossa on 30, joka on 18 % kaikista vuosina 1960–1980 rakennettujen kiinteistöjen huoneistoista. Huoneistoista yli puolet (59 %) on kaksioita. (Kuvio 11.)

4.2.3 Vuosina 1981–1999 valmistuneet asunnot



Kuvio 12. Neliövuokrat 1981–1999.

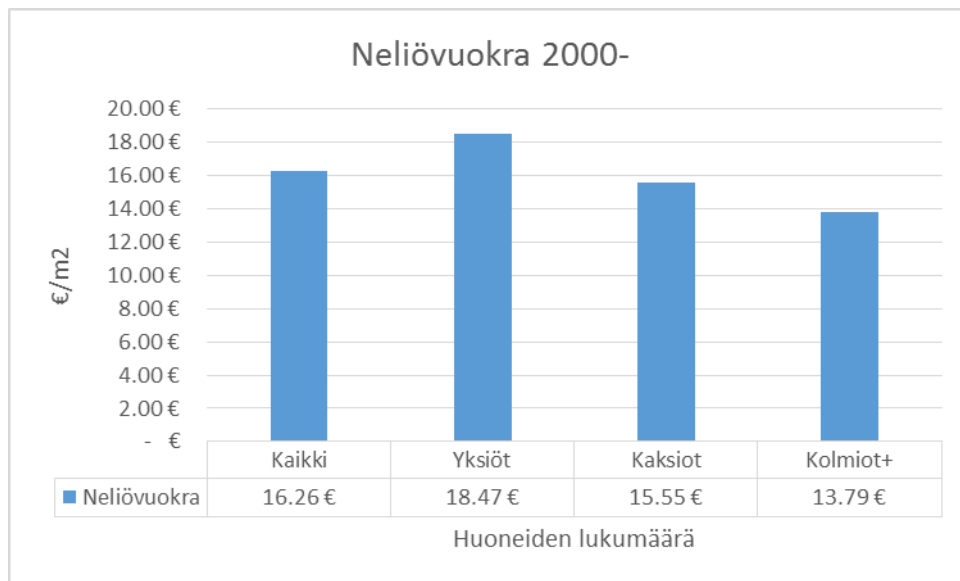
Kuviossa 12 on esitetty vuosina 1981–1999 rakennettujen kiinteistöjen vuokrahuoneistojen neliövuokrien keskiarvo sekä kokonaisuudessaan että jaoteltuna huoneluvun mukaan. Kaikkien vuosina 1981–1999 rakennettujen kiinteistöjen huoneistojen keskimääräinen neliövuokra on 12,82 €. Yksiöiden neliövuokrien keskiarvo on 15,52 €, kaksioiden 13,15 € ja kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen 11,10 €. Myös tällä jaksolla huoneluvun kasvaessa neliövuokra laskee. Yksiöiden keskimääräinen neliövuokra on ajanjaksolla 1981–1999 muita jaksoja alhaisempi ja jää myös 1,68 € alle koko aineiston keskiarvon.



Kuvio 13. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan 1981–1999.

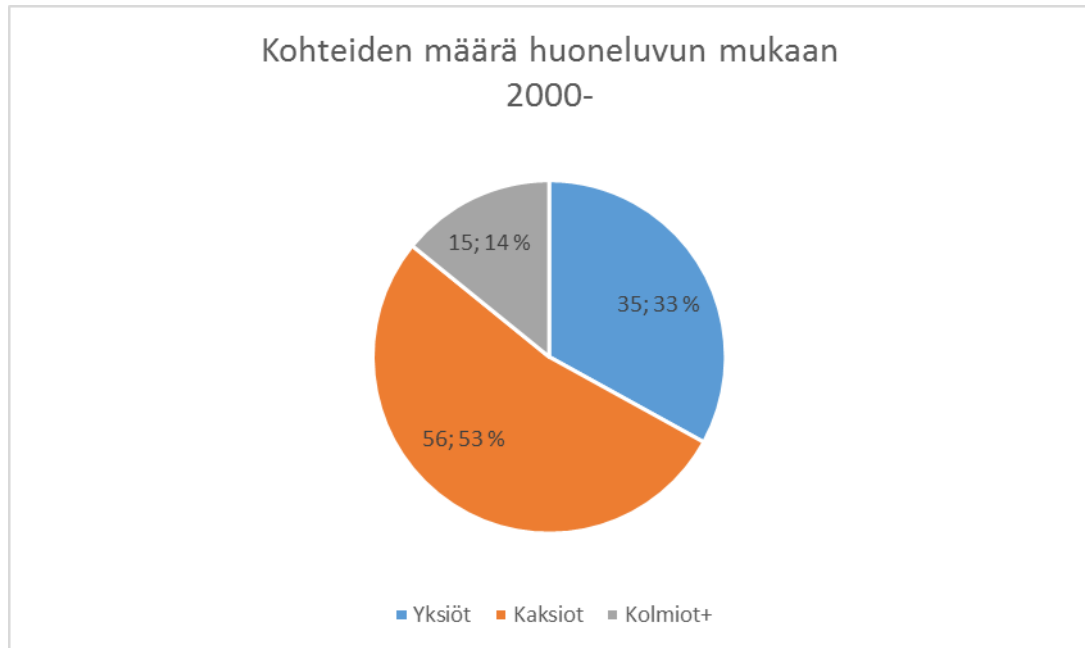
Yksiöiden määrä aineistossa tämän jakson aikana on kuitenkin poikkeuksellisen pieni. Yksiöitä on vain 15, joka on 12 % jakson kaikista kohteista. Kaksioita on jälleen yli puolet (58 %) aineistosta. Myös kolmioiden määrä on kahta edellistä jaksoa suurempi prosentuaalisesti. Kolmioita on 30 % aineistosta. (Kuvio 13.)

4.2.4 Vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennetut huoneistot



Kuvio 14. Neliövuokra 2000–.

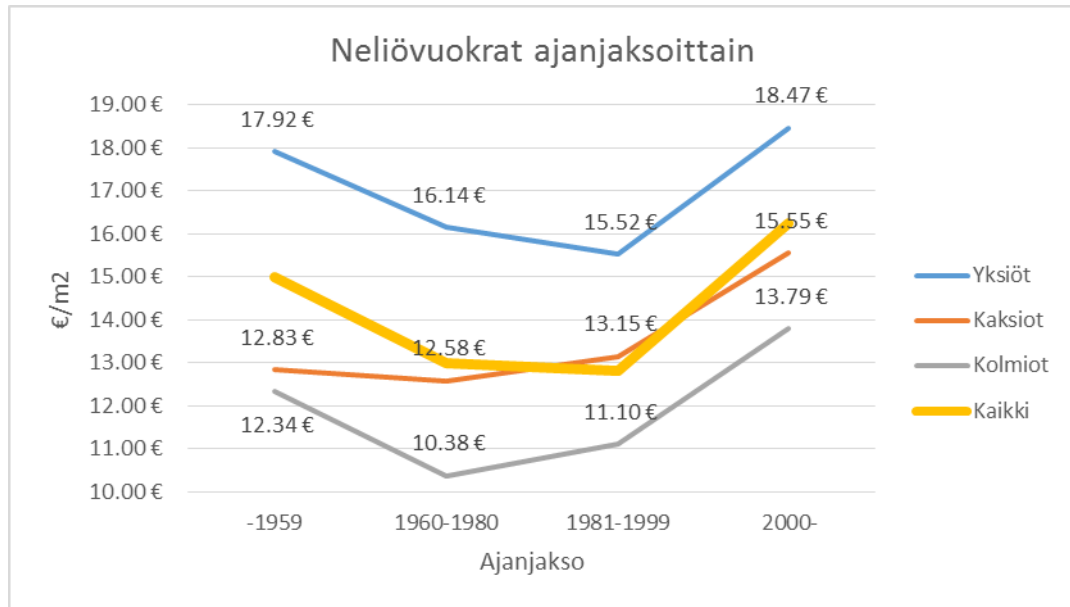
Kuviossa 14 on esitetty vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennettujen kiinteistöjen vuokrahuoneistojen neliövuokrien keskiarvo sekä kokonaisuudessaan että jaoteltuna huoneluvun mukaan. Kaikkien vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennettujen kiinteistöjen huoneistojen keskimääräinen neliövuokra on 16,26 €. Yksiöiden neliövuokrien keskiarvo on 18,47 €, kaksioiden 15,55 € ja kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen 13,79 €. Myös tällä jaksolla huoneluvun kasvaessa neliövuokra laskee. Sekä kaikkien vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennettujen kiinteistöjen että kunkin huoneluvun neliövuokrien keskiarvot ylittävät koko aineiston neliövuokrien keskiarvot ja ne ovat myös kaikista jaksoista korkeimmat.



Kuvio 15. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan 2000–.

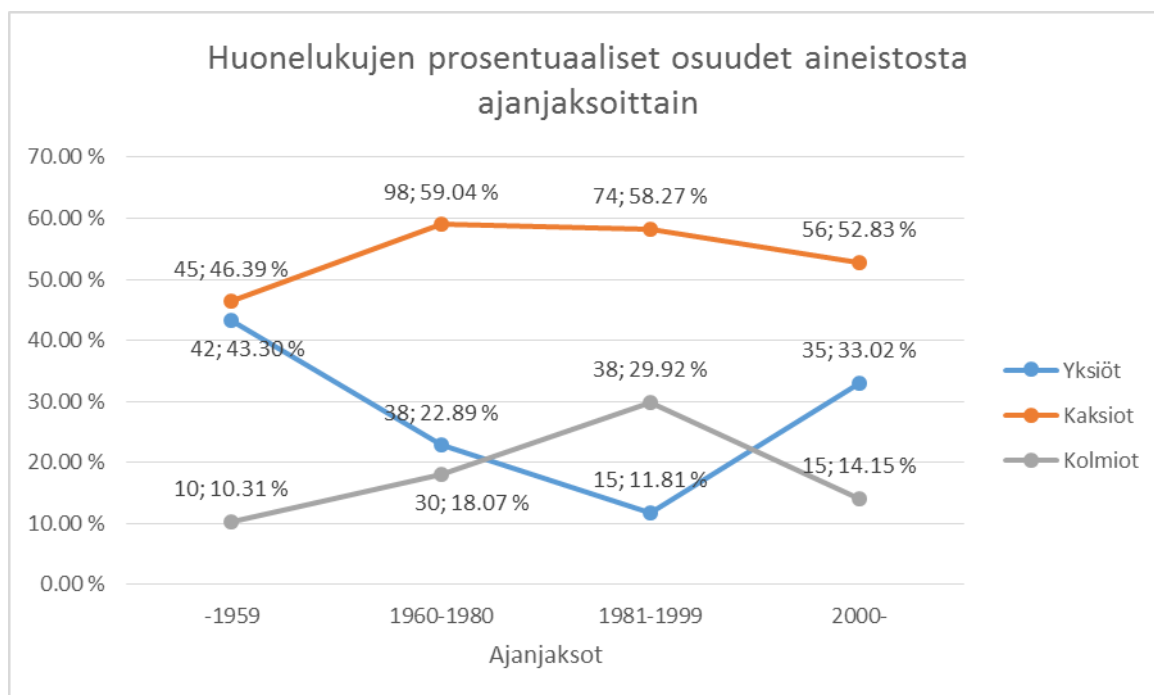
Kohteiden määrissä huoneluvun mukaan toistuu sama trendi, kuin koko aineiston ja kunkin aikakauden kohdalla. Suurin osa (53 %) huoneistoista on kaksioita. Kolmioiden määrä on pienin (15 %) ja yksiöitä on yksi kolmasosa (33 %). (Kuvio 15.)

4.2.5 Yhteenveto vuosijaottelusta.



Kuvio 16. Neliövuokrat ajanjaksoittain.

Kuviossa on esitetty keskimääräiset neliövuokrat ajanjaksoittain kokonaisuudessaan sekä huoneluvun mukaan. Kaikkien kohteiden osalta neliövuokrat ovat laskeneet kahden ensimmäisen jakson välillä. Kaksioiden ja kolmioiden neliövuokrat ovat olleet alimmillaan ajanjaksolla 1960–1980, jonka jälkeen ne ovat lähteneet nousuun. Yksiöiden osalta vuokrat ovat laskeneet vielä seuraavalle jaksolle 1981–1999, jonka jälkeen nekin ovat kääntyneet nousuun. Yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden keskimääräiset neliövuokrat ovat saavuttaneet huippunsa vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennettujen kiinteistöjen vuokrahuoneistoissa.



Kuvio 17. Huonelukujen prosentuaaliset osuudet aineistosta ajanjaksoittain.

Kuviossa 17 on esitetty huonelukujen prosentuaaliset osuudet koko aineistosta ajanjaksoittain. Kaksioden osuus aineistosta on ensimmäistä ajanjaksoa lukuun ottamatta ollut yli 50 %. Ensimmäisellä ajanjaksolla kaksioden määrä oli 46,39 % koko aineistosta. Aineistossa kaksioden määrä on suurimmillaan ajanjaksolla 1960–1980, josta se putoaa asteittain; vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennettujen kiinteistöjen huoneistoista kaksioita oli 52,83 %. Yksiöiden määrä aineistossa on korkeimmillaan vuonna 1959 ja sitä ennen rakennetuissa kiinteistöissä (43,30 %). Yksiöiden määrän trendi on laskeva ajanjaksoon 1981–1999 asti, jonka jälkeen määrä kasvaa vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennettujen kiinteistöjen huoneistoissa 33,02 prosenttiin. Kolmioiden määrä aineistossa on suurimmillaan ajanjaksolla 1981–1999, jolloin se on 29,92 %.

4.3 Jaottelu alueittain

Tässä opinnäytetyössä vuokrahuoneistojen neliövuokria oli aluksi tarkoitus tarkastella kaupunginosittain. Tälle asetti rajoituksia kuitenkin aineiston kohteiden määrä sekä ilmoitusten laatijoiden vaihtelevat tavat kaupunginosan määrittelyyn ja rajaukseen. Kaksi suurinta kaupunginosaa vuokrahuoneistoilmoitusten mukaisessa listauksessa olivat Keskusta (120 huoneistoa) ja Martti (49 huoneistoa). Muiden kaupunginosien

huoneistoluvut jäivät vähäisimmiksi ja kun ne vielä jaettiin huoneiden lukumäärän mukaan, olivat määrät liian pieniä antaakseen edustavan kuvan vuokrahuoneistokannan hinnoista.

Toinen vaihtoehto olisi ollut jaottelu postinumeron mukaan. Tässä törmättiin kuitenkin samaan ongelmaan. Postinumerolla 20100 löytyi 152 kohdetta ja postinumerolla 20810 74 kohdetta, mutta muiden postinumeroiden osalta kohteiden määrät jäivät liian pieniksi.

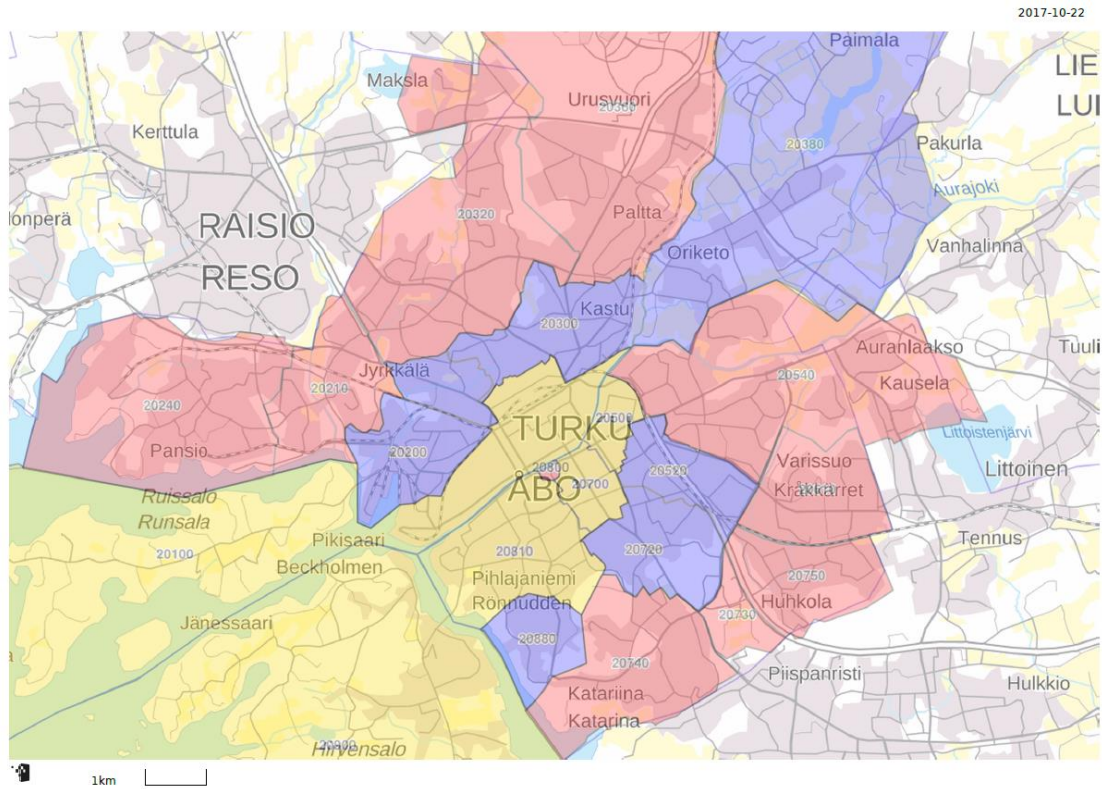
Lopulta päädyttiin käyttämään tilastokeskuksen vuositilaston aluejakoa, jossa Turun postinumeralueet on jaettu kolmeen alueeseen: Turku 1, Turku 2 ja Turku 3. Turku 1 -alue käsittää postinumerot 20100, 20500, 20700, 20810, 20900. Turku 2 -alue käsittää postinumerot 20200, 20250, 20300, 20380, 20400, 20520, 20720, 20880, 20960. Turku 3 -alue käsittää postinumerot 20210, 20240, 20320, 20360, 20460, 20540, 20610, 20730, 20740, 20750, 20800, 21330, 21340. (Suomen virallinen tilasto 2014.)

Tällä jaottelulla otantojen määrä pysyi tasaisempana. Tästäkin huolimatta suurin osa vuokrahuoneistoista sijoittui Turku 1 -alueelle:

Turku 1 -alue: 290 kohdetta.

Turku 2 -alue: 89 kohdetta.

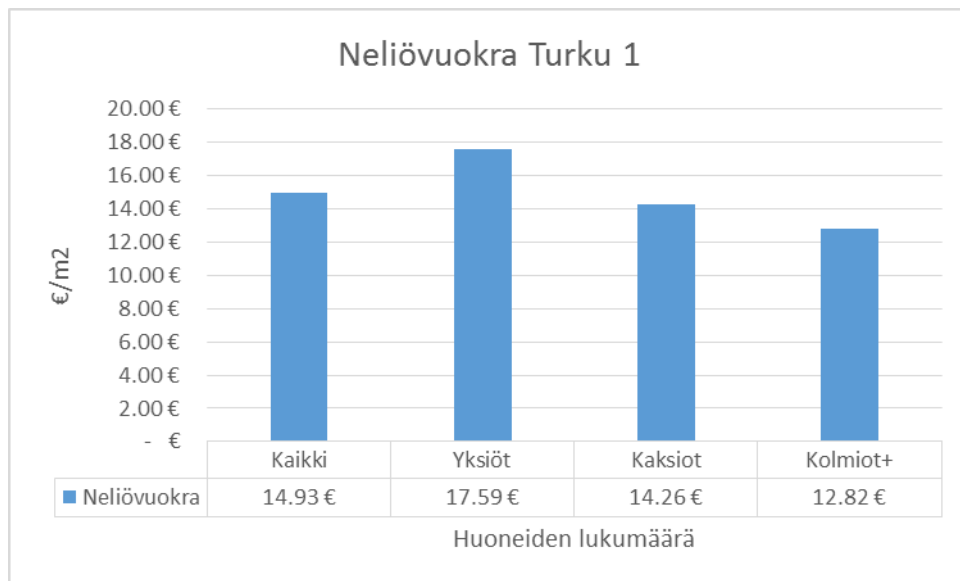
Turku 3 -alue: 181 kohdetta.



Kuva 1. Tilastokeskuksen vuositilaston aluejako Turku (Paikkatietoikkuna 2017).

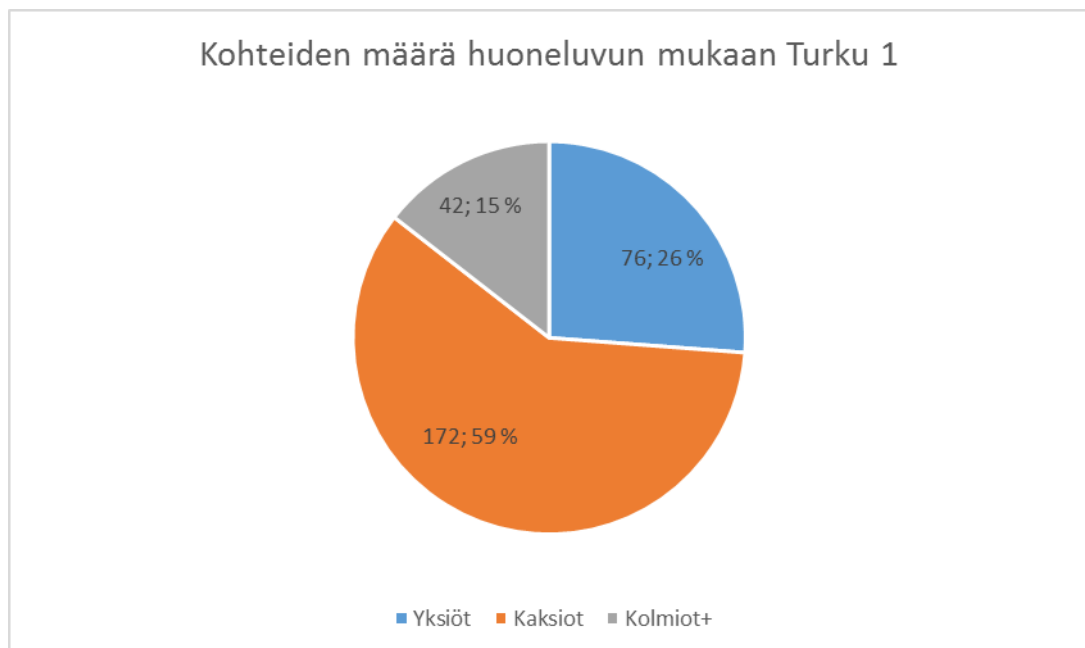
Oheiseen karttaan on Paikkatietoikkunan aluerajaustyökalulla rajattu tutkimuksessa käytetty aluejako. Turku 1 -alue on merkitty keltaisella, Turku 2 -alue sinisellä ja Turku 3 -alue punaisella. Turku 1 -alueeseen kuuluvat Turun keskusta lähialueineen sekä muun muassa Ruissalo ja Hirvensalo. Turku 2 -alueeseen kuuluvat keskustan tuntuman alueet sekä alueita koillisesta Turusta. Turku 3 -alueeseen kuuluvat muun muassa Pansion ja Varissuon lähiöt sekä muita lähiöalueita.

4.3.1 Turku 1 -alue



Kuvio 18. Neliövuokra Turku 1 -alue.

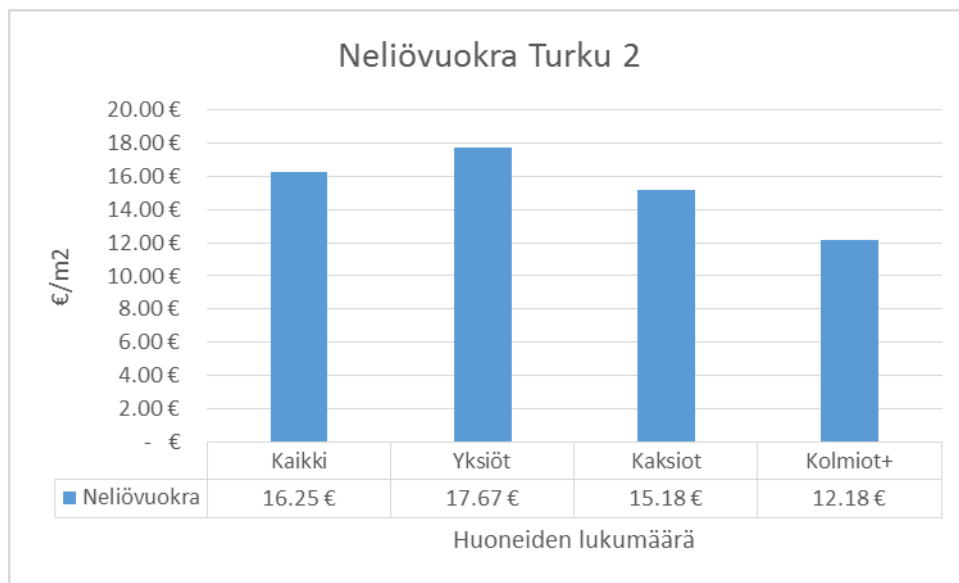
Kuviossa 18 on esitetty alueen Turku 1 vuokrahuoneistojen neliövuokrien keskiarvo sekä kokonaisuudessaan että jaoteltuna huoneluvun mukaan. Kaikkien Turku 1 -alueen huoneistojen keskimääräinen neliövuokra on 14,93 €. Yksiöiden neliövuokrien keskiarvo on 17,59 €, kaksioiden 14,26 € ja kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen 12,82 €.



Kuvio 19. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan Turku 1 -alue.

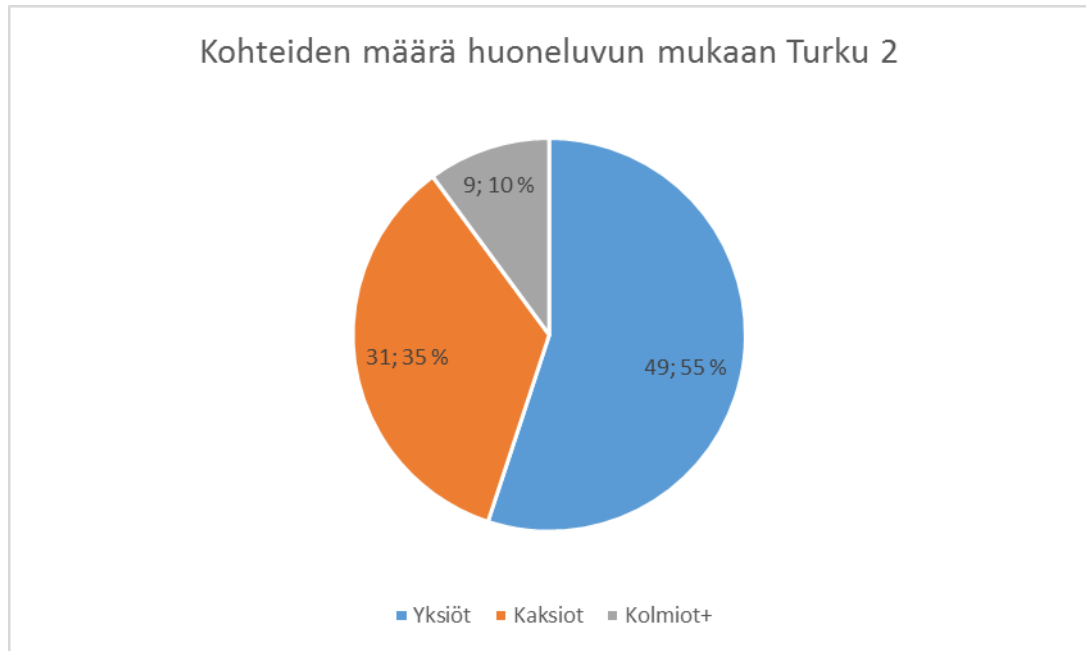
Kuviossa 19 on esitetty kohteiden määrä huoneluvun mukaan alueella Turku 1. Enemmistö (59 %) huoneistoista on kaksioita. Yksiöitä on noin ¼ (26 %) ja kolmioita loput 15 %.

4.3.2 Turku 2 -alue



Kuvio 20. Neliövuokra Turku 2 -alue.

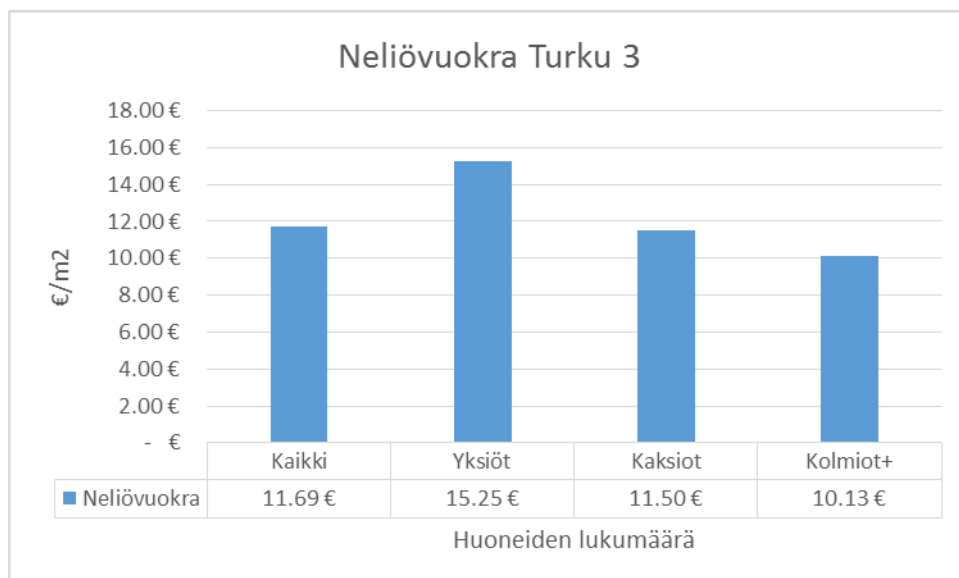
Kuviossa 20 on esitetty alueen Turku 2 vuokrahuoneistojen neliövuokrien keskiarvo sekä kokonaisuudessaan että jaoteltuna huoneluvun mukaan. Kaikkien Turku 2 -alueen huoneistojen keskimääräinen neliövuokra on 16,25 €. Yksiöiden neliövuokrien keskiarvo on 17,67 €, kaksioiden 15,18 € ja kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen 12,18 €.



Kuvio 21. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan Turku 2 -alue.

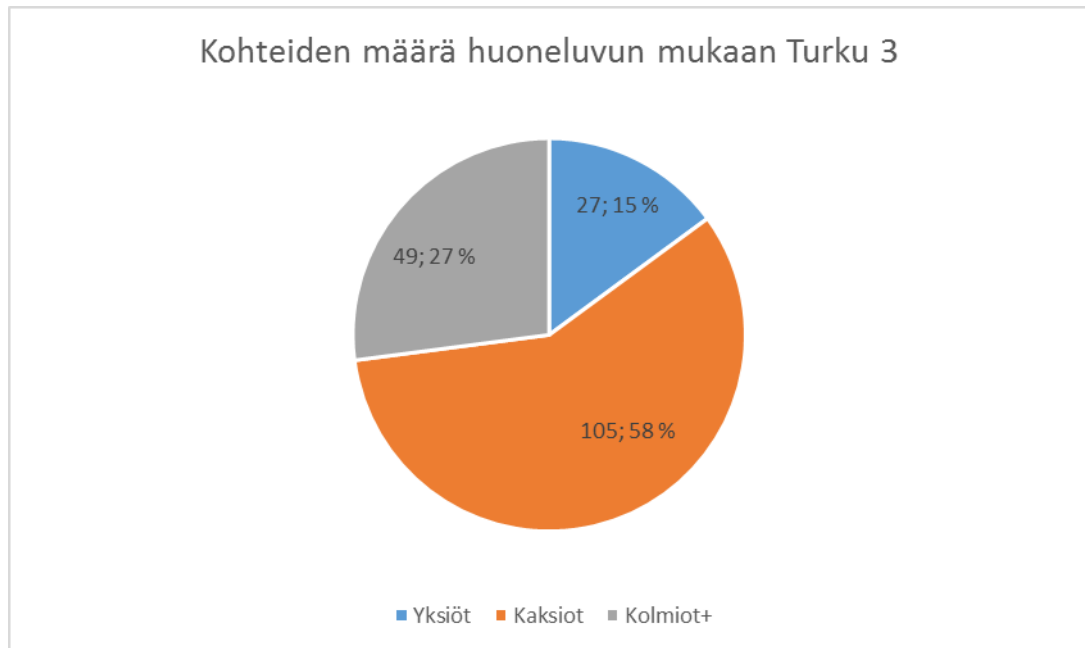
Kuviossa 21 on esitetty kohteiden määrä huoneluvun mukaan alueella Turku 2. Enemmistö huoneistoista (55 %) on poikkeuksellisesti yksiöitä. Kaksioita on 35 % ja kolmioita 10 %.

4.3.3 Turku 3 -alue



Kuvio 22. Neliövuokra Turku 3 -alue.

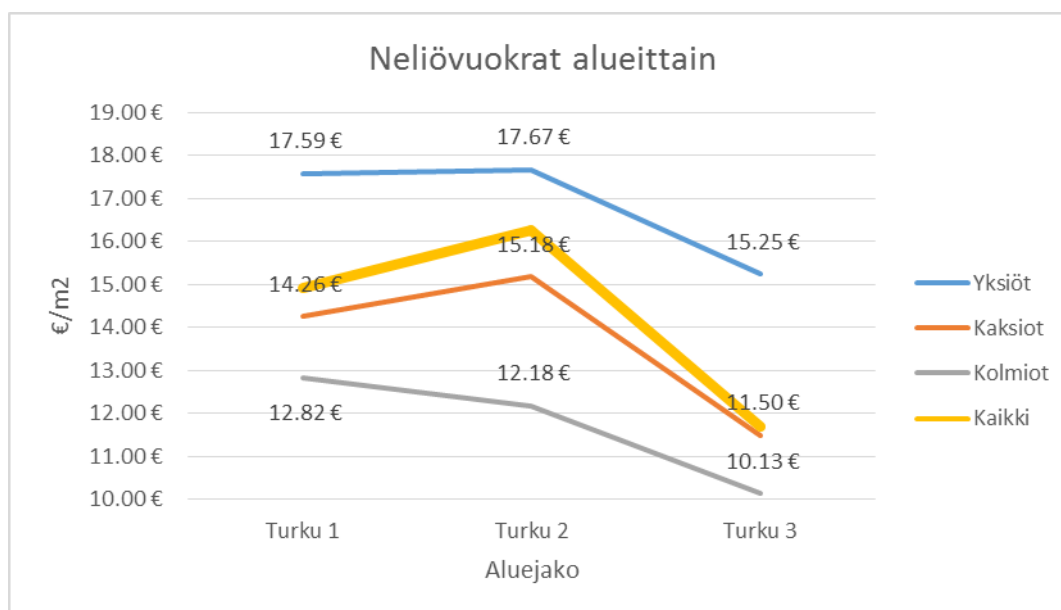
Kuviossa 22 on esitetty alueen Turku 3 vuokrahuoneistojen neliövuokrien keskiarvo sekä kokonaisuudessaan että jaoteltuna huoneluvun mukaan. Kaikkien Turku 3 - alueen huoneistojen keskimääräinen neliövuokra on 11,69 €. Yksiöiden neliövuokrien keskiarvo on 15,25 €, kaksioiden 11,50 € ja kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen 10,13 €.



Kuvio 23. Kohteiden määrä huoneluvun mukaan Turku 3 -alue.

Kuviossa 23 on esitetty kohteiden määrä alueella Turku 3. Enemmistö (58 %) huoneistoista on kaksioita. Kolmioita on poikkeuksellisesti yli $\frac{1}{4}$ (27 %) ja yksiöitä vain 15 %.

4.3.4 Yhteenveto alueittain

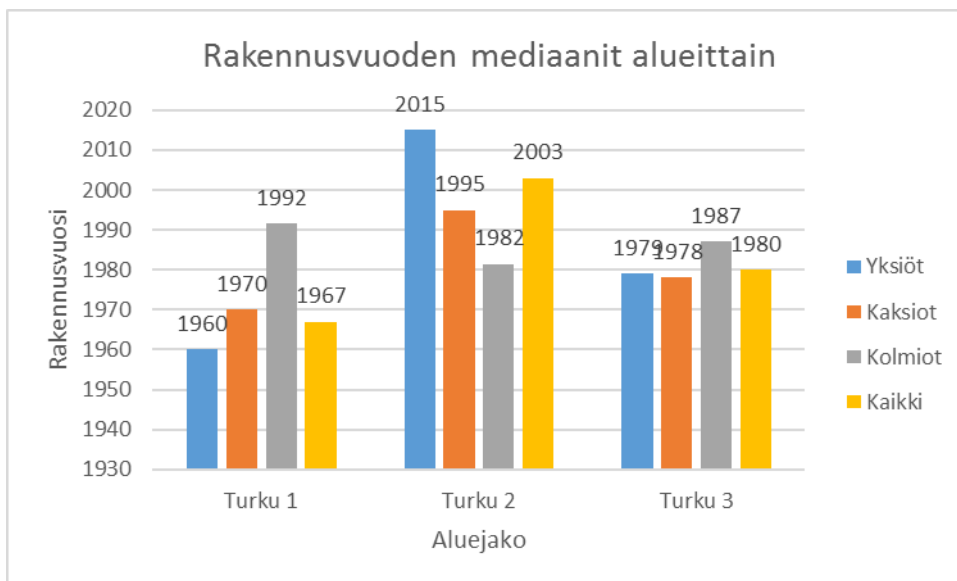


Kuvio 24. Neliövuokrat alueittain.

Kuviossa 24 on esitetty neliövuokrien muutokset alueittain sekä kokonaisuudessaan että huoneluvun mukaan jaoteltuna. Teoriaosuudessa esitetty oletus siitä, että neliövuokrat laskevat, kun etäisyys keskustasta kasvaa, näyttää toteutuvan selvästi ainoastaan kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen osalta. Yksiöiden osalta ero alueiden Turku 1 ja Turku 2 välillä on pieni. Neliövuokrat nousevat alueelta Turku 1 alueelle Turku 2 siirryttäessä vain 0,08 €. Kaksioiden osalta neliövuokrat kasvavat samalla välillä 0,92 € ja kolmioiden osalta neliövuokrat pienenevät 0,64 €. Erot alueiden Turku 1 ja Turku 2 välillä ovat huoneluvusta riippumatta erittäin pieniä; alle euron suuruisia. Vaikka erot neliövuokrissa ovat pieniä, 53 m² kaksiossa Turku 1 -alueella kuukausivuokra olisi keskimääräisellä neliövuokralla laskettuna 755,78 € ja Turku 2 -alueella 804,54 €. 48,76 euron ero kuukausivuokrassa on huomattava.

Vaikka alueelta Turku 1 alueelle Turku 2 siirryttäessä etäisyys keskustasta kasvaa, sijaitsee osa Turku 2 -alueesta kuitenkin keskustan tuntumassa. Alueella Turku 2 sijaitsevat myös postinumeroalueet 20520, 20720 ja 20880, jotka vuonna 2016 olivat haluimpien vuokra-asuntoalueiden joukossa Turussa (Matikainen 2016).

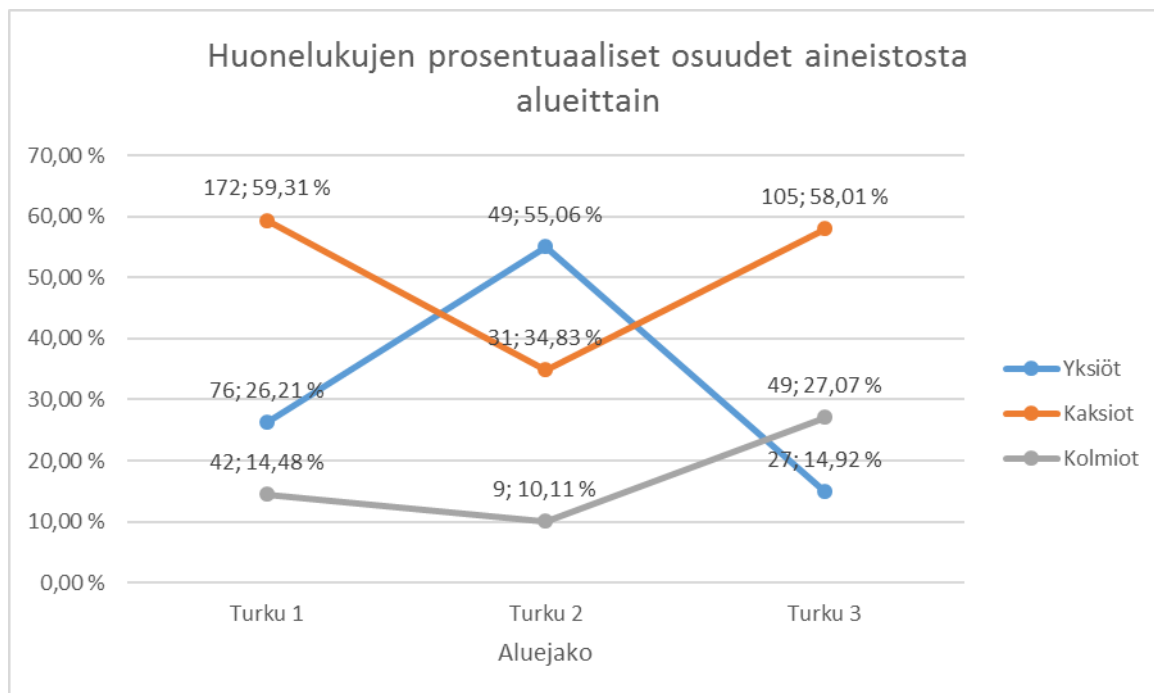
Yksiöiden neliövuokrien muutosta alueiden Turku 1 ja Turku 2 välillä voi selittää myös erot kohteiden rakennusvuosissa.



Kuvio 25. Rakennusvuoden mediaanit alueittain.

Kuviossa 25 on esitetty rakennusvuoden mediaanit huoneistotyypeittäin alueittain. Turku 1 -alueella sijaitsevien yksiöiden rakennusvuoden mediaani on 1960, kun taas Turku 2 -alueella sijaitsevien yksiöiden rakennusvuoden mediaani on 2015. Vuosijaottelun tarkastelussa ajanjaksolla 1959 ja sitä ennen rakennettujen kiinteistöjen vuokrahuoneistojen neliövuokrien keskiarvo on 17,92 € ja ajanjaksolla 1960–1980 vastaava neliövuokrien keskiarvo on 16,14 €. Vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennettujen yksiöiden neliövuokrien keskiarvo on 18,47 €. Tämä on n. 3 % enemmän kuin ajanjaksolla 1959 ja sitä ennen rakennetut ja n. 14 % enemmän kuin ajanjaksolla 1960–1980.

Siirryttäessä edelleen kauemmas keskustasta alueelle Turku 3 neliövuokrat laskevat sekä kokonaisuudessaan että kunkin huoneistotyyppin kohdalla. Yksiöiden osalta muutos on Turku 1 -alueesta n. -13 %. Kaksioiden osalta kokonaismuutos alueelta Turku 1 alueelle Turku 3 siirryttäessä on n. -19 % ja alueelta Turku 2 alueelle Turku 3 siirryttäessä n. -24 %. Kolmioiden osalta alueelta Turku 1 -alueelta Turku 2 -alueelle siirryttäessä neliövuokrat laskevat n. 5 % ja alueelta Turku 2 alueelle Turku 3 siirryttäessä n. 17 %.



Kuvio 26. Huonelukujen prosentuaaliset osuudet aineistosta alueittain.

Kuviossa 26 on esitetty huonelukujen prosentuaaliset osuudet aineistosta alueittain. Kaksioiden määrä sekä prosentuaalisesti (59,31 %) että absoluuttisina lukuina (172) on suurin alueella Turku 1. Yksiöitä on n. ¼ ja kolmioita loput n. 15 %. Alueelle Turku 2 siirryttäessä yksiöiden määrä kasvaa ja niitä on yli puolet (55 %). Yksiöitä on eniten alueella Turku 2. Kaksioita on n. 35 % ja kolmioita n. 10 %. Alueelle Turku 3 siirryttäessä kaksioiden määrä palaa prosentuaalisesti lähelle alueen Turku 1 lukemia. Alueella Turku 3 kaksioita on n. 58 % aineistosta. Yksiöitä alueella Turku 3 on poikkeuksellisen vähän; vain n. 15 % ja kolmioiden määrä saavuttaa huippunsa sekä prosentuaalisesti (n. 27 %) että absoluuttisina lukuina (49).

5 VUOKRAHUONEISTOANALYYSI

Tässä luvussa analysoidaan kahta Turussa myynnissä olevaa huoneistoa. Huoneistojen tiedot on saatu oikotie.fi sivustolla ostettavaksi tarjottujen kohteiden myyntiesitteistä. Analyysissä esitetään arvio huoneiston vuokrattavuudesta ja markkinavuokrasta sekä arvioidaan huoneiston remonttivara seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi. Lopuksi huoneistoista esitetään vuokratuottolaskelmia, jotka tehdään arvioidun markkinavuokran ja esitetyn remonttivaran perusteella. Vuokratuottolaskelmat perustuvat Kaarron (2015, 110) esittämään laskentamalliin. Analyysi perustuu tässä opinnäytetyössä esitettyyn teoriaan ja työn empiirisessä osassa esitettyyn ja analysoituun dataan.

5.1 Itäinen Pitkäkatu 29

Huoneistotietoja

Esimerkkihuneisto sijaitsee Turku 1 -alueella Turun keskustan tuntumassa. Sen huoneluku on 1 ja pinta-ala 32 m². Huoneisto on talon kuudennessa kerroksessa ja siinä on kaakkoon avautuva parveke. Huoneiston ikkunoista ja parvekkeelta avautuu näkymä Itäiselle Pitkäkadulle. (Oikotie 2017b.)

Huoneiston sijainti on hyvä. Keskustaan on matkaa 1 km. Turun ammattikorkeakoulun Lemminkäisenkadun toimipisteeseen ja Turun yliopistolle on matkaa n. 2 km. Turun ammattikorkeakoulun Sepänkadun toimipisteelle on matkaa alle kilometri (Google Maps 2017.)

Huoneisto koostuu makuu/olohuoneesta, keittiöstä ja kylpyhuoneesta. Huoneiston lattiasa on laminaattia ja seinät on maalattu. Keittiön seinät on osin laatoitettu. Kylpyhuone on laatoitettu ja siellä on kylpyamme. (Oikotie 2017b.) Keittiön kaapistot ovat huonokuntoiset ja ns. välitilan laatoitus on epäsiisti. Keittiön kaapinovat vaihtamalla keittiön ilmettä saadaan parannettua. Välitilan laatoituksen tilalle voidaan asentaa koristelevy. Uusi liesi ja jääkaappi piristäisivät myös yleisilmettä. Kylpyhuoneen amme olisi hyvä vaihtaa suihkuun, mutta sen kustannukset olisivat vuokratuoton kannalta liian korkeat.

Vuokrataso

Huoneisto sijaitsee keskustan tuntumassa alueella Turku 1. Kiinteistö, jossa huoneisto sijaitsee, on rakennettu vuonna 1970 (Oikotie 2017b). Alueella Turku 1 yksiöiden keskimääräinen neliövuokra on 17,59 €. Vuosina 1960–1980 rakennettujen yksiöiden keskimääräinen neliövuokra on puolestaan 16,14 €. Huoneisto sijaitsee itäisessä keskustassa Kupittaaan tuntumassa. Kerätyn aineiston yksiöiden keskimääräinen neliövuokra kyseisellä alueella on 18,21 €. 18,00 € neliövuokralla huoneiston vuokraksi tulisi 576,00 €, 17,00 € neliövuokralla 544,00 € ja 16,00 € neliövuokralla 512,00 €. Huoneiston sijainti on hyvä ja pienellä keittiöremontilla vuokrapyyntö voisi olla 540,00 €/kk

Huoneiston remonttivara seuraavan 10 vuoden aikana

Taulukko 3. Tulevat korjaukset ja suoritettut korjaukset (Oikotie 2017b).

Tulevat korjaukset	
Vesijohtojen uusinta ja sähkösaneeraus, parvekkeiden kunnostusta ja porrashuoneen maalaus.	
Suuntaa-antava kustannusarvio	20,91 €/osake
Huoneiston osalta	8 050,00 €
Suoritettut korjaukset	
Parvekekorjaus	1995
Asunto-osan katon uusinta	1997
Lämmönvaihtimen uusiminen ja patteriverkoston tasapainotus	1998
Julkisivun ikkunoiden uusiminen	2000
Salaojat	2002
Hissihuoneiden korjaus	2004
Kylpyhuoneiden ikkunoiden uusiminen	2004
Autopihan kannen korjaus	2005
Hissien peruskorjaus	2007
Elementtisaumauksien korjaus	2006
Liikesiiven alakaton uusiminen	2007
Parvekeovien ja ikkunoiden uusiminen	2009
Pihanpuoleisten ikkunoiden uusiminen ja elementtisaumaus	2013
Viemärien pinnoitus	2014
Autohallin maalaus ja sähkösaneeraus	2015
Autotallin oven uusinta	2016
Ulko-ovien uusiminen	2016
Ovipuhelinjärjestelmän ja lukoston uusiminen	2016

Taulukossa 3 on esitetty taloyhtiön tulevat korjaukset ja suoritettut korjaukset.

Rakennuksen katto on uusittu vuonna 1997. Katto on tasakatto ja sen materiaali on bitumi. Tasakatto on mallina huono, sillä viemäröinnistä huolimatta se kerää vettä, joka

heikentää katon kestävyyttä. Bitumikatteen tekninen käyttöikä on 20–30 vuotta, joten katon remontti tulee todennäköisesti eteen seuraavan 10 vuoden kuluessa. Kattoremontin hinta on 40–80 €/m². Bitumikatteen uusiminen on hintahaarukan halvemmassa päässä. Kattoremontin maksaessa 60 €/m², tulisi se kyseisen huoneiston kohdalla maksamaan 1 920,00 €.

Rakennuksen julkisivun materiaali on betoni ja julkisivun elementtisaumat on korjattu vuonna 2006. Betonijulkisivun käyttöikä on 20–30 vuotta. Rakennus on rakennettu vuonna 1970 ja julkisivuremontti on edelleen tekemättä, joten elementtisaumojen paikkauksesta huolimatta tulee julkisivuremontti todennäköisesti ajankohtaiseksi seuraavan kymmenen vuoden sisällä. Julkisivuremontin hinta on betonijulkisivussa 400–500 €/m². 400 € neliöhinnalla huoneiston osalta maksettavaksi tulisi 12 800,00 €.

Rakennuksen ikkunoita on uusittu vuosina 2000, 2004 ja 2013. Mikäli uusitut ikkunat ovat alumiini-ikkunoita, niiden käyttöikä on 50 vuotta, eikä korjauksille ole seuraavan kymmenen vuoden aikana tarvetta. Tämä tieto tulee varmistaa isännöitsijältä.

Rakennuksessa on suoritettu parvekeremontti vuonna 1995. Parvekkeiden tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta. Parvekekorjauksia on suunnitteilla taloyhtiön viiden vuoden korjaustarvesuunnitelmassa. Korjausten laajuudesta riippuen ei muita parvekekorjauksia ole tarvetta tehdä seuraavan 10 vuoden aikana.

Rakennuksen viemärit on pinnoitettu vuonna 2014. Viemärien tekninen käyttöikä on 40–50 vuotta, joten seuraavan kymmenen vuoden aikana ei viemäreitä tarvitse korjata. Vesijohtojen korjaus on tarkoitus toteuttaa seuraavan 5 vuoden aikana. Samassa yhteydessä tehdään myös sähkö saneeraus, parvekkeiden kunnostusta ja porrashuoneiden maalaus. Kyseisten korjausten kustannukseksi on tämän huoneiston osalta arvioitu 8 050,00 €. Mikäli julkisivuremontti tullaan toteuttamaan seuraavan viiden vuoden aikana, pitää remonttivaraksi laskea kyseisen huoneiston osalta n. 22 000,00 €.

Vuokratuottolaskelma

Huoneiston velaton hintapyyntö on 125 000,00 € (Oikotie 2017b). Vuokratuottolaskelmassa käytetty velaton hinta on 120 000,00 €. Tämä perustuu oletukseen siitä, että hintapyyntö on mahdollista ostotarjouksella tinkiä 5 000,00 €. Kuukausivuokra on analyysin perusteella 540,00 €/kk. Huoneiston hoitovastike on 154,00 €/kk (Oikotie 2017b). Laskelmassa laina on tasaerälaina 2 % korolla.

Taulukko 4. Vuokratuottolaskelma (Kaarto 2015, 110).

Vuokratuotto 120 000,00 € hinnalla		Vuokratuotto 120 000,00 € hinnalla	
Vuokra 540,00 €, oma pääoma n. 30 %		Vuokra 540,00 €, oma pääoma n. 50 %	
Koko m ²	32	Koko m ²	32
Vuokra	540.00 €	Vuokra	540.00 €
Hoitovastike	154.00 €	Hoitovastike	154.00 €
Velaton hinta	120 000.00 €	Velaton hinta	120 000.00 €
Varainsiirtovero	2 400.00 €	Varainsiirtovero	2 400.00 €
Remonttivarava	22 000.00 €	Remonttivarava	22 000.00 €
Oma pääoma n. 30%	36 000.00 €	Oma pääoma n. 50%	60 000.00 €
Vieras pääoma	86 400.00 €	Vieras pääoma	62 400.00 €
Lainan korko	2 %	Lainan korko	2 %
Laina-aika	25	Laina-aika	25
Vuokratuotto	3.78 %	Vuokratuotto	3.78 %
Vuokratuotto 10v remonttivaralla	3.21 %	Vuokratuotto 10v remonttivaralla	3.21 %
Oman pääoman tuotto alussa	8.07 %	Oman pääoman tuotto alussa	5.64 %
Asunnon hinta €/m ²	3 750.00 €	Asunnon hinta €/m ²	3 750.00 €
Hoitovastike €/m ²	4.81 €	Hoitovastike €/m ²	4.81 €
Vuokra €/m ²	16.88 €	Vuokra €/m ²	16.88 €
Kassavirtalaskelma		Kassavirtalaskelma	
Lainan kuukausierä	366.21 €	Lainan kuukausierä	264.49 €
Koron osuus	144.00 €	Koron osuus	104.00 €
Laina lyhennyksen osuus	222.21 €	Laina lyhennyksen osuus	160.49 €
Kassavirta ennen lainan maksua	386.00 €	Kassavirta ennen lainan maksua	386.00 €
Kassavirta lainan maksun jälkeen	19.79 €	Kassavirta lainan maksun jälkeen	121.51 €
Kassavirta verojen jälkeen	- 52.81 €	Kassavirta verojen jälkeen	36.91 €
Jos korko nousee 4 prosenttiyksikköä		Jos korko nousee 4 prosenttiyksikköä	
Lainan kuukausierä	556.68 €	Lainan kuukausierä	402.04 €
Koron osuus	432.00 €	Koron osuus	312.00 €
Laina lyhennyksen osuus	124.68 €	Laina lyhennyksen osuus	90.04 €
Kassavirta ennen lainan maksua	386.00 €	Kassavirta ennen lainan maksua	386.00 €
Kassavirta lainan maksun jälkeen	- 170.68 €	Kassavirta lainan maksun jälkeen	- 16.04 €
Kassavirta verojen jälkeen	- 156.88 €	Kassavirta verojen jälkeen	- 38.24 €

Taulukossa 4 on esitetty vuokratuottoprosentti sekä remonttivaralla että ilman remonttivaraa. Kummassakin tapauksessa vuokratuotto jää maltilliseksi. Ennen remonttivaraa se on 3,78 % ja remonttivaralla 3,21 %. Oman pääoman ollessa 30 % asunnon myyntihinnasta tuotto omalle pääomalle on 8,07 %. Kun oman pääoman osuus nousee 50 %:iin, laskee oman pääoman tuotto 5,64 %:iin. Toisaalta suuremman oman pääoman käyttäminen pienentää lainan koron ja lyhennyksen määrää. 30 % omalla pääomalla kassavirta jää verojen jälkeen negatiiviseksi. Lainan koron ollessa 2 % kassavirta on -52,81 € ja koron noustessa 6 %:iin kassavirta on -156,88 €. Oman pääoman

ollessa 50 % on kassavirta verojen jälkeen 36,91 € kun lainan korko on 2 %. 6 % korolla kassavirta on -38,24 €.

Vuokratuottoa on mahdollista nostaa korottamalla kuukausivuokraa tai neuvottelemalla hankintahintaa alemmaksi. Remonttivaraa on myös mahdollista saada tarkennusta olemalla yhteydessä isännöitsijään. Analyysin perusteella kuukausivuokra on markkinahintainen, joten vuokratuoton korottamiseksi huoneisto pitäisi saada ostettua halvempaan hintaan. Maltillisesta vuokratuotosta huolimatta huoneiston sijainti on hyvä ja vuokralaisen löytäminen on helppoa. Tämä pienentää tyhjen kuukausien riskiä. Voidaan myös olettaa, että keskustan lähellä sijaitsevan kohteen arvonnousu on hyvää ja tasaista. Mikäli sijoittaja etsii arvonsa pitävää ja helposti vuokrattavaa ja huoneistoa ja on valmis kestämään negatiivista kassavirtaa, voi kyseinen huoneisto olla sopiva sijoituskohde. Jos myyntihintaa ei saada neuvoteltua alhaisemmaksi, jäävät vuokratuotot kuitenkin varsin pieniksi.

5.2 Varkkavuorenkatu 32

Huoneistotietoja

Esimerkkihuneisto sijaitsee Turku 3 -alueella Hepokullan kaupunginosassa. Sen huone-luku on 1 ja pinta-ala 32 m². Huoneisto on talon ensimmäisessä kerroksessa ja siinä on lasitettu parveke. Huoneiston ikkunoista ja parvekkeelta avautuu näkymä metsään ja puistoalueelle. (Oikotie 2017c.) Huoneiston sijaitsee n. 3 km päässä keskustasta (Google Maps 2017). Paikallisliikenteen pysäkki sijaitsee kuitenkin 100 m päässä ja paikallisbusseja kulkee keskustaan n. 10 minuutin välein (Föli reittiopas 2017). Lisäksi kiinteistön viereisessä liikekiinteistössä on ruokakauppa ja kuntosali (Google Maps 2017).

Huoneisto koostuu makuu/olohuoneesta, keittiöstä ja kylpyhuoneesta. Huoneen lattiasa on laminaattia ja seinät on maalattu. Keittiön ja kylpyhuoneen lattiassa on muovimatto. Keittiön kaapistot ovat vanhat, mutta kohtalaisessa kunnossa. Välitilan laatoitus on epäsiisti. Keittiön kodinkoneet ovat myös kohtalaisessa kunnossa. Välitilan laatoituksen tilalle voidaan asentaa koristelevy. Kylpyhuoneen seinät on osin laatoitettu. Kylpyhuoneessa on suihkukaappi ja pesukoneliitäntä. (Oikotie 2017c.) Huoneisto on vuok-

rattavissa sellaisenaan. Laminaattilattiat ja suihkukaappi ovat keinoja erottaa muusta vuokratarjonnasta.

Vuokrataso

Huoneisto sijaitsee Hepokullan lähiössä alueella Turku 3. Kiinteistö, jossa huoneisto sijaitsee, on rakennettu vuonna 1971. (Oikotie 2017c.) Alueella Turku 3 yksiöiden keskimääräinen neliövuokra on 15,25 €. Vuosina 1960–1980 rakennettujen yksiöiden keskimääräinen neliövuokra on puolestaan 16,14 €. Huoneisto sijaitsee postinumeroalueella 20320. Kerätyn aineiston yksiöiden keskimääräinen neliövuokra kyseisillä alueilla on 15,16 €. 15,20 € neliövuokralla huoneiston vuokraksi tulisi 486,40 €, ja 16,10 € neliövuokralla 515,20 €.

Huoneiston remonttivara seuraavan 10 vuoden aikana

Taulukko 5. Tulevat korjaukset ja suoritettut korjaukset (Oikotie 2017c).

Tulevat korjaukset	
Hankesuunnittelu tekeillä	
Suoritettut korjaukset	
Ikkunat (paitsi parveke)	1993-1994
Seinäelementtien betonikorjaukset	1996
Lämmönvaihdinremontti	1995
Yhtiön saunatilat	1997
Autotalon betonikorjaukset ja maalaukset	2000
Patterien tasapainotus ja venttiilit	2004
Ilmastointiventtiilien säädöt ja puhdistustyö	2005
Hissiremontti	2008
Vesikattoremontti	2011
Julkisivumaalaus	2013
Porrashuoneiden ikkuna- ja ovikorjaukset	2013
IV-koneiden uusiminen	2015
Lukituksen uusiminen	2016

Taulukossa 5 on esitetty taloyhtiön tulevat korjaukset ja suoritettut korjaukset.

Rakennuksen katto on uusittu vuonna 2011. Katto on harjakatto ja sen materiaali on bitumi. Harjakatto on veden poistumisen kannalta hyvä vaihtoehto. Bitumikatteen tekninen käyttöikä on 20–30 vuotta, joten kattoa ei ole tarvetta remontoida seuraavan 10 vuoden aikana.

Rakennuksen julkisivun materiaali on betoni. Seinäelementteihin on tehty korjauksia vuonna 1996 ja julkisivu on maalattu vuonna 2013. Betonijulkisivun tekninen käyttöikä on 20–30 vuotta. Korjauksista on siis aikaa 20 vuotta vuonna 2016 ja 30 vuotta vuonna 2026. Julkisivuun saatetaan siis joutua tekemään remonttia seuraavan 10 vuoden aikana. Remonttivaraa voidaan varmuuden vuoksi laskea esimerkiksi 300,00 €/m², jolloin huoneiston osalta maksettavaa tulisi 9 600,00 €

Rakennuksen ikkunoita on uusittu vuosina 1993 ja 1994 sekä vuonna 2013. Ainoastaan parvekkeiden ikkunat ovat uusimatta. Mikäli uusitut ikkunat ovat alumiini-ikkunoita, niiden käyttöikä on 50 vuotta, eikä korjauksille ole seuraavan kymmenen vuoden aikana tarvetta. Tämä tieto tulee varmistaa isännöitsijältä.

Myyntiesitteen mukaan parvekeremonttia ei ole tehty. Parvekkeiden tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta. Kiinteistö on rakennettu vuonna 1971, joten parvekeremontti saatettaisiin joutua tekemään seuraavan 10 vuoden aikana. Kiinteistön parvekkeet ovat sisäänvedettyjä ja kiinteistö sijaitsee suojaisalla alueella sisämaassa. Näin ollen parvekeremontti ei välttämättä ole tarpeen vielä seuraavan 10 vuoden aikana.

Kiinteistössä ei ole tehty käyttövesiputki- tai viemäriremonttia. Putkiston tekninen käyttöikä on 40–50 vuotta, joten seuraavan kymmenen vuoden aikana tullaan putkiremontti luultavasti toteuttamaan jossain muodossa. Putkiremontin tarve tulee varmasti selviämään viimeistään kevään 2018 aikana teetettävässä hankesuunnittelussa. Mikäli linja-saneeraus tai jonkin vesi- tai viemäriputkiston remontti näyttää todennäköiseltä, tulee siihen varautua remonttivaran laskennassa. Alustavasti remonttivaraksi voidaan laskea 500,00 €/m², jolloin huoneiston osalta remontin hinnaksi tulee 16 000,00 €.

Näin ollen huoneiston remonttivara on yhteensä n. 25 000,00 €.

Vuokratuottolaskelma

Huoneiston velaton hintapyyntö on 76 800,00 € (Oikotie 2017c). Vuokratuottolaskelmassa käytetty velaton hinta on 70 000,00 €. Tämä perustuu oletukseen siitä, että hintapyyntöä on mahdollista ostotarjouksella tinkiä 6 800,00 €. Kuukausivuokra on analyysin perusteella 490,00 €/kk. Huoneiston hoitovastike on 155,20 €/kk (Oikotie 2017c). Laskelmassa laina on tasaerälaina 2 % korolla.

Taulukko 6. Vuokratuottolaskelma (Kaarto 2015, 110).

Vuokratuotto 70 000,00 € hinnalla		Vuokratuotto 70 000,00 € hinnalla	
Vuokra 490,00 €, oma pääoma n. 30 %		Vuokra 490,00 €, oma pääoma n. 50 %	
Koko m ²	32	Koko m ²	32
Vuokra	490,00 €	Vuokra	490,00 €
Hoitovastike	155,20 €	Hoitovastike	155,20 €
Velaton hinta	70 000,00 €	Velaton hinta	70 000,00 €
Varainsiirtovero	1 400,00 €	Varainsiirtovero	1 400,00 €
Remonttivarava	25 000,00 €	Remonttivarava	25 000,00 €
Oma pääoma n. 30%	21 000,00 €	Oma pääoma n. 50%	35 000,00 €
Vieras pääoma	50 400,00 €	Vieras pääoma	36 400,00 €
Lainan korko	2 %	Lainan korko	2 %
Laina-aika	25	Laina-aika	25
Vuokratuotto	5,63 %	Vuokratuotto	5,63 %
Vuokratuotto 10v remonttivaralla	4,17 %	Vuokratuotto 10v remonttivaralla	4,17 %
Oman pääoman tuotto alussa	14,33 %	Oman pääoman tuotto alussa	9,40 %
Asunnon hinta €/m ²	2 187,50 €	Asunnon hinta €/m ²	2 187,50 €
Hoitovastike €/m ²	4,85 €	Hoitovastike €/m ²	4,85 €
Vuokra €/m ²	15,31 €	Vuokra €/m ²	15,31 €
Kassavirtalaskelma		Kassavirtalaskelma	
Lainan kuukausierä	213,62 €	Lainan kuukausierä	154,28 €
Koron osuus	84,00 €	Koron osuus	60,67 €
Laina lyhennyksen osuus	129,62 €	Laina lyhennyksen osuus	93,62 €
Kassavirta ennen lainan maksua	334,80 €	Kassavirta ennen lainan maksua	334,80 €
Kassavirta lainan maksun jälkeen	121,18 €	Kassavirta lainan maksun jälkeen	180,52 €
Kassavirta verojen jälkeen	45,94 €	Kassavirta verojen jälkeen	98,28 €
Jos korko nousee 4 prosenttiyksikköä		Jos korko nousee 4 prosenttiyksikköä	
Lainan kuukausierä	324,73 €	Lainan kuukausierä	234,53 €
Koron osuus	252,00 €	Koron osuus	182,00 €
Laina lyhennyksen osuus	72,73 €	Laina lyhennyksen osuus	52,53 €
Kassavirta ennen lainan maksua	334,80 €	Kassavirta ennen lainan maksua	334,80 €
Kassavirta lainan maksun jälkeen	10,07 €	Kassavirta lainan maksun jälkeen	100,27 €
Kassavirta verojen jälkeen	- 14,77 €	Kassavirta verojen jälkeen	54,43 €

Taulukossa 6 on esitetty vuokratuottoprosentti sekä remonttivaralla että ilman remonttivaraa. Kummassakin tapauksessa vuokratuotto on kohtalainen. Ennen remonttivaraa se on 6,63 % ja remonttivaralla 4,17 %. Oman pääoman ollessa 30 % asunnon myyntihinnasta tuotto omalle pääomalle on 14,33 %. Kun oman pääoman osuus nousee 50 %:iin, laskee oman pääoman tuotto 9,40 %:iin. Toisaalta suuremman oman pääoman käyttäminen pienentää lainan koron ja lyhennyksen määrää. 30 % omalla pääomalla kassavirta on verojen jälkeen silti positiivinen. Lainan koron ollessa 2 % kassavirta on 45,94 € ja koron noustessa 6 %:iin kassavirta on -14,77 €. Oman pää-

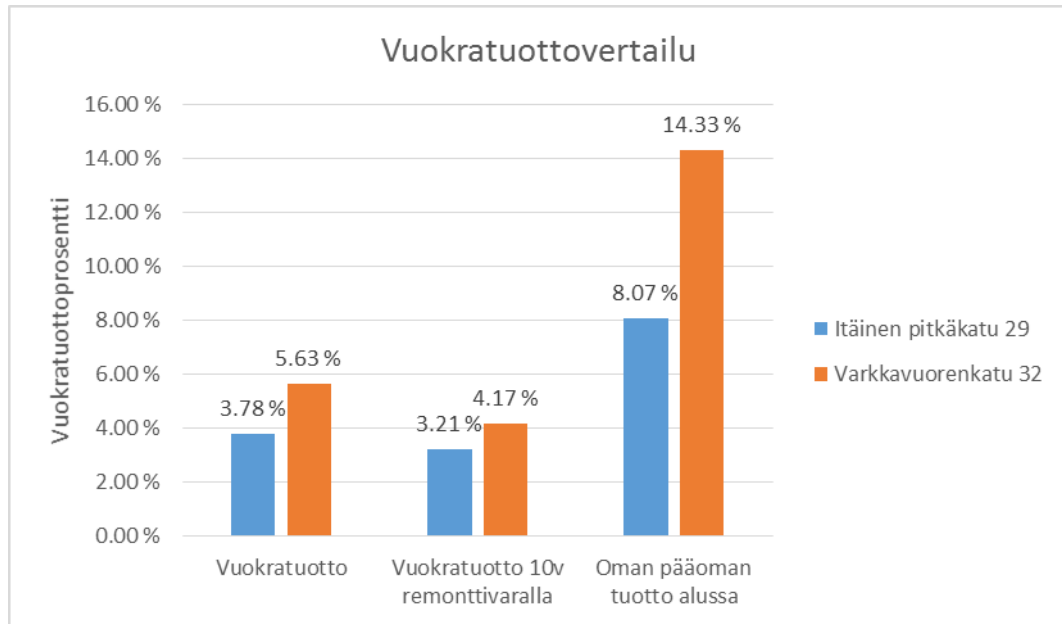
oman ollessa 50 % on kassavirta verojen jälkeen 98,28 €, kun lainan korko on 2 %. 6 % korolla kassavirta on 54,43 €.

Vuokratuottoa on mahdollista nostaa korottamalla kuukausivuokraa tai neuvottelemalla hankintahintaa alemmaksi. Remonttivaraa on myös mahdollista saada tarkennusta olemalla yhteydessä isännöitsijään. Analyysin perusteella kuukausivuokra on markkinahintainen, joten vuokratuoton korottamiseksi huoneisto pitäisi saada ostettua halvempaan hintaan. Vuokratuotto on kuitenkin 70 000,00 € hankintahinnalla ja 490,00 € kuukausivuokralla kohtalainen. N. 70 % vieraalla pääomallakin kassavirta jää 2 % korolla positiiviseksi ja korkojen noususta 6 %:iin huolimatta kassavirta on negatiivinen ainoastaan 14,77 €. Kohteen sijaitessa keskustan ulkopuolella tyhjen kuukausien riski on suurempi. Toisaalta kyseinen huoneisto sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella ja peruspalvelut löytyvät kävelymatkan päästä. Huoneiston arvon kehitys riippuu pitkälti lähiön elinvoimaisuudesta ja tulevasta kaupunkisuunnittelusta. Ensisijaisesti arvonnousua etsivä sijoittaja voi suhtautua kohteeseen varauksella, mutta vuokratulojen suhteen kohde on mielestäni hyvä sijoitus. Myös hankintahinta on kohtuullinen.

5.3 Kohteiden vertailu

Kohteiden valinnassa noudatettiin Kaarron (2015, 141–152) sijoitusstrategia jaottelua. Itäisen Pitkäkadun kohde on yksiö kasvukeskuksen ydinpaikalla ja Varkkavuorenkadun kohde on yksiö laitakaupungilla. Kohteet ovat samankokoisia ja yhtiövastike on samalla tasolla. Molemmissa taloyhtiöissä on myös tarpeen tehdä perusparannuksia seuraavan kymmenen vuoden aikana. Itäisen Pitkäkadun kohteen markkinavuokra on analyysin mukaan noin 540,00 €/kk ja Varkkavuorenkadun kohteen 490,00 €/kk. Vuokrien ero on 50,00 €. Vuositasolla ero on 600,00 €. Suurin ero kohteiden välillä on niiden oletettu ostohinta. Itäisen pitkäkadun kohteesta se on 120 000,00 € ja Varkkavuorenkadun kohteesta 70 000,00 €. Kohteiden välinen hintaero on 50 000,00 € ja ero perustuu pitkälti kohteen sijaintiin.

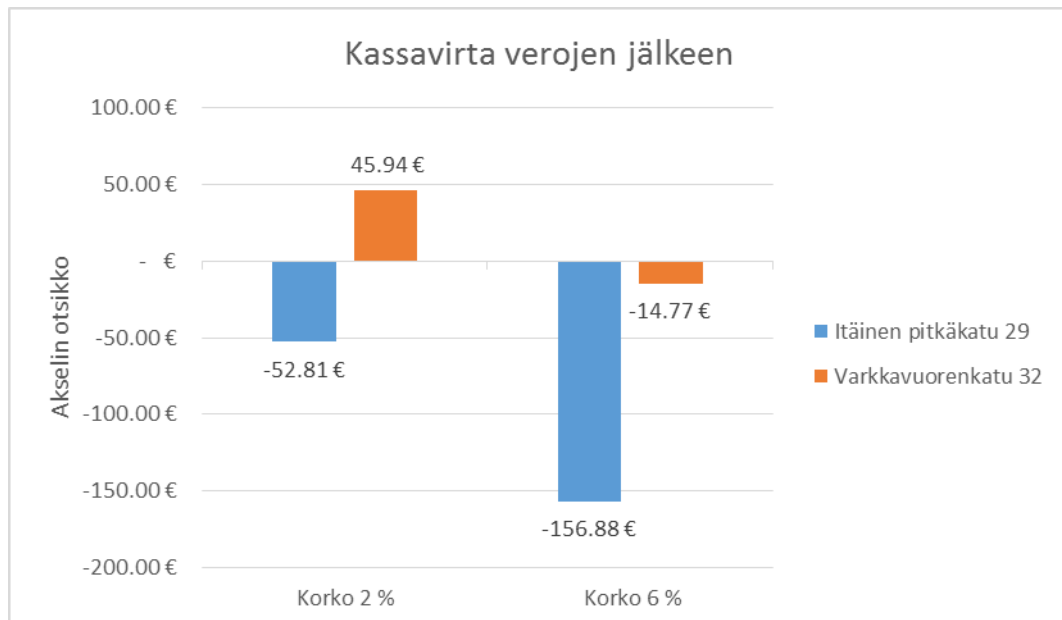
Kuviossa 27 on esitetty kummankin kohteen vuokratuottoprosentti, vuokratuottoprosentti 10 vuoden remonttivaralla sekä oman pääoman tuotto alussa.



Kuvio 27. Vuokratuottovertailu.

Kuten kuviosta huomataan, on Varkkavuorenkadun kohteen tuotto kullakin mittarilla tarkasteltuna Itäisen Pitkänkadun kohdetta parempi. Suurin vuokratuoton eroihin vaikuttava tekijä on tässä tapauksessa ostohinta.

Vuokratuotossa esiin tulevat erot näkyvät myös kassavirtalaskelmien vertailussa.



Kuvio 28. Kassavirta verojen jälkeen.

Kuviossa 28 on esitetty kummankin huoneiston kassavirrat, kun lainan korko on 2 % ja kun se on 6 %. Myös tällä mittarilla kohteita tarkastellessa huomataan, että Varkkavuorenkadun kohteen kassavirta on Itäisen Pitkänkadun kohdetta parempaa.

Eroja selittäväksi tekijäksi muodostuu siis keskustakohteiden korkeampi myyntihinta. Tämä on seurausta keskustakohteiden kovasta kysynnästä. Kysynnän ollessa kovaa, myös hinnat nousevat. Kaarron (2015, 142) esittämä arvio hintojen ja vuokran suhteen vääristymisestä kasvukeskusten ydinpaikoilla näyttäisi siis tämän analyysin perusteella pitävän paikkansa.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia vuokra-asuntosijoittamista, esitellä sen perusteita ja strategiota ja tutkia vuokran ja vuokratuoton määräytymistä. Lisäksi tavoitteena oli tutkia vuokra-asuntojen hintatasoa Turussa ja lopuksi laatia esimerkkianalyysi vuokra-asunnon vuokratuotosta. Työn toimeksiantaja on TS-Yhtymä Oy, joka harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa Turussa. Toimeksiantona oli tutkia vuokra-asuntojen hintoja Turussa. Opinnäytetyön perusteella TS-Yhtymä Oy voi kartuttaa ja kerrata jo olemassa olevaa tietoperustaa asuntosijoittamisesta. Esitetyjä strategioita ja myytävien huoneistojen vuokratuottoanalyysia voidaan hyödyntää uusien sijoituskohteiden hankinnan suunnittelussa ja vuokrahuoneistojen hinnoista kerättyä tietoa voidaan hyödyntää jo omistettujen sijoitusasuntojen vuokrahinnoittelussa.

Työn teoriaosassa esitettiin vuokra-asuntoliiketoiminnan tuoton määräytyminen ja siihen vaikuttavat tekijät. Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä kuukausivuokrasta kuukausittainen yhtiövastike ja muut kuukausittaiset kulut. Mikäli sijoitusasunto on rahoitettu vieraalla pääomalla, vähennetään vuokratuotosta myös lainan lyhennykset ja korot. Nettovuokratuotto prosentti lasketaan jakamalla vuosittainen nettovuokratuotto huoneistoon sijoitetulla pääomalla eli hankintahinnalla. Mikäli hankintaan on käytetty osittain vierasta pääomaa, voidaan laskelmissa ottaa huomioon vain sijoitettu oma pääoma. Tällöin saadaan laskettua prosentuaalinen tuotto omalle pääomalle. Vuokrahinnoitteluun ja sitä myöden sijoitustoiminnan tuottoon vaikuttavat vuokra-asunnon sijainti, sen rakennusvuosi ja sen kunto.

Teoriaosassa tarkasteltiin kahta sijoitusstrategiaa:

1. Pieniä yksiöitä tai kaksioita kasvukeskusten ydinpaikoilta
2. Pieniä yksiöitä tai kaksioita laitakaupungilta

Pieniin asuntoihin sijoittamiseen päädyttiin, koska vuokratuotto on niiden kohdalla usein parasta. Pienet asunnot ovat hinnaltaan edullisimpia. Asunto-osakeyhtiöissä huoneistojen kulut jaetaan huoneistojen pinta-alan tai pinta-alaan verrannollisen osakkeiden lukumäärän perusteella. Huoneiston koon kaksinkertaistuessa huoneiston kulut kaksinkertaistuvat, mutta huoneistosta saatava kuukausivuokra ei kasva samassa suhteessa. Kasvukeskusten ydinpaikoilla etuja ovat hyvä vuokrattavuus kysynnän ollessa suurta, mutta toisaalta tällaisten sijoitusasuntojen kysynnän ollessa kovaa nousevat

hankintahinnat vuokratuottoon verrattuna korkeiksi. Laitakaupungilla kohteiden hankintahinnat ovat alahaisempia, mutta vuokralaisten löytäminen on haastavampaa. Sijainti hyvien kulkuyhteyksien ja peruspalveluiden läheisyydessä muodostuu tärkeäksi ja hyväkuntoiset huoneistot erottuvat edukseen tarjonnasta.

Koska työn empiirisessä osassa tutkitut vuokrahuoneistot ovat asunto-osakkeita ja kuuluvat asunto-osakeyhtiöön, muodostuvat huoneiston hoidon kulut yhtiövastikkeesta. Tästä johtuen asunto-osakeyhtiön toiminnan tunteminen on tärkeää vuokra-asunto-osakesijoittamisessa. Teoriaosassa eriteltiin keinoja analysoida asunto-osakeyhtiön taloudellista tilannetta sekä tutkittiin yhtiövastikkeiden määräytymistä. Merkittävimäksi asunto-osakkeen kuluihin vaikuttavaksi tekijäksi muodostuvat tämän tutkimuksen perusteella asunto-osakeyhtiön peruseräremontit. Remontteihin on syytä varautua vuokratuottolaskelmissa remonttivaralla. Remonttivarain laskemiseksi työssä käytiin läpi yleisimmät asunto-osakeyhtiön peruseräremontin kohteet ja niiden kustannukset. Korkeimmiksi remonttikustannukset muodostuvat LVIS-saneerauksessa.

Työn empiiriseen osaan kerättiin 562 huoneistoa käsittävä otos Turussa vuokralle tarjottavista vuokrahuoneistoista. Otokoko asetti rajoituksia kohteiden jaottelulle rakennusvuoden ja sijainnin mukaan. Suuremmalla otoksella jaottelu olisi voinut olla yksityiskohtaisempaa ja jaottelua rakennusvuoden ja sijainnin suhteen olisi voitu tarkentaa sijainniltaan ja rakennusvuodeltaan TS-Yhtymä Oy:n omistamia kohteita vastaaviin kohteisiin. Suuremmalla otoskolla alueittain jaotellut kohteet oltaisi vielä voitu jaotella vuosilukujen mukaan. Otokoko kuitenkin vastaa suuruusluokaltaan tällä hetkellä Turussa vuokralle tarjottavien kohteiden määrää. Otokoko olisi voitu kasvattaa keräämällä aineistoa pidemmältä aikaväliltä. Vapaaehtoisuuden vuokra-asuntojen vuokrien nousussa Turussa n. 2 % vuodessa ei esimerkiksi vuonna 2015 kerätty tieto ole enää käyttökelpoista.

Kerättyä tietoa tarkasteltaessa havaittiin, että korkeimmat neliövuokrat saavutettiin yksiöissä ja neliövuokrat laskevat huoneiden lukumäärän kasvaessa. Yksiöiden osalta neliövuokrat olivat Turussa suurimmillaan vuonna 1959 ja sitä ennen rakennetuissa kiinteistöissä ja vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennetuissa kiinteistöissä. Kolmioiden ja sitä suurempien huoneistojen neliövuokrissa havaittiin sama ilmiö. Kolmioiden osalta vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennetuissa kiinteistöissä neliövuokra ovat kuitenkin selvästi korkeammat kuin 1959 ja sitä ennen rakennetuissa kiinteistöissä. Kaksioiden osalta jaksojen vuonna 1959 ja sitä ennen rakennetut ja vuosina 1960–1980 rakennetut kiinteistöt neliövuokrat ovat lähellä toisiaan ja nousevat tämän jälkeen kiinteistöjen

iän laskiessa. Kaksioiden ja kolmioiden osalta neliövuokrat ovat pienimpiä ajanjaksolla 1960–1980. Yksioissä heikoin ajanjakso on 1981–1999. Sijainnin osalta neliövuokrat osittain jopa nousivat alueiden Turku 1 ja Turku 2 välillä, mutta siirryttäessä selvästi kauemmas keskustasta alueelle Turku 3 neliövuokrat laskivat selvästi. Suurin osa aineiston vuokralle tarjottavista kohteista oli kaksioita. Yksioitä aineistosta oli 27 %. Tähän syynä saattaa olla yksioiden pieni määrä Turun rakennuskannasta, mutta toisaalta tarjottavien yksioiden määrä saattaa kertoa myös siitä, että yksioiden kysyntä on suurta. Tämän tiedon valossa sijoituskohteeksi kannattaa valita siis yksiö. Yksiön valintaa sijoituskohteeksi tukevat myös suuremmat neliövuokrat.

Empiirisessä osaan kerätyn aineiston sekä vuokrahuoneistoanalyysin ja vuokratuotto-laskelmien perusteella paras vuokratuotto saavutetaan laitakaupungilla hyvien kulkuyhteyksien ja peruspalveluiden äärellä sijaitsevasta yksiöstä, joka sijaitsee kiinteistössä, joka on rakennettu vuonna 1959- tai sitä ennen ja jossa suuria perusparannusremontteja ei ole seuraavan kymmenen vuoden aikana odotettavissa.

Vuokra-asuntosijoitustoiminnan perusteet esitettiin mielestäni tässä opinnäytetyössä onnistuneesti. Opinnäytetyössä kerätty aineisto soveltuu mielestäni hyvin jo omistettujen vuokra-kohteiden vuokrien tarkastamiseen. Vuokratuottoon vaikuttaa myös merkittävästi vuokra-asunnon hankintahinta eli sijoitetun pääoman määrä ja uusia sijoituskohteita etsittäessä tutkimuksen kohteeksi tulisi ottaa myös asuntojen hinnat Turussa. Asunto-osakkeiden hintojen tarkastelu onkin osa-alue, joka olisi voitu ottaa kattavampana käsittelyyn tässä opinnäytetyössä. Asuntojen hinnoista kerätyn tiedon analysointi tässä opinnäytetyössä esitettyjen vuokratuottolaskelmien sekä neliövuokrasta kerätyn aineiston pohjalta antaisi mielestäni hyvät edellytykset uusien sijoituskohteiden valinnalle.

Aineistonkeruumenetelmän valinta onnistui mielestäni kohtalaisesti. Vuokrahuoneistojen sijainnin, rakennusvuoden ja kuukausivuokran lisäksi tiedot huoneiston kunnosta olisivat kuitenkin olleet tärkeitä tutkimustulosten kannalta. Tällaisen aineiston kerääminen valitulla menetelmällä olisi ollut erittäin työlästä, sillä asunnon kuntotietojen esittäminen vaihtelivat ilmoittajittain. Näin ollen tietojen poiminta ilmoituksista olisi vaatinut jokaisen kohteen osalta ilmoituksessa annettujen remonttitietojen ja mahdollisten kohdekuvien analyysiä.

Mielestäni opinnäytetyössä saavutettiin toimeksiantajan asettama tavoite. Teoriaosassa esitettyä tietoa asuntosijoittamisesta voidaan käyttää toimeksiantajan asuntosijoit-

tamisesta omaavan tietoperustan kartuttamiseen ja kertaukseen. Kuten jo todettiin, vuokra-asunnoista kerätty tieto vastaa laajuudeltaan Turussa tällä hetkellä markkinoilla olevia vuokrahuoneistoja ja kerättyä hintatietoa voidaan käyttää toimeksiannon mukaisesti olemassa olevan sijoitusasuntokannan vuokrahinnoittelun tarkistamiseen.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Annettu Helsingissä 22.12.2009. Saatavilla <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.

Föli reittiopas 2017. Viitattu 25.11.2017. reittiopas.foli.fi.

Google Maps 2017. Viitattu 25.11.2017. maps.google.fi.

Gustafsson K. 2017. Meyerin Turun telakkaa uudistetaan liki 200 miljoonalla eurolla. Yle 6.9.2017. Viitattu 18.10.2017. <https://yle.fi/uutiset/3-9818382>.

Harjukoski, P. 2017. Putkiremonttibarometri 2017. Viitattu 26.9.2017 www.isannointiliitto.fi > Asunto-osakeyhtiö > Tutkimukset ja selvitykset > Putkiremonttibarometri 2017

Herrala, O. 2016. Uudenkaupungin yllättävä ongelma: autotehdas törmää asutuspulaan. Kauppalehti 17.11.2016. Viitattu 19.4.2017 <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/uudenkaupungin-yllattava-ongelma-autotehdas-tormaa-asutuspulaan/JDbnz3Wn>.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! : aloita, kehity, vaurastu. 1. painos. Tampere: KM Growth.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995. Annettu Helsingissä 31.3.1995. Saatavilla sähköisesti osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>.

Leppänen M, Länkinen T. 2017. Uudenkaupungin autotehdas alkaa valmistaa Mercedes-Benzin uutta mallia – luvassa jo sitä ennen tuhat uutta työpaikkaa. Yle 22.3.2017. Viitattu 21.10.2017. <https://yle.fi/uutiset/3-9523751>.

Levänen, K. 2013. Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen. Helsinki: Gaudeamus Oy 2013.

Matikainen, N. 2016. Täällä sijaitsevat halutuimmat vuokra-asunnot Turussa. Viitattu 12.11.2017. <https://www.etuovi.com/koti/blogi/taalla-sijaitsevat-halutuimmat-vuokra-asunnot-turussa/>.

Myyryläinen, L. 2008. Elinkaariajattelu kiinteistönpidossa. 2. painos. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy.

Newsec Oy 2017. Newsec markkinakatsaus Suomi syksy 2017. Viitattu 18.10.2017. www.newsec.fi > Ajankohtaista > Markkinaraportit > Newsec markkinakatsaus syksy 2017.

Nordea 2016. Asuntolaina. Viitattu 29.11.2016 www.nordea.fi > Lainat > Asuntolaina

Oikotie 2017a. Vuokra asunnot Turku. Viitattu 8.11.2017. www.oikotie.fi > Asunnot > Vuokrattavat > Turku.

Oikotie 2017b. Itäinen pitkäkatu 29 B, 20700 Turku. Viitattu 25.11.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/6635545>.

Oikotie 2017c. Varkkavuorenkatu 32, 20320 Turku. Viitattu 25.11.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/turku/13874051>.

Omataloyhtiö.fi 2012. Asunto-osakeyhtiörakentaminen 1800-luvun lopulta nykypäivään. Viitattu 8.11.2017. https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9006/asuntoosakeyhtiorakentaminen_1800luvun_lopulta.htm.

Opiskelijakaupunki Turku 2017. Syksy tuo Turkuun tuhansia uusia opiskelijoita – suuri osa jää Varsinais-Suomeen myös valmistumisen jälkeen. Viitattu 21.10.2017.

www.turku.fi/opiskelijakaupunki > Syksy tuo Turkuun tuhansia uusia opiskelijoita – suuri osa jää Varsinais-Suomeen myös valmistumisen jälkeen.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, Vuokraa, Vaurastu. 1. painos. Helsinki: Talentum.

Paikkatietoikkuna 2017. Viitattu 12.11.2017. www.paikkatietoikkuna.fi > Siirry karttapalveluun.

Rakennustieto 2014. Kiinteistön kuntoarvio. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Rakennustieto 2017. Rakennustieto. Viitattu 19.9.2017 www.rakennustieto.fi > Rakennustieto

Rakennustietokauppa 2017. KH 90-00403, Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot. Viitattu 19.9.2017 www.rakennustietokauppa.fi > Tuotteet.

Rakli ry 2017. Vuokra-asuntobarometri kevät 2017. Viitattu 18.10.2017. www.rakli.fi > Markkina-tietoa > Vuokra-asuntobarometri kevät 2017.

Rantanen, R & Viiala, H. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö.5. painos. Tallinna: Meedia Zone Oü.

Sato Oyj, 2017. Sato oyj:n puolivuosisikatsaus 1.1.–30.6.2017: asiakasvetoisuus vauhditti vuokrausasteen kasvuun. Viitattu 18.10.2017. www.sato.fi > Medialle > Tiedotteet > Sato oyj:n puolivuosisikatsaus 1.1.–30.6.2017: asiakasvetoisuus vauhditti vuokrausasteen kasvuun.

Suomen virallinen tilasto 2014. Asuntojen vuokrat. Helsinki: Tilastokeskus Viitattu: 30.11.2017. http://www.stat.fi/til/asvu/asvu_2014-06-17_luo_001.html

Suomen virallinen tilasto 2016. Asunto-osakeyhtiöiden talous. 2015, Tilastoaineisto. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 19.4.2017. http://www.stat.fi/til/asyta/2015/asyta_2015_2016-09-12_kat_001_fi.html.

Suomen virallinen tilasto 2017a. Asuntokunta muuttujina Alue, Hallintaperuste, Asuntokunnan koko, Tiedot ja Vuosi. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Viitattu 30.11.2017. <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/sq/e5766dfe-edac-478c-b7a3-b9951f41302a>.

Suomen virallinen tilasto 2017b. Väestö 31.12. muuttujina Alue, Ikä, Sukupuoli ja Vuosi. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Viitattu 16.11.2017. <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/sq/0422cbc1-a5ed-4c68-9bb1-46d7ec979d72>.

Suomen virallinen tilasto 2017c. Asuntokunta muuttujina Alue, Vuosi, Tiedot, Hallintaperuste ja Asuntokunnan koko. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 23.11.2017. <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/sq/deaf2156-435b-447d-b292-0e0a4b88c1b8>.

Suomen virallinen tilasto 2017d. Asunnot ja asuinolot. Yleiskatsaus 2016. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu: 30.11.2017. http://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_tie_002_fi.html.

Suomen virallinen tilasto 2017e. Vanhojen osakeasuntojen neliöhintojen jakaumat vuodesta 2010 lähtien muuttujina Vuosineljännes, Alue, Talotyyppi, Huoneluuku ja Tiedot. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Viitattu 19.11.2017. <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/sq/133d43bd-5632-4979-99dc-b2d556c14dd1>.

Suomen virallinen tilasto 2017f. Asuntojen vuokrat. 2016, Liitetaulukko 2. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien hajontalukuja alueen ja huoneluvun mukaan 2016, koko vuokra-asuntokanta. Helsinki: Tilastokeskus Viitattu 30.11.2017. http://www.stat.fi/til/asvu/2016/asvu_2016_2017-03-09_tau_002_fi.html

Suomen virallinen tilasto 2017g. Kuluttajabarometri. Syyskuu 2017. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 18.10.2017. http://www.stat.fi/til/kbar/2017/09/kbar_2017_09_2017-09-27_tie_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto 2017h. Väestönmuutokset muuttujina Alue, Väestönmuutos ja väkiluku ja Vuosi. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 17.10.2016. <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/sq/52a8a31e-c9d5-4b25-a75b-de005cff7f73>

Suomen virallinen tilasto 2017i. Vuokrien neljännesvuositilastotiedot vuodesta 2010 alkaen muuttujina Alue, Rahoitusmuoto, Huonelukku, Vuosi, Vuosineljännes ja Tiedot. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Viitattu 15.10.2017. <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/sq/7c8ced0f-fbcd-465d-998b-4e9e46a6c4ac>.

Suomen virallinen tilasto 2017j. Vuokrien neljännesvuositilastotiedot vuodesta 2010 alkaen muuttujina Alue, Rahoitusmuoto, Huonelukku, Vuosi, Vuosineljännes ja Tiedot. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Viitattu 30.11.2017. <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/sq/f73813e4-b897-4b6a-b4bd-df2e644abb08>.

Turku Science Park 2017. Venäläinen bioteknologiayhtiö BIOCAD perustaa tuotantolaitoksen Turkuun. Viitattu 18.10.2017. <http://www.turkusciencepark.com/fi/spark-uutiset/1632/venalainen-bioteknologiayhtio-biocad-perustaa-tuotantolaitoksen-turkuun/>.

Turun kaupunki 2017a. Kaavoituskatsaus 2017. Viitattu 19.11.2017.

Turun kaupunki 2017b. Turun väestökatsaus elokuu 2017. Viitattu 17.10.2017. www.turku.fi > Tilastot > Väestökatsaus 8/2017.

Työ- ja elinkeinoministeriö 2017. Työllisyyskatsaus, elokuu 2017. Viitattu 21.10.2017. www.tem.fi > Julkaisut > Työllisyyskatsaukset > Työllisyyskatsaus, elokuu 2017.

Verohallinto 2017a. Kiinteistöverolain soveltamisohje. Viitattu 20.4.2017 www.vero.fi > Syventävät vero-ohjeet > Kiinteistöverotus > Kiinteistöverolain soveltamisohje.

Verohallinto 2017b. Asunto-osake - mitkä kulut voi vähentää. Viitattu 14.7.2017 www.vero.fi > Omaisuus > Vuokratulot > Asunto-osake – mitkä kulut voi vähentää.

Vuokrahuoneistotalulukko

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Ahterikatu 10 A, 20810 Turku	20810	Majakkaranta	Kt	4	95	1995	1 063,64 €	11,20 €
Ahterikatu 12 A, 20810 Turku	20810	Majakkaranta	Kt	2	53	1995	703,00 €	13,26 €
Ahterikatu 12 A, 20810 Turku	20810	Majakkaranta	Kt	2	53	1995	695,00 €	13,11 €
Ahterikatu 6 A, 20810 Turku	20810	Majakkaranta	Kt	2	40	1993	580,00 €	14,50 €
Ahvenanmaankatu 1 B, 20740 Turku	20740	Harittu	Kt	2	63	1988	650,00 €	10,32 €
Allinkatu 1, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	38	1998	654,00 €	17,21 €
Allinkatu 1, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	52	1998	754,00 €	14,50 €
Allinkatu 1, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	52	1998	753,00 €	14,48 €
Allinkatu 1, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	51	1998	754,00 €	14,78 €
Allinkatu 1, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	52	1998	767,00 €	14,75 €
Allinkatu 1, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	59	1998	799,00 €	13,54 €
Allinkatu 1, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	69	1998	905,00 €	13,12 €
Ampumakentänkatu 11 M 56, 20360 Turku	20360	Kärsämäki	Kt	2	50,5	1972	580,00 €	11,49 €
Aninkaistenkatu 16, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	20	1938	455,00 €	22,75 €
Aninkaistenkatu 3 b, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	77	1959	970,00 €	12,60 €
Aninkaistenkatu 5 A, 20100 Turku	20100	VI-kaupunginosa	Kt	2	47	1928	650,00 €	13,83 €
ANKKURIKYLÄNKATU 12-14, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	4	90	1992	767,00 €	8,52 €
Ankkurikylänkatu 16, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	60	1991	555,00 €	9,25 €
Annankatu 2, 20100 Turku	20100	Port Arthur	Kt	1	30	1951	395,00 €	13,17 €
Arolankaari 7, 20900 Turku	20900	Lauttaranta	Kt	3	78,5	2014	1 016,26 €	12,95 €
Artukaistentie 15 B, 20240 Turku	20240	Artukainen	Kt	2	47	1991	550,00 €	11,70 €
Artukaistentie 15 B, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	47	1991	550,00 €	11,70 €
Asentajankatu 5 B, 20320 Turku	20320	Teräsrautela	Kt	2	60	2002	754,16 €	12,57 €
Asentajankatu 5 B, 20320 Turku	20320	Teräsrautela	Kt	2	60	2002	754,16 €	12,57 €
Aurorankatu 16, 20320 Turku	20320	Nätinummi	Kt	2	58	2010	654,00 €	11,28 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Aurorankatu 16, 20320 Turku	20320	Nätinummi	Kt	3	68	2010	737,00 €	10,84 €
Bergeninkatu 2 B, 20320 Turku	20320	Suikkila	Kt	2	60		580,00 €	9,67 €
Betaniankatu 12 A, 20810 Turku	20610	Martti	Kt	3	78,5	2009	930,00 €	11,85 €
Betaniankatu 12 B, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	56	2009	890,00 €	15,89 €
Betaniankatu 3 as, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	57	1853	700,00 €	12,28 €
Betaniankatu 3, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	46	1952	695,00 €	15,11 €
Brahenkatu 4 A, 20100 Turku	20100	VI kaupunginosa	Kt	2	47	1963	640,00 €	13,62 €
Capsiankatu 4, 20320 Turku	20320	Nätinummi	Kt	3	68	2012	845,57 €	12,43 €
Capsiankatu 4, 20320 Turku	20320	Runosmäki	Kt	3	68	2012	854,00 €	12,56 €
Eerik Pommerilaisen ranta 16, 20810 Turku	20810	Telakkaranta	Kt	2	46,5	2015	845,00 €	18,17 €
Eerikinkatu 1 B 54, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	30		450,00 €	15,00 €
Eerikinkatu 5 F, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	59	1961	347,50 €	5,89 €
Eerikinkatu 7 a, 20100 Turku	20100	VI kaupunginosa	Kt	1	33	1932	625,00 €	18,94 €
Eerikinkatu 9 b A, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	72	1961	1 100,00 €	15,28 €
Elinantie 2, 20540 Turku	20540	Nummi	Kt	2	41		595,00 €	14,51 €
Elinantie 4, 20540 Turku	20540	Nummi	Kt	2	53	1958	610,00 €	11,51 €
Elinantie 8, 20540 Turku	20540	Nummi	Kt	2	61	1958	680,00 €	11,15 €
EMMAUKSENKATU 5, 20380 Turku	20380	Räntämäki	Kt	3	83	1997	847,00 €	10,20 €
Eskonkatu 11 C as 107, 20320 Turku	20320		Kt	2	59,5	1973	820,00 €	13,78 €
Friskinpolku 14 F, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	1	29		430,00 €	14,83 €
Friskinpolku 8, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	2	60	1979	599,00 €	9,98 €
Gränsbackankuja 3, 20320 Turku	20320	Länsikeskus	Kt	2	47,5	2016	745,00 €	15,68 €
Haapatie 3, 20540 Turku	20540	Nummi	Kt	1	41	1930	525,00 €	12,80 €
Haartmaninkatu 8 B, 20320 Turku	20320	Nätinummi	Kt	1	30		460,00 €	15,33 €
HALVARINKATU 7, 20900 Turku	20900	Hirvensalo	Kt	4	98	1997	935,00 €	9,54 €
HEINIKONKATU 8, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	53	1985	605,00 €	11,42 €
Helsinginkatu 13 A-B, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	47,5	2012	611,77 €	12,88 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Hintsa Knaapin katu 8 A, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	3	77,5		730,00 €	9,42 €
Hintsa Knaapinkatu 4, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	1	28		480,00 €	17,14 €
Hukankuja, 20810 Turku	20810	Uittamo	Kt	1	18		330,00 €	18,33 €
Humalistonkatu 1, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	58	2012	790,00 €	13,62 €
Humalistonkatu 1, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	58	2012	770,00 €	13,28 €
Humalistonkatu 5, 20100 Turku	20100	VII kaupunginosa	Kt	1	34	1958	595,00 €	17,50 €
Humalistonkatu 8 a, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	39	1957	570,00 €	14,62 €
Humalistonkatu 8 a, 20100 Turku	20100	VII Kaupunginosa	Kt	2	48	1957	695,00 €	14,48 €
Humalistonkatu15, 20100 turku	20100	Keskusta	Kt	1	20	1910	450,00 €	22,50 €
Hämeenkatu 12, 20500 Turku	20500	I kaupunginosa	Kt	1	25		480,00 €	19,20 €
Hämeenkatu 12, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	2	46,5	1962	620,00 €	13,33 €
Hämeenkatu 2 A, 20500 Turku	20500	I-Kaupunginosa	Kt	1	41,5	1973	705,00 €	16,99 €
Hämeenkatu 24, 20700 Turku	20700	Itäinen keskusta	Kt	2	62	2004	920,00 €	14,84 €
Hämeenkatu 6, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	1	32		575,00 €	17,97 €
Hämeenkatu 8 A, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	kt	2	50	1964	660,00 €	13,20 €
Hämeenkatu 8 B, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	1	28	1964	545,00 €	19,46 €
Häränajajanpolku 5, 20210 Turku	20210	Härkämäki	Kt	2	59	1974	711,00 €	12,05 €
Häränajajanpolku 5, 20210 Turku	20210	Härkämäki	Kt	2	51	1974	624,00 €	12,24 €
Häränajajanpolku 5, 20210 Turku	20210	Härkämäki	Kt	2	59	1974	667,00 €	11,31 €
Häränajajanpolku 5, 20210 Turku	20210	Härkämäki	Kt	4	97	1974	958,00 €	9,88 €
Iltahähdentie 2, 20200 Turku	20200	Iso-Heikkilä	Kt	1	33	1958	500,00 €	15,15 €
Iltahähdentie 4, 20200 Turku	20200	Iso-Heikkilä	Kt	1	33		440,00 €	13,33 €
Iltahähdentie 7, 20200 Turku	20200	Iso-Heikkilä	Kt	2	51	1961	690,00 €	13,53 €
Itäinen Pitkäk. 5 B, 20520 Turku	20520		Kt	1	50		380,00 €	7,60 €
Itäinen Pitkäkatu 10 B, 20520 Turku	20520	Keskusta	Kt	2	50	1966	745,00 €	14,90 €
Itäinen pitkäkatu 10, 20520 Turku	20520	I Kaupunginosa	Kt	3	52	1966	730,00 €	14,04 €
Itäinen Pitkäkatu 18 E, 20520 Turku	20520	Itäinen keskusta	Kt	2	46		560,00 €	12,17 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Itäinen Pitkätatu 39 A, 20700 Turku	20700	Itäinen keskusta	Kt	2	37		540,00 €	14,59 €
Itäinen Pitkätatu 39 B, 20700 Turku	20700	Keskusta	Kt	3	62	1958	645,00 €	10,40 €
Itäinen Pitkätatu 39, 20700 Turku	20700	Itäinen keskusta	Kt	3	64	1959	780,00 €	12,19 €
Itäinen Rantakatu 46, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	29	1960	515,00 €	17,76 €
Itäinen Rantakatu 48-50, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	49	1963	690,00 €	14,08 €
Itäinen Rantakatu 64, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	67,5	1999	856,00 €	12,68 €
Itäinen Rantakatu 64, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	3	74,5	1999	960,00 €	12,89 €
Itäinen Rantakatu 64, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	4	84,5	1999	1 250,00 €	14,79 €
Itäinen Rantakatu 66, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	4	100	1999	1 600,00 €	16,00 €
Itäinen Rantakatu 70, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	57	1998	795,00 €	13,95 €
Itäinen Rantakatu 74, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	48		780,00 €	16,25 €
Itäinen Rantakatu 74, 20810 Turku	20810	Telakkaranta	Kt	1	43		810,00 €	18,84 €
Itäinen Rantakatu 74, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	77,5		1 500,00 €	19,35 €
Itäinen Rantakatu 74, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	65		1 350,00 €	20,77 €
Jaakkimankatu 5 B, 20740 Turku	20740	Ilpoinen	Kt	2	55	1971	640,00 €	11,64 €
Jaakkimankatu 5 E, 20740 Turku	20740	Ilpoinen	Kt	1	30	1971	485,00 €	16,17 €
Jaanintie 34, 20540 Turku	20540	Itäharju	Kt	4	81	1968	890,00 €	10,99 €
Jagellonicankatu 1 C, 20740 Turku	20740	Katariina	Kt	2	56	1988	640,00 €	11,43 €
Jokikatu 8, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	1	36	1936	580,00 €	16,11 €
Juhannuskatu 12 A, 20100 Turku	20100	Pohjola	Kt	1	26	1957	455,00 €	17,50 €
Juhannuskatu 12, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	57	1957	630,00 €	11,05 €
Juoksijankatu 8 B, 20360 Turku	20360	Paltta	Kt	1	29,5	1984	460,00 €	15,59 €
JÄKÄRLÄN PUISTOKATU 18, 20460 Turku	20460	Järlärlä	Kt	3	80	1981	640,00 €	8,00 €
Kaarle Knuutinpojan rantatie 7, 20810 Turku	20810	Korppolaismäki	Kt	2	64	2005	1 080,00 €	16,88 €
Kahlaajankatu 7, 20100 Turku	20100	VI Kaupunginosa	Kt	1	28	1927	460,00 €	16,43 €
Kairialankatu 3, 20360 Turku	20360	Kaerla	Kt	2	54,5	1997	780,00 €	14,31 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Kairialankatu 5, 20360 Turku	20360	Kaerla	Kt	2	54,5	1997	750,00 €	13,76 €
Kaitaistentie 6, 20320 Turku	20320	Suikkila	Kt	2	59	1973	725,00 €	12,29 €
Kaivokatu 10, 20520 Turku	20520	Keskusta	Kt	2	50	1995	765,00 €	15,30 €
Kaivokatu 10, Kurjenkai- vonkentie 3, 20520 Turku	20520	Keskusta	Kt	1	44,8	1995	675,00 €	15,07 €
Kaivokatu 10, Kurjenkai- vonkentie 3, 20520 Turku	20520	Keskusta	Kt	2	49,5	1995	741,00 €	14,97 €
Kaivokatu 2 A, 20500 Turku	20500	I Kaupunginosa	Kt	2	39	1967	720,00 €	18,46 €
Kaivokatu 2, 20500 Turku	20500		Kt	2	60		720,00 €	12,00 €
Kannuskatu 12 G, 20880 Turku	20880	Uittamo	Kt	1	31	1978	460,00 €	14,84 €
Kanslerintie 7, 20200 Turku	20200	Iso-Heikkilä	Kt	1	28	1965	430,00 €	15,36 €
Kanslerintie 7, 20200 Turku	20200	Patterihaka	Kt	1	25	1955	410,00 €	16,40 €
Kanslerintie 9 a as s, 20200 Turku	20200	Iso-Heikkilä	Kt	1	26	1965	430,00 €	16,54 €
Kardinaalinkatu 3, 20540 Turku	20540	Halinen	Kt	2	60	1993	575,00 €	9,58 €
KARDINAALINKATU 4, 20540 Turku	20540	Halinen	Kt	2	60	1990	560,00 €	9,33 €
Karjakuja 73 A, 20100 Turku	20100	Itäharju	Kt	3	65	1970	690,00 €	10,62 €
Karjakuja 73 C, 20540 Turku	20540	Itäharju	Kt	4	84	1968	775,00 €	9,23 €
KARPIOKATU 4, 20540 Turku	20540	Halinen	Kt	3	82	2001	846,00 €	10,32 €
Karpiokatu 6, 20540 Turku	20540	Halinen	Kt	2	44	1999	527,80 €	12,00 €
Karrinkatu 3, 20320 Turku	20320	Teräsrautela	Kt	3	83	1987	750,00 €	9,04 €
Karvataskunkatu 10 H, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	2	62	1978	540,00 €	8,71 €
Karvataskunkatu 10, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	2	62	1978	620,00 €	10,00 €
karvataskunkatu 14 B, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	1	32	1978	485,00 €	15,16 €
KARVATASKUNKATU 20, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	3	75,5	1979	650,00 €	8,61 €
Kaskenkatu 16, 20700 Turku	20700	II kaupunginosa	Kt	2	43	1962	680,00 €	15,81 €
Kaskenkatu 8, 20700 Turku	20700	Itäinen keskusta	Kt	1	28	1963	520,00 €	18,57 €
Kaskenkatu 8, 20700 Turku	20700	II kaupunginosa	Kt	2	36		630,00 €	17,50 €
Kaskenkatu 9 b, 20700 Turku	20700	Itäinen keskusta	Kt	2	48	1976	678,00 €	14,13 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Kastuntie 28, 20300 Turku	20300	Kastu	Kt	1	32	1960	450,00 €	14,06 €
Kataraistentie 1 D, 20740 Turku	20740	Koivula	Kt	2	48		550,00 €	11,46 €
Kataraistentie 1 D, 20740 Turku	20740	Koivula	Kt	3	62,5		660,00 €	10,56 €
Katariinantie 1, 20740 Turku	20740	Katariina	Kt	2	61	1988	780,00 €	12,79 €
Katteluksenkatu 4, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	2	58,5	1979	580,00 €	9,91 €
Kauppiaskatu 12, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	22	1928	520,00 €	23,64 €
Kauppiaskatu 13 B, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	30	1958	480,00 €	16,00 €
Kauppiaskatu 15 A, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	4	192	1921	1 700,00 €	8,85 €
Kellonsoittajankatu 12, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	1	28	1971	490,00 €	17,50 €
Kellonsoittajankatu 19, 20500 Turku	20500	I Kaupunginosa	Kt	2	52	1995	735,00 €	14,13 €
Kellonsoittajankatu 2, 20500 Turku	20500	I Kaupunginosa	Kt	2	52		680,00 €	13,08 €
Keltasirkunpolku 1 b, 20610 Turku	20610	Pääskyvuori	Kt	2	61		570,00 €	9,34 €
Kerttulinkatu 18 A, 20520 Turku	20520	I Kaupunginosa	Kt	2	46	1967	650,00 €	14,13 €
Ketarantie 24 B, 20100 Turku	20100	VI-kaupunginosa	Kt	2	54	2006	795,00 €	14,72 €
Ketarantie 24 C, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	46	2007	710,00 €	15,43 €
Ketarantie 26, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	25	2011	530,00 €	21,20 €
Kiinamylynkatu 5 a A 9, 20500 Turku	20500	Kupittaa	Kt	2	56		810,00 €	14,46 €
Kiinamylynkatu 5, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	2	56	1962	675,00 €	12,05 €
Kingelininkatu 4 A, 20700 Turku	20700	Kupittaa	Kt	2	65,5	1996	776,96 €	11,86 €
Kirkkotie 12, 20540 Turku	20541	Nummi	Kt	1	38,5	2017	690,00 €	17,92 €
Kivenhakkaajank. 1, 20700 Turku	20700	Itäinen keskusta	Kt	1	30,5		550,00 €	18,03 €
Kivikartiontie 13 B, 20720 Turku	20720	Luolavuori	Kt	1	30	1958	480,00 €	16,00 €
Kivikartiontie 3, 20720 Turku	20720	Luolavuori	Kt	3	63	1961	720,00 €	11,43 €
Kivikartiontie 9-13 B, 20720 Turku	20720	Luolavuori	Kt	3	51		630,00 €	12,35 €
Kokkakatu 2, 20810 Turku	20810	Majakkaranta	Kt	2	53	1996	748,00 €	14,11 €
Kokkakatu 2, 20810 Turku	20810	Majakkaranta	Kt	3	84	1996	989,00 €	11,77 €
Koukkarinkatu 6 A, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	1	32,5	1980	420,00 €	12,92 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Koulukatu 19, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	67	1958	750,00 €	11,19 €
Koulukatu 9 A, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	25	1961	490,00 €	19,60 €
KOUSANKUJA 4, 20610 Turku	20810	Varissuo	Kt	3	76,5	1983	638,00 €	8,34 €
Kristiinankatu 10 b, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	31		560,00 €	18,06 €
Kristiinankatu 4 A, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kr	2	52,5	2001	795,00 €	15,14 €
Kuninkaankartanonkatu 10, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	54	1948	575,00 €	10,65 €
Kuninkaankartanonkatu 8 B, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	42	1928	580,00 €	13,81 €
Kuninkaankartanonkatu 8, 20810 Turku	20810	IV Kaupunginosa	Kt	2	45	1928	660,00 €	14,67 €
Kupittaankatu 13 D, 20520 Turku	20520	Kupitta	Kt	1	28		490,00 €	17,50 €
Kupittaankatu 25 B, 20700 Turku	20700	II-kaupunginosa	Kt	2	41	1970	590,00 €	14,39 €
Kupittaankatu 49, 20700 Turku	20700	Itäinen keskusta	Kt	2	43,5	1958	640,00 €	14,71 €
Kustavintie 9 E, 20320 Turku	20320	Suikkila	Kt	1	35	1976	485,00 €	13,86 €
Kustavintie 9, 20320 Turku	20320	Suikkila	Kt	2	49	1975	595,00 €	12,14 €
KUURIANKUJA 2, 20540 Turku	20540	Halinen	Kt	3	69	1990	645,00 €	9,35 €
Käpytie 2, 20810 Turku	20810	Mäntymäki	Kt	2	57	1957	650,00 €	11,40 €
Kärsämäentie 35, 20360 Turku	20360	Kärsämäki	Kt	2	75	1916	650,00 €	8,67 €
Käsityöläiskatu 6, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	42,5	1995	787,00 €	18,52 €
Käsityöläiskatu 6, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	56,5	1995	840,00 €	14,87 €
Käsityöläiskatu 9 A, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	37,5	1989	590,00 €	15,73 €
Kölikatu 10, 20810 Turku	20810	Korppolaismäki	Kt	2	47	2000	780,00 €	16,60 €
Kölikatu 10, 20810 Turku	20810	Korppolaismäki	Kt	2	52	2000	825,00 €	15,87 €
Köydenpunojankatu 9 B, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	53	1956	680,00 €	12,83 €
Köydenpunojankatu 9 C as 95, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	53	1956	650,00 €	12,26 €
Köydenpunojankatu 9, 20100 Turku	20100	Pohjola	Kt	2	53	1959	670,00 €	12,64 €
Laivurinkatu 2, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	45	1998	655,00 €	14,56 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Laivurinkatu 2, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	50	1998	750,00 €	15,00 €
Laivurinkatu 8 A, 20810 Turku	20810	Martti	kT	2	64	1996	800,00 €	12,50 €
Laivurinkatu 8 A, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	44	1996	652,00 €	14,82 €
Laivurinkatu 8 A, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	3	82	1996	990,00 €	12,07 €
Laivurinkatu 8 B, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	42	1996	624,00 €	14,86 €
Laivurinkatu 8 B, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	52	1996	754,00 €	14,50 €
Laivurinkatu 8, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	52	1997	711,00 €	13,67 €
LAMPOLANKATU 6, 20460 Turku	20460	Järlärlä	Kt	3	80	1983	640,00 €	8,00 €
Lampolankatu 8, 20460 Turku	20460	Jäkärä	Kt	2	59,5	1984	524,00 €	8,81 €
Lapinkatu 6 A, 20740 Turku	20740	Harittu	Kt	2	41	1988	640,00 €	15,61 €
Latokartanonkatu 4, 20200 Turku	20200	Iso-Heikkilä	Kt	3	56	1957	640,00 €	11,43 €
Latokartanonkatu 4, 20200 Turku	20200	Patterihaka	Kt	1	28	1957	420,00 €	15,00 €
Lauklähteenkatu 11 F, 20740 Turku	20740	Ilpoinen	Kt	4	86	1972	760,00 €	8,84 €
Lauklähteenkatu 6 B, 20740 Turku	20740	Ilpoinen	Kt	2	59,5	1973	550,00 €	9,24 €
Lauklähteenkatu 7, 20740 Turku	20740	Ilpoinen	Kt	2	55	1969	625,00 €	11,36 €
Lauklähteenkatu 7, 20740 Turku	20740	Ilpoinen	Kt	3	73	1969	746,00 €	10,22 €
Lehmustie 23, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	1	38,5	1962	560,00 €	14,55 €
Lehmustie 29 as, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	1	31	1957	470,00 €	15,16 €
Lemminkäisenkatu 15, 20520 Turku	20520	Vasaramäki	Kt	2	52		625,00 €	12,02 €
Lemminkäisenkatu 17, 20520 Turku	20520	Vasaramäki	Kt	2	40	1968	653,00 €	16,33 €
Lemminkäisenkatu 17, 20520 Turku	20520	Vasaramäki	Kt	2	40	1968	653,00 €	16,33 €
Lenkipolku 1 I, 20520 Turku	20520	Kupittaa	Kt	1	28	2011	635,00 €	22,68 €
Liisankatu 10 H, 20810 Turku	20810	Luolavuori	Kt	2	53	1960	600,00 €	11,32 €
Linnankatu 27 C, 20100 Turku	20100	Keskusta	kt	2	50,5	1964	720,00 €	14,26 €
Linnankatu 28, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	74	1955	900,00 €	12,16 €
Linnankatu 33, 20100 Turku	20100	VII-kaupunginosa	Kt	1	22	1928	470,00 €	21,36 €
Linnankatu 36, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	50	1930	745,00 €	14,90 €
Linnankatu 45 C, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	63	1958	830,00 €	13,17 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Linnankatu 55 G, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	39	1967	570,00 €	14,62 €
Linnankatu 66, 20100 Turku	20100	Länsiranta	Kt	3	81	1992	987,17 €	12,19 €
Linnankatu 8, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	46	1961	690,00 €	15,00 €
LIPUNKANTAJANKATU 7, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	2	62,5	1993	633,00 €	10,13 €
Lokinkatu 3, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	48,5	1996	710,00 €	14,64 €
Lokinkatu 3, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	50,5	1996	753,00 €	14,91 €
Lokinkatu 3, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	63	1996	885,00 €	14,05 €
Lokinkatu 3, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	73	1996	955,00 €	13,08 €
Lokinkatu 3, 20100 Turku	20100	VI-kaupunginosa	Kt	2	66	1996	877,00 €	13,29 €
Lonttistentie 9, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	86	1991	1 029,00 €	11,97 €
Lumikonkatu 1, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	4	80	1970	709,00 €	8,86 €
LUMIKONKATU 2 A-B, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	58	1967	557,00 €	9,60 €
LUMIKONKATU 2 A-B, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	58	1967	557,00 €	9,60 €
LUMIKONKATU 2 C, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	62	2017	690,00 €	11,13 €
LUMIKONKATU 2 C, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	62,5	2017	700,00 €	11,20 €
LUMIKONKATU 2 C, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	3	62,5	2017	695,00 €	11,12 €
LUMIKONKATU 3, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	3	70	1971	643,00 €	9,19 €
LUMIKONKATU 3, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	4	80	1971	709,00 €	8,86 €
Lumikonkatu 6, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	58	1968	557,00 €	9,60 €
Lumikonkatu 6, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	58	1968	557,00 €	9,60 €
Luolavuorentie 46 C, 20720 Turku	20720	Luolavuori	Kt	2	53,5	1969	650,00 €	12,15 €
Luolavuorentie 52 C, 20720 Turku	20720	Petrelius	Kt	2	61	1979	670,00 €	10,98 €
Luostarinkatu 12 A 21, 20700 Turku	20700	III Kaupunginosa	Kt	2	50	1964	620,00 €	12,40 €
Luostarinkatu 15 D, 20700 Turku	20700	III-kaupunginosa	Kt	2	49	1927	720,00 €	14,69 €
Läntinen Pitkätie 16 b A, 20100 Turku	20100	VII kaupunginosa	Kt	1	37,5	1929	570,00 €	15,20 €
Läntinen Pitkätie 18, 20100 Turku	20100	VII Kaupunginosa	Kt	2	44,5	1999	690,00 €	15,51 €
Läntinen Pitkätie 24 B, 20100 Turku	20100	VII Kaupunginosa	Kt	1	35	1962	520,00 €	14,86 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Läntinen Pitkätie 27, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	50,5	1989	750,00 €	14,85 €
Läntinen Pitkätie 29, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	69	1906	870,00 €	12,61 €
Läntinen Rantatie 37 D, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	28,5		720,00 €	25,26 €
Läntinen Rantatie 59, 20100 Turku	20100	Länsiranta	Kt	2	55	1997	771,79 €	14,03 €
Läntinen Rantatie 61, 20100 Turku	20100	Länsiranta	Kt	2	55	1997	842,20 €	15,31 €
Läntinen Rantatie 69, 20100 Turku	20100	Läntinen Keskusta	Kt	2	47,5	1992	740,00 €	15,58 €
Maaherrankatu 29 B, 20200 Turku	20200	Iso-Heikkilä	Kt	1	25	1953	450,00 €	18,00 €
Maariankatu 1 B, 20100 Turku	20100	VI Kaupunginosa	Kt	1	28	1956	495,00 €	17,68 €
Maariankatu 1 B, 20100 Turku	20100	VI-Kaupunginosa	Kt	1	28	1956	535,00 €	19,11 €
Maistraatinkatu 7, 20750 Turku	20750	Lauste	Kt	2	58,5	1977	581,00 €	9,93 €
Majoitusmestarinkatu 1 A as 3, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	2	61	1974	690,00 €	11,31 €
MARJATANKATU 6-10, 20400 Turku	20400	Yli-Maaria	Kt	4	89	1999	851,00 €	9,56 €
Markulantie 121 E, 20320 Turku	20320	Nätinummi	Kt	2	42,5	1972	560,00 €	13,18 €
Matinkatu 4, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	3	88,5	1997	890,00 €	10,06 €
Meriläistentie 1, 20740 Turku	20740	Katariina	Kt	3	71,5	1997	794,91 €	11,12 €
Merimiehenkatu 7 B, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	63,5	1996	787,00 €	12,39 €
Merimiehenkatu 9, 20810 Turku	20810	VI-kaupunginosa	Kt	3	81	1995	815,00 €	10,06 €
Meritullinkatu 4, 20100 Turku	20100	Länsiranta	Kt	3	78	1993	938,40 €	12,03 €
Metallikatu 13, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	41	1995	550,00 €	13,41 €
Metallikatu 13, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	41	1995	550,00 €	13,41 €
Metallikatu 13, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	3	66,5	1995	730,00 €	10,98 €
Michailowinkatu 11 C, 20100 Turku	20100	Kakolanmäki	Kt	2	41	2018	755,00 €	18,41 €
Michailowinkatu 2, 20100 Turku	20100	Port Arthur	Kt	2	43,5	2013	730,00 €	16,78 €
Michailowinkatu 4, 20100 Turku	20100	Port Arthur	Kt	3	80,5	2015	1 500,00 €	18,63 €
Michailowinkatu 4, 20100 Turku	20100	Port Arthur	Kt	3	80,5	2015	1 550,00 €	19,25 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Michailowinkatu 4, 20100 Turku	20100	Port Arthur	Kt	3	85	2015	1 600,00 €	18,82 €
Michailowinkatu 9 A, 20100 Turku	20100	Kakolanmäki	Kt	2	41	2018	765,00 €	18,66 €
Mikonkatu 2 B, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	39,5	2012	750,00 €	18,99 €
Mittarinkatu 4 b C, 20100 Turku	20100	Kakolanmäki	Kt	1	35	1963	530,00 €	15,14 €
Mittarinkatu 4, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	46	1963	725,00 €	15,76 €
Mullintie 9 B, 20300 Turku	20300	Kastu	Kt	2	41,5		600,00 €	14,46 €
Munkkionkuja 2 A, 20610 Turku	20610	Itäharju	Kt	1	61,5	2014	875,00 €	14,23 €
Murtomaantie 1 B, 20300 Turku	20300	Raunistula	Kt	2	34,5		631,00 €	18,29 €
MYÖTÄINEN 4, 20900 Turku	20900	Hirvensalo	Kt	2	56	2000	609,00 €	10,88 €
Nahkurinpiha 3 a as s, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	54,5	1989	820,00 €	15,05 €
Nisse Kavon katu 2, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	3	74		695,00 €	9,39 €
Nokiankatu 2 B, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	55	1952	690,00 €	12,55 €
Nostoväenkatu 15 B, 20500 Turku	20500	Runosmäki	Kt	1	33	1976	470,00 €	14,24 €
Nostoväenkatu 9 A, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	1	33	1974	500,00 €	15,15 €
Nuolipolku 1 A, 20360 Turku	20360	Kärsämäki	Kt	2	50	1967	540,00 €	10,80 €
OINASMÄENKUJA 5, 20320 Turku	20320	Teräsrautela	Kt	2	62	1986	657,00 €	10,60 €
PAAVINKATU 4, 20540 Turku	20540	Halinen	Kt	2	53	1993	563,00 €	10,62 €
PAAVINKATU 4, 20540 Turku	20540	Halinen	Kt	2	64	1993	645,00 €	10,08 €
Paavolankatu 3, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	3	74	1965	650,00 €	8,78 €
Pajakatu 10, 20320 Raisio	20320	Kuninkoja	Kt	2	53	2007	650,00 €	12,26 €
Pakkarinkatu 3 B, 20100 Turku	20100	Kakolanmäki	Kt	1	25	1976	470,00 €	18,80 €
Pakkarinkatu 3b, 20100 Turku	20100	Kakolanmäki	Kt	1	25	1976	460,00 €	18,40 €
Pakkarinkatu 3b, 20100 Turku	20100	Kakolanmäki	Kt	1	31	1976	540,00 €	17,42 €
Palomäenkatu 25 a as s, 20540 Turku	20540	Nummi	Kt	1	19	1929	360,00 €	18,95 €
Parolanpolku 8 A, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	1	33	1974	460,00 €	13,94 €
Parrantie 1 A, 20300 Turku	20300	Kastu	Kt	3	73,5	1963	695,00 €	9,46 €
Pellonperäncatu 1, 20740 Turku	20740	Ilpoinen	Kt	2	55,5	1971	565,00 €	10,18 €
Pellonperäncatu 1, 20740 Turku	20740	Ilpoinen	Kt	2	47,5	1971	520,00 €	10,95 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
PELTTARINKATU 4, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	2	63	1981	586,00 €	9,30 €
Perkiönkatu 12, 20460 Turku	20460	Järlärlä	Kt	2	42		470,00 €	11,19 €
Petkeltie 4 B, 20540 Turku	20540	Hannuniittu	Kt	2	58		590,00 €	10,17 €
Petkeltie 4 E, 20540 Turku	20540	Nummi	Kt	1	33	1974	495,00 €	15,00 €
Pietari Valdin kuja 1 A, 20100 Turku	20100	Pohjola	Kt	2	43	2007	633,00 €	14,72 €
Piinokankatu 3, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	2	58,5	1977	575,00 €	9,83 €
PIINOKANKUJA 4, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	3	76	1978	665,00 €	8,75 €
Pryssinkatu 8, 20320 Turku	20320		Kt	2	42,5		740,00 €	17,41 €
PUHURI 1, 20900 Turku	20900	Hirvensalo	Kt	2	59	1996	665,00 €	11,27 €
Puistokatu 1 b C, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	41,5	2012	850,00 €	20,48 €
Puistokatu 12, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	75	1971	947,00 €	12,63 €
Puistokatu 12, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	31,5	1971	649,00 €	20,60 €
Puistokatu 3 C, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	21	1955	450,00 €	21,43 €
Puolalankatu 9 A, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	38		670,00 €	17,63 €
Puutarhakatu 11-13 D, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	62	1956	600,00 €	9,68 €
Puutarhakatu 11-13 D, 20100 Turku	20100	VII-kaupunginosa	Kt	2	62	1956	670,00 €	10,81 €
Puutarhakatu 11-13, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	62	1956	760,00 €	12,26 €
Puutarhakatu 11-13, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	62		610,00 €	9,84 €
Puutarhakatu 12 as 14, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	55,5	1989	850,00 €	15,32 €
Puutarhakatu 18 A, 20100 Turku	20100	VII-kaupunginosa	Kt	2	49	1963	690,00 €	14,08 €
Puutarhakatu 18 C, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	31	1962	480,00 €	15,48 €
Puutarhakatu 18 C, 20100 Turku	20100	VII-kaupunginosa	Kt	1	28	1963	495,00 €	17,68 €
Puutarhakatu 6 b, 20100 Turku	20100	VII-kaupunginosa	Kt	3	80	1958	880,00 €	11,00 €
Puutarhakatu 7 b C, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	54		610,00 €	11,30 €
Pyrkivänkuja 6 A, 20300 Turku	20300	Raunistula	Kt	2	50,5	2007	695,00 €	13,76 €
Raastuvankatu 2 B, 20750 Turku	20720	Lauste	Kt	2	58,5	1974	590,00 €	10,09 €
Raastuvankatu 3, 20750 Turku	20750	Lauste	Kt	3	75	1973	645,00 €	8,60 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
RAATIMIEHENPOLKU 7, 20750 Turku	20750	Lauste	Kt	2	58,5	1977	564,00 €	9,64 €
Rakuunatie 55, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	2	49,5	1962	610,00 €	12,32 €
Rakuunatie 60, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	2	66		780,00 €	11,82 €
Rakuunatie 62 F, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	2	50	1963	610,00 €	12,20 €
Raskinpolku 9 A, 20360 Turku	20360	Runosmäkki	Kt	2	56		650,00 €	11,61 €
Raskinpolku 9 D, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	2	56	1974	670,00 €	11,96 €
Ratapihankatu 12 A, 20100 Turku	20100	VI-Kaupunginosa	Kt	1	30	2016	610,00 €	20,33 €
Ratapihankatu 43, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	65	1950	763,00 €	11,74 €
Rauhankatu 1 C, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	68		780,00 €	11,47 €
Rauhankatu 10 B, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	79		730,00 €	9,24 €
Rauhankatu 13 A, 20100 Turku	20100	VII kaupunginosa	Kt	1	20	1939	420,00 €	21,00 €
Rauhankatu 13, 20100 Turku	20100	VII Kaupunginosa	Kt	2	50	1939	620,00 €	12,40 €
Rauhankatu 17 b A, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	53,5	1929	700,00 €	13,08 €
Rauhankatu 23-25, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	55		670,00 €	12,18 €
Rauhankatu 9 b, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	62	1953	700,00 €	11,29 €
Raunistulan puistotie 6 a s, 20300 Turku	20300	Raunistula	Kt	1	22	1930	390,00 €	17,73 €
Raunistulant. 43 G, 20300 Turku	20300	Barkerinranta	Kt	1	24	2017	565,00 €	23,54 €
Raunistulantie 13, 20300 Turku	20300	Raunistula	Kt	1	36	2016	680,00 €	18,89 €
Raunistulantie 13, 20300 Turku	20300	Raunistula	Kt	1	34	2016	680,00 €	20,00 €
Raunistulantie 37 D, 20300 Turku	20300	Raunistula	Kt	3	72	2013	890,00 €	12,36 €
Raunistulantie 41, 20300 Turku	20300	Raunistula	Kt	1	37		649,00 €	17,54 €
Raunistulantie 7, 20300 Turku	20300	Raunistula	Kt	2	56,5	2014	791,00 €	14,00 €
Raunistulantie 7, 20300 Turku	20300	Raunistula	Kt	1	26,5	2014	541,00 €	20,42 €
Rautalankatu 5 H, 20320 Turku	20320	Nätinummi	Kt	1	30	1980	450,00 €	15,00 €
Reelinkikatu 7 A, 20810 Turku	20810	Majakkaranta	Kt	2	50,5	1998	630,00 €	12,48 €
Resiinaraitti 2, 20100 Turku	20100	Pohjola	Kt	1	38		670,00 €	17,63 €
Riihipellontie 16 a as s, 20100 Turku	20100	Kähäri	Kt	1	16	1928	350,00 €	21,88 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Ruiskutehtaankuja 1 B, 20300 Turku	20300	Kähäri	Kt	2	55	2010	790,00 €	14,36 €
Ruissalontie 19 B, 20200 Turku	20200	Iso-Heikkilä	Kt	2	49,5	2017	805,00 €	16,26 €
Ruissalontie 19, 20200 Turku	20200	Iso-Heikkilä	Kt	2	42		980,00 €	23,33 €
Ruissalontie 19, 20200 Turku	20200	Iso-Heikkilä	Kt	1	28	2017	575,00 €	20,54 €
Runosmäenkatu 2 G, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	2	62	1974	560,00 €	9,03 €
Ruotsinsalmenkatu 2, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	50	1995	591,00 €	11,82 €
Ruotsinsalmenkatu 2, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	3	66,5	1995	769,00 €	11,56 €
Ruotsinsalmenpolku 4, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	3	81	2002	782,00 €	9,65 €
Ruukinkatu 1 a, 20540 Turku	20540	Itäharju	Kt	2	52	2002	760,00 €	14,62 €
Ruukinkatu 1 a, 20540 Turku	20540	Itäharju	Kt	2	50	2002	740,00 €	14,80 €
Ruukinkatu 1 a, 20540 Turku	20540	Itäharju	Kt	2	48	2002	705,00 €	14,69 €
Ruukinkatu 1 a, 20540 Turku	20540	Itäharju	Kt	3	65	2002	915,00 €	14,08 €
Ruukinkatu 1 a, 20540 Turku	20540	Kupittaa	Kt	3	65	2002	855,00 €	13,15 €
Rätiälänkatu 15 b, 20810 Turku	20810	Luolavuori	Kt	5	99	1972	1 168,00 €	11,80 €
Rätiälänkatu 15a, 20810 Turku	20810	Ispoinen	Kt	1	30	1980	460,00 €	15,33 €
Saarenmaankatu 10, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	50	1992	515,00 €	10,30 €
Saarenmaankatu 10, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	3	79,5	1992	691,00 €	8,69 €
Sairashuoneenkatu 11 A, 20100 Turku	20100	Port Arthur	Kt	2	51	1966	650,00 €	12,75 €
Sairashuoneenkatu 13 B, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	50	1966	690,00 €	13,80 €
Sairashuoneenkatu 24 B, 20100 Turku	20100	Port Arthur	Kt	2	51	1963	700,00 €	13,73 €
Sairashuoneenkatu 7 C, 20100 Turku	20100	Port Arthur	Kt	3	75,5	1962	846,00 €	11,21 €
Satakielenkatu 12, 20610 Turku	20610	Hurtтивуori	Kt	2	53,5	1964	610,00 €	11,40 €
Satakunnantie 95 B, 20300 Turku	20300	Vätti	Kt	1	25,5		410,00 €	16,08 €
Savenvalajankatu 3 A, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	54,5	1964	650,00 €	11,93 €
Savitehtaankatu 2, 20540 Turku	20540	Itäharju	Kt	3	80	1999	974,80 €	12,19 €
Savonkatu 2, 20740 Turku	20740	Harittu	Kt	3	73	1992	723,00 €	9,90 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
SAVONKEDONKATU 7, 20360 Turku	20360	Kaerla	Kt	3	69	1978	622,00 €	9,01 €
Schalininkatu 3, 20320 Turku	20320	Nätinummi	Kt	3	77	1998	852,69 €	11,07 €
Seppelkatu 7 A, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	1	25,5		530,00 €	20,78 €
Sepänkatu 6 B, 20700 Turku	20700	Martti	Kt	2	54	1959	630,00 €	11,67 €
Signalistinkatu 4, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	2	46,5	2014	693,00 €	14,90 €
Sirkkalankatu 10 C, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	1	53		790,00 €	14,91 €
Sirkkalankatu 10, 20500 Turku	20600	Itäinen keskusta	Kt	2	53	1928	710,00 €	13,40 €
Sirkkalankatu 25 b, 20700 Turku	20700	II kaupunginosa	Kt	2	51	1960	750,00 €	14,71 €
Stoltinkatu 6, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	2	61	1974	667,00 €	10,93 €
Stoltinkatu 6, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	2	61	1975	645,00 €	10,57 €
Stoltinkatu 7, 20360 Turku	20360	Runosmäki	Kt	2	61	1975	600,00 €	9,84 €
STÅLARMINKATU 33, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	40		625,00 €	15,63 €
STÅLARMINKATU 33, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	43,5		630,00 €	14,48 €
stålarminkatu 5 E 49, 20810 Turku	20810	IV Kaupunginosa	kt	2	49	1949	575,00 €	11,73 €
Stålarminkatu 5, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	50	1949	630,00 €	12,60 €
Sukkulakuja 1 A, 20100 Turku	20100	VI-kaupunginosa	Kt	1	41	1996	607,59 €	14,82 €
Sukkulakuja 2, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	65	1994	819,00 €	12,60 €
Sukkulakuja 2, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	65	1994	799,00 €	12,29 €
Sukkulakuja 2, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	53	1994	794,00 €	14,98 €
Sukkulakuja 2, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	44	1994	672,00 €	15,27 €
Sukkulakuja 3, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	110	1991	1 250,00 €	11,36 €
Sukkulakuja 4 as, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	56	1994	754,00 €	13,46 €
Sukkulakuja 4 as, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	72,5	1994	935,00 €	12,90 €
Suntiontie 3 A, 20540 Turku	20540	Itäinen keskusta	Kt	1	41	2017	650,00 €	15,85 €
Suntiontie 3 B, 20540 Turku	20540	Itäinen keskusta	Kt	1	39	2017	635,00 €	16,28 €
Suntiontie 3 B, 20540 Turku	20540	Itäinen keskusta	Kt	1	39	2017	635,00 €	16,28 €
Suurpääankatu 35 A, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	3	76,5	1980	850,00 €	11,11 €
Suurpääankatu 35, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	3	76	1980	750,00 €	9,87 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Suurpääkatu 49, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	3	76	1982	740,00 €	9,74 €
Sävelkuja 1, 20740 Turku	20740	Harittu	Kt	2	42	2003	574,42 €	13,68 €
Tahkonkuja 1 F, 20520 Turku	20520	Kupittaa	Kt	1	40	2017	720,00 €	18,00 €
Tahkonkuja 1 F, 20520 Turku	20520		Kt	1	36,5	2015	655,00 €	17,95 €
Talikkokatu 6 A 1, 20540 Turku	20540	Hannuniittu	Kt	2	61	1974	690,00 €	11,31 €
Talikkokatu 6 B, 20540 Turku	20540	Hannuniittu	Kt	1	31	1974	470,00 €	15,16 €
Talinkorventie 11 B, 20320 Turku	20320	Suikkila	Kt	2	53	1969	560,00 €	10,57 €
Talinkorventie 7, 20320 Turku	20320	Suikkila	Kt	2	53	1967	590,00 €	11,13 €
Talinkorventie 9, 20320 Turku	20320	Suikkila	Kt	1	32	1968	450,00 €	14,06 €
Taoskuja 4 C, 20300 Turku	20300	Teräsrautela	Kt	1	21	1987	495,00 €	23,57 €
Tapulikatku 7 C, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	3	60,5		895,00 €	14,79 €
Taskulantie 1 G, 20320 Turku	20320	Kastu	Kt	2	47	1965	630,00 €	13,40 €
Taskulantie 2, 20300 Turku	20300	Kastu	Kt	1	30	1965	520,00 €	17,33 €
Tervahovinkatu 12, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	58,5	1997	780,00 €	13,33 €
Tervahovinkatu 9, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	28	1957	495,00 €	17,68 €
Tervahovinkatu 9, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	59	1957	500,00 €	8,47 €
Tiilentekijänkatu 3 A, 20810 Turku	20810	Keskusta	Kt	1	53	1998	830,00 €	15,66 €
Tiilentekijänkatu 3b, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	53	1997	830,00 €	15,66 €
Tiilentekijänkatu 3b, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	3	71	1997	970,00 €	13,66 €
Tiilentekijänkatu 6 A, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	31	1960	510,00 €	16,45 €
Tiilentekijänkatu 6 B, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	31	1960	520,00 €	16,77 €
Tiilentekijänkatu 6, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	43	1960	620,00 €	14,42 €
Tiilentekijänkatu 8-10, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	31,5	1951	480,00 €	15,24 €
Tiilentekijänkatu 8-10, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	29	1951	470,00 €	16,21 €
Tikkutehtaankuja 1, 20300 Turku	20300	Kähäri	Kt	2	37	2016	690,00 €	18,65 €
Tikkutehtaankuja 5 as, 20300 Turku	20300	Pohjola	Kt	1	29	2015	580,00 €	20,00 €
Topiaksenkatu 4, 20320 Turku	20320	Teräsrautela	Kt	3	69,5		755,00 €	10,86 €
TUKHOLMANKATU 1, 20200 Turku	20200	Keskusta	Kt	1	47,5	2015	736,00 €	15,49 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
TUKHOLMANKATU 1, 20200 Turku	20200	Keskusta	Kt	1	48,5	2015	740,00 €	15,26 €
TUKHOLMANKATU 1, 20200 Turku	20200	Keskusta	Kt	1	47	2015	719,00 €	15,30 €
TUKHOLMANKATU 1, 20200 Turku	20200	Keskusta	Kt	1	61,5	2015	860,00 €	13,98 €
Tuomiokirkonkatu 8 A, 20500 Turku	20500	I kaupunginosa	Kt	2	38	1955	600,00 €	15,79 €
Turjantie 4 A 17, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	1	32	2017	608,00 €	19,00 €
Turjantie 4 A 19, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	2	60,5	2017	1 102,00 €	18,21 €
Turjantie 4 A 22, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	2	40	2017	780,00 €	19,50 €
Turjantie 4 A 24, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	2	52	2017	910,00 €	17,50 €
Turjantie 4 A 27, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	3	60,5	2017	1 135,00 €	18,76 €
Turjantie 4 A 38, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	2	40	2017	820,00 €	20,50 €
Turjantie 4 A 39, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	2	34,5	2017	708,00 €	20,52 €
Turjantie 4 A 41, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	1	32	2017	624,00 €	19,50 €
Turjantie 4 A 51, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	1	32	2017	679,00 €	21,22 €
Turjantie 4 B 62, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	1	32	2017	612,00 €	19,13 €
Turjantie 4 B as 105, 20520 Turku	20520	Vasaramäki	Kt	2	52	2017	962,00 €	18,50 €
Turjantie 4 B as 113, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	1	32	2017	695,00 €	21,72 €
Turunmaankatu 4, 20740 Turku	20740	Harittu	Kt	2	63	1987	657,00 €	10,43 €
Turunmaankatu 5, 20740 Turku	20740	Harittu	Kt	2	63	1989	595,00 €	9,44 €
Tuureporinkatu 11 b, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	50		750,00 €	15,00 €
Tuureporinkatu 14, 20100 Turku	20100	VI Kaupunginosa	Kt	2	56		740,00 €	13,21 €
Tuureporinkatu 19 A, 20100 Turku	20100	VI-kaupunginosa	Kt	1	39	1961	560,00 €	14,36 €
Tuureporinkatu 19 C 71, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	40	1961	320,00 €	8,00 €
Tuureporinkatu 5, 20100 Turku	20100	Läntinen keskusta	Kt	1	28,5	1951	500,00 €	17,54 €
Tuureporinkatu 6 b, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	23	1932	445,00 €	19,35 €
Työnjohtajankatu 1, 20320 Turku	20320	Mäliikkälä	Kt	2	49	2012	731,00 €	14,92 €
Työnjohtajankatu 10, 20320 Turku	20320	Mäliikkälä	Kt	2	55	2009	698,00 €	12,69 €
Työnjohtajankatu 9 a s, 20320 Turku	20320	Mäliikkälä	Kt	1	32,5	2013	570,00 €	17,54 €
TÄHKIÖNKATU 4, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	58,5	1978	645,00 €	11,03 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Tähkäpolku 4 A, 20720 Turku	20720	Petrelius	Kt	2	60	1974	650,00 €	10,83 €
Unioninkatu 24 A, 20810 Turku	20810	Telakkaranta	Kt	2	41	2015	895,00 €	21,83 €
Ursininkatu 13 A, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	24	1955	490,00 €	20,42 €
Ursininkatu 14 a A, 20100 Turku	20100	VII kaupunginosa	Kt	2	33,5	1961	565,00 €	16,87 €
Ursininkatu 14 a B, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	35	1960	620,00 €	17,71 €
Ursininkatu 14 a B, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	56,5	1961	690,00 €	12,21 €
Ursininkatu 8, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	39	2016	795,00 €	20,38 €
Ursininkatu 8, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	49	2016	895,00 €	18,27 €
Uudenmaankatu 12 a, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	3	52	1960	750,00 €	14,42 €
Uudenmaankatu 13, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	63	1952	869,00 €	13,79 €
Uudenmaankatu 13, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	49,5	1952	730,00 €	14,75 €
Uudenmaankatu 13, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	62	1952	785,00 €	12,66 €
Uudenmaankatu 13, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	53,5	1952	784,00 €	14,65 €
Uudenmaankatu 13, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	64	1952	829,00 €	12,95 €
Uudenmaankatu 13, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	53,5	1952	765,00 €	14,30 €
Uudenmaankatu 13, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	65,5	1952	795,00 €	12,14 €
Uudenmaankatu 13, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	1	28,5	1952	562,00 €	19,72 €
Uudenmaankatu 13, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	1	29	1952	540,00 €	18,62 €
Uudenmaankatu 13, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	1	49,5	1952	735,00 €	14,85 €
Uudenmaankatu 3, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	41	1963	600,00 €	14,63 €
Uudenmaankatu 8, 20500 Turku	20500	I Kaupunginosa	Kt	2	43		600,00 €	13,95 €
Uudenmaantie 70 B, 20720 Turku	20720	Vasaramäki	Kt	2	47	1958	600,00 €	12,77 €
Uudentuvankatu 6 A, 20740 Turku	20740	Ilpoinen	Kt	3	76	1975	650,00 €	8,55 €
Vakka-Suomentie 8 A, 20300 Turku	20300	Pohjola	Kt	1	30	1980	510,00 €	17,00 €
Valkiapäänkatu 1, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	1	33	1987	319,68 €	9,69 €
Valkiasvuorenkatu 24, 20360 Turku	20360	Kärsämäki	Kt	3	89	1995	972,00 €	10,92 €
Valkiasvuorenkatu 24, 20360 Turku	20360	Kärsämäki	Kt	3	89	1995	996,00 €	11,19 €
Valmetinkatu 12, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	2	23	1946	330,00 €	14,35 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Valmetinkatu 2, 20240 Turku	20240	Pansio	Kt	1	20	1948	395,00 €	19,75 €
Valpuri Innamaan katu 6 B, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	2	54,5	1976	520,00 €	9,54 €
Valpuri Innamaan katu 8, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	2	58,5	1977	630,00 €	10,77 €
Valpuri Innamaan katu 8, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	2	58,5	1977	641,00 €	10,96 €
Valpuri Innamaan katu 8, 20610 Turku	20610	Varissuo	Kt	2	58,5	1977	664,00 €	11,35 €
Vanha Hämeentie 18 a as, 20540 Turku	20540	Nummi	Kt	2	47	1961	630,00 €	13,40 €
Vanha Littoistentie 16 E, 20520 Turku	20520	Itäinen keskusta	Kt	1	32,5	2017	630,00 €	19,38 €
Vanha Littoistentie 16 E, 20520 Turku	20520	Itäinen keskusta	Kt	1	33	2017	640,00 €	19,39 €
Vanha Littoistentie 16 E, 20520 Turku	20520	Itäinen keskusta	Kt	1	34	2017	650,00 €	19,12 €
Vanha Littoistentie 16 E, 20520 Turku	20520	Kupittaa	Kt	1	32,5	2017	630,00 €	19,38 €
Vanha Littoistentie 16 F, 20520 Turku	20520	Kupittaa	Kt	1	34,5	2017	655,00 €	18,99 €
Vanha Littoistentie 16 F, 20520 Turku	20520	Kupittaa	Kt	1	33	2017	635,00 €	19,24 €
Vanha Littoistentie 16 F, 20520 Turku	20520	Kupittaa	Kt	1	33,5	2017	645,00 €	19,25 €
Vanha Littoistentie 7 B, 20540 Turku	20540	Nummenmäki	Kt	2	57,5	2010	735,00 €	12,78 €
Vanha Littoistentie 7, 20540 Turku	20540	Nummenmäki	Kt	2	59	2010	731,00 €	12,39 €
Vanha Littoistentie 7, 20540 Turku	20540	Nummenmäki	Kt	2	52,5	2010	720,00 €	13,71 €
Vanha Littoistentie 7, 20540 Turku	20540	Nummenmäki	Kt	2	59	2010	740,00 €	12,54 €
Vanha Littoistentie 7, 20540 Turku	20540	Nummenranta	Kt	1	42,5	2010	627,00 €	14,75 €
Vanha Littoistentie 7, 20540 Turku	20540	Nummenranta	Kt	1	43,5	2010	640,00 €	14,71 €
Vanha Littoistentie 75 A, 20540 Turku	20540	Itäharju	Kt	1	30		480,00 €	16,00 €
Vanha Littoistentie 75b, 20540 Turku	20540	Itäharju	Kt	3	73	1966	795,00 €	10,89 €
Varkkavuorenkatu 38, 20320 Turku	20320	Vätti	Kt	2	55	1970	575,00 €	10,45 €
Verkapiha 1, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	57,5	1998	780,00 €	13,57 €
Verkapiha 1, 20100 Turku	20100	VI-kaupunginosa	Kt	1	45	1998	720,00 €	16,00 €
Verkatehtaankatu 7, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kr	2	50,5		750,00 €	14,85 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Vienolantie 6, 20210 Turku	20210	Pahaniemi	Kt	2	59		600,00 €	10,17 €
Vilhonkatu 12 a A, 20810 Turku	20810	IV Kaupunginosa	Kt	1	35	1928	495,00 €	14,14 €
Vilhonkatu 12, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	27	1928	550,00 €	20,37 €
Vilhonkatu 15, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	42	1999	645,00 €	15,36 €
Vilhonkatu 15, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	42,5	1999	625,00 €	14,71 €
Vilhonkatu 15, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	43,5	1999	655,00 €	15,06 €
Vilhonkatu 9, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	1	45,5	1997	720,00 €	15,82 €
Vilhonkatu 9, 20810 Turku	20810	Martti	Kt	2	53,5	1997	770,00 €	14,39 €
Virvoituksentie 8 A, 20720 Turku	20720	Luolavuori	Kt	1	30	1958	495,00 €	16,50 €
Viskarinpolku 9 I, 20210 Turku	20210	Härkämäki	Kt	3	73,5	1977	780,00 €	10,61 €
Viskaripolku 9, 20210 Turku	20210	Härkämäki	Kt	2	57,5	1976	590,00 €	10,26 €
Viskaripolku, 20210 Turku	20210	Härkämäki	Kt	2	57,5	1976	560,00 €	9,74 €
Vuorelantie 3 A, 20720 Turku	20720	Luolavuori	Kt	1	30	1967	520,00 €	17,33 €
Vuorikatu 3 b, 20700 Turku	20700	Itäinen keskusta	Kt	2	46	1963	700,00 €	15,22 €
Vuorikatu 6 b, 20700 Turku	20700	Itäinen keskusta	Kt	2	47,5		570,00 €	12,00 €
Vähä Hämeenkatu 1 B, 20500 Turku	20500	I kaupunginosa	Kt	2	56,5	2016	900,00 €	15,93 €
Vähä Hämeenkatu 12 a B, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	2	40	1967	690,00 €	17,25 €
Vähä Hämeenkatu 14 B, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	56	1970	780,00 €	13,93 €
Vähä Hämeenkatu 6 A, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	2	51	1965	725,00 €	14,22 €
Vähä Hämeenkatu 8 a A, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	3	59	1962	860,00 €	14,58 €
Vähä Hämeenkatu 9 E, 20500 Turku	20500	Keskusta	Kt	2	42	1963	638,50 €	15,20 €
Vähäheikkiläntie 11, 20810 Turku	20810	Mäntymäki	Kt	2	31,5	2016	610,00 €	19,37 €
Vähäheikkiläntie 11, 20810 Turku	20810	Mäntymäki	Kt	2	66	2016	820,00 €	12,42 €
Vähäheikkiläntie 53, 20810 Turku	20810	Vähäheikkilä	Kt	2	47	1998	629,00 €	13,38 €
VÄHÄHUHKONKATU 2, 20540 Turku	20540	Kohmo	Kt	3	83	1996	858,00 €	10,34 €
VÄHÄHUHKONKATU 2, 20540 Turku	20540	Kohmo	Kt	4	103	1996	975,00 €	9,47 €
Välppätie 6 A, 20540 Turku	20540	Hannunniittu	Kt	2	50	1968	630,00 €	12,60 €

Osoite	Postinumero	Kaupunginosa	Tyyppi	Huon. lkm.	Pinta-ala	Rakennusvuosi	Vuokra	€/m2
Vänrikinkatu 2, 20500 Turku	20500	I-Kaupunginosa	Kt	2	45	1959	798,00 €	17,73 €
Vänrikinkatu 2, 20500 Turku	20500	I-Kaupunginosa	Kt	4	75	1959	1 071,00 €	14,28 €
Vänrikinkatu 2, 20500 Turku	20500	I-Kaupunginosa	Kt	1	32,5	1959	648,00 €	19,94 €
Vänrikinkatu 4, 20500 Turku	20500	I-Kaupunginosa	Kt	2	55,5	2004	765,00 €	13,78 €
Vänrikinkatu 4, 20500 Turku	20500	Itäinen keskusta	Kt	2	40	2004	650,00 €	16,25 €
Västäräkinkatu 1 A, 20610 Turku	20610	Laukkavuori	Kt	2	58,5	1971	550,00 €	9,40 €
Västäräkinpolku 4 A, 20610 Turku	20610	Laukkavuori	Kt	1	30		470,00 €	15,67 €
Västäräkinpolku 4 C, 20610 Turku	20610	Laukkavuori	Kt	3	75	1974	680,00 €	9,07 €
Yliopistonkatu 11 a, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	30	1928	520,00 €	17,33 €
Yliopistonkatu 12 a, 20100 Turku	20100	VI Kaupunginosa	Kt	1	32	1957	670,00 €	20,94 €
Yliopistonkatu 13 b, 20100 Turku	20100	VI-kaupunginosa	Kt	2	50	1970	670,00 €	13,40 €
Yliopistonkatu 13, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	58	1970	700,00 €	12,07 €
Yliopistonkatu 14 B, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	49		670,00 €	13,67 €
Yliopistonkatu 2 H, 20100 Turku	20100	VI kaupunkinosa	Kt	2	53	1961	720,00 €	13,58 €
Yliopistonkatu 21, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	40	1960	738,00 €	18,45 €
Yliopistonkatu 21, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	32	1960	657,00 €	20,53 €
Yliopistonkatu 21, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	32	1960	641,00 €	20,03 €
Yliopistonkatu 26, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	3	62		840,00 €	13,55 €
Yliopistonkatu 28, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	85	1920	1 250,00 €	14,71 €
Yliopistonkatu 32 C, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	45	1962	700,00 €	15,56 €
Yliopistonkatu 35, 20100 Turku	20100	VII-kaupunginosa	Kt	2	68	1995	937,00 €	13,78 €
Yliopistonkatu 35, 20100 Turku	20100	VII-kaupunginosa	Kt	3	75,5	1995	1 059,00 €	14,03 €
Yliopistonkatu 37 b, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	53	1986	660,00 €	12,45 €
Yliopistonkatu 37, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	1	42	1986	580,00 €	13,81 €
Yliopistonkatu 39-41, 20100 Turku	20100	Keskusta	Kt	2	58	1963	790,00 €	13,62 €
Ylännkatu 14, 20540 Turku	20540	Itäharju	Kt	2	43		590,00 €	13,72 €
Århusinkatu 3 G, 20320 Turku	20320	Suikkila	Kt	2	52	1971	680,00 €	13,08 €

(Oikotie 2017a.)