

Hanna Aho

ASUMISMUOTOJEN HINTAVERTAILU

Asumismuotojen kustannusten erot Oulunseudulla

ASUMISMUOTOJEN HINTAVERTAILU

Asumismuotojen kustannusten erot Oulunseudulla

Hanna Aho
Opinnäytetyö
Kevät 2019
Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden tutkinto-ohjelma, Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto

Tekijä: Hanna Aho

Opinnäytetyön nimi: Asumismuotojen hintavertailu

Työn ohjaaja: Juhani Kurula

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2019

Sivumäärä: 38 + 1

Asumiskustannukset ovat kuluttajan suurin kuluerä. Kuluttaja voi valinnoillaan vaikuttaa asumiskustannustensa suuruuteen, ja siten varallisuutensa kerääntymiseen.

Opinnäytetyön tarkoitus on löytää Oulussa tai sen lähikunnassa asuvalle tai sinne muuttavalle kuluttajalle edullisin mahdollinen asumismuoto. Selvityksen suurimpana tietopohjana on tilastokeskuksen julkaisemat luvut, joihin perustuen eri asumismuotojen aiheuttamat kustannukset kerätään kokoon. Kerätyt kustannukset muutetaan keskenään vertailukelpoisiksi, jotta halvin asumismuoto löytyisi. Tämän jälkeen otetaan huomioon myös eri asumismuotojen kerääntymisen varallisuuden suuruuden erot.

Yhtenäistettyjen lukujen vertailu näyttää, että uudet vaihtoehtoiset siirrettävät asuntotyypit ovat sekä asumiskustannuksiltaan edullisimpia, että antavat parhaat mahdollisuudet varallisuuden kerääntymiselle. Kalleimmaksi ja varallisuuden kerääntymisen kannalta huonoimmaksi asumismuodoksi paljastui omistusasunto.

Kyseessä olevan selvityksen tietoja hyödyntämällä kuluttaja voi vertailla asumismuotoja, ja valita varallisuuden kerääntymisen kannalta itselleen sopivimman asumismuodon.

Asiasanat: asumismuoto, vaihtoehtoinen asuntotyyppi, asumiskustannus, hintavertailu

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economics, Option of Financial Administration

Author: Hanna Aho

Title of thesis: Price comparison of different types of accommodations

Supervisor: Juhani Kurula

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2019 Number of pages: 38 + 1

Housing expenses are consumers largest cost. By their own choices, consumer can affect the magnitude of their housing expenses, and therefore accumulation of their wealth.

The goal of the thesis is to find the most inexpensive type of accommodation for a consumer living in or moving into Oulu or any of its neighboring municipalities. The figures are mostly based on the published information of the Bureau of Statistics. To find the most inexpensive type of accommodation, the previous figures are collected up and converted into more comparable form. After that the difference of the wealth acquired by the different types of accommodation are taken to attention.

Comparing the integrated figures, it turned out that new optional types of accommodations are both most inexpensive and give the best opportunities for accumulation of wealth. The most expensive and worst type of accommodation, in terms of accumulation of wealth, turned out to be an owner-occupied apartment.

Consumers can compare different types of accommodations by using the information produced by the investigation in question. They can choose the best option available based on accumulation of wealth.

Keywords: accommodation, optional residence, housing costs, price comparison

SISÄLLYS

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | JOHDANTO | 6 |
| 1.1 | Opinnäytetyön tarkoitus..... | 6 |
| 1.2 | Opinnäytetyön rajaukset..... | 7 |
| 1.2.1 | Aluerajaus..... | 7 |
| 1.2.2 | Ihmisryhmärajaus..... | 7 |
| 1.2.3 | Asumismuoto- ja asuntotyyppirajaus | 8 |
| 2 | ASUMISKUSTANNUSTEN NOUSUT JA LASKUT..... | 10 |
| 2.1 | Asumiskustannusten keskiarvo | 10 |
| 2.2 | Tulojen keskiarvo | 12 |
| 2.3 | Asumiskustannusten prosenttiosuus palkasta..... | 13 |
| 3 | ASUMISMUODOT..... | 16 |
| 3.1 | Perinteisten asuntotyyppien asumismuodot | 16 |
| 3.1.1 | Vuokra-asunto..... | 16 |
| 3.1.2 | Omistusasunto | 17 |
| 3.2 | Vaihtoehtoiset asuntotyypit..... | 18 |
| 4 | ERI ASUMISMUOTOJEN KUSTANNUSTEN YHDENTÄMINEN | 21 |
| 4.1 | Kuukausittainen kustannus..... | 21 |
| 4.1.1 | Vuokra-asunnon kuukausittainen kustannus..... | 21 |
| 4.1.2 | Omistusasunnon kuukausittainen kustannus | 22 |
| 4.1.3 | Vaihtoehtoisten asuntotyyppien kuukausittainen kustannus | 22 |
| 4.1.4 | Asumismuotojen kuukausittaisten kustannusten vertailu | 23 |
| 4.2 | Varallisuuden kerääntyminen | 25 |
| 4.2.1 | Varallisuuden kertyminen vuokra-asunnossa..... | 25 |
| 4.2.2 | Varallisuuden kertyminen omistusasunnossa | 26 |
| 4.2.3 | Varallisuuden kertyminen vaihtoehtoisessa asuntotyypissä..... | 27 |
| 4.2.4 | Asumismuotojen varallisuuden kerääntymisen vertailu..... | 28 |
| 5 | JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA | 30 |
| 5.1 | Opinnäytetyöprosessin eteneminen | 30 |
| 5.2 | Selvityksen tulosten käytettävyys ja jatkotutkimusehdotukset | 31 |
| | LÄHTEET..... | 33 |
| | LIITTEET | 39 |

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö on selvitys Oulun ja sen lähikuntien asuntojen eri asumismuotojen aiheuttamien asumiskustannusten eroista. Siinä käsitellään ensin asumiskustannusten käyttäytymistä, ja esitellään sitten eri asumismuotoja. Selvityksessä käsitellään mistä eri asumismuotojen aiheuttamat asumiskustannukset muodostuvat, jonka jälkeen ne yhtenäistetään keskenään vertailukelpoisiksi luvuiksi. Johtopäätökseen päädytään vertailemalla keskenään edellä mainittuja yhtenäistettyjä lukuja. Lopuksi lukupaketin jälkeen opinnäytetyön liitteissä on laskukaava, jota asunnonhankintaa harkitseva kuluttaja voi käyttää apunaan vertaillessaan kiinnostuksensa kohteena olevien asuntojen kustannuksia ja kannattavuutta.

Opinnäytetyön toimeksiantaja on Oulun ammattikorkeakoulun liiketalouden osasto. Opinnäytetyö tulee vapaaehtoiseksi lisälukumateriaaliksi rahoituslaskentaa käsittelevälle kurssille, mutta julkaistaan myös Theseukseen kaikille julkiseksi materiaaliksi. Työn konkreettinen tuotos on laskukaava, jota kuka tahansa voi käyttää valitsemiensa asuntojen vertailemisen helpottamiseksi. Kaava ottaa huomioon sekä asumiskustannusten suuruuden että asunnon kerryttämän varallisuuden määrän valituissa vertailukohteissa.

1.1 Opinnäytetyön tarkoitus

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on löytää kuluttajan kannalta vähiten asumiskustannuksia aiheuttava asumismuoto. Koska eri asumismuotojen aiheuttamat asumiskustannukset muodostuvat eri tavoin, ja ne rahoitetaan eri tavoin, niiden hintavertailu keskenään on vaikeaa. Siksi tässä opinnäytetyössä muutetaan kaikkien selvitykseen mukaan otettujen asumismuotojen aiheuttamat asumiskustannukset yhdenmukaisiksi. Yhtenäistettyjä asumiskustannuksia sitten verrataan toisiinsa.

Tämä opinnäytetyö auttaa asunnonhankkijoita vertailemaan hintoja heille tarjolla olevien asumismuotojen välillä. Ymmärtämällä eri asumismuotojen hinnanmuodostuksen erot, kuluttaja voi löytää heidän elämäntilanteeseensa sopivimman asumismuodon.

1.2 Opinnäytetyön rajaukset

Hintakartoitusta rajaamalla opinnäytetyön kokonaisuus ei kasva liian suureksi, ja selvityksessä käytettävät luvut eivät pyöristy liian epämääräisiksi keskiarvoja laskettaessa, jolloin tulosten tulkinta on helpompaa. Liian laajan keskiarvon esittäminen tuhoaisi selvityksen tarkoituksen ja tekisi opinnäytetyöstä käyttökelvottoman.

Tässä kappaleessa on lueteltu kaikki opinnäytetyössä käytetyt rajaukset osa-alueittain. Kappaleesta löytyy myös perustelut, että minkä vuoksi mikin aihe on joko ulosrajattu tai ulosrajaukselta säästynyt.

1.2.1 Aluerajaus

Käsiteltävä alue rajattiin Oulun ja sen lähikuntien muodostamaan alueeseen. Eri alueiden asuinkustannukset vaihtelevat sen mukaan, millä etäisyydellä asuinalue on pääkaupungista, lähimmästä kaupungista, ja lähimmän kaupungin keskustasta. Myös julkiset kulkuyhteydet, jotka helpottavat kaupunkialueelle pääsemistä, vaikuttavat asuinalueen hintaan, vaikka asuinalue itsessään olisikin kaupunkialueesta kauempana. (SVT 2017b, viitattu 24.1.2019.)

Koko Suomen asuntojen hintojen keskiarvo olisi selvityksen käyttötarkoituksen kannalta liian pyöristetty, kun taas vain yhden kaupungin tai kunnan asuntojen hintojen tarkkailu tekisi selvityksestä hyötyvästä kohderyhmästä epäkäytännöllisen pienen. Oulun alue valittiin opinnäytetyön maantieteelliseksi rajaukseksi hintakartoituksen paikallisuuden perusteella.

1.2.2 Ihmisryhmärajaus

Kun valitaan asunnon ominaisuuksia, eri ihmisryhmien tarpeet ja arvot eroavat suuresti toisistaan. Näiden erojen tyydyttämiseksi asuntomarkkinoilla on laaja valikoima erikokoisia, -laatuisia ja -hintaista asuntoja tarjolla. Tämä laajuus aiheuttaa selvityksen tulosten tulkinnan vaikeutumista. Vertailun selkeyttämiseksi ihmisryhmä on rajattu niin pieneksi kuin mahdollista; eli yhdeksi kuvitteelliseksi ihmiseksi, jolla on kaikkia eri asumismuotoja hankkiessaan sama määrä rahaa käytettävään. Myös hänen tilantarpeensa ja arvonsa ovat vakiot.

Kuvitteellinen kuluttajamme on ensimmäistä asuntoaan hankkimassa oleva yhden hengen ruokakunta. Hän haluaa noin 40 neliömetrin kokoisen yksiön tai kaksion Oulusta tai joltain Oulun lähi-kunnista. Hän on Osuuspankin asiakas. Hänellä on 20.000 euroa säästöjä rahastossa, jonka riski-taso on keskimääräinen ja vuosituotto-odotus on noin 5,6 % (OP 2019b, viitattu 24.1.2019). Hänellä on varaa käyttää asumiskuluihin 750 euroa kuukaudessa, josta mahdollisesti käyttämättä jääneen osuuden hän sijoittaa rahastoonsa kuukausittaisena sijoituksena. Olellisuuden periaatteeseen pe-rustuen rahaston kuukausittainen sijoitus voi kuitenkin olla minimissään 50 euroa kuukaudessa.

Osuuspankki tarjoaa hänelle asuntolainaa tämänhetkisen asuntolainan oletuskoron mukaisesti 2,25 prosentin vuosikorolla. Asuntolainan oletuskorko on laskettu lisäämällä asiakaskohtainen mar-ginaali kahdentoista kuukauden EURIBOR-korkoon. Osuuspankki velottaa hoitokulua 2,30 euroa ja toimitusmaksua 0,4 prosenttia luoton määrästä, mutta kuitenkin minimissään 250,00 euroa. (OP 2019a, viitattu 24.1.2019)

1.2.3 Asumismuoto- ja asuntotyypirajaus

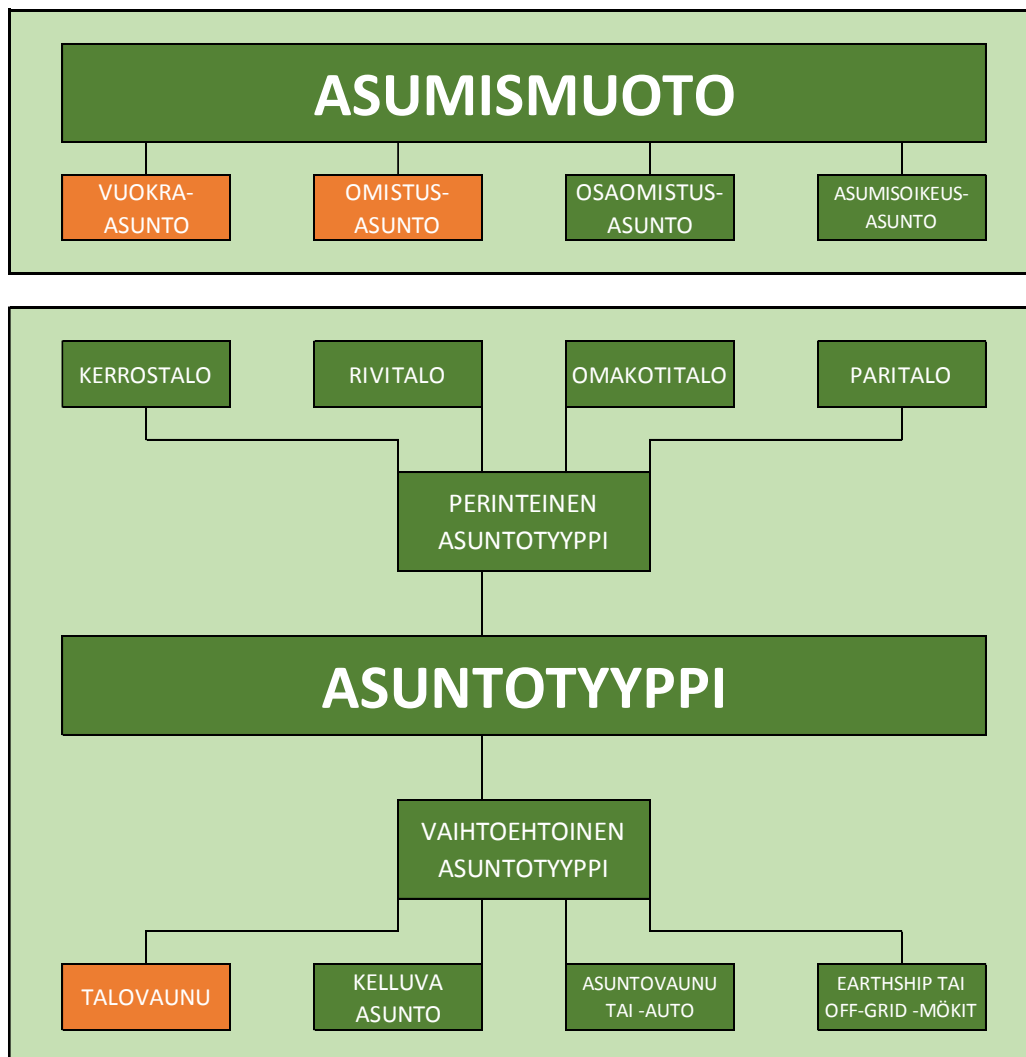
Tähän selvitykseen otetaan mukaan kaksi asumismuotoa; vuokra-asunto ja omistusasunto. Osa-omistusasunto ja asumisoikeusasunto on rajattu pois opinnäytetyön asiasisältölaajuuden perus-teella. Vuokra-asuntoa ja omistusasuntoa tarkasteltaessa asuntotyyppi on rajattu perinteiseksi asuntotyyppiä, johon kuuluu kerrostalot, rivitalot, omakotitalot ja paritalot. Vaikka uudet trendien mukana leviävät vaihtoehtoiset asuntotyypit kuuluvatkin omistusasuntoihin, ne on käsitelty omana ryhmänään siksi, että niiden asumiskustannusten väitetään olevan huomattavasti pienempiä, kuin perinteisillä asuntotyypeillä.

Koska vaihtoehtoisia asuntotyyppejä on paljon, ne on rajattu niille ominaisen varustelun perus-teella. Perinteisen asuntotyypin mukaiset varustelut löytyvät vain kahdesta asuntotyypistä, eli talo-vaunusta ja kelluvasta asunnosta. Muut asuntotyypit on jätetty pois sillä perusteella, että useimmi-ten niissä ei ole kaikkia asumiseen tarvittavia ominaisuuksia, kuten suihkua, pyykkikoneliitäntää, viemäriiliitäntää tai muuta perinteisille asuntotyypeille ominaisia varusteluja.

Kelluva asunto on vesiteitse siirrettävä asuinrakennus, joka sisältää kaikki perinteisille talotyypeille ominaiset varustelut. Koska se on rakennettu moottoroidun lautan päälle, sen voi pysäköidä vain

satamaan. Selvityksen aluerajauksen vuoksi ainoa satamapaikkoja vuokraava julkinen venesatama sijaitsee Oulussa. Vuonna 2017 Oulun kaupunki (viitattu 25.1.2019) on määrännyt venepaikkasäännöissään, että Oulun kaupungin venesatamista ei vuokrata paikkoja saunalautoille, asuntoveneille, asuntoaluksille tai kelluville asunnoille. Tästä syystä tämä asuntotyyppi joudutaan myös rajaamaan hintavertailusta pois, vaikka se täyttääkin edellä mainitun varusteluohjeen.

Kuviossa 1 havainnollistetaan asumismuodon ja asuntotyypin termieroa. Asumismuoto kertoo asumisoikeuden muodosta ja asuntotyyppi kertoo rakennuksen tyypistä. Kuviossa opinnäytetyössä vertailtavat asumismuodot ja asuntotyypit on korostettu oranssilla värillä.



KUVIO 1. Asumismuodon ja asuntotyypin ero.

2 ASUMISKUSTANNUSTEN NOUSUT JA LASKUT

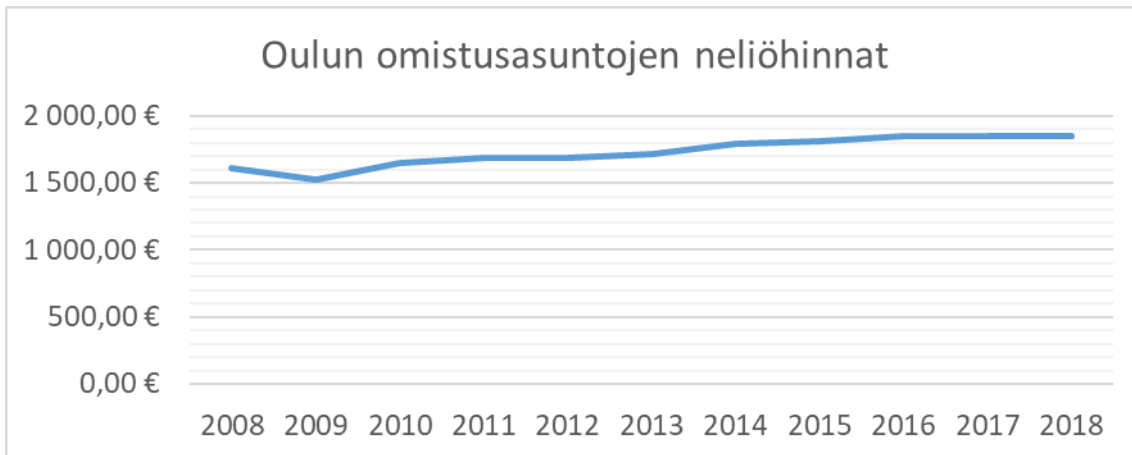
Tässä kappaleessa tutustutaan asumiskustannusten osuuteen tuloista. Niitä tarkastellaan viimeisen kymmenen vuoden ajalta Suomen Virallisen Tilastokeskuksen julkaisemien tietojen perusteella. Jotta mainittua prosenttiosuutta voitaisiin tarkastella, se on jaettu kahteen tekijäänsä alaotsikoihin 2.1 ja 2.2. Näissä alaotsikoissa esitellään asumiskustannusten tulo-osuuden tekijöiden keskiarvojen muutoksen käyttäytymistä.

Alaotsikossa 2.3 tiedot yhdistetään prosenttiluvuksi. Tämän prosenttiluvun muutosta tarkastellaan menneen kymmenen vuoden ajalta. Muutoksen käyttäytymisen syitä pohditaan kahden edellisen tekijän lisäksi asumismuotojen hintaerojen perusteella.

2.1 Asumiskustannusten keskiarvo

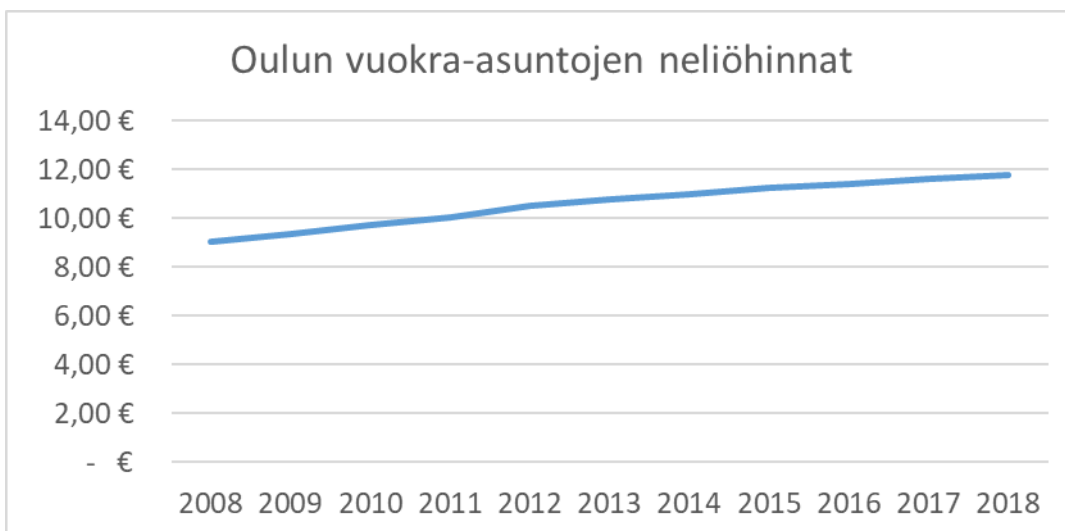
Kuten kaikessa muussakin kulutuskäyttäytymisessä, myös asuntojen kysyntä on yhteydessä kansantalouden tilaan. Tilastokeskuksen Kansantalouden tilinpito kertoo Suomen kansantalouden olevan tällä hetkellä nousussa. Vahvistuva taloustilanne puolestaan kasvattaa kysyntää, ja kysyntä suurentaa hintaa. 1990-luvun laman jälkeen Suomen asuntojen hinnat ovat nousseet jatkuvasti (SVT 2008b, viitattu 24.1.2019).

Myytyjen asuntojen tilastojen mukaan Oulun asuntojen hintojen nousu on ollut viimeiset 10 vuotta lievempää, kuin 1990-luvun laman jälkeinen jyrkkä asuntojen hintojen nousu. Tiedot perustuvat Suomen Virallisen Tilastokeskuksen keräämään vanhojen osakeasuntojen hintojen tilastoon, joka sisäältä noin 40 prosenttia kaikista Oulun asuntokaupoista.



KUVIO 2. Omistusasuntojen hintojen muutos 2008–2018.

Myytyjen asuntojen tilastojen mukaan Oulun omistusasuntojen neliöhinnan keskiarvo oli 1.611 euroa vuonna 2008. Kuviosta 2 näkee, että väliaikainen hinnanlaskun pohja tuli vastaan vuonna 2009. Omistusasuntojen neliöhintojen keskiarvo kävi silloin 1.529 eurossa. Tämän jälkeen keskiarvon lievä nousu on ollut tasaisempaa. Vuonna 2010 keskiarvo oli 1.651 euroa, vuonna 2011 1.683 euroa, 2012 1.691 euroa, 2013 1.718 euroa, 2014 1.789 euroa, 2015 1.813 euroa, 2016 1.849 euroa, 2017 1.850 euroa ja 2018 1.852 euroa. (Myytyjen asuntojen tilastot 2018, viitattu 1.5.2019)



KUVIO 3. Vuokra-asuntojen hintojen muutos 2008–2018.

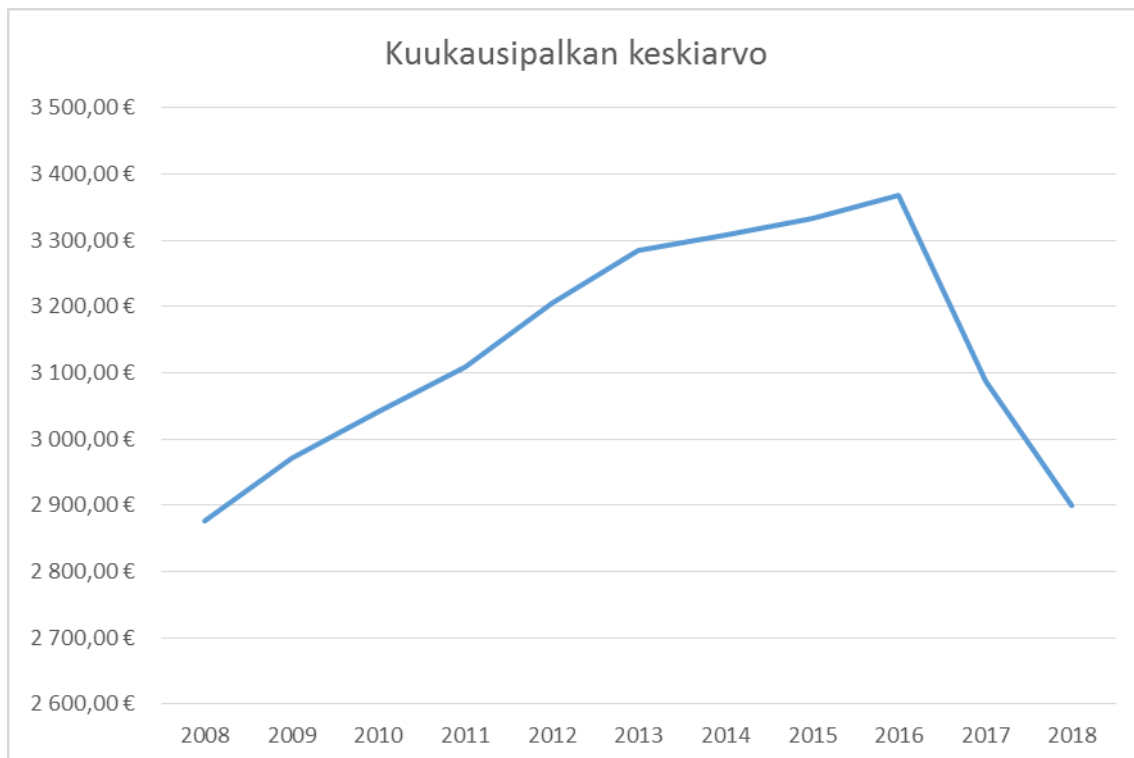
Kuvio 3 näyttää, että myös vuokra-asuntojen neliöhintojen keskiarvo on nousussa. Suomen Virallisen Tilastokeskuksen vuosittain julkaisemat taulukot vuokra-asuntojen neliöhintojen keskiarvoista kertovat, että hinnat ovat nousseet 10 vuoden aikana noin 30 prosentilla. Vuonna 2008 Oulun vuokra-asuntojen neliöhintojen keskiarvo oli 9,04 euroa, vuonna 2009 9,36 euroa, 2010 9,72 euroa,

2011 10,03 euroa, 2012 10,51 euroa, 2013 10,77 euroa. 2014 10,98 euroa, 2015 11,27 euroa, 2016 11,41 euroa, 2017 11,63 euroa ja 2018 11,87 euroa. (SVT 2008a–2018a, viitattu 8.5.2019.)

2.2 Tulojen keskiarvo

Tilastokeskuksen palkkarakenneseurannan arvion mukaan Suomen keskipalkka on ollut jyrkässä laskussa vuoden 2016 jälkeen. Tilastoon sisältyy Suomen koko- ja osa-aikaisten työ- ja virkasuh-teisten työntekijöiden tunti- ja kuukausipalkoista muodostuvat kuukausiansiot. Kuukausiansiot on ilmoitettu bruttomääräisinä, ja niihin kuuluu peruspalkanosan lisäksi palkanlisät, ylityöansiot ja luon-toisedut. Vuosien 2008–2016 keskipalkat ovat tarkastettua tilastotietoa, ja vuosien 2017–2018 kes-pipalkat ovat arvioita. Tilastokeskus korjaa ilmoittamansa vuoden 2017 arvion tarkastuksen jälkeen vuonna 2019, ja vuoden 2018 arvion vuonna 2020.

Suurin osa Suomen kuluttajista tienaa kuukaudessa vähemmän kuin keskiarvon verran. Tämä joh-tuu siitä, että suuripalkkaisin vähemmistö nostaa palkkojen keskiarvoa huomattavasti. Yleisin kuu-kausiansio – eli ansioluokkamoodi – vuonna 2017 oli noin 2.600 euroa. (SVT 2017c, viitattu 24.1.2019.)



KUVIO 4. Palkkojen muutos 2008–2018.

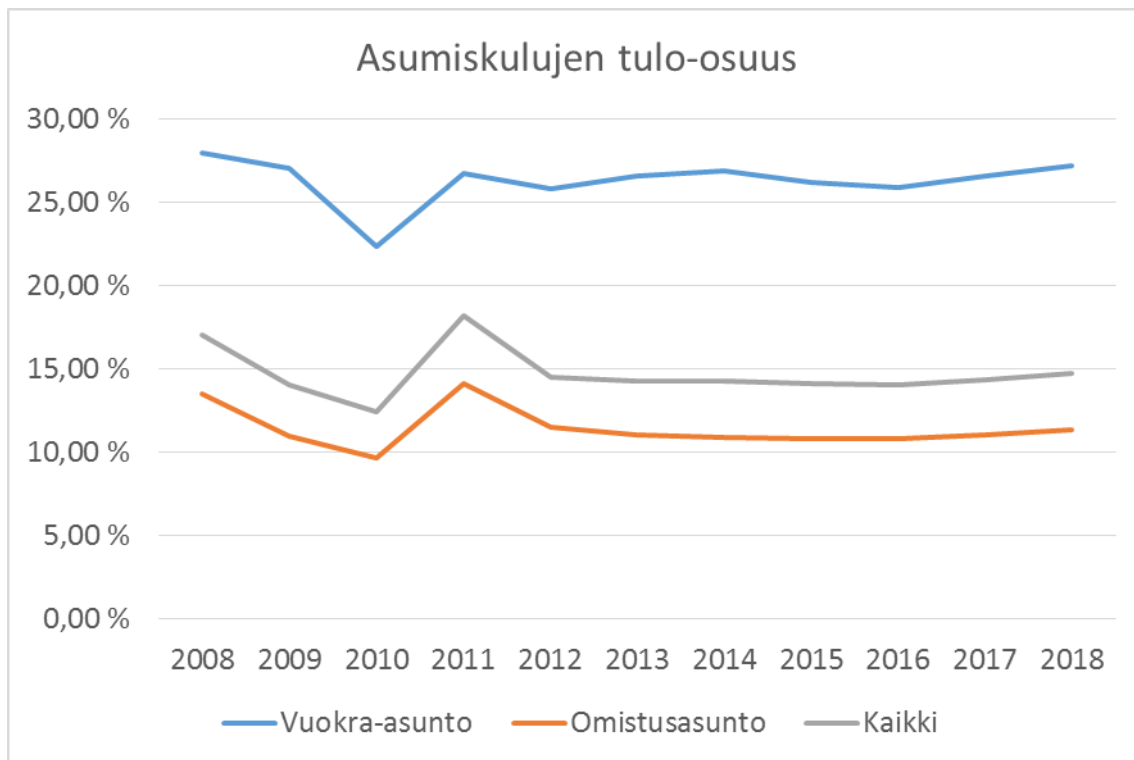
Kymmenen vuoden katselmus kuviossa 4 näyttää, että kuukausipalkan keskiarvo on kokenut huomattavan käänteen. Vuonna 2008 kuukausipalkan keskiarvo oli 2.876 euroa, vuonna 2009 2.971 euroa, 2010 3.040 euroa, 2011 3.109 euroa, 2012 3.206 euroa, 2013 3.285 euroa, 2014 3.308 euroa, 2015 3.334 euroa, 2016 3.368, 2017 3.087 euroa. Palkkojen keskiarvon on arvioitu jatkavan laskua seuraavanakin vuotena. (SVT 2008c–2017c, viitattu 24.1.2019).

2.3 Asumiskustannusten prosenttiosuus palkasta

Prosenttiosuutta, joka kuluttajan tuloista menee asumiskustannuksiin, kutsutaan asumiskustannusten tulo-osuudeksi. Asumiskustannuksiin lasketaan mahdollinen vuokra, asuntolainan takaisinmaksukulut ja yhtiövastike. Siihen ei kuulu esimerkiksi sähkön tai veden käyttämisen aiheuttamat kulut. Kuluttajan tulot ilmoitetaan nettotulona. Niihin kuuluu elinkeinotulojen lisäksi asumistuet ja asuntolainojen korkojen verovähennysetuus. (SVT 2019, viitattu 1.5.2019.)

Mitä suuremmat tulot kuluttajalla on, sitä pienemmäksi asumiskustannusten tulo-osuus putoaa. Pienituloisemmat kuluttajat näyttävät aina suosineen vuokra-asuntoja enemmän kuin omistusasuntoja. Vuokra-asuntojen aiheuttamien asumiskulujen prosenttiosuus kuluttajan tuloista on aina ollut suurempi kuin omistusasunnon aiheuttamien asumiskustannusten prosenttiosuus, koska vuokra-asunnoissa asuvien kuluttajien keskuudessa on pienituloisten keskittymä. (SVT 2017d, viitattu 24.1.2019.)

Vuoden 2012 jälkeen Suomen asumiskulujen tulo-osuuden mediaani on lopettanut rajun heittelyn. Asumiskulujen tulo-osuuteen on vaikutettu muuttamalla asumistukien määrää ja rajoittamalla Suomen asumiskustannusten nousua poliittisin keinoin. Vuosien 2008–2016 asumiskulujen tulo-osuudet ovat tarkastettua tilastotietoa, ja vuosien 2017–2018 asumiskulujen tulo-osuudet ovat arvioita. Tilastokeskus korjaa ilmoittamansa vuoden 2017 arvion tarkastuksen jälkeen vuonna 2019, ja vuoden 2018 arvion vuonna 2020. Koska asumiskustannusten arvioidaan olevan loivassa nousussa, ja keskipalkkatason laskussa, asumiskulujen tulo-osuuden arvioidaan tulevan olemaan nousussa vuoteen 2016 verrattuna. (SVT 2017d, viitattu 24.1.2019.)



KUVIO 5. Asumiskustannusten osuus palkasta 2008–2018.

Kuvio 5 havainnollistaa asumiskulujen tulo-osuuden muutosta edellisen 10 vuoden ajalta. Tulo-osuuden heilahtelu näyttää lieventyneen tarkasteltavan ajanjakson aikana. Vuonna 2008 kaikkien asumismuotojen aiheuttamien asumiskulujen tulo-osuuden keskiarvo oli 17,04 prosenttia. Pelkkien omistusasuntojen tulo-osuus oli 13,48 prosenttia, kun taas vuokra-asuntojen tulo-osuus oli 27,97 prosenttia. (SVT 2008d, viitattu 24.1.2019.) Vuonna 2009 keskiarvo putosi 14 prosenttiin, josta omistusasuntojen osuus oli 10,97 prosenttia ja vuokra-asuntojen osuus 27 prosenttia (SVT 2009d, viitattu 24.1.2019). Pudotus jatkui vuonna 2010, kun keskiarvo teki pohjalukeman 12,40 prosentin kohdalla. Vuokra-asuntojen aiheuttamien asumiskustannuksien tulo-osuus putosi jyrkemmin 22,30 prosenttiin, kuin omistusasuntojen, joka putosi 9,65 prosenttiin. (SVT 2010d, viitattu 24.1.2019.) Vuonna 2011 tapahtui jyrkkä nousu, kun omistusasunnossa asuvin tulo-osuus nousi 14,10 prosenttiin ja vuokra-asunnossa asuvin 26,70 prosenttiin. Kaikkien keskiarvo oli 18,20 prosenttia. (SVT 2011d, viitattu 24.1.2019.) Vuonna 2012 tulo-osuudet heilahtivat takaisin alaspäin – omistusasujilla enemmän kuin vuokra-asujilla. Omistusasujien tulo-osuus oli 11,50 prosenttia ja vuokra-asujien 25,80 prosenttia. Kaikkien keskiarvo oli 14,50 prosenttia. (SVT 2012d, viitattu 24.1.2019.) Tämän jälkeen tulo-osuuksien heilahtelu on lieventynyt useaksi vuodeksi. Vuodesta 2013 vuoteen 2018 omistusasuntojen aiheuttamien asumiskustannusten tulo-osuus on pysynyt noin 11 prosentin tasolla, kun taas vuokra-asuntojen aiheuttamien asumiskustannusten tulo-osuus on heilahdellut 26

ja 27 prosentin välillä. Kaikkien asuntojen aiheuttamien asumiskustannusten tulo-osuuden keskiarvo on pysynyt hieman 14 prosentin yläpuolella. (SVT 2013d–2017d, viitattu 24.1.2019).

3 ASUMISMUODOT

Tässä kappaleessa eritellään opinnäytetyöhön mukaan otetut asumismuodot ja niiden määritelmät, sekä eritellään, että mistä kunkin asumismuodon asumiskustannukset muodostuvat. Asumismuodoille lasketaan keskiarvohinnat Suomen Virallisen Tilastokeskuksen tuottamien tilastotietojen perusteella. Tässä selvityksessä lähteenä käytetyn tilaston neliöhinnat perustuvat vanhojen osakeasuntojen myyntihintoihin.

Esimerkkiasuntojemme ostohinnat on laskettu kertomalla tilaston antama neliöhinta kuvitteellisen kuluttajamme toivomalla 40 asuinneliömetrillä. Saadut summat ovat karkeita arvioita, sillä pienempien asuntojen neliöhinta voi usein olla suurempien asuntojen neliöhintaa huomattavasti kalliimpi.

3.1 Perinteisten asuntotyyppien asumismuodot

Tässä selvityksessä perinteisillä asuntotyypeillä tarkoitetaan Suomessa jo tunnetusti käytettäviä asuntotyyppisiä, joita ovat kerrostalot, rivitalot, omakotitalot ja paritalot. Tilastokeskuksen mukaan kerrostalot ovat huomattavasti muita perinteisiä asuntotyyppisiä kalliimpia. Tämä ei kuitenkaan johdu kerrostaloasumisen suosioista, vaan niiden sijainnin suosioista. Useimmat kerrostalot on rakennettu kaupunkien ja kuntien keskustaan tai niiden läheisyyteen. Asuntotyyppien eri sijaintikeskittymien aiheuttaman tulkinnan vaikeutumisen vuoksi kaikki perinteiset asuntotyypit käsitellään yhtenä könttänä. Tässä kappaleessa esitetyt luvut ovat kaikkien perinteisten asuntotyyppien hintojen keskiarvoja.

Alemmissä kappaleissa esitellään opinnäytetyössä mukana olevat asumismuodot. Perustermien selityksen lisäksi niissä kerrotaan mistä kunkin asumismuodon hinta muodostuu, ja lasketaan, että mitä kustannuksia kukin asumismuoto aiheuttaisi kuvitteelliselle kuluttajallemme.

3.1.1 Vuokra-asunto

Tässä selvityksessä vuokra-asunnolla tarkoitetaan vuokranantajan omistuksessa olevaa asuntoa, jonka hän vuokraa kokonaisuudessaan vuokralaiselle. Yhden huoneen vuokra-asumista, alivuokra-asumista, kimppa-asumista tai soluasuntoasumista ei oteta tähän selvitykseen mukaan. Asunnon

varustelua itsessään ei ole otettu huomioon, mutta varustelumahdollisuudet on. Toisin sanoen mahdollisten kodinkoneiden hintaa ei ole huomioitu, mutta asunnosta täytyy löytyä kodinkoneliitännät, jotta asunto täyttäisi kappaleessa 1.2.3 mainitut varustelukriteerit opinnäytetyön aiheajauksen suhteen.

Vuokra-asunnon kustannukset muodostuvat pelkästään kuukausittaisesta vuokrasta. Vakuusvuokra on yleensä yhden tai kahden kuukauden vuokran suuruinen, ja se usein maksetaan takaisin vuokra-asunnosta pois muutettaessa, joten se ei vaikuta asumismuotojen hintavertailuun.

3.1.2 Omistusasunto

Omistusasunnolla tarkoitetaan mitä tahansa asuntotyyppiä, jonka kuluttaja ostaa omaan omistukseensa. Tontti, jolla asunto sijaitsee ei tarvitse omistaa. Koska tontin hinnan keskiarvo on joka asumismuodolla sama, se ei vaikuta hintavertailuun. Tästä syystä tontin mahdolliset vuokraus- tai omistuskustannukset jätetään vertailusta pois. Nämä kustannukset on kuitenkin huomioitu opinnäytetyön tuotoksessa (Liite 1), jotta laskukaavaa käyttävä kuluttaja voi tehdä asuntovertailunsa mahdollisimman tarkoin luvuin.

Tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen hintatilaston mukaan Oulun asuntojen myyntihintojen keskiarvo 2018 heinä–syyskuun aikana myydyistä asunnoista oli 1.907 euroa neliömetriltä (Myyntien asuntojen tilastot 2018, viitattu 24.1.2019). Uudemman tilastotiedon puutteessa käytämme tätä tietoa. Koska kuvitteellinen kuluttajamme haluaa noin 40 neliömetrin suuruisen yksión, voimme olettaa, että hankittavan asunnon ostohinnaksi tulee 76.280 euroa (Kaava 1).

$$1\,907,00\ \text{€} / \text{m}^2 * 40\ \text{m}^2 = 76\,280,00\ \text{€}$$

KAAVA 1. Omistusasunnon ostohinnan laskuperuste.

Ostohinnan lisäksi joillain omistusasunnoilla voi olla myös velaton hinta. Tätä esiintyy yleensä kerros- ja rivitaloasunnoissa. Velaton hinta muodostuu lisäämällä asunnon ostohinta asunto-osakkeen velkaosuuteen taloyhtiön lainasta. Taloyhtiön laina jaetaan taloyhtiön asukkaille maksettavaksi asuntokohtaisesti. Velattoman hinnan voi maksaa asunnon oston yhteydessä kerralla, tai eräänlai-

sena kuukausittaisena lainanlyhennyksenä, eli rahoitusvastikkeena. Jos taloyhtiön laina on jo maksettu, velatonta hintaa ei ole. Asuntojen myynti-ilmoituksissa käytetty termi ”velaton myyntihinta” viittaa siihen, että taloyhtiön laina on jo maksettu, ja jäljellä on enää pelkän asunnon hinta.

Rahoitusvastikkeen lisäksi maksetaan myös kuukausittaista hoitovastiketta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki taloyhtiön menot. Rahoitusvastikkeen ja hoitovastikkeen summaa kutsutaan yhtiövastikkeeksi. Tilastokeskuksen mukaan taloyhtiöiden hoitovastikkeiden hintojen keskiarvo koko Suomessa oli 4,05 euroa neliömetriltä vuonna 2017. (SVT 2017e, viitattu 24.1.2019). Uudemman tilastotiedon puutteessa keskimääräiseksi hoitovastikkeeksi saadaan 162 euroa. Koska yritämme löytää halvinta asumismuotoa, otamme huomioon vain asunnot, joista taloyhtiölaina on jo maksettu. Yhtiövastiketta maksetaan siis 162 euroa kuukaudessa (Kaava 2).

| | | | | | |
|-----------------|-------------------------|---|-------------------|---|----------|
| Hoitovastike | 4,05 € / m ² | * | 40 m ² | = | 162,00 € |
| Rahoitusvastike | 0,00 € / m ² | * | 40 m ² | = | 0,00 € |
| <hr/> | | | | | |
| Yhtiövastike | | | | | 162,00 € |

KAAVA 2. Omistusasunnon yhtiövastikkeen laskuperuste.

3.2 Vaihtoehtoiset asuntotyypit

Tässä selvityksessä vaihtoehtoisilla asuntotyypeillä tarkoitetaan uusia asuntotyyppitrendejä, jotka eivät ole Suomessa vielä kovin tunnettuja. Koska tähän selvitykseen mukaan otetut vaihtoehtoiset asuntotyypit ovat siirrettäviä, niitä varten ei tarvita rakennuslupaa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 125 §). Maankäyttö- ja rakennuslaissa kuitenkin eritellään, että paikallaan pidettäviä asuamiseen tarkoitettuja talovaunuja ja kelluvia asuntoja varten tarvitaan toimenpidelupa. Koska toimenpidelupaa haetaan kunnalta, luvan pakollisuus ja hinta määräytyvät kunnittain. (Sama 126 §.)



KUVA 1. Siirrettävä talovaunu. (Ratastel Kodu 2014, viitattu 28.4.2019)

Talovaunu on siirrettävä asunto. Se on yleensä joko auton perässä vedettävälle trailerille rakennettu, tai kuorma-auton lavalle nostettava asuinrakennus. Se eroaa asuntoautosta siten, että sen varustelu vastaa perinteistä asuntotyyppiä. Se sisältää kaikki tarvittavat kodinkoneliitännät, ja se on mahdollista kiinnittää lailliseen viemäriliitäntään. Koska talovaunut ovat uusi trendi, käytettyjä talovaunuja ei juurikaan ole markkinoilla myytävänä. Kuluttajan on todennäköisesti hankittava talovaununsa uutena suoraan valmistajalta.

Koska talovaunu on siirrettävä, hintakilpailutus on kuluttajan kannalta helpompaa. Suomalaiset talovaunuvalmistajat joutuvat kilpailemaan hinnalla myös ulkomaalaisten talovaunuvalmistajien kanssa. Koska talovaunuvalmistajan tehtaan etäisyys kuluttajasta nostaa kuljetuskustannuksia, hintakilpailu kutistuu naapurimaiden alueelle. Suomalaiselle kuluttajalle halvin vaihtoehto on tuoda uusi talovaunu maahan Virolaiselta Fellest Group OÜ:n alaiselta Ratastel Kodu -nimiseltä talovaunuja valmistavalta yritykseltä. Kuvassa 1 on Ratastel Kodun valmistama siirrettävä talovaunu.

Talovaunun kustannukset muodostuvat ostohinnasta ja kuljetushinnasta. Mahdollista tontin vuokraa tai ostohintaa ei tässä huomioida, koska tontin hinnan keskiarvo on asumismuodosta riippumaton, ja siten vertailun kannalta hyödytön. Tontin hinta otetaan huomioon vain opinnäytetyön tuotoksena olevassa laskukaavassa (Liite 1). Koska talovaunut ovat ostajilleen räätälöityjä, niiden hinnat

vaihtelevat suuresti. Tässä selvityksessä 40 neliömetrin kokoisen talovaunun keskiarvohinta on laskettu kahden Ratastel Kodun tekemän talovaunun hintatarjouksesta. Pienemmästä 24,5 neliömetrin talovaunusta tehty hinta-arvio oli 27.982 euroa (Ratastel Kodu 2018. Hinta-arvio 10.1.2018) ja suuremmasta 51,6 neliömetrin talovaunusta tarjous oli 40.000 euroa (Ratastel Kodu 2018. Tarjoushintamainos 1.12.2018). Kun laskemme molempien talovaunujen neliöhintojen keskiarvon, 40 neliömetrin kokoisen talovaunun keskivertohinnaksi saadaan 38.346,32 euroa (Kaava 3).

| | Talovaunu 1 | Talovaunu 2 | Keskiarvo |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Pituus (m) | 7,0 | 12,0 | |
| Leveys (m) | 3,5 | 4,3 | |
| Pinta-ala (m ²) | 24,5 | 51,6 | |
| Hintatarjous | 27 982,00 € | 40 000,00 € | |
| Neliöhinta | 1 142,12 € | 775,19 € | |
| 40 m ² hinta | 45 684,90 € | 31 007,75 € | 38 346,32 € |

KAAVA 3. Talovaunun myyntihinnan laskuperuste.

4 ERI ASUMISMUOTOJEN KUSTANNUSTEN YHDENTÄMINEN

4.1 Kuukausittainen kustannus

Jotta eri asumismuotojen hintoja voitaisiin verrata toisiinsa, ne täytyy ensin muuttaa yhdenvertaiksi. Tässä selvityksessä kaikkien asumismuotojen kustannukset muutetaan kuukausittaiseksi kustannukseksi. Asuntojen hoito- ja korjauskustannusten keskiarvo nousee kaikissa asumismuodoissa samoin, joten niiden muutoksella ei ole vertailun kannalta suurta merkitystä, ja siksi muutosta ei ole teoriaosiossa huomioitu.

Asuntojen hoito- ja korjauskustannusten keskiarvo ei kuitenkaan päde yksittäisiä asuntoja vertaillessa. Jos tätä opinnäytetyötä käyttävällä kuluttajalla on mahdollisuus saada arvioita hoito- ja korjauskustannusten muutoksesta niistä asunnoista, joita hän haluaa vertailla, hänen tulisi ottaa muutokset huomioon laskelmissa, jotta vertailun tulos osuisi mahdollisimman lähelle totuutta. Muutoksen huomioon ottaminen tarkoittaa myös varallisuuden kerääntymisen laskemisen tulosta.

4.1.1 Vuokra-asunnon kuukausittainen kustannus

Valitun asumismuotojen kustannusten yhdentämistavan ollessa kuukausittainen kustannus, vuokra-asunnon asumiskustannuksia ei tarvitse muuttaa mihinkään muotoon. Itse asiassa kaikkien muiden asumismuotojen kustannukset muutetaan vuokra-asunnon asumiskustannusten kaltaiseksi, eli kuukausittaiseksi ”vuokraksi”.

Tilastokeskuksen mukaan Oulun vuokra-asuntojen vuokrat olivat keskimäärin 11,87 euroa neliömetriltä heinä–syyskuussa vuonna 2018 (SVT 2018a, viitattu 24.1.2019). 40 neliömetrin asunnon vuokra olisi siis noin 474,80 euroa kuukaudessa (Kaava 4). Vuokra-asunnoissa ei eritellä asunnon hoitokustannuksia, koska ne sisältyvät vuokraan.

$$11,87 \text{ € / kk / m}^2 * 40 \text{ m}^2 = 474,80 \text{ € / kk}$$

KAAVA 4. Vuokra asunnon kuukausittaisen kustannuksen laskuperuste.

4.1.2 Omistusasunnon kuukausittainen kustannus

40 neliömetrin kokoisen asunnon myyntihinta on keskimäärin 76.280 euroa. Kuvitteellisella asunnonostajallamme on säästössään 20.000 euroa. Lainan tarvetta on siis 56.280 euroa. Osuuspankki antaa asuntolainaa 5.000 euron tarkkuudella, joten asunnonostajamme hakee 60.000 euroa asuntolainaa. Asuntolainan oletuskorko on 2,25 prosenttia vuodessa. Oletuskorkoon lisätään Osuuspankin veloittama hoitokulu 2,30 euroa ja toimitusmaksu 0,4 prosenttia luoton määrästä, mutta minimissään 250 euroa. Kun nämä muutetaan vuotuiseksi koroksi ja lisätään asuntolainan vuosikorkoon, todelliseksi asuntolainan korkoprosentiksi saadaan 2,5 %. Suunnitellun takaisinmaksuajan ollessa 10 vuotta, ja todellisen korkoprosentin ollessa 2,5 %, Osuuspankin lainalaskuri antaa kuukausieräksi 559 euroa. Kuukausierä sisältää sekä lainanlyhennyksen että korkokulut. (Taulukko 1.)

Lainan takaisinmaksun kuukausierään lisätään vielä kuukausittainen yhtiövastike, jonka aiemmin kappaleessa 3.1.2 laskettiin olevan 162 euroa kuukaudessa. Omistusasunnon kuukausittainen asumiskustannus on yhteensä siis 721 euroa (Taulukko 1).

TAULUKKO 1. Omistusasunnon kuukausittaisten asumiskustannusten laskuperuste.

| | | |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Omistusasunnon ostohinta | 76 280,00 € | Lähde: Tilastokeskus |
| Rahastosäästöt | - 20 000,00 € | |
| <u>Lainan tarve</u> | <u>56 280,00 €</u> | |
| | | |
| Nostettu asuntolaina | 60 000,00 € | |
| <u>Asuntolainan korot</u> | <u>+ 7 585,00 €</u> | Lähde: OP, Lainalaskuri |
| Asuntolainan kokonaiskustannus | 67 585,00 € | |
| | | |
| Asuntolainan kuukausierä | 559,00 € | Lähde: OP, Lainalaskuri |
| <u>Omistusasunnon yhtiövastike</u> | <u>+ 162,00 €</u> | Lähde: Tilastokeskus |
| Omistusasunnon kuukausikustannus | 721,00 € | |

4.1.3 Vaihtoehtoisten asuntotyyppien kuukausittainen kustannus

40 neliömetrin kokoisen talovaunun myyntihinnaksi arvioitiin kappaleessa 3.2 olevan 38.346,32 euroa. Koska kuvitteellisella kuluttajallamme on rahastosäästöjä 20.000 euroa, hänelle jää lainan tarvetta 18.346,32 euroa. (Taulukko 2.) 5.000 euron tarkkuudelle muutettuna kuluttajamme hakee

Osuuspankista asuntolainaa 20.000 euroa. Vertailun yhtenäistämiseksi valitaan myös tämän asuntolainan takaisinmaksuajaksi saman 10 vuotta, joka valittiin myös omistusasunnon asuntolainaa varten kappaleessa 4.1.2. Asuntolainan oletusvuosikorko on 2,25 prosenttia. Kun Osuuspankin veloittama hoitokulu 2,30 euroa ja toimitusmaksun minimi 250 euroa muutetaan vuotuisiksi koroksi 10 vuoden maksuajalle ja lisätään oletusvuosikorkoon, saadaan todelliseksi vuosikoroksi 2,8 prosenttia. (OP 2019a, viitattu 24.1.2019.)

Nostetun asuntolainan määrän ollessa 20.000 euroa ja todellisen vuosikoron ollessa 2,8 prosenttia, 10 vuoden aikana maksettavia korkokustannuksia tulee arviolta yhteensä 2.879 euroa (Taulukko 2). Osuuspankin Lainalaskuri arvioi kuukausittaiseksi asuntolainan maksueräksi 186 euroa.

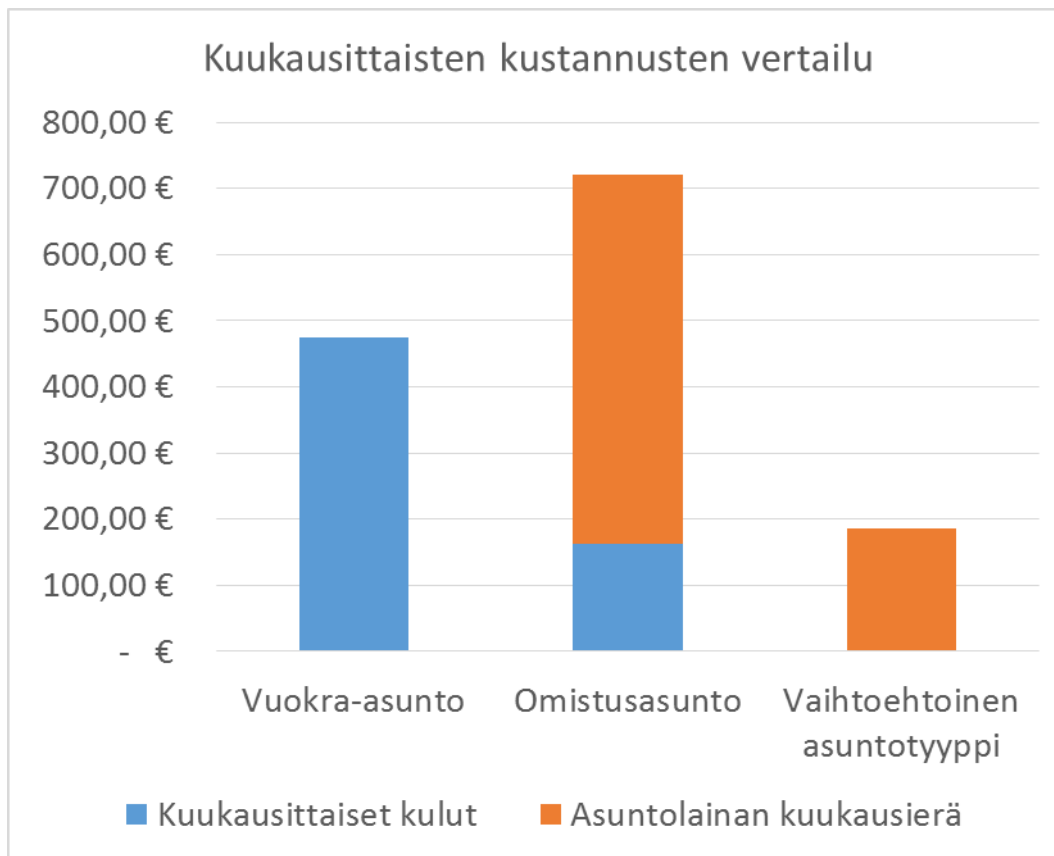
TAULUKKO 2. Talovaunun kuukausittaisten asumiskustannusten laskuperuste.

| | | |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Talovaunun ostohinta | 38 346,32 € | |
| Rahastosäästöt | - 20 000,00 € | |
| <u>Lainan tarve</u> | <u>18 346,32 €</u> | |
| | | |
| Nostettu asuntolaina | 20 000,00 € | |
| Asuntolainan korot | + 2 879,00 € | Lähde: OP, Lainalaskuri |
| <u>Asuntolainan kokonaiskustannus</u> | <u>22 879,00 €</u> | |
| | | |
| Asuntolainan kuukausierä | 186,00 € | Lähde: OP, Lainalaskuri |

Vaihtoehtoisilla asuntotyypeillä ei ole pakollisia hoitokustannuksia, koska ne eivät kuulu taloyhtiöön. Hoitokustannusten määrä riippuu täysin asujan omista valinnoista, joten niitä ei lasketa tähän vertailuun mukaan.

4.1.4 Asumismuotojen kuukausittaisten kustannusten vertailu

Kuvio 6 havainnollistaa, että talovaunu osoittautui 186 euron kuukausikulullaan kaikkein halvimmaksi asumisen vaihtoehdoksi. Toiseksi halvin asumismuoto näyttäisi olevan vuokra-asunto 474,80 euron vuokrallaan. Siinä missä omistusasunto on asuntolainanmaksun aikana kaikkein kallein asumismuoto 721 euron kuukausikulullaan, asuntolainanmaksun jälkeen se muuttuu vuokra-asuntoa edullisemmaksi 162 euron yhtiövastikkeellaan.



KUVIO 6. Asumismuotojen kuukausittaisten kustannusten vertailu.

Asuntolainan kuukausierän suuruuteen vaikuttaa suuresti takaisinmaksuajan pituus. Tässä vertailussa sekä omistusasunnon että vaihtoehtoisen asuntotyypin asuntolainojen takaisinmaksuaika oli 10 vuotta. Pankin kanssa sovitun takaisinmaksuajan pituus saattaa kuitenkin vaihdella asiakaskohdaisestikin, eikä 10 vuoden takaisinmaksuaikaa voi kaikkiin kuluttajiin soveltaa. Omistusasunnon asuntolainaan on mahdollista saada jopa 20 vuoden takaisinmaksuaika, jolloin asuntolainan kuukausierä kutistuisi 311 euroon. Tällöin omistusasunnon kuukausittaisten kustannusten summa olisi samalla tasolla vuokra-asunnon vuokran kanssa. Pienemmille lainasummille, kuten vaihtoehtoista asuntotyyppiä varten nostettu 20.000 euron lainasummalle, ei yleensä myönnetä niin pitkiä takaisinmaksuaikoja, jolloin kuukausierä voi nousta jopa vuokra-asunnon vuokran tasolle. Lisäksi asuntolainan saaminen vaihtoehtoiselle asuntotyyppille voi olla vaikeampaa, kuin perinteiselle asuntotyyppille, jolloin olisi turvauduttava kalliimpaan lainavaihtoehtoon. On siis huomattava, että nämä tulokset pätevät vain kuvitteellisen kuluttajamme tilanteeseen. Opinnäytetyön käyttäjän on vertailtava asuntoja laskemalla niiden aiheuttamat kustannukset omien lähtökohtiensa perusteella.

4.2 Varallisuuden kerääntyminen

Koska kuukausittaisten kustannusten vertailu ei anna koko totuutta asumismuotojen hintojen erosta, työssä tarkastellaan myös asumismuotojen kerryttämän varallisuuden suuruuden eroja. Tässä kappaleessa lasketaan kuvitteelliselle kuluttajallemme kertyneen varallisuuden jokaisen asumismuodon kohdalla, kun hän on asunut jokaisessa esimerkkiasunnossa 10 vuotta.

Jotta vertailu olisi tasapuolista, kuvitteellinen kuluttajamme käyttää asumiskustannuksiin tarkoitetun kuukausittaisen 750 euron summansa kokonaisuudessaan. Hän sijoittaa rahastoonsa mahdollisen asumiskustannusten maksamisen jälkeen jääneen ylijäämän, mutta kuitenkin 50 euron tarkkuudella. Koska Osuuspankin minimisijoitus on 50 euroa, alle 50 euron erotuksia ei sijoiteta rahastoon, vaan ne jäävät käyttötilille, eivätkä ne kasva korkoa. Rahaston tuotto-odotus on 5,6 prosenttia vuodessa (OP 2019b, viitattu 24.1.2019).

4.2.1 Varallisuuden kertyminen vuokra-asunnossa

Vuokran maksaminen on kulu, joten vuokra-asuminen ei kerrytä varallisuutta. Vuokra-asumista pidetäänkin usein väliaikaisena asumismuotona, koska varallisuuden keräämisen uskotaan olevan haasteellisempaa vuokra-asunnossa asuttaessa.

Vuokra-asunnon valinta kuitenkin tarkoittaisi sitä, että kuvitteellisen kuluttajamme ei tarvitse käyttää rahastossaan olevaa 20.000 euroa asumiskustannuksiin, vaan hän voi jättää sen rahastoon kasvamaan korkoa. Lisäksi hänellä on varaa 750 euroa kuukaudessa asumiskustannuksiin, joista vuokra-asuminen kuluttaa vain 474,80 kuukaudessa. Näiden erotus on 275,20 euroa. Koska kuukausittainen rahastosäästö tehdään 50 euron tarkkuudella, kuluttajamme voi laittaa kuukausittain rahastoonsa 250 euroa. Loput 25,20 euroa kuukaudessa jää käyttötilille. (Taulukko 3.)

Rahaston alkusijoituksen ollessa 20.000 euroa ja kuukausittaisen säästösijoituksen ollessa 250 euroa, 10 vuodessa säästettyä pääomaa on siis kertynyt 50.000 euroa (Taulukko 3). Keskimääräisen riskitason rahaston tuotto-odotus on 5,6 prosenttia vuodessa, eli noin 24.463 euroa 10 vuodessa (OP 2019b, viitattu 24.1.2019). Vuokra-asujamme on siis kerryttänyt varallisuutta rahas-

tosäästämisellä 74.463 euroa 10 vuodessa. Kun tähän lisätään 10 vuoden aikana käyttötilille kertynyt 3.024 euroa, saadaan selville, että vuokra-asunnossa asuminen on kerryttänyt yhteensä 77.487 euroa varallisuutta. (Taulukko 3.)

TAULUKKO 3. Vuokra-asunnossa asujan varallisuuden kerääntymisen laskentaperuste.

| | 1 kuukausi | 10 vuotta | |
|-----------------------|------------|-------------|---------------------------|
| Tulot | 750,00 € | 90 000,00 € | |
| - Josta vuokraan | 474,80 € | 56 976,00 € | |
| - Josta rahastoon | 250,00 € | 30 000,00 € | |
| - Josta käyttötilille | 25,20 € | 3 024,00 € | |
| Alkusijoitus | | 20 000,00 € | |
| Kuukausisäästö | 250,00 € | 30 000,00 € | |
| Säästetty pääoma | | 50 000,00 € | |
| Korko | | 24 463,00 € | Lähde: OP, Rahastolaskuri |
| Rahastossa yhteensä | | 74 463,00 € | |
| Käyttötilillä | | 3 024,00 € | |
| Kertynyt varallisuus | | 77 487,00 € | |

4.2.2 Varallisuuden kertyminen omistusasunnossa

Toisin kuin vuokra-asunnossa asumalla, omistusasunnossa asumalla kuvitteellisella kuluttajallemme ei jää varaa rahastosäästämiseen. Hänellä on 750 euroa kuukaudessa käytettävissä asu-
miskustannuksiin, ja omistusasunnon kuukausittaisiksi kustannuksiksi laskettiin kappaleessa 4.1.2 olevan 721 euroa. Näiden erotus on 29 euroa. Koska rahastosäästämisen kuukausittaisen sijoitussumman minimi on 50 euroa, rahastosäästäminen ei tässä tapauksessa ole mahdollista. 29 euroa jää siis käyttötilille joka kuukausi, joten 10 vuodessa käyttötilille jäänyttä rahaa kerääntyy 3.480 euroa. (Taulukko 4.)

Omistusasunnon jälleenmyyntihinta kokonaisuudessaan on kuluttajan varallisuutta. Jälleenmyyntihinnan suuruus voi muuttua, jos asunnon kunto huononee sen vanhentuuessa, tai jos asuntomarkkinoiden hintataso heilahtelee joko paikallisesti tai maanlaajuisesti. Koska näiden muuttujien ennustaminen on lähes mahdotonta, lasketaan varallisuuden kerääntymiseen vain asunnon ostamisen hetkellä olleen ostohinnan muuttumattomana.

Omistusasunnossa maksettavat vastikkeet eroavat toisistaan varallisuuden kertymistä laskettaessa. Hoitovastike on kulu, joten sitä ei lasketa mukaan varallisuuden kerääntymiseen. Sen sijaan rahoitusvastike on lainanlyhennyserä, joka kasvattaa kuluttajan varallisuutta. Kuvitteellisen kuluttajamme ostaman esimerkkiasunnon yhtiölaina oli kuitenkin jo maksettu ennen myyntiä, joten tätäkään ei tässä tapauksessa lasketa mukaan varallisuuden kerääntymiseen.

Kertynyt varallisuus saadaan siis lisäämällä käyttötilille jäänyt 3.480 euroa asunnossa kiinni olevaan 76.280 euron arvoon. Omistusasunnossa asunut kuluttajamme on kerännyt yhteensä 79.760 euroa varallisuutta 10 vuodessa. (Taulukko 4).

TAULUKKO 4. Omistusasunnossa asujan varallisuuden kerääntymisen laskuperuste.

| | 1 kuukausi | 10 vuotta | |
|------------------------------|------------|-------------|-------------------------|
| Tulot | 750,00 € | 90 000,00 € | |
| - Josta asuntolainan maksuun | 559,00 € | 67 585,00 € | Lähde: OP, Lainalaskuri |
| - Josta yhtiövastikkeeseen | 162,00 € | 19 440,00 € | |
| - Josta rahastoon | - € | - € | |
| - Josta käyttötilille | 29,00 € | 3 480,00 € | |
| Asunnon jälleenmyyntiarvo | | 76 280,00 € | Lähde: Tilastokeskus |
| Rahastossa | | - € | |
| Käyttötilillä | | 3 480,00 € | |
| Kertynyt varallisuus | | 79 760,00 € | |

4.2.3 Varallisuuden kertyminen vaihtoehtoisessa asuntotyypissä

Jos kuvitteellinen kuluttajamme valitsee vaihtoehtoisen asuntotyyppin, hän käyttää talovaunun ostamiseen rahastossaan olevat 20.000 euroa ja sen lisäksi nostaa asuntolainaa toiset 20.000 euroa. Hän maksaa kuukausittaisiin asumiskustannuksiin tarkoitetusta käytössään olevasta 750 eurosta 186 euroa asuntolainan maksuun, kuten aiemmin kappaleessa 3.2 laskettiin. Näiden erotus on 564 euroa. 50 euron tarkkuudella rahastosäästöön voi laittaa siis 550 euroa kuukaudessa. Loput 14 euroa kuukaudessa jää käyttötilille. (Taulukko 5.)

Koska alkusijoitusta ei ole, ja kuukausittainen sijoitus on 550 euroa, 10 vuodessa säästettyä pääomaa kertyy siis 66.000 euroa. 5,6 prosentin tuotto-odotuksella 10 vuodessa kerääntyy korkoa 36.433 euroa (OP 2019b, viitattu 24.1.2019). Rahastosäästö tuottaa siis yhteensä 102.433 euroa

(Taulukko 5), joka jo yksin on suurempi summa, kuin perinteisten asumismuotojen kerryttämä varallisuus.

Käytettyjen vaihtoehtoisten asuntotyyppien jälleenmyyntihinta on huono, kuten niihin verrattavilla asuntovaunuilla ja veneilläkin. Niitä ei voi kutsua sijoituksiksi, kuten perinteisiä asuntotyyppisiä oikeutetusti voi. Koska jälleenmyyntihinnan muutosta ei voi tarkkaan ennustaa, talovaunun hinta näytetään laskelmassa muuttumattomana 38.346,32 euronä. Näin yhteen laskien, rahaston kerryttämä 102.433 euroa, talovaunun jälleenmyyntihinta 38.346,32 euroa ja käyttötilille jäänyt 1.680 euroa antaa summaksi 142.459,32 euroa 10 vuodessa (Taulukko 5).

TAULUKKO 5. Talovaunussa asujan varallisuuden kerääntymisen laskentaperuste.

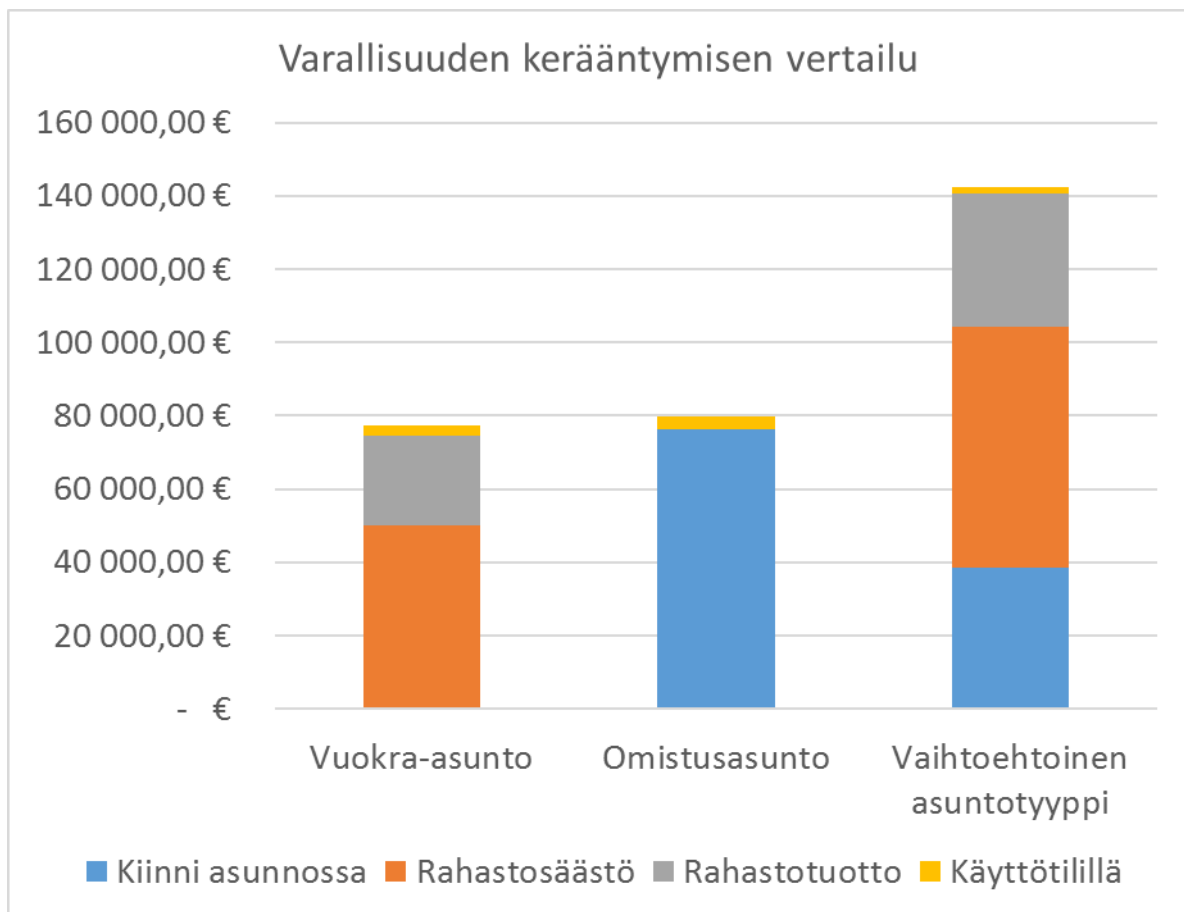
| | 1 kuukausi | 10 vuotta | |
|------------------------------|------------|--------------|---------------------------|
| Tulot | 750,00 € | 90 000,00 € | |
| - Josta asuntolainan maksuun | 186,00 € | 22 879,00 € | Lähde: OP, Lainalaskuri |
| - Josta rahastoon | 550,00 € | 66 000,00 € | |
| - Josta käyttötilille | 14,00 € | 1 680,00 € | |
| Alkusijoitus | | - € | |
| Kuukausisäästö | | 66 000,00 € | |
| Säästetty pääoma | | 66 000,00 € | |
| Korko | | 36 433,00 € | Lähde: OP, Rahastolaskuri |
| Rahastossa yhteensä | | 102 433,00 € | |
| Talovaunun jälleenmyyntiarvo | | 38 346,32 € | |
| Käyttötilillä | | 1 680,00 € | |
| Kertynyt varallisuus | | 142 459,32 € | |

4.2.4 Asumismuotojen varallisuuden kerääntymisen vertailu

Tässä kappaleessa vertaillaan, että kuinka paljon sama 750 euron kuukausittainen summa kasvattaa varallisuutta kussakin valitussa eri asumismuodossa. Vaihtoehtoiset asuntotyypit eivät itsessään kerrytä varallisuutta, mutta koska ne ovat asumiskustannuksiltaan halvin vaihtoehto, ne antavat parhaimman mahdollisuuden varallisuuden kerääntymiseen rahastosäästämisen avulla. Vaikka vaihtoehtoisten asuntotyyppien kerryttämä epälikvidi osuus varallisuudesta onkin kyseenalaista, vaihtoehtoiset asuntotyypit nousevat vertailussa ilman sitäkin eniten varallisuutta kerryttäneeksi asumismuodoksi, kuten kuviosta 7 voi verrata.

Omistusasunnon ja vuokra-asunnon kerryttämä varallisuus on määrältään kutakuinkin yhtä suuri, mutta vuokra-asunnon kerryttämän varallisuuden laatu on likvidiä. Tämä tekee vuokra-asumisesta paremman vaihtoehdon, kuin omistusasunnossa asuminen. Kaikki omistusasunnon tuottama varallisuus on epälikvidiä, eli asunnossa kiinni olevaa varallisuutta.

Koska tässä selvityksessä etsitään halvinta asumismuotoa, omistusasunnossa asuminen kerryttää suhteellisen vähän asunnossa kiinni olevaa varallisuutta verrattuna kalliimpiin omistusasuntoihin. Omistusasunnossa asumalla voi kerryttää enemmänkin varallisuutta hankkimalla arvokkaamman asunnon, mutta se vaatisi joko pidempää asuntolainan takaisinmaksuaikaa tai suurempia kuukausittaisia asumiskustannuksia, kuin mitä tässä selvityksessä on käytetty.



KUVIO 7. 10 vuoden aikana kertyneen varallisuuden vertailu eri asumismuodoissa.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tämän vertailun lopputulos on, että vaihtoehtoiset asuntotyypit ovat halvin mahdollinen asumismuoto selvityksessä käytetylle kuvitteelliselle kuluttajalle. Jos opinnäytetyön käyttäjän tilantarve, asuinalue, taloudellinen tilanne, pankin antamat tarjoukset tai muu merkittävä asia on eri kuin selvityksen kuvitteellisella kuluttajalla, hänelle halvin mahdollinen asumismuoto voi olla joku muu. Opinnäytetyön käyttäjän täytyy käyttää omia lähtökohtiaan laskiessaan itselleen halvinta asumismuotoa.

Selvityksen toimeksiantaja on Oulun Ammattikorkeakoulu, ja sen tarkoitus on olla vapaaehtoista lisälukumateriaalia taloushallintoa opiskelevien opiskelijoiden säästölaskentaa käsittelevälle kursille. Suurin osa opiskelijoista on nuoria ensiasunnon hankkijoita, joten selvitys on rajattu pieniin halpuihin asuntoihin. Rajauksella pyritään siihen, että selvitys olisi opiskelijoiden kannalta mielenkiintoinen ja ajankohtainen, jolloin se herättäisi opiskelijoissa ajatuksia ja kysymyksiä kurssin aiheeseen liittyen.

Opinnäytetyön tekijä suosittelee kuluttajia hyödyntämään selvityksessä käytettyjä laskukaavoja ja etsimään uusinta mahdollista hintatietoa, kun asunnonhankinta ja hintavertailu on kuluttajan elämänvaiheessa ajankohtaista. Selvitys on kuluttajille erittäin hyödyllinen asuntoa valittaessa, koska se avustaa kuluttajaa miettimään asumisen merkitystä taloudellisesta näkökulmasta.

5.1 Opinnäytetyöprosessin eteneminen

Ajatus opinnäytetyöstä syntyi vaihtoehtoisista asuntotyypeistä. Niiden väitetään olevan tavallisia asuntoja huomattavasti halvempi vaihtoehto asua. Opinnäytetyössä lähdettiin selvittämään, että kuinka paljon halvempia ne ovat, ja ovatko ne tavallista asuntoa kannattavampi hankinta. Kun vaihtoehtoista asuntotyyppiä lähdetään vertailemaan tavalliseen asuntoon, ensimmäinen vastaantuleva haaste on, että tavallisia asuntoja on useanlaisia ja -hintaisia. Mihin vaihtoehtoisia asuntoja siis pitäisi verrata? Tässä opinnäytetyössä niitä päädyttiin vertaamaan vanhoihin vuokra- ja omistusasuntoihin aiheajauksen avulla.

Suurin osa opinnäytetyöhön käytetystä ajasta on kulunut hintatietojen etsintään. Vaikka Suomen Virallinen Tilastokeskus osoittautuikin tiedonkeruussa kaikkein hyödyllisimmäksi lähteeksi, toinen toistuvasti vastaantuleva haaste oli, että tarpeeksi uutta tai tarpeeksi aluerajattua tietoa ei aina löytynyt. Osa selvityksen rajauksista syntyi tämän toisen haasteen pakottamana. Suurimmaksi osaksi halutut ja ajankohtaiset tiedot löytyivät luotettavista internet-lähteistä, kun taas kirjallaisista ei kyseisellä aihealueella ollut juurikaan apua. Ainoa tässä selvityksessä käytetty muun kuin nettiaikakauslehtien tyyppinen lähde on talovaunuja valmistavalta yritykseltä pyydetty henkilökohtainen hintatarjous.

Alkuperäisen suunnitelman mukaan tietoperusta olisi tehty 2018 syyslukukauden aikana, jonka jälkeen laskelmat ja tulokset olisi olleet 2019 kevätlukukauden urakka. Suunnitelma kääntyi kuitenkin toisinpäin kuin itsestään ja vuodenvaihteessa valmiina oli pelkät laskelmat. Tietoperustaa työstettäessä huomattiin puutteita laskelmissa, joten niitä korjattiin samaa tahtia teoriaosuuden edetessä. Tulokset ja pohdinnat avattiin tekstimuotoon viimeiseksi.

5.2 Selvityksen tulosten käytettävyys ja jatkotutkimusehdotukset

Kaikki tässä selvityksessä käytetyt luvut ovat arvioituja keskiarvoja, joka tarkoittaa sitä, että myös laskelmista saadut vastaukset ovat arvioita. Pyöritystä on tapahtunut useassa kohdassa, joka saattaa vaikuttaa suuresti saatuun tulokseen. Esimerkiksi 40 neliömetrin kokoisten asuntojen hinnat on laskettu tarkemman tiedon puutteessa Oulun seudun vanhojen asuntojen neliöhinnan keskiarvosta. Koska pienempien asuntojen neliöhinta on suurempi, kuin suurempien asuntojen neliöhinta, käyttämällä neliöhinnan keskiarvoa asunnon hinnan laskemiseksi saadaan epätarkka hinta-arvio.

Koska asuntolainan ja rahastosäästämisen korkoprosenttien muutoksen ennustaminen on vaikeaa, selvityksessä on oletettu, että ne pysyvät muuttumattomana 10 vuotta. Tämä oletus suurentaa selvityksen virhemarginaalia varallisuuden kerääntymistä laskettaessa. Todellisuudessa korkoprosentit muuttuvat Euriborin mukana, ja koska rahaston riskitaso on keskimääräinen, rahaston todellinen korkoprosentti voi muuttua ajoittain jopa negatiiviseksi. Lisäksi rahaston riskitaso sekä asuntolainan korkoprosentti ja laina-aika ovat aina henkilökohtaisia, ja ne voivat muuttaa saatuja tuloksia suuresti. Lisäksi pankki ei välttämättä myönnä asuntolainaa talovaunun ostoa varten, vaan on turvaututtava muuhun lainatarjoukseen, jossa vuosikorko on todennäköisesti korkeampi.

Pitkistä laina-ajoista puhuttaessa myös rahanarvon muutoksesta tulee tuloksiin olennaisesti vaikuttava tekijä. Tässä opinnäytetyössä käytetty 10 vuoden lainan takaisinmaksuaika on sen verran lyhyt, ettei rahan arvo ehdi tarkasteluvälin aikana olennaisissa määrin muuttua.

Selvityksen käyttäjien kannalta olennaisin tuloserä aiheuttava muuttuja selvityksessä on huomattava ihmisryhmärajaus. On erittäin epätodennäköistä, että selvityksen käyttäjä olisi juuri samassa tilantessa, kuin selvityksessä oleva kuvitteellinen kuluttajamme. Selvityksen käyttäjän on siis laskettava kaikki laskut selvityksen laskukaavoja hyödyntäen, mutta täysin omista lähtökohdistaan löytyneiden lukujen avulla. Esimerkiksi ei-rahastosijoittajan näkökulmasta selvityksen tulokset varallisuuden kerääntymisen osalta ovat päinvastaiset. Lisäksi asuntolainan aiheuttamat kulut voivat kasvaa huomattavasti, jos selvityksen käyttäjällä ei ole jo valmiina rahaa säästössä. Myös vaatimukset hankittavan asunnon koosta, sijainnista, iästä ja kunnosta vaikuttavat kaikki asunnon hintaan, ja sitä kautta laskelmien tuloksiin.

Asumiskustannukset ovat aina olleet keskivertokuluttajan suurin menoerä. Tästä syystä tarjolla olevien asumismuotojen ja asuntotyyppien aiheuttamien kustannusten hintavertailu on kansantaloudellisen tai poliittisen tilanteen muutoksista huolimatta aiheellista aina. Asumiskustannusten hintavertailu on opinnäytetyön jatkotutkimusaiheena loppumaton, koska sitä on aiheellista tehdä alueellisesti kaupungeittain, maa-alueittain, valtioittain, ja ajallisesti jopa joka vuosi. Kuluttajan kiinnostus asumisen kustannuksia kohtaan on ajatonta.

Opinnäytetyön jatkotutkimuksen aiheena tätä samaa selvitystä voisi toistaa loputtomasti eri kohde-ryhmä- tai aluerajauksin. Selvityksen tuloksia muuttavia tekijöitä voi etsiä esimerkiksi eri-ikäisistä asunnoista, eri pankkien antamista laina- ja rahastotarjouksista tai kuluttajien eri tulotasoista. Lisäksi tästä selvityksestä on jätetty pois osaomistusasunnot ja omistusoikeusasunnot, joiden vertaileminen esimerkiksi omistusasuntoon nähden voisi synnyttää uusia yllättäviäkin tuloksia.

LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Myytyjen asuntojen tilastot 2018. Asuntojen hinnat, Oulu. Viitattu 1.5.2019, <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Oulu>.

Osuuspankki 2019a. Lainalaskuri. Viitattu 24.1.2019, <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/lainalaskuri>.

Osuuspankki 2019b. Säästölaskuri. Viitattu 24.1.2019, <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/tyokalut/saastolaskuri>.

Oulun kaupunki (OUKA) 2017. Venepaikkasäännöt. Viitattu 25.1.2019, <https://www.ouka.fi/documents/64248/124056/venepaikkas%C3%A4%C3%A4nn%C3%B6t+2017/9d32fb0a-9739-47e6-b553-8392c539a63b>.

Ratastel Kodu 2014. Kuva. Viitattu 30.4.2019, https://talotehdas.eu/wp-content/uploads/2014/11/Talovaunu-455m2-talotehdas.eu_-1024x768.jpg.

Ratastel Kodu 2018. Hinta-arvio 10.1.2018.

Ratastel Kodu 2018. Tarjoushintamainos 1.12.2018.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2008a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 8.5.2019, http://www.stat.fi/til/asvu/2008/asvu_2008_2009-02-20_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2008b. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 24.1.2019, http://www.stat.fi/til/ashi/2008/04/ashi_2008_04_2009-01-30_tie_001.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2008c. Palkkarakenne. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/pra/2008/pra_2008_2010-04-09_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2008d. Tulonjakotilasto. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/tjt/2008/tjt_2008_2010-05-20_kat_003_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2009a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 8.5.2019,
http://www.stat.fi/til/asvu/2009/asvu_2009_2010-02-22_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2009b. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/ashi/2009/04/ashi_2009_04_2010-01-29_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2009c. Palkkarakenne. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/pra/2009/pra_2009_2011-04-08_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2009d. Tulonjakotilasto. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/tjt/2009/tjt_2009_2011-05-20_kat_004_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2010a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 8.5.2019,
http://www.stat.fi/til/asvu/2010/asvu_2010_2011-03-04_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2010b. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/ashi/2010/04/ashi_2010_04_2011-01-28_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2010c. Palkkarakenne. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/pra/2010/pra_2010_2012-04-05_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2010d. Tulonjakotilasto. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/tjt/2010/tjt_2010_2012-05-23_kat_004_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2011a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 8.5.2019,
http://www.stat.fi/til/asvu/2011/asvu_2011_2012-03-09_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2011b. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/ashi/2011/12/ashi_2011_12_2012-01-27_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2011c. Palkkarakenne. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/pral/2011/pral_2011_2013-04-05_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2011d. Tulonjakotilasto. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/tjt/2011/04/tjt_2011_04_2013-04-10_kat_002_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2012a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 8.5.2019,
http://www.stat.fi/til/asvu/2012/asvu_2012_2013-03-08_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2012b. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/ashi/2012/12/ashi_2012_12_2013-01-25_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2012c. Palkkarakenne. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/pral/2012/pral_2012_2014-04-08_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2012d. Tulonjakotilasto. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/tjt/2012/02/tjt_2012_02_2014-04-10_kat_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2013a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 8.5.2019,
http://www.stat.fi/til/asvu/2013/asvu_2013_2014-03-07_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2013b. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/ashi/2013/12/ashi_2013_12_2014-01-28_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2013c. Palkkarakenne. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/pra/2013/pra_2013_2015-04-08_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2013d. Tulonjakotilasto. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/tjt/2013/02/tjt_2013_02_2015-04-09_kat_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2014a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 8.5.2019,
http://www.stat.fi/til/asvu/2014/asvu_2014_2015-03-06_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2014b. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/ashi/2014/12/ashi_2014_12_2015-01-28_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2014c. Palkkarakenne. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/pra/2014/pra_2014_2016-04-07_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2014d. Tulonjakotilasto. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/tjt/2014/03/tjt_2014_03_2016-04-08_kat_002_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2015a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 8.5.2019,
http://www.stat.fi/til/asvu/2015/asvu_2015_2016-03-07_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2015b. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/ashi/2015/12/ashi_2015_12_2016-01-28_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2015c. Palkkarakenne. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/pra/2015/pra_2015_2017-04-06_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2015d. Tulonjakotilasto. Viitattu 24.1.2019,
http://www.stat.fi/til/tjt/2015/03/tjt_2015_03_2017-03-31_kat_002_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2016a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 8.5.2019, http://www.stat.fi/til/asvu/2016/asvu_2016_2017-03-09_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2016b. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 24.1.2019, http://www.stat.fi/til/ashi/2016/12/ashi_2016_12_2017-01-27_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2016c. Palkkarakenne. Viitattu 24.1.2019, http://tilastokeskus.fi/til/pra/2016/pra_2016_2017-09-21_tie_001_fi.html?ad=notify.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2016d. Tulonjakotilasto. Viitattu 24.1.2019, http://www.stat.fi/til/tjt/2016/03/tjt_2016_03_2018-03-28_kat_003_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2017a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 8.5.2019, http://www.stat.fi/til/asvu/2017/asvu_2017_2018-03-08_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2017b. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 24.1.2019, http://www.stat.fi/til/ashi/2017/12/ashi_2017_12_2018-01-30_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2017c. Palkkarakenne. Viitattu 24.1.2019, http://tilastokeskus.fi/til/pra/2017/pra_2017_2019-03-07_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2017d. Tulonjakotilasto. Viitattu 24.1.2019, https://www.tilastokeskus.fi/til/tjt/2017/03/tjt_2017_03_2019-03-13_kat_003_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2017e. Asunto-osakeyhtiöiden talous. Viitattu 24.1.2019, http://www.tilastokeskus.fi/til/asyta/2017/asyta_2017_2018-09-11_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2018a. Asuntojen vuokrat. Viitattu 24.1.2019, http://www.stat.fi/til/asvu/2018/03/asvu_2018_03_2018-11-08_tau_001_fi.html.

Suomen Virallinen Tilastokeskus 2018b. Kansantalouden tilinpito. Viitattu 24.1.2019, https://www.stat.fi/til/vtp/2018/vtp_2018_2019-03-15_tie_001_fi.html.

Suomen Virallinen tilastokeskus 2019. Käsitteet. Viitattu 1.5.2019, <https://www.stat.fi/meta/kas/index.html>.

ASUMISMUOTOJEN HINTAVERTAILUN LASKUKAAVA

LIITE 1

TAULUKKO 6. Asumismuotojen hintavertailun laskupohja ja täyttöohje.

| ASUNTO: | | |
|------------------------------|------------|--|
| | 1 kuukausi | |
| Tulot | | |
| - Josta vuokraan | | |
| - Josta asuntolainan maksuun | | |
| - Josta yhtiövastikkeeseen | | |
| - Josta tontin vuokraan | | |
| - Josta muihin kuluihin | | |
| - Josta rahastoon | | |
| - Josta käyttötilille | | |
| Alkusijoitus | - | |
| Kuukausisäästö | | |
| Säästetty pääoma | | |
| Korko | | |
| Rahastossa yhteensä | | |
| Asunnon myyntiarvo | - | |
| Käyttötilillä | | |
| Kertynyt varallisuus | | |

Täyttöohje:

Kirjaa vertailtavan asunnon osoite.

Lisää viimeiseen sarakkeeseen asuntolainan takaisinmaksuaika. (esim. 10 vuotta)

Kirjaa se osuus tuloista, joka kuukausittain käytetään asumiskuluihin.

Kirjaa mahdollinen vuokra.

Kirjaa mahdollinen asuntolainan kuukausikulu.

Kirjaa mahdollinen yhtiövastikkeen kuukausikulu.

Kirjaa mahdollinen tontin vuokra kuukausittaiseksi muutettuna.

Kirjaa mahdolliset muut asuntokohtaiset kulut.

Kirjaa kuukausittain rahastoon siirrettävä summa.

Kirjaa ylijäävä osuus asumiskuluihin käytettävästä tulon osuudesta.

Kirjaa asunnonhankinnan jälkeen jäljellejäänyt rahaston alkusijoitus vain viimeiseen sarakkeeseen.

Kirjaa kuukausittain rahastoon siirrettävä summa.

Summaa ylläolevat yhteen.

Laske pankkisi säästölaskurilla arvioitu korko.

Summaa ylläolevat yhteen.

Kirjaa arvio asunnon myyntihinnasta viimeiseen sarakkeeseen.

Kirjaa käyttötilille jäävä osuus.

Summaa ylläolevat yhteen.