

## Tuottavan asuntosijoituskohteen etsiminen

Riku Joki



<b>Tekijä(t)</b> Riku Joki	
<b>Koulutusohjelma</b> <b>Liiketalous</b>	
<b>Raportin/Opinnäytetyön nimi</b> Tuottavan asuntosijoituskohteen etsiminen.	<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 31 + 2
<p>Tämä opinnäytetyö on tehty tarjoamaan vinkkejä asuntosijoittamiseen ja oikean kohdekaupungin löytämiseen kohtuullisen ja vakaan tuotto-odotuksen painolla. Opinnäytetyö on tehty syksyn 2019 aikana.</p> <p>Asuntosijoittaminen on matalien korkojen aikana lisännyt suosiotaan, kun sijoittajat ovat lähteet etsimään parempi tuottoisia, mutta matalariskisiä kohteita sijoittamiselle. Asuntosijoittaminen ja siihen liittyvä vipuvaikutus mahdollista erittäinkin korkeiden oman pääoman tuottojen saamista sijoitukselleen. Tämä varmasti myös on osaltaan houkuttanut sijoittajia nimenomaan asuntosijoittamisen pariin, sillä vivuttaminen, eli velkarahalla sijoittaminen, on lähes ainoastaan asuntosijoittamiseen liittyvä käsite. Pankit näkevät asuntojen vakuusarvon paljon parempana suhteessa mihin tahansa muuhun sijoitusinstrumenttiin, joten he myöntävät velkaa helpommin näiden hankintaan.</p> <p>Työssä käydään läpi teoreettisen viitekehyksen kautta asuntosijoittamiseen liittyvät seikat kuten riskit, tuotto-odotukset ja verotus. Lisäksi raportissa tarkastellaan oikeanlaisen vuokraohteen löytämistä ja sen saattamista vuokralle.</p> <p>Työn empiirisessä osassa tutkitaan eri kaupunkien mielekkyyttä sijoittamiseen. Tarkemman vertailuun valitaan kolme kaupunkia, jotka ovat Järvenpää, Lappeenranta ja Vaasa. Näitä vertaillaan erilaisten tilastojen pohjalta. Lopussa tilastoista vedetään johtopäätökset ja niiden perusteella suositellaan kaupunkia, josta sijoituskohteen voi hankkia.</p>	
<b>Asiasanat</b> Asuntosijoittaminen, Tuotto, Kannattavuus	

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Tutkimusongelma ja -menetelmät .....	1
2	Asuntosijoittaminen .....	2
2.1	Sijoittamisen vaikutus talouteen .....	2
2.2	Asuntosijoittamisen tuotot .....	3
2.3	Asuntosijoittamisen riskit .....	4
2.3.1	Korkoriski .....	4
2.3.2	Hintariski .....	5
2.3.3	Vuokralaisriski .....	5
2.3.4	Remonttiriski .....	5
2.3.5	Poliittiset riskit .....	5
2.3.6	Tyhjien kuukausien riski .....	6
2.3.7	Muut riskit .....	6
2.4	Verotus .....	6
3	Oikean sijoituskohteen löytäminen .....	7
3.1	Hyvä sijoituskohde .....	7
3.2	Sijainti .....	8
3.3	Hinta .....	8
3.4	Huoneisto ja taloyhtiö .....	8
3.5	Vanha- vai uudiskohde? .....	8
4	Kohteen vuokraaminen .....	10
4.1	Oikean vuokralaisen löytäminen .....	10
4.2	Vuokrasopimuksen tekeminen .....	10
4.3	Vuokran määrittäminen .....	11
5	Kannattavuuslaskelmat .....	12
5.1	Myyntihintojen ja vuokrien vertailua Suomessa .....	12
5.2	Muuttovoitto ja tappiokunnat Suomessa .....	14
5.3	Asunnon vakuusarvon hyödyntäminen sijoitustoiminnassa .....	15
6	Valittujen kaupunkien vertailu .....	17
6.1	Järvenpää .....	17
6.2	Lappeenranta .....	19
6.3	Vaasa .....	21
6.4	Yhteenveto kaupungeista .....	23
7	Tulokset ja johtopäätökset .....	25
8	Pohdinta .....	27
8.1	Opinnäytetyöprosessi ja oman oppimisen arviointi .....	27
	Lähteet .....	28

Liitteet.....	31
Liite 1. Neliövuokrien kehitys kaupungeittain vuosina 2015-2018, euroa per neliö.....	31
Liite 2. Neliöhintojen kehitys kaupungeittain vuosina 2015-2018, euroa per neliö.....	32

# 1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää eri kaupunkien vetovoimaisuutta asuntosijoittajan näkökulmasta. Työssä tutkitaan, kuinka kannattavaa eri kaupunkeihin sijoittaminen on ja millaista tuottoa eri kaupungeista on odotettavissa. Raportilla ei ole varsinaista toimeksiantajaa, vaan kohdehenkilönä on kuvitteellinen sijoittaja, joka on saanut maksettua oman asuntovelkansa pois ja on ehtinyt jo hieman kerryttämään varallisuutta. Nyt hän haluaa taata eläkepäivilleen tasaisen ja varman kassavirran, jota sijoitusasunnot voivat tarjota (Havia, Lappalainen, Rinta-Loppi, 2014, s. 243).

Tämä aihe valikoitui koska sijoittaminen on itseäni kiinnostanut jo pidempään. Työn näkökulmaksi haluttiin valita sijoitusasunnon löytäminen nimenomaan pienen valmiin pääoman keränneelle sijoittajalle, jotta työlle saataisiin uusi näkökulma muihin samasta aiheesta tehtyihin tutkielmiin verrattuna.

Työssä tehdään vertailua erilaisten kaupunkien välillä ja etsitään näiden joukosta mielekkäin kohde asuntosijoittamiselle. Vertailussa lähdetään karkean tuottovertailun perusteella liikenteeseen, mutta tutkimuksen empiirisessä osiossa vertaillaan tarkemmin valittujen kaupunkien vetovoimaisuutta ja tehdään lopullinen ehdotus sijoituskaupungista. Vertailu lähtee liikenteeseen kaupunkien ”raaka” vertailulla, jossa katsotaan keskimääräisiä tuotto-odottamia. Tämän jälkeen tarkempaan syyniin valikoituu kolme kaupunkia, jotka edustavat keskisuuria suomalaisia kaupunkeja eri maantieteellisillä sijainneilla. Nämä kaupungit ovat Järvenpää, Lappeenranta ja Vaasa. Raportissa tullaan tutkimaan myös velkavivun vaikutusta tuottoon ja pohtimaan sen mielekkyyttä sijoittajan näkökulmasta.

## 1.1 Tutkimusongelma ja -menetelmät

Tutkimuskysymyksenä raportissa selvittää sijoitusasunnon riittävää tuotto-odottamaa ja tutkitaan eri kaupunkien tuottonäkymiä. Teoreettisessa viitekehyksessä pyritään selvittämään asuntosijoittamiseen vaikuttavat seikat tuottojen, riskien ja verotuksen näkökulmasta. Lisäksi työssä pyritään selvittämään erilaisia sijoituskohteen etsimiseen ja vuokraamiseen liittyviä seikkoja.

Työn empiirisessä osassa selvitetään eri kaupunkien kannattavuuksia ja perehdytään valittuihin kaupunkeihin tarkemmin tilastojen valossa. Tutkimuksen löydösten perusteella tavoitteena on löytää sijoittajalle ihanteellisin sijoituskohdekaupunki.

## 2 Asuntosijoittaminen

Tässä luvussa käydään läpi mitä sijoittaminen on tuottojen, riskien ja verotusten näkökulmasta.

### 2.1 Sijoittamisen vaikutus talouteen

Sijoittamisella, oli se sitten pörssiosakkeet tai asuntosijoittaminen, on tarkoitus kasvattaa varallisuutta, mutta sijoittamista ei pitäisi koskaan harrastaa muulla kuin rahalla, jonka on valmis menettämään. Vaikka yleisesti mediasta saa lukea niitä onnistuneita tarinoita sijoittamisesta, niin aina joku sijoittaja vetää lyhyemmän korren ja jää tappiolle sijoituksestaan. Sijoittamisella ei ole tarkoitus ajaa omaa taloutta vararikkoon, joten hallitsemattomien riskien ottamista on hyvä välttää. Se, missä jokaisen oma riskiraja menee, on jokaisen henkilökohtaisesti määriteltävä.

Sijoittajan iällä on merkitystä siihen, millaista riskiprofiilia voi hyödyntää. Nuorena aloitettu sijoitustoiminta kestää hetkelliset aallonpohjat paremmin kuin jo vanhuusikää lähestyvien. Nuorilla on yleensä enemmän aikaa odottaa seuraavaa nousukautta, mutta vanhemmalla väestöllä omaisuuden mahdollinen sulaminen voi olla kriittisempää, koska aikaa seuraavan nousukauden odotteluun ei välttämättä ole (Havia, Lappalainen, Rinta-Loppi. 2014 s. 244-249). Valittu sijoituskohteen toimintamekanismi on myös hyvä ymmärtää itse, oli se sitten pörssinoteeratut arvopaperit ja sen alalajina vaikkapa teknologiayhtiöt tai asuntosijoittaminen. Tässä työssä perehdytään asuntosijoittamiseen, jossa on ennen ostopäätöstä tärkeää ymmärtää erilaiset riskit ja tutustua asuntoon lukien taloyhtiön paperit sekä ennakoita mahdollisesti tulevia remontteja.

Sijoituksissa on aina hyvä huomata myös verot ja niiden vaikutus saatuun sijoitustuottoon. Tulee huomata, että osakesijoituksista hyvänä pidetyn 7 % tuotto tulee jäämään alhaisemmaksi, kun verottaja ottaa siitä oman osuutensa pois. Esimerkiksi 1000 euron sijoitukselle saatu 7 % tuotto tarkoittaisi vuodessa 70 euroa "voittoa". Mutta koska verottaja ottaa tästä summasta 30 % pois, niin sijoittajalle käteen jäävä osuus onkin vain  $70 - 21 = 49$  euroa. Reaalituotoksi saadaan näin 4,9 %. Tarkemmin verotusta ja sen vaikutusta tuottoihin käydään tämän luvun kappaleessa 2.4.

## 2.2 Asuntosijoittamisen tuotot

Asuntosijoittamisella, niin kuin millä muulla tahansa sijoittamisella, tavoitellaan arvon nousua omalle varallisuudelle. Asuntosijoituksessa tuottoa voidaan saada tasaisesti kuukausittaisesta vuokratuotosta tai vaihtoehtoisesti sijoitusasunnon arvonnoususta.

Yksinkertaisena kaavana asuntosijoittamisen tuoton voi laskea seuraavasti:

$(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12$	* 100
velaton hinta + remonttikulut + varainsiirtovero	

Ylläolevan tuottokaavan mukaisesti vuokratulosta pitää vähentää taloyhtiön hoitovastike, jolla pidetään koko rakennuksesta huolta. Sijoittajan pitää myös muistaa jättää varaa ylläpitäville menoille ja normaaleille kulumisen mukanaan tuomille remonttitarpeille. Jos näitä ei ole ottanut huomioon, niin oman pääoman tuotto jääkin tavoitellusta, jos mitä tahansa yllättävää tai jopa tiedossa olevaa korjaustarvetta tulee. (Sijoitusasunnot 2019)

Siinä missä vuokratuotto on kuukausittaista, niin arvonnousu konkretisoituu vasta siinä kohtaa, kun asunto myydään ja rahat tuloutetaan. Jos on tehnyt asunnon hankintapäätöksen laskin kädessä, eikä maksanut asunnosta ylihintaa, niin tuottoa voi helposti saada yli 7 %, joka on jo sijoitusmarkkinoilla hyvä tuotto. Velkavipua hyödyntämällä oman pääoman tuoton voi nostaa jopa kaksinumeroisiin prosenttilukuihin, jota voidaan jo pitää erinomaisena tuottona.

Taulukossa 1 on havainnollistettu, mitä vipuvaikutus voi tehdä sijoitukselle. Saman hintainen asunto, joka ostetaan pelkällä omalla rahalla tuottaa tasaisesti 6,6 % tuottoa sijoitukselle, mutta mikäli sijoittaja laittaa vain 30 % omaa rahaa ja lainaa loput pankista, niin tuottoa kertyy omalle pääomalle yli tuplasti enemmän. Laskuesimerkissä on käytetty 100 000 euron kokonaishankintahintaa, 3 % korkoa ja vuokratuotoksi on oletettu 550 euroa kuukaudessa.

Taulukko 1 Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon

Vuosi	Oma Pääoma 100%				Vieras pääoma 70%		Oma pääoma 30%	
	lainan määrä	Tuotto vuodessa	Tuotto yhteensä	OPO %	Lainan määrä	Tuotto vuodessa	Tuotto yhteensä	OPO %
1	0	6 600	6 600	6,6 %	70 000	4 500	4 500	15,0 %
2	0	6 600	13 200	6,6 %	65 500	4 635	9 135	15,5 %
3	0	6 600	19 800	6,6 %	60 865	4 774	13 909	15,9 %
4	0	6 600	26 400	6,6 %	56 091	4 917	18 826	16,4 %
5	0	6 600	33 000	6,6 %	51 174	5 065	23 891	16,9 %
6	0	6 600	39 600	6,6 %	46 109	5 217	29 108	17,4 %
7	0	6 600	46 200	6,6 %	40 892	5 373	34 481	17,9 %
8	0	6 600	52 800	6,6 %	35 519	5 534	40 016	18,4 %
9	0	6 600	59 400	6,6 %	29 984	5 700	45 716	19,0 %
10	0	6 600	66 000	6,6 %	24 284	5 871	51 587	19,6 %

### 2.3 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamisen, niin kuin minkä tahansa muun sijoittamisen, riskinä on menettää kaikki siihen laitettu pääoma. Huonoimmassa tapauksessa voi menettää enemmänkin, mikäli sijoittamisen apuna on käytetty velkavivua ja sen vakuutena omaisuutta kuten asuntoa, jossa sillä hetkellä itse vakituisesti asuu (Sijoitusovi 2019). Asuntosijoittamiseen liittyviä erikoisriskejä, joita käydään luvun seuraavissa kappaleissa tarkemmin läpi, ovat Joonas Oravan ja Olli Turusen kirjoittaman sijoitusoppaan mukaan seuraavat:

- korkoriski
- hintariski
- vuokralaisriski
- remonttiriski
- poliittiset riskit
- tyhjien kuukausien riskit
- muut riskit

#### 2.3.1 Korkoriski

Korkoriski tarkoittaa, että mitä enemmän velkavivua sijoittaja hyödyntää, niin sitä isomaksi osaksi korkoriski muodostuu sijoitukselle. Varsinkin nykyisten matalien, jopa negatiiviseksi vajonneiden, korkojen takia riski on konkreettisempi, koska lainarahaa on saatavilla ”halvalla”. Jos velkaa on yli 50 % asuntojen markkina-arvosta, niin sijoittajan olisi hyvä ottaa huomioon erityisiä suojauskeinoja riskien hallintaan. Näitä keinoja ovat:



kiinteä korko, korkokatto ja vararahasto. Alle 50 % velkavivulla korkoriski ei ole niin oleellinen, mutta silti se on ehdottoman tärkeä tiedostaa. (Orava & Turunen 2016, s.250-251)

### **2.3.2 Hintariski**

Hintariskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa asunnon arvo alenee sijoituksen aikana, jolloin sijoittajalle tulee lunastusvaiheessa pääomatappiota. Nopeaa arvonnousua hakevan sijoittajan on hyvä tiedostaa tämä riski. Pitkän tähtäimen vuokratuottoja odottavan sijoittajan näkökulmasta asunnon arvolla ei ole niin hirveästi merkitystä, kunhan vuokranmaksuvirta pysyy tasaisena. (Orava & Turunen 2016, s.247)

### **2.3.3 Vuokralaisriski**

Vuokrat maksamatta jättävä tai paikkoja hajottava vuokralainen on jokaisen asuntosijoittajan painajainen, josta voi jäädä iso särö asuntosijoitustoimintaan. Tällaiselta voi kuitenkin yrittää suojautua valitsemalla vuokralaisen huolellisesti. On myös hyvä tarkistaa vuokralaisen luottotiedot ja pyytää tältä vuokravakuutena 1-3 kuukauden vuokraa vastaava summa. Näillä keinoilla saadaan varmistettua, ettei vuokralaisella ole ainakaan aikaisemmin ollut maksuvaikeuksia. (Orava & Turunen 2016, s.254)

### **2.3.4 Remonttiriski**

Jokainen talo vanhenee ja vanhetessaan niitä pitää remontoida, jotta talot pysyvät asuin-kelpoisina. Varsinkin isoimmista remonteista, kuten julkisivu- tai putkiremontista, voi koitua sijoittajalle isokin menoerä, jos siihen ei ole varautunut etukäteen. Tätä riskiä voi yrittää pienentää perehtymällä huolellisesti taloyhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmaan. Tai toki aina voi hankkia uudiskohteen, jolloin ei hetkeen pitäisi olla remontteja tiedossa. (Orava & Turunen 2016, s.258)

### **2.3.5 Poliittiset riskit**

Päättäjät vaihtuvat aina aika ajoin ja jokainen ajaa oman näköistään politiikka, joten nyt sovitut pelisäännöt eivät välttämättä päde enää 10 vuoden kuluttua. Riskeinä voi esimerkiksi olla, että veroja voidaan korottaa, asumistukijärjestelmää voidaan heikentää tai korkojen verovähennysoikeutta voidaan muuttaa. Näitä ei kukaan voi ennakoida, mutta niistä voi yrittää hyötyä tai vähentää negatiivisia vaikutuksia reagoimalla mahdollisimman nopeasti uusien sääntöjen ja lakien tullessa ilmi. (Orava & Turunen 2016, s.259)

### 2.3.6 Tyhjien kuukausien riski

Asunnon ollessa tyhjillään ja ilman vuokralaista, niin tuloja ei ole, mutta kulut eivät kuitenkaan pysähdy, vaan vastikkeet ja lyhennykset tulevat silti maksettavaksi. Tyhjiä kuukausia voi yrittää välttää hankkimalla kysytyimpiä asuntokokoja, eli yksiöitä tai pieniä kaksioita, kasvukeskuksista, jolloin halukkaita vuokralaisia ja asunnon tarvitsijoita on suhteessa enemmän. Myös asunnon vuokrahintaan ja sen kuntoon on hyvä kiinnittää huomiota. Markkinahintaisessa ja viihtyisässä asunnossa vuokralainen todennäköisesti pysyy pidempään. (Orava & Turunen 2016, s.252)

### 2.3.7 Muut riskit

Yllä mainittujen riskien lisäksi sijoittaja saattaa kohdata muunkinlaisia riskejä. Tällaisia riskejä voi olla esimerkiksi oikean vuokratason löytyminen, yhtiövastikkeen radikaali muuttuminen sijoitusaikana tai pankin mielen muuttuminen rahoituksen saannin suhteen. Nämä muuttujat voivat vaikuttaa sijoitustoimintaan ja näin lisäävät riskiä itse sijoittamiseen. (Orava & Turunen 2016, s. 255-259)

## 2.4 Verotus

Kuten mistä tahansa sijoituksesta, niin myös asuntosijoitusten tuotosta pitää maksaa pääomaveroa. Vero määräytyy tuoton mukaan. Vuonna 2019 veroa maksetaan 30% 30 000 euroon asti, jonka ylittävältä osuudelta veroa maksetaan 34% (Verohallinto 2019a).

Asunto-osakkeista saa kuitenkin tehdä tulonhankkimisvähennyksiä, joihin lasketaan:

- vesimaksut
- hoitovastike
- pääomavastike, joka on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa
- remonttikulut: vuosikorjaus- ja perusparannuskulut
- irtaimen omaisuuden hankinta
- kalustetun asunnon vuokraus
- vuokraustoiminnan tappio
- lainan korot ja järjestelypalkkiot

Vähennyksistä on kuitenkin hyvä huomioida, että vähennykset tulee tehdä saman vuoden aikana, jolloin ne on maksettakin (Verohallinto 2019b). Tuotoista maksettavan veron lisäksi asuntosijoittamisesta pitää maksaa varainsiirtovero, toisin kuin pörssiosakekaupoista (Korpela 2013. s.191). Varainsiirtoveron maksaa huoneiston tai kiinteistön ostaja ja se on 4% kiinteistöjen ja 2% huoneistojen osalta (Verohallinto 2019c). Myös tämä tulee siis huomioida asunnon tuotto prosenttia laskiessa.

### 3 Oikean sijoituskohteen löytäminen

Oikean sijoituskohteen löytämisen kannalta olisikin tärkeää tuntee valittu sijoituskohde mahdollisimman hyvin. Asunnon oston hetkellä määritellään suurimmalta osin puitteet, jotka sijoittamisella halutaan saada (Kaarto 2015, s. 90). Sijoitushuoneiston hankinnan neljä tärkeintä kriteeriä Joonas Oravan ja Olli Turusen mukaan ovat sijainti, hinta, huoneisto ja taloyhtiö (Orava & Turunen 2016, s.63-64).

Ihanteellisinta olisi ostaa sijoitusasunto kaupungista, jonka asuinalueet tuntee parhaiten ja on esimerkiksi asunut kaupungissa itse jossain vaiheessa (Kaarto 2015, s. 107). Aina se ei kuitenkaan ole mahdollista. Esimerkiksi sijoittamisesta kiinnostunut henkilö on voinut asua koko ikänsä pääkaupunkiseudulla, mutta sieltä sijoitusasunnon hankkiminen korkeiden ostohintojen takia ei tule kysymykseen ainakaan sijoittamisen alkuvaiheessa. Näin ol- len katse tulee suunnata muualle Suomeen. Suomi myös kaupungistuu kovaa vauhtia ja asuminen keskittyy tulevaisuudessa yhä enemmän kasvukeskuksiin (Arvopaperi 2019). Tällöin turvallisinta on sijoittaa kasvukeskuksen keskusta-alueeseen, koska nämä ovat yleensä vetovoimaisimpia alueita, johon ihmiset haluavat muuttaa asumaan (Kaarto 2015, s. 89; Orava & Turunen 2016 s. 77).

Jos ymmärtää lukea taloyhtiön papereista millaisessa kunnossa yhtiö on, niin saa aika paljon kiinni siitä mitä paikallisten ”hiljainen” tieto olisi. Myös paikallisten asiantuntijoiden, kuten kiinteistövälittäjien, sijoittajien ja alueen asukkaiden, juttusilla kannattaa käydä. Näin päästään jo hyvin pitkälle ilman paikallistuntemusta. (Kaarto 2015, s. 107)

#### 3.1 Hyvä sijoituskohde

Hyvän sijoituskohteen jokainen sijoittaja näkee eri tavalla, mutta yleisimmin sijoittajien mietteet pyörivät samojen kysymysten äärellä; mistä kaupungista saisi parhaan vuokra- tuoton, missä tulee suurin arvonnousu ja missä tämä kaikki vuokraaminen olisi helpointa toteuttaa (Orava & Turunen 2016, s.76).

Jokaisella sijoittajalla on oman näkemyksen mukaisesti erilaisia tulkintoja siitä, mikä on pa- ras sijoituskohde. Tiettyjä tilastoja tuijottamalla jokainen löytää tukea omille kriteereilleen. Tunnettu fakta on, että opiskelijat tarvitsevat useimmin pieniä huoneistoja muutaman vuo- den periodille, joten korkeakouluja sijaitseviin kaupunkeihin sijoittamalla ei hirveän pieleen voi mennä. Opiskelijoita muuttaa uusille paikkakunnille opiskelun perässä joka vuosi, joten vaikka edellinen vuokralainen lähtee muutamassa vuodessa pois, niin seuraava asunnon tarvitsija on helposti löydettävissä. (Orava & Turunen 2016, s. 80; Kaarto 2015 s. 89)

Usein on järkevämpää sijoittaa pieneen yksiöön kuin kaksioon tai sitäkin isompaan asuntoon. Tämä johtuu siitä, että vuokratuotto ei kasva samassa suhteessa lisääntyneiden neliöiden kanssa, mutta vastike ja remonttikulut kyllä kasvavat. Voidaankin siis sanoa, että ulko-ovi on vuokralaisen kallein hankita, ja sen sisällä olevat neliöt eivät kasvata vuokraa samassa suhteessa (Orava & Turunen 2016, s.100).

### **3.2 Sijainti**

Asunto siis kannattaa aina hankkia kasvukeskuksesta mieluummin kuin kuihtuvasta pitäjältä ja silloinkin hyvien kulkuyhteyksien varrelta. Mikäli asunnon hankkii näiden ulkopuolelta, niin tuottoa voi saada enemmän sijoitukselleen, mutta myös riskit kasvavat tällöin. Keskusta-alueelle vuokralainen on aina helpompi löytää, mutta harvempi vuokralle muutava on valmis menemään lähiöihin. Lähiöstä hankitun sijoitusasunnon kuntoon, kokoon ja kulkuyhteyksiin on syytä kiinnittää erityistä huomiota. (Kaarto 2015, s. 88-89)

### **3.3 Hinta**

Asunnon hankinnassa sijoituskäyttöön taskulaskin tai laskentaohjelma on sijoittajan paras kaveri. Se ei valehtele luvuissa vaan kertoo raastasti saako kohteesta maksetulla hinnalla millaista tuottoa. Jos asunnosta maksaa keskiarvon ylittävän hankintahinnan, niin vuokratuotto voi jäädä pienemmäksi kuin on alun perin ajateltu tai toivottu. Myös kohdetta myytessä ongelmaksi tulee maksettu ylihintaa. Seuraava ostaja ei tätä ylihintaa todennäköisesti halua maksaa, jolloin arvon nousu on pienempää tai pahimmassa tapauksessa negatiivista jopa. (Orava & Turunen 2016, s.63)

### **3.4 Huoneisto ja taloyhtiö**

Sijainnin ja asunnon hinnan lisäksi on hyvä tarkistaa millaisessa kunnossa ja minkä kokoisia ovat ostettava asunto ja koko taloyhtiö. Yleensä voidaan sanoa, että mitä pienempi huoneisto on ja mitä isompi taloyhtiö on, sitä otollisemmat mahdollisuudet ovat onnistuneeseen asunnon vuokraukseen. Kuten aiemmin on todettu, pieni asunto tarjoaa parhaan suhteellisen tuoton, kun taas isompi taloyhtiö tuo vakautta, niin ettei yksittäiset huoneiston omistajat pysty vaikuttamaan taloyhtiön tulevaan kehitykseen liian paljon (Orava & Turunen 2016, s.64, s.123).

### **3.5 Vanha- vai uudiskohde?**

Se, haluaako sijoittaa uudiskohteeseen vai jo olemassa olevaan vanhempaan kerrostalohuoneistoon, riippuu paljon sijoittajan omista mieltymyksistä. Uudiskohteiden hyvänä

puolena voidaan pitää niiden uutuutta, jonka takia remontteja ei pitäisi olla pitkään aikaan tiedossa. Jos jotain korjattavaa tulee, niin rakennuttajalla on takuuvastuun alainen velvollisuus huolehtia niiden korjauksesta. Huonona puolena on yleensä korkeampaan hankintahintaan liittyvä pienempi tuotto prosentti. (Orava & Turunen 2016, s. 135-137)

Vanhan kohteen hyvät ja huonot puolet ovat aika lailla käänteiset. Hankintahinnan ollessa huokeampi, niin oma tuotto prosentti on korkeampi, mutta vastaavasti käytetty on aina käytetty, jolloin remontteja ja kulumien mukana tuomia laiterikkoja tulee väistämättä eteen (Orava & Turunen 2016, s.135).

Lisäksi vanhojen asuntojen hinnoissa on usein myös tinkimisvaraa, kun taas uudiskohteet ovat yleensä rakennuttajan toimesta hinnoiteltu niin, että niistä ei voi paljon tinkiä. Poikkeuksia toki aina löytyy, mutta yleensä nämä liittyvät pitkään myynnissä olleisiin uusiin valmiisiin kohteisiin, joissa joku institutionaalinen sijoittaja ostaa kokonaisen kerrostalon tai ison osan siitä itselleen vuokrauskäyttöön. Esimerkiksi SATO osti vuonna 2005 yli 900 asuntoa ja tonttimaata yli 150 asunnon tarpeisiin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta (Sato.fi 2005).

## **4 Kohteen vuokraaminen**

Kun ostopäätös on tehty ja maksu suoritettu huoneistosta, niin seuraava askel on asunnon vuokraaminen, jotta tuottoja pääsee kertymään. Tyhjä asunto on tuottamaton asunto, joten sijoittaja haluaa löytää siihen mahdollisimman pian hyvän vuokralaisen. Kulut, kuten hoitovastike, pitää maksaa joka kuukausi joka tapauksessa, joten jos asuntoa ei laita vuokralle mahdollisimman nopeasti, niin tuotto kääntyy negatiiviseksi.

### **4.1 Oikean vuokralaisen löytäminen**

Oikean vuokralaisen löytämiseksi kannattaa käyttää hieman vaivaa, sillä huono vuokralainen voi jättää vuokrat maksamatta ja muutenkin vahingoittaa asunnon pintoja välinpitämättömyydellään. Vähintäänkin luottotiedot on hyvä tarkistaa aina vuokralaiselta. Luottotietojen menetys ei tee potentiaalisesta vuokralaisesta automaattisesti huonoa, mutta varsinkin asuntosijoittamista aloittaessa kannattaa mieluummin suosia vuokralaisia, joilla luottotiedot ovat kunnossa. On myös hyvä kartoittaa mahdollisen tulevan vuokralaisen motiivi muuttamiselle, mistä hän muuttaa ja mitä tekee elääkseen. Näin pystytään turvaamaan mahdollisimman pitkäaikainen vuokrasuhde ja -tuotto. (Orava & Turunen 2016, s. 217)

### **4.2 Vuokrasopimuksen tekeminen**

Asunnon vuokraamisen voi hoitaa itse tai siihen voi käyttää ammattilaisen apua. Vuokralaista on hyvä haastatella ennen kuin antaa asuntonsa toisen ihmisen käyttöön. Itse hoitaessa vuokraamisen säästyy ylimääräisiltä kuluilta ja yleensä pystyy tutustumaan vuokralaiseensa hieman paremmin. Tämä toisaalta tarkoittaa sitä, että kaikki pitää hoitaa itse, vuokralaisen etsimisestä aina sopimuspaperien laatimiseen. (Taloustaito 2019a)

Välittäjää käyttämällä vuokraus hoituu heidän kauttaan, jolloin alan ammattilainen tekee suosituksen hyvästä vuokralaisesta ja hoitaa kaikki paperityöt kuten vuokrasopimuksen laatimisen. Asunnon omistaja kuitenkin aina tekee loppupeleissä päätöksen, kenelle asuntonsa haluaa vuokrata. Tässä tulee huomata, että ammattilainen yleensä veloittaa noin yhden kuukauden vuokraa vastaavan summan palveluistaan ja siihen päälle lisätään arvolisävero. (Taloustaito 2019a)

### 4.3 Vuokran määrittäminen

Asuntoa vuokratessa siitä kannattaa pyytää aina markkinahintaa. Liian halvalla vuokrassa asunnolle ei saa kunnollista tuottoa sijoitukselle ja liian korkeaa vuokraa pyydetessä vuokralaista voi olla vaikea löytää ainakaan pitkäksi aikaa. Oikean vuokran määrittäminen onnistuu helpoiten seuraamalla internetin vuokranvälityssivustoja, kuten Oikotietä tai Etuovea. (Orava & Turunen 2016, s. 206)

Vuokran pyyntihinnoissa on myös havaittavissa piikki loppukesästä, kun uudet opiskelun perässä muuttavat opiskelijat tai itsenäistyvät nuoret etsivät asuntoja. Ihanteellisessa tilanteessa vanha vuokralainen lähtisikin juuri kesän lopulla asunnosta pois ja uusi vuokralainen tulisi heti tilalle. Näin välttyään tyhjiin kuukausien tuomalta negatiiviselta kassavirralla ja saadaan todennäköisesti korkein mahdollinen markkinavuokra, koska kysyntä on suurinta. (Orava & Turunen 2016, s. 206)

Huomattavaa on myös, että vuokran määrä on sidottu vuokrasopimukseen, eikä sitä saa vuokranantaja yksi puolisesti korottaa, ellei sopimukseen ole kirjattu korotusperustetta, kuten indeksin mukainen nousu tai tietty vähimmäismäärä. Vuokraa korottaessa vuokranantajan on ilmoitettava kirjallisesti, paljonko uusi vuoka on ja milloin vuokrankorotus astuu voimaan. (Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2010 s. 512)

## 5 Kannattavuuslaskelmat

Asuntosijoittamista aloittaessa kannattaa tutustua markkinoihin jo pidempään ennen kuin tekee ensimmäisen sijoituspäätöksen. Näin saa käsitystä paremmin siitä, mikä kohde on itselle sopiva ja minkälaista vuokratuottoa alueelta ja kyseisenlaisesta kohteesta on odotettavissa. Työssä on hyödynnetty Tilastokeskuksen tietoja neliövuokrien kehityksestä vuosien 2014-2018 välillä ja ne löytyvät liitteenä.

### 5.1 Myyntihintojen ja vuokrien vertailua Suomessa

Taulukossa 2 on etsitty Tilastokeskuksen tietojen pohjalta maakunnittain mistä päin Suomea saa keskimäärin parasta vuokratuottoa suhteessa keskimääräiseen per neliö maksettuun hintaan kerrostaloyksistöistä. Mitä pienempi suhdeluku on, niin sitä enemmän kyseisellä alueella joutuu keskimäärin maksamaan asunnosta vuokratuottoon nähden.

Taulukosta 2 voidaan nähdä, että isot asutuskeskukset, kuten Uusimaa ja Pirkanmaa tarjoavat huonointa tuotto-odottamaa, sillä niistä pitää maksaa suhteessa korkeinta neliöhintaa, mutta saatu korkeampi vuokra ei riitä kompensoimaan tätä eroa. Toisessa päässä taas Kymenlaakso, Lappi ja Kainuu tarjoavat parasta tuotto-odottamaa. Näiltä paikkakunnilta saa ostettua asunnon kohtuullisen halvalla ja vuokraa pystyy pyytämään suhteessa enemmän kuin kasvukeskuksissa. Trendeinä voidaan havaita, että ihmiset haluavat entistä kiihtyvämällä tahdilla muuttaa isoihin kaupunkeihin etelään, jolloin niiden paikkakuntien asuntojen hinnat nousevat korkeammalle potentiaalisten ostajien lisääntyessä.



Taulukko 2 Asuntojen vuokrat suhteessa alueen myyntihintoihin maakunnittain euroa per neliö vuosina 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
<b>Kymenlaakso</b>	1,09	1,11	1,12	1,16
<b>Lappi</b>	0,86	1,00	1,00	1,03
<b>Kainuu</b>	0,91	0,96	1,05	1,03
<b>Kanta-Häme</b>	0,80	0,89	0,88	1,01
<b>Etelä-Savo</b>	0,91	0,94	0,95	1,01
<b>Pohjois-Savo</b>	0,92	0,87	0,95	1,00
<b>Etelä-Karjala</b>	0,88	0,89	0,95	1,00
<b>Keski-Suomi</b>	0,89	0,92	0,96	0,94
<b>Satakunta</b>	0,96	0,97	0,94	0,91
<b>Päijät-Häme</b>	0,86	0,90	0,91	0,90
<b>Pohjois-Karjala</b>	0,80	0,81	0,83	0,88
<b>Etelä-Pohjanmaa</b>	0,75	0,71	0,81	0,78
<b>Pohjanmaa</b>	0,69	0,71	0,71	0,76
<b>Pohjois-Pohjanmaa</b>	0,73	0,69	0,73	0,72
<b>Varsinais-Suomi</b>	0,71	0,70	0,70	0,68
<b>Pirkanmaa</b>	0,66	0,66	0,70	0,66
<b>Koko maa</b>	0,56	0,57	0,58	0,58
<b>Keski-Pohjanmaa</b>	0,50	0,48	0,54	0,58
<b>Uusimaa</b>	0,43	0,44	0,43	0,43

Taulukossa 3 on tehty samaa vertailua kuin taulukossa 2, mutta tässä on vertailtu maakuntien sijaan suurimpia kaupunkeja. Näin saadaan konkreettisempaa käsitystä siitä, mistä kaupungista kohteelle saa parhaan tuoton neliökohtaiseen ostohintaan nähden. Asuntomarkkinat ovat kuitenkin joskus tehottomat (vrt. osakemarkkinat), joten on hyvä huomioida, että asuntomarkkinoilta voi joskus löytää hyviä alle markkinahintaisia sijoituskohteita (Orava & Turunen 2016, s. 67).

Taulukko 3 Asuntojen vuokrat suhteessa alueen myyntihintaan kaupungeittain euroa per neliö vuosina 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
<b>Kouvola</b>	1,09	1,13	1,18	1,20
<b>Kotka</b>	1,10	1,13	1,06	1,18
<b>Kajaani</b>	0,85	0,89	0,92	1,01
<b>Pori</b>	0,91	0,91	0,93	0,89
<b>Hämeenlinna</b>	0,66	0,75	0,72	0,89
<b>Rauma</b>	0,92	0,96	0,87	0,88
<b>Hyvinkää</b>	0,73	0,77	0,80	0,84
<b>Riihimäki</b>	0,85	0,86	0,86	0,84
<b>Lappeenranta</b>	0,72	0,71	0,78	0,79
<b>Mikkeli</b>	0,72	0,69	0,70	0,74
<b>Lahti</b>	0,72	0,75	0,75	0,73
<b>Vaasa</b>	0,60	0,64	0,64	0,69
<b>Kuopio</b>	0,63	0,67	0,68	0,68
<b>Jyväskylä</b>	0,70	0,69	0,72	0,67
<b>Kokkola</b>	0,55	0,52	0,60	0,63
<b>Oulu</b>	0,66	0,64	0,62	0,62
<b>Seinäjoki</b>	0,59	0,60	0,57	0,60
<b>Kerava</b>	0,60	0,59	0,61	0,60
<b>Järvenpää</b>	0,53	0,53	0,55	0,59
<b>Joensuu</b>	0,55	0,55	0,55	0,59
<b>Vantaa</b>	0,53	0,56	0,57	0,58
<b>Tampere</b>	0,56	0,55	0,58	0,54
<b>Porvoo</b>	0,57	0,55	0,55	0,54
<b>Turku</b>	0,59	0,56	0,55	0,54
<b>Espoo-Kauniainen</b>	0,47	0,47	0,48	0,47
<b>Helsinki</b>	0,39	0,40	0,38	0,38

## 5.2 Muuttovoitto ja tappiokunnat Suomessa

Yllä olevan taulukon 3 perusteella olisikin helpointa vetää yhtäläisyysmerkit siihen, että 1,20 pistettä tarjoava Kouvola olisi paras paikka sijoittajalle. Kun kuitenkin otetaan ihmisten muuttoliikenne mukaan yhtälöön, niin kaupunki ei olekaan enää niin houkutteleva paikka sijoittajalle, joka ei hae ylisuurta riskiä. Taulukosta 4 voidaan havaita, että Satakunnan jälkeen Kymenlaakson alueelta, johon Kouvolaakin kuuluu, on lähtenyt toiseksi eniten asukkaita muihin kuntiin Suomessa, eli kyseessä on muuttotappiokunta. Tällainen hiipuva muuttotappiopaikkakunta sisältää erilaisia riskejä. On mahdollista, että asunnon saisi sieltä ostettua alhaisella hinnalla, mutta siihen sisältyy iso riski, että se jää arvottomana käsiin, koska sitä enää haluta vuokrata tai ostaa pois.

Taulukko 4 Muuttovoitto ja -tappiokunnat 2018 (Tilastokeskus 2019)

<b>Maakunta</b>	<b>Muuttovoitto/-tappio</b>
Uudenmaan maakunta	6896
Pirkanmaan maakunta	2621
Varsinais-Suomen maakunta	900
Keski-Suomen maakunta	-99
Pohjois-Karjalan maakunta	-187
Päijät-Hämeen maakunta	-238
Lapin maakunta	-355
Pohjois-Savon maakunta	-436
Keski-Pohjanmaan maakunta	-501
Kainuun maakunta	-563
Etelä-Karjalan maakunta	-698
Pohjanmaan maakunta	-739
Kanta-Hämeen maakunta	-760
Etelä-Pohjanmaan maakunta	-906
Pohjois-Pohjanmaan maakunta	-1129
Kymenlaakson maakunta	-1157
Satakunnan maakunta	-1176
Etelä-Savon maakunta	-1543

Sijoittajan on hyvä tunnistaa oma riskihalukkuus ja etsiä sen mukainen kohde sijoituksilleen. Kohtuullista asunnon hankintahintaa ja maltillista tuottoa tarjoavat esimerkiksi kasvukeskukset ja pääkaupunkiseudun kehyskunnat, joista on hyvät liikenneyhteydet junalla pääkaupunkiseudulle. Näissä kunnissa muuttoliike on positiivista, eli tulijoita on enemmän kuin lähtijöitä.

### 5.3 Asunnon vakuusarvon hyödyntäminen sijoitustoiminnassa

Kun ensimmäinen sijoitusasunto on hankittu ja sijoitussalkun kokoa halutaan lähteä kasvattamaan, niin vakuusarvoa hyödyntämällä voi saada hankittua seuraavan sijoitusasunnon jopa ilman käteistä rahaa. Jos edellisestä asunnosta, joko omassa asuinkäytössä olevasta tai muusta sijoitushuoneistosta, on maksettu lainanlyhennyksenä riittävä osa pois, niin asunnon voi arvioituttaa uudelleen pankin valtuuttamalla kiinteistövälittäjällä. Tästä uudesta asunnon arvosta pankki hyväksyy yleensä vakuusarvoksi 70% asunnon myyntihintaolettamasta. Näin voidaan hyödyntää seuraavan sijoitusasunnon hankinnan kohdalla tätä vakuusarvoa 70/30 suhteen mukaisesti. (Kaarto 2015, s.34)

Toinen tapa, jolla asunnon arvoa voi nopeasti kasvattaa, on tehdä siihen heti hankinnan jälkeen remontti. Remontin jälkeen voidaan pyytää pankin valtuuttama kiinteistövälittäjä tekemään uuden hinta-arvion kohteesta. Parhaimmassa tapauksessa pienellä pintaremontilla on mahdollista nostaa asunnon arvoa niin paljon, että sen vakuus riittää heti

seuraavan asunnon hankintaan. Huomioitavaa kuitenkin on, että vuosikorjauskuluja, kuten normaalit asunnon kulumisen korjaukset ja laitehankinnat, ei voida vähentää heti, mikäli ne on tehty asuntoon ennen vuokralaisen hankkimista. Tällöin kulut voidaan lyhentää vasta asunnon myynnin jälkeisestä luovutusvoitosta. (Iltalehti 2019a; Kaarto 2015, s.30)

## 6 Valittujen kaupunkien vertailu

Oikean kaupungin valintaan ei ole yhtä oikeaa vastausta. Jokaisen sijoittajan pitää tunnistaa oma riskinotto-kyky ja tutkia sen pohjalta omien kriteerien mukaisia kaupunkeja. Sijoittaja voi asettaa kriteereikseen esimerkiksi asunnon sijainnin korkeakoulupaikkakunnalla, julkisen liikenteen yhteydet asunnon lähellä, tietyn huoneluvun, neliömäärän tai vaikkapa parvekkeen olemassa olon. Raportin sijoittajan kriteerit sijoituskohteelle on vakaa ja pieniriskinen kohde sekä hyvä sijainti, jotta asunnon hallinnointi ja huoltaminen olisi mahdollisimman vaivatonta.

Vertailuun valittiin tästä johtuen pääkaupunkiseudun kehyskunnat, ja niistä erityisesti Järvenpää, sekä Lappeenranta ja Vaasa. Nämä kohteet myös edustavat maantieteellisesti hyvinkin eri alueita Suomesta, joten vertailulle saadaan mukavaa vaihtelua tämän kautta.

### 6.1 Järvenpää

Järvenpää sijaitsee vajaan 40 kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta ja junalla tämän välin pääsee noin 30 minuutissa. Paikkakunta on tästä johtuen asumisen kannalta mahdollinen pääkaupunkiseudulla käytävää opiskelua tai työelämää silmällä pitäen. Myös esimerkiksi Hyvinkäälle, jossa sijaitsee paljon työpaikkoja, on kohtuullinen 20 minuutin matka julkisella liikenteellä. Sijoitusmielessä myös se on positiivinen asia, että Järvenpää on ollut muuttovoittoinen kunta viimeisen viiden vuoden ajan, kuten taulukosta 5 voidaan todeta. Näin ollen asunnosta saa varmemmin vähintään omansa pois realisointi vaiheessa, kuin verrattuna tilanteeseen, jossa paikkakunta olisi hiljenevään päin.

Taulukko 5 Järvenpään muuttoliike 2014-2018 (Tilastokeskus 2019l)

Vuosi	2014	2015	2016	2017	2018
muutos+/-	219	265	321	878	675

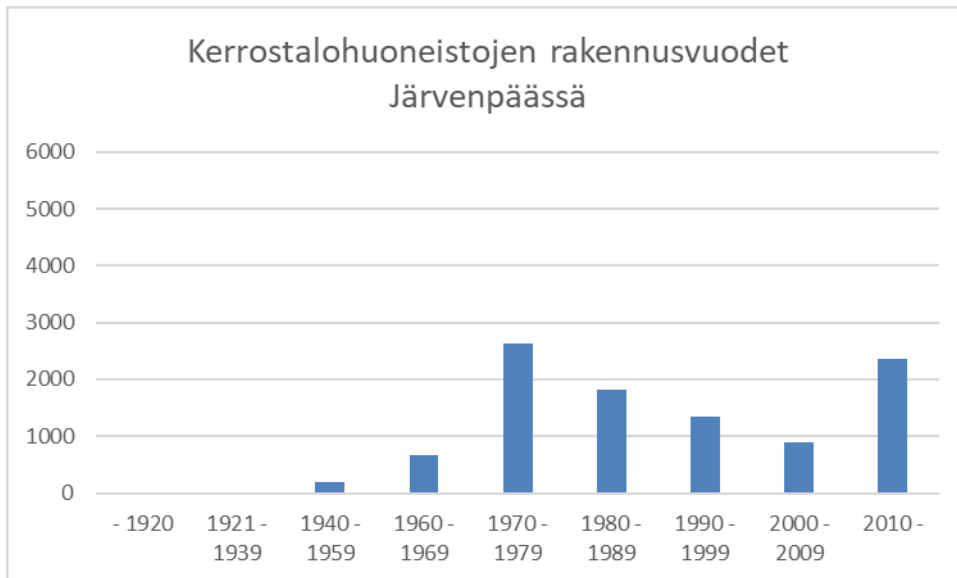
Tilastokeskuksen mukaan Järvenpäässä asui vuoden 2018 lopussa 43 410 asukasta ja se oli Suomen 25 suurin kunta (Tilastokeskus 2019b). Järvenpään väestöstä 15-64 vuotiaita oli 65,1 % ja yli 64-vuotiaita oli 17,6 %. Yhteensä yli 15-vuotiaita, eli itsenäistä asumista tarvitsevia, joko nyt tai lähivuosina, oli siis 82,7 % kunnan asukkaista. Asuntokuntia Järvenpäässä oli vuoden 2018 lopussa 21 020 kappaletta (Tilastokeskus 2019i). Tästä määrästä vuokralla asuminen on tasaisesti noussut vuodesta 2010 alkaen. Silloin vuokralla asui 28,5 % asukkaista ja vuoden 2018 lopulla vuokralla asuvia oli jo 33,5 % Järvenpään asukkaista (Tilastokeskus 2019j).

Asuntokauppoja Järvenpään alueella on tehty vuosien 2010-2018 välillä vaihtelevasti. Ohessa olevasta kuvasta 1 voidaan todeta, että keskimäärin yksiöt ovat vaihtaneet omistajaa noin 70-80 kpl vuodessa, paitsi vuonna 2017 jolloin tilastoihin on kirjattu yli 100 kauppaa yksiöistä. Tilastossa ei ole eritelty onko kyseessä uudistuotantoa vai vanhojen huoneistojen myyntiä.



Kuva 1 Järvenpään kerrostaloyksiöiden asuntokauppojen määrät vuosina 2010-2018 (Tilastokeskus 2019d)

Rakennuskanta Järvenpäässä on perinteistä lähiötä. Kuvasta 2 voidaan todeta, että ennen Järvenpäässä on rakennettu uusia kerrostalohuoneistoja 1970-luvulla ja vauhti on sen jälkeen hiipunut, kunnes se on taas 2010-luvulla kiihtynyt samoihin lukemiin. Kuvasta voi myös nähdä, että Järvenpäässä rakennetaan huomattavasti vähemmän asuntoja kuin vertailun kahdessa muussa kaupungissa Lappeenrannassa ja Vaasassa.



Kuva 2 Kerrostalohuoneistojen rakennusvuodet Järvenpäässä (Tilastokeskus 2019k)

Järvenpään talous on viime aikoina ollut haasteellinen ja sen tilikausi jäi alijäämäiseksi 12,1 milj. euroa vuonna 2018 (Helsingin Sanomat 2019). Tuleville vuosille on kuitenkin pienen laskusuhdanteen jälkeen näkyvässä valoa tunnelin päässä, koska Järvenpään oman arvion mukaan vielä seuraavan kahden vuoden talousarvio tulee olemaan alijäämäinen, mutta vuodesta 2022 alkaen tuloksen odotetaan kääntyvän positiiviseksi, kun suunnitellut toimenpiteet alkavat vaikuttaa kokonaisuudessaan (Järvenpää 2019).

## 6.2 Lappeenranta

Lappeenranta on itäisen Suomen harvoja vetovoimaisia paikkoja, ja yhtenä syynä ovat kaupungissa sijaitsevat yliopisto ja ammattikorkeakoulu. Matkaa Lappeenrannasta maamme pääkaupunkiin kertyy noin 200 kilometriä. Myös kokonaisuudessaan Itä-Suomen tilanne autioituvana alueena on hyvä ottaa huomioon, kun mietitään alueelle sijoittamista. Kuten taulukosta 6 näkyy, niin Lappeenrannan väestönkehitys on ollut koko viiden edellisen vuoden ajan negatiivista ja vuoden 2017 pientä piristymistä lukuun ottamatta, koko ajan jyrkkenevää.

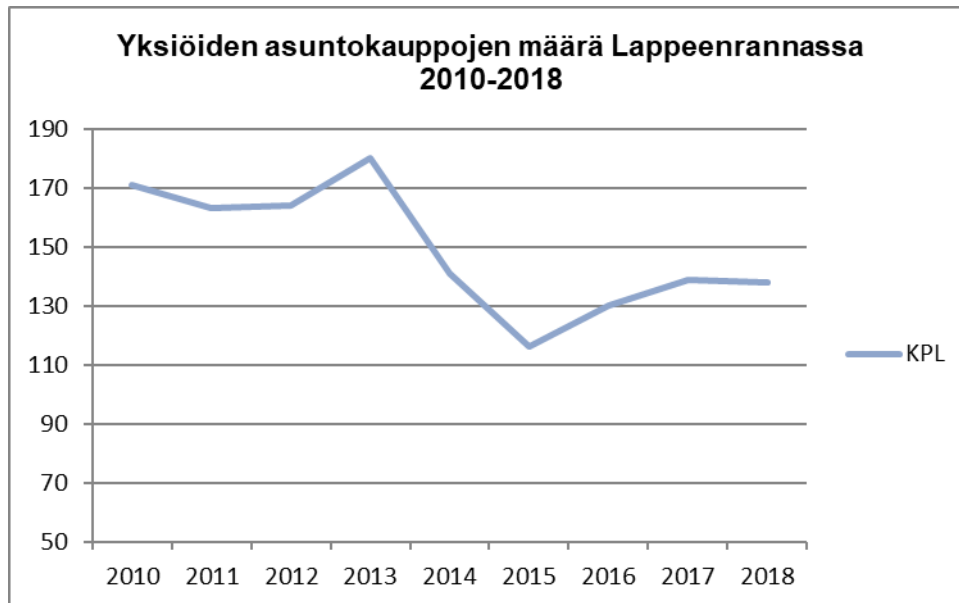
Taulukko 6 Lappeenrannan muuttoliike 2014-2018 (Tilastokeskus 2019l)

vuosi	2014	2015	2016	2017	2018
muutos+/-	-36	-145	-158	-98	-236

Lappeenrannassa asui vuoden 2018 lopussa 72 699 asukasta ja se oli 13 suurin kunta Suomessa (Tilastokeskus 2019b). Tilastokeskuksen tarjoaman tiedon perusteella Lappeenrannan väkiluvusta yli 15-vuotiaita oli 85,8 % asukkaista ja heistä työssäkäyviä oli

85,2 %. Asuntokuntia Lappeenrannasta löytyi vuoden 2018 lopussa 38 079 (Tilastokeskus 2019g). Vuokralla asuvien määrä on noussut tasaista tahtia vuodesta 2010 alkaen olleen silloin 33,3 % ja nykyisin vuoden 2018 lopussa 36,5 % (Tilastokeskus 2019h)

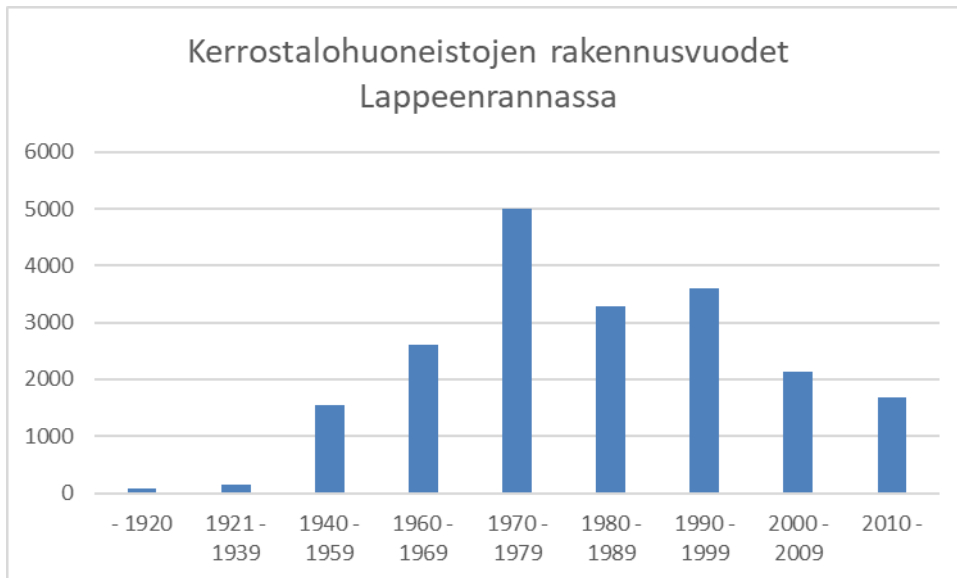
Yksiöiden asuntokauppojen määrän suhteen Lappeenrannassa on koettu notkahdus vuoden 2013 huipun jälkeen. Kuvasta 3 voidaan todeta, että huippuvuoden 2013 jälkeen määrät ovat asettuneet viime vuosina 130 kaupan paremmalle puolelle.



Kuva 3 Lappeenrannan kerrostaloyksiöiden kauppojen määrä vuosien 2010-2018 välillä (Tilastokeskus 2019d)

Lappeenrannan kerrostalojen rakennuskanta on painottunut 1970-luvun huipusta tasaisesti aiemmalle vuosikymmenelle ja myös seuraaville parille vuosikymmenelle kuten kuvasta 4 voidaan todeta. 2000-luvun selkeänä trendinä on kerrostaloasuntotuotannon hiipuminen, joka ei kerro hyvää kuvaa alueen vetovoimaisuudesta. Jos tulijoita ei ole, niin uusia kerrostaloja harvoin tarvitsee rakentaa.





Kuva 4 Kerrostalohuoneistojen rakennusvuodet Lappeenrannassa (Tilastokeskus 2019k)

Lappeenrannan talous on ollut alijäämäinen viimeiset vuodet ja vuoden 2018 osalta alijäämä kertyi 3,9 milj. euroa (Lappeenranta s.23). Tähän suurimpana syynä on pienentyneet verotulot ja menojen lisääntyminen etenkin sosiaalimenoissa (Lappeenranta s. 4). Vuoden 2019 osalta odotetaan, että talous jää edelleen tappiolliseksi ja sen arvellaan olevan jopa 11,5 milj. euroa alijäämäinen (Yle 2019). Lappeenrannan talousarviossa kuitenkin odotetaan, että taas vuodesta 2020 alkaen talous kääntyisi positiiviseksi (Lappeenranta s.23).

### 6.3 Vaasa

Vaasa on myös toinen perinteinen yliopistokaupunki ja Pohjanmaan maakuntakeskus. Siellä toimii Vaasan yliopisto ja tämän lisäksi Vaasa kerää koko Pohjanmaata yhteen. Viime vuosina Vaasan väkiluku on kehittynyt vaihtelevasti, mutta muuttotappiota on tullut joka vuosi ja vuoteen 2017 asti jyrkkenevässä suunnassa, kuten taulukosta 7 voi nähdä. Vaasan sijaitsee reilun 400 kilometrin päässä Helsingistä.

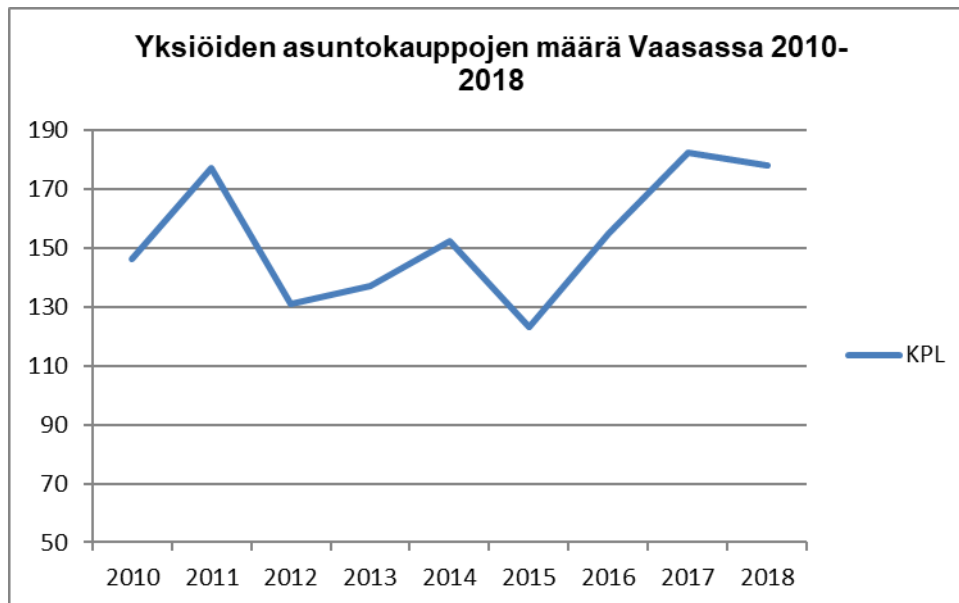
Taulukko 7 Vaasan muuttoliike 2014-2018 (Tilastokeskus 2019l)

vuosi	2014	2015	2016	2017	2018
muutos+/-	85	100	-261	-463	-104

Tilastokeskuksen tiedoista ilmenee, että Vaasassa asui vuoden 2018 lopussa 67 552 asukasta ja se oli heti Lappeenrannan jälkeen 14. suurin kaupunki Suomessa. Tuosta määrästä aikuisikäisiä, eli yli 15-vuotiaita, oli 84,4 %. Asuntokuntia Vaasassa oli vuoden 2018 lopussa 34 345 kappaletta, mikä tarkoittaa vajaata kaksi asukasta per asunto (Tilastokeskus 2019e). Vuokralla asujien määrä on lisääntynyt tasaisesti vuodesta 2010 alkaen ollen

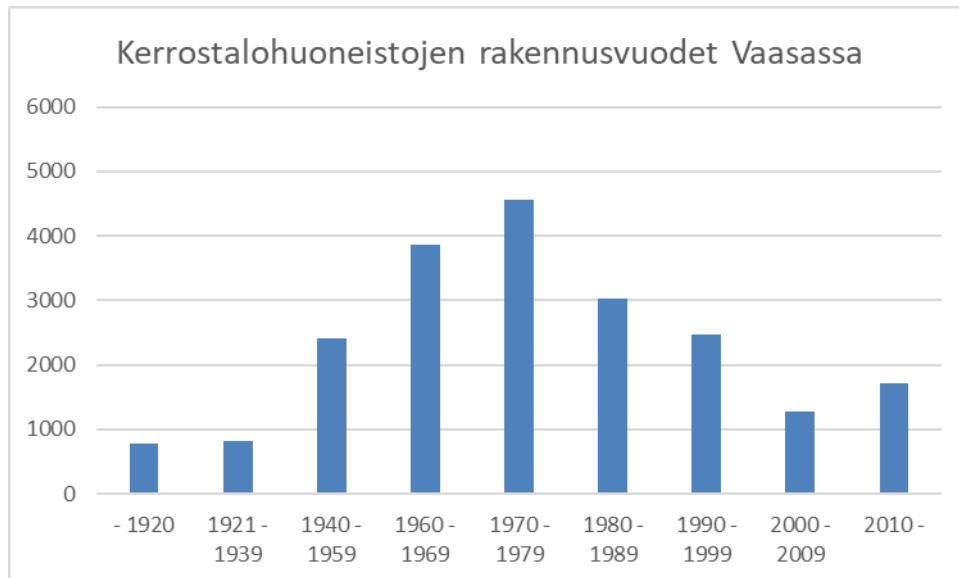
silloin 36,5 % ja vuonna 2018 41,2 % vaasalaisista, joten Vaasan markkina-alueella on potentiaalia sijoitustoiminnalle (Tilastokeskus 2019f).

Yksiöitä Vaasassa on kaupattu viime vuosina nousevissa määrin, vaikkakin vuoden 2018 osalta pieni tiputus tulikin. Kuvasta 5 voidaan todeta, että vuosien 2011 ja 2015 välillä yksiöiden kauppamäärät vähenivät reilun 170 kappaleen vuositahdistista 130-150 kappaleeseen. Vuodesta 2015 eteenpäin asuntokauppa on yksiöiden osalta taas osoittanut piristymisen merkkejä takaisin vuoden 2011 tasolle.



Kuva 5 Vaasan kerrostalo-yksiöiden kauppamäärä vuosien 2010-2018 välillä (Tilastokeskus 2019d)

Vaasassa rakennuskannasta löytyy sekä uusia kerrostaloja että vanhoja 1900-luvun alun kerrostaloja. Kuvasta 6 voidaan todeta, että rakennettujen asuntojen määrä on kasvanut 1940-luvulta aina 1970-luvun lopulle, niin kuin monissa muissakin kunnissa Suomessa. Tähän on suurimpana syynä Suomen kaupungistuminen, jolloin kerrostalohuoneistoja piti rakentaa nopeasti isolle joukolle ihmisiä. Näissä 1970-luvun nopeasti rakennetuissa asunnoissa on se ongelma, että ne rakennettiin sanan mukaisesti nopeasti palvelemaan isoa joukkoa ja niiden ei suunniteltu kestävän 30 vuotta enempää. Rakennukset ovat kuitenkin lähes kaikki vielä 50 vuotta myöhemmin pystyssä, joten niiden rakenteisiin joudutaan kiinnittämään erityistä huomiota. Tämän jälkeen 1980-luvulta alkaen asuntotuotanto on lähtenyt tasaiseen laskuun, pientä 2010-luvun piristymistä lukuun ottamatta.



Kuva 6 Kerrostalohuoneistojen rakennusvuodet Vaasassa (Tilastokeskus 2019k)

Vaasan kaupungin talous on ollut viime aikoina heikoissa kantimissa ja vuoden 2018 osalta sen talous jäi 12,6 milj. euroa alijäämäiseksi (Vaasa s.16). Myös muutamat seuraavat vuodet näyttävät heikoilta, mutta vuodesta 2021 alkaen Vaasan kaupungin on tarkoitus saada taloutensa tasapainoon (sttinfo 2019).

#### 6.4 Yhteenveto kaupungeista

Kaupunkeja vertailtaessa tilastojen avulla alkaa niistä löytymään eroavaisuuksia, jotka kiinnostavat sijoittajaa. Taulukossa 8 on vedetty yhteen matriisitaulukkoon mielenkiintoisimmat poiminnat. Taulukoon on kerätty tietoa vertailukaupunkien taloustilanteesta koosta, asuntokaupoista vuodelta 2018. Esimerkiksi Tuotto per neliö –kohta kertoo, taulukon 3 tavoin, kuinka monta pistettä valitusta kaupungista saa keskiarvojen mukaan vuokratuottoa jokaista ostetusta neliöstä maksettua hintaa kohden. Taulukon huomioita käydään tarkemmin läpi seuraavassa luvussa.

Taulukko 8 Kaupunkien avainkohdat

Osa-alue/kohde	Järvenpää	Lappeenranta	Vaasa
<b>Taloustilanne</b>	Heikko jo muutama vuoden	Ollut heikkoa muutama edellinen vuosi	Heikko vuosi ollut
<b>Muuttovoitto/tappio</b>	Muuttovoittoa vuodesta 2014 alkaen	Vuodesta 2014 alkaen tappiollista	Vuodesta 2016 alkaen tappiollista
<b>Asukasluku kpl</b>	43 410	72 699	67 552
<b>Tulevaisuuden näkymät</b>	2022 taloustilanne uskotaan kääntyvän positiiviseksi	2020 taloudellisen tilanteen uskotaan kääntyvän positiiviseksi	2021 taloustilanteen uskotaan kääntyvän paremmaksi
<b>Yksiöiden neliöhinnat 2018 ka.</b>	2973 euroa	1843 euroa	2109 euroa
<b>Yksiöiden neliövuokrat 2018 ka.</b>	17,65 euroa	14,59 euroa	14,54 euroa
<b>Tuotto per neliö</b>	0,59	0,79	0,69
<b>Vuokaralla asuvien määrä</b>	33,5%	36,5%	41,2%
<b>Asuntokauppojen määrä kpl/vuosi</b>	noin 75	noin 130	noin 170

## 7 Tulokset ja johtopäätökset

Tässä työssä on käyty läpi asuntosijoittamiseen vaikuttavia tekijöitä, sijoittamisen riskejä sekä asuntosijoittamisen aloittamiseen liittyviä osa-alueita. Tämän lisäksi työssä on tutkittu eri kaupunkien vetovoimaisuutta ja mahdollisia sijoitusnäkyymiä. Edellisessä luvussa tarkasteltiin jokaisen vertailukaupungin kokoa, niiden taloudellisia näkyymiä nykyhetkessä ja odotuksia tulevast. Myös asuntokannan rakennetta ja asukkaiden tapaa asua verrattiin eri kaupungeissa. Seuraavaksi havaintoja käydään läpi ja niiden pohjalta annetaan raportin kohdehenkilölle, eli kuvitteelliselle sijoittajalle, suositus siitä, mihin on järkevä sijoittaa, jos asunnoista haluaa saada vakaata kassavirtaa ja toiveena olisi asunnon arvon säilyminen.

Edellisessä kappaleessa tehdyistä vertailuista voidaan huomata, että Vaasassa on lähes yhtä paljon asukkaita kuin vertailuun toiseksi kaupungiksi valitussa Lappeenrannassa, mutta Vaasan muuttotappio on huomattavasti loivempaa kuin Lappeenrannassa. Järvenpää on taas kerännyt pääkaupunkiseudun vetovoiman perässä asukkaita viime vuosina, mutta kaupunkina se on huomattavasti pienempi jo lähtöjään.

Taloudellisen tilanteen näkökulmasta Vaasa näyttää valoisalta. Kaikissa vertailun kaupungeissa on talous ollut viime aikoina heikoissa kantimissa, mutta Vaasa uskoo talousarviossaan, että jo ensi vuonna sen talous saadaan kääntymään positiiviseksi. Tämä taas kielii suoraan maksetuista veroista, eli alueen vetovoimasta. Lappeenranta ja Järvenpää taas odottaa, että seuraavatkin vuodet tulevat vielä olemaan talouden kannalta haasteellisia, eli kaupungin päättäjät eivät odota, että veroeurot kasvaisivat merkittävästi suhteessa väestön tarvitsemiin palveluihin.

Korkea vuokralaisten määrä Vaasan väestöstä tarjoaa sijoittajalle paljon potentiaalisia vuokralaisia. Keskineliöhinnossa suhteen Järvenpää on omassa luokassa, mutta Vaasan ja Lappeenrannan välillä ero ei ole niin iso, kuten liitteen 2 grafiikasta voidaan nähdä. Vuokratuottojen suhteen Järvenpäästä saa toki pääkaupunkiseudun läheisyyden ja vetovoimaisuuden perässä korkeampaa vuokratuottoa, mutta sekään ei luvun 5 taulukon 3 perusteella näytä kattavan kalliimmasta neliöhinnasta maksettua erotusta. Edellisessä kappaleessa olleiden kuvien 1, 3 ja 5 esitettyjen asuntokauppojen määrä yksiöiden osalta kertoo siitä, kuinka paljon vaihtuvuutta kaupungissa on ja kuinka helposti sijoituskohteen voi löytää sieltä. Siinä missä viime vuosina Järvenpäässä yksiöt vaihtoivat omistajaa alle 100 kertaa vuodessa, niin Vaasassa kaupattiin yksiöitä keskimäärin 170 asunnon vauhdilla. Lappeenranta asettui näiden väliin noin 130 yksiön kaupalla vuosittain.

Ominaisuuksiltaan Järvenpää on huomattavasti pienempi kaupunki kuin vertailun kaksi muuta, eli Lappeenranta ja Vaasa. Näin ollen sen tilastot eivät ole yhtä ison näköiset, mutta kun sen koon määrittelee koko pääkaupunkiseudun kehyskuntien yhteiskokona, jonka tarkastelu tapahtuu vain yhdeltä osa-alueelta niin skaalaan saa samankokoiseksi kuin muissa valituissa kaupungeissa. Järvenpään kuten kaikkien kehyskuntien vetovoima liittyy suurimmin pääkaupunkiseudun ylivuotoon asukkaista, niin Vaasassa taas Pohjanmaan maakuntakeskuksena kerää paikallista teollisuutta ja yrittäjiä alleen. Myös paikallinen yliopisto tuo opiskelijoita paljon kaupunkiin. Lappeenranta taas nojaa vetovoimaisuudessaan Vaasan tavoin opiskelijoiden lisäksi pitkälti Venäjältä tulevan tuonnin ja turistivierojen määrään.

Kokonaisuudessaan voidaankin todeta, että ensin raa'asti tuotto-odottamien suhteen vertailuun valittujen kaupunkien joukosta on löytynyt suositeltavaksi sijoituskohteeksi Vaasa. Vaasan eduksi on laskettava kaupungin koko, alueen toiminta Pohjanmaan maakuntakeskuksena ja korkea vuokralaisten määrä suhteessa kaupungin väkilukuun. Lappeenrannassa tuotto-odottama maksetusta neliöhinnasta suhteessa saatuun vuokraan keskimäärin olisi paras, mutta alueen kokonaisvetovoimaisuuden kannalta on isompi riski, että sieltä ostettu sijoitus jää loppujen lopuksi käteen purkukustannuksineen, kuin taas Vaasassa talous näyttää tulevaisuudessa valoisammalta. Vaasasta on siten helppo löytää potentiaalinen sijoituskohte turvalliselta keskusta-alueelta. Asuntoon on myös helppo löytää vuokralainen kohtuullisen helposti ja mikäli asunnosta tarvitsee päästä eroon, niin keskusta-alue tekee siitä likvidin, eli helposti rahaksi muutettavan kohteen.

## 8 Pohdinta

### 8.1 Opinnäytetyöprosessi ja oman oppimisen arviointi

Opinnäytetyö lähti hieman haastavasti liikenteeseen, mutta alkuvaikeuksien selätyksen jälkeen aihe löytyi ja prosessi pääsi etenemään normaalissa tahdissa. Itse kirjoitusprosessi opinnäytetyöhön aloitettiin ja suoritettiin kokonaisuudessaan syksyn 2019 aikana. Opinnäytetyö tehtiin normaalin päivätyön ohella, joten aikaa työn tekemiseen oli muiden kiireiden takia välillä vaikea löytää, mutta tiukalla loppurutistuksella raportti saatiin valmiiksi tavoiteajassa.

Opinnäytetyöllä ei ollut toimeksiantajaa erikseen vaan aihe valikoitui omien mielenkiintojen mukaan ja työhön haettiin näkökulmaa siitä, millaista on sijoittaa itselle alkujaan tuntemattomaan kaupunkiin. Raportti kirjoitettiin ajatuksella, että kuka vain sijoittaja, jolla on pieni pesämuna, mutta taloudellinen asema ei mahdollista sijoitusasunnon hankkimista kalliiden hintojen pääkaupunkiseudulta, vaan vähän kauempaa Suomesta halvempien ne-  
liöhintojen kaupungeista.

Opinnäytetyöprosessi antoi itselleni joitakin valmiuksia nähdä sijoittaminen ja nimenomaan asuntosijoittaminen uudessa valossa, mutta suurin syy kirjoittamiseen oli lopputyö ja tradenomiopintojen loppuun saattaminen.

## Lähteet

Arvopaperi 2019. Hypo: Tässä ovat Suomen 10 kasvukeskusta. Luettavissa: <https://www.arvopaperi.fi/uutiset/hypo-tassa-ovat-suomen-10-kasvukeskusta/16a9e534-06fd-32e3-977c-adb1727d7bf5> Luettu: 11.9.2019

Havia, P. Lappalainen, V & Rinta-Loppi, A 2014. Erilainen ote omaan talouteen. Talentum Media Oy. Helsinki

Helsingin Sanomat 2019. Järvenpää painii talousvaikeuksissa. Luettavissa: <https://www.hs.fi/kaupunki/jarvenpaa/art-2000006216681.html> Luettu: 30.10.2019

Iltalehti 2019a. Työtön kotiäiti Maria Friström osti miljoonalla eurolla yksiöitä kahdessa vuodessa — näin hän sen teki. Luettavissa: <https://www.iltalehti.fi/taloussankari/a/376223d5-fe88-495f-87d6-5fb6903cc905>. Luettu 26.9.2019

Järvenpää 2019. Kaupunginhallitus, kokous 28.10.2019. Luettavissa: [http://jarvenpaa.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunginhallitus/Kokous\\_28102019/Taloussuunnitelma\\_20202023\\_ja\\_talousarvi\(11010\)](http://jarvenpaa.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunginhallitus/Kokous_28102019/Taloussuunnitelma_20202023_ja_talousarvi(11010)) Luettu 30.10.2019

Kaarto, M 2015. Sijoita asuntoihin!, aloita, kehity, vaurastu. KM Growth Oy.

Lappeenranta. Talousarvio 2019. Luettavissa: <https://www.lappeenranta.fi/loader.aspx?id=dc530e4c-bf2e-41d9-b52c-46218ccdeb67> Luettu: 30.10.2019

Korpela, V 2013. Sijoittajan verokirja. Verotieto Oy. Helsinki

Nevala, T. Palo, M. Sirén, M & Haulos, S 2010. Kiinteistövälittäjän käsikirja. Yliopistopaino. Helsinki

Orava, J & Turunen, O 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Alma Talent. Helsinki.

Sato.fi 2005. Sato ostaa Ilmariselta noin 900 asuntoja ja tontteja. Luettavissa: <https://www.sato.fi/fi/asukkaalle/asukastiedotteet/releasenolang-736> Luettu: 11.9.2019

Sijoitusasunnot 2019. Ota nämä 10 asiaa OPIKSESI. 25.000€ tappiota tehneeltä ex-asun-  
tosijoittajalta. Luettavissa: <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittajan-virheet/> Luettu:  
19.11.2019



Sijoitusovi 2019. Velkavipu sijoittamisessa. Luettavissa: <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>. Luettu 11.9.2019

Sttinfo 2019. Vaasan kaupungin säästöesitysten tavoitteena on talouden tasapaino vuoden 2021 loppuun mennessä. Luettavissa: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/vaasan-kaupungin-saastoesitysten-tavoitteena-on-talouden-tasapaino-vuoden-2021-loppuun-menessa?publisherId=67975446&releasId=69856238> Luettu: 30.10.2019

Taloustaito 2019a. Sijoitusasunto: Käyttäisinkö välittäjää vai vuokraisinko itse?. Luettavissa: <https://www.taloustaito.fi/Rahat/sijoitusasunto-kayttaisinko-valittajaa-vai-vuokraisinko-itse/>. Luettu: 20.9.2019

Tilastokeskus 2019b. Väestö. Luettavissa: [https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk\\_vaesto.html](https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_vaesto.html) Luettu: 27.10.2019

Tilastokeskus 2019c. Vuokraindexi (2015=100) ja keskineliövuokrat, vuositiedot, 2015-2018. Luettavissa: [http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_asu\\_asvu/statfin\\_asvu\\_pxt\\_11x5.px/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asvu/statfin_asvu_pxt_11x5.px/) Luettu: 27.10.2019

Tilastokeskus 2019d. Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (2015=100) ja kauppojen lukumäärät, vuositasona, 2015-2018. Luettavissa: [http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_asu\\_ashi\\_vv/statfin\\_ashi\\_pxt\\_112l.px/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_ashi_vv/statfin_ashi_pxt_112l.px/) Luettu: 27.10.2019

Tilastokeskus 2019e. Kuntien avainluvut: Vaasa. Luettavissa: <http://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2019&active1=905> Luettu: 4.11.2019

Tilastokeskus 2019f. Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus 1987-2018. Luettavissa: [https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?file=quicktables/kuntien\\_avainluvut\\_2019/avainluku\\_M70&isext=true&lang=3&x=800&y=800&rind=290](https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?file=quicktables/kuntien_avainluvut_2019/avainluku_M70&isext=true&lang=3&x=800&y=800&rind=290), Luettu: 4.11.2019

Tilastokeskus 2019g. Kuntien avainluvut: Lappeenranta. Luettavissa: <http://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2019&active1=405> Luettu: 4.11.2019

Tilastokeskus 2019h. Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus 1987-2018. Luettavissa:

[https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?ifile=quicktables/kuntien\\_avainluvut\\_2019/avainluku\\_M70&isext=true&lang=3&x=800&y=800&rind=131](https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?ifile=quicktables/kuntien_avainluvut_2019/avainluku_M70&isext=true&lang=3&x=800&y=800&rind=131), Luettu: 4.11.2019

Tilastokeskus 2019i. Kuntien avainluvut: Järvenpää. Luettavissa:

<http://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2019&active1=186> Luettu: 4.11.2019

Tilastokeskus 2019j. Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus 1987-2018. Luettavissa: [https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?ifile=quicktables/kuntien\\_avainluvut\\_2019/avainluku\\_M70&isext=true&lang=3&x=800&y=800&rind=68](https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?ifile=quicktables/kuntien_avainluvut_2019/avainluku_M70&isext=true&lang=3&x=800&y=800&rind=68), Luettu: 4.11.2019

Tilastokeskus 2019k. Asunnot talotyyppin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan, 2018 Luettavissa: [http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_asu\\_asas/stat-fin\\_asas\\_pxt\\_116f.px/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asas/stat-fin_asas_pxt_116f.px/) Luettu: 13.11.2019

Tilastokeskus 2019l. Kuntien välinen muutto tulo- ja lähtöalueittain Luettavissa:

[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_vrm\\_muutl/stat-fin\\_muutl\\_pxt\\_11a1.px/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_muutl/stat-fin_muutl_pxt_11a1.px/). Luettu: 26.10.2019

Vaasa. Talousarvio 2019. Luettavissa: [https://www.vaasa.fi/uploads/2019/09/5c92d5d1-talousarvio\\_2019\\_ja\\_taloussuunnitelma\\_2020-2021\\_kv\\_lopullinen.pdf](https://www.vaasa.fi/uploads/2019/09/5c92d5d1-talousarvio_2019_ja_taloussuunnitelma_2020-2021_kv_lopullinen.pdf) Luettu: 30.10.2019

Verohallinto 2019a. Pääomatulon veroprosentti. Luettavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/>. Luettu 3.9.2019.

Verohallinto 2019b. Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. Luettavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>. Luettu 3.9.2019

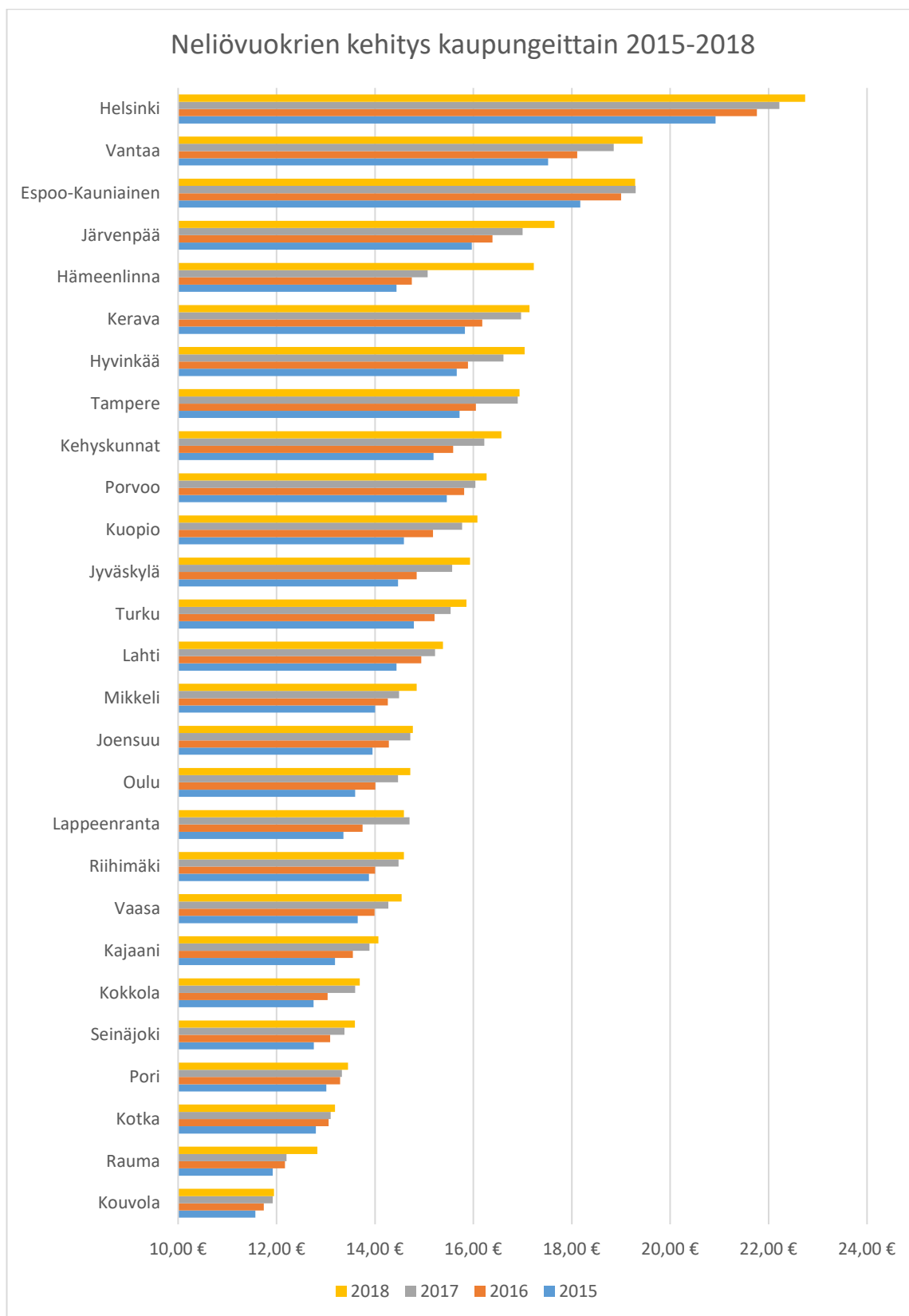
Verohallinto 2019c. Varainsiirtovero. Luettavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Luettu 3.9.2019

Yle 2019. Lappeenrannalle tulossa alijäämäinen tilinpäätös. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10924722> Luettu: 30.10.2019

## Liitteet

### Liite 1. Neliövuokrien kehitys kaupungeittain vuosina 2015-2018, euroa per neliö

(Tilastokeskus 2019c)



**Liite 2. Neliöhintojen kehitys kaupungeittain vuosina 2015-2018, euroa per neliö**

**(Tilastokeskus 2019d)**

