

Koti sijoituksena – asunto Helsingin kantakaupungista osana yksityishenkilön sijoitusvarallisuutta

Taavi Tihkan



Tekijä Taavi Tihkan	
Koulutusohjelma Liiketalous	
Opinnäytetyön nimi Koti sijoituksena – asunto Helsingin kantakaupungista osana yksityishenkilön sijoitusvarallisuutta	Sivumäärä 51
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on vertailla osakesijoittamista ja oman asunnon ostamista sijoitusmielessä liiketaloudellisesta näkökulmasta ja selvittää kuinka oman asunnon ostaminen voi toimia myös eräänlaisena sijoituksena. Opinnäytetyö on toteutettu kvantitatiivisin menetelmin vertaillen olemassa olevaa dataa. Työ on rajattu koskemaan vain Helsingin kolmen kantakaupunginosan, Helsingin keskusta – Etu-Töölö, Kaartinkaupunki ja Keski-Töölö, vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitystä ja Helsingin pörssin OMX Helsinki GI -indeksiä vuosina 2010–2018.</p> <p>Opinnäytetyön teoriaosuudessa avataan, mitä osake- ja asuntosijoittaminen on, miten ne voi aloittaa ja mitä se edellyttää, opinnäytetyön rajaukset huomioon ottaen. Lisäksi käsitellään allokaatiota.</p> <p>Tutkimuksen on tarkoitus esittää edellä mainittujen alueiden kerrostaloasuntojen hintojen kehitystä hoitovastikkeilla korjattuna sekä Helsingin pörssin OMX Helsinki GI -indeksin kehitystä vuokrakuluilla korjattuna vuosina 2010–2018. Näiden tuottojen välillä suoritetaan myös vertailua ja tutkitaan, kumpi on historiallisesti ollut parempi sijoituskohde. Lisäksi otetaan lyhyesti kantaa siihen, mitä kaikkia kuluja ja veroja kumpaankin sijoitusmuotoon liittyy.</p>	
Asiasanat asuntosijoittaminen, osakesijoittaminen, sijoittaminen, allokaatio	

Author Taavi Tihkan	
Degree programme Economics and Business Administration	
Title of thesis Home as an investment – an apartment in the downtown of Helsinki as part of an investment portfolio	Number of pages 51
<p>The purpose of this thesis is to compare investing in the stock market to buying an apartment, and to find out how buying an apartment for oneself can also act as an investment. The study is limited to investigating the value development in old apartment buildings in three districts in Helsinki; Helsinki city center – Etu-Töölö, Kaartinkaupunki and Keski-Töölö, and the Helsinki stock exchange's OMX Helsinki GI index in the years 2010–2018.</p> <p>The theory part of the thesis is dedicated to explaining what investing in stocks and apartments is about, how one can start, and what is required – in the scope of this thesis. Allocation is also discussed upon.</p> <p>The objective of this study is to present the development of apartment prices (fixed with maintenance charges), and the development of Helsinki stock exchange's OMX Helsinki GI index (fixed with apartment rent costs) in the years 2010–2018. The profits of these investment methods will be compared, and a conclusion will be drawn to determine which of these methods has been a better investment. The costs and taxes related to both of these forms of investing will also be discussed briefly.</p>	
Keywords investing, apartments, stocks, allocation	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen taustaa	1
1.2	Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusongelma	1
1.3	Opinnäytetyön rakenne ja keskeiset käsitteet	2
2	Sijoittaminen osakemarkkinoille ja rahastoihin	4
2.1	Osakemarkkinat	4
2.1.1	Sijoitusrahastot.....	5
2.1.2	Osakemarkkinoille sijoittamisen riskit.....	5
3	Asunto sijoituskohteena.....	6
3.1	Hyödyt ja riskit	6
3.2	Mistä asunnon hinta muodostuu?	8
3.2.1	Tontti	8
3.2.2	Suunnittelu	8
3.2.3	Luvat ja verot.....	8
3.2.4	Rahoitus	9
3.2.5	Huoneiston pintamateriaalit ja varusteet	9
3.2.6	Asunnon sijainti talossa.....	9
3.2.7	Yhteiset tilat.....	9
3.2.8	Markkinointi	10
3.2.9	Kate	10
3.2.10	Yhtälön tuntematon tekijä.....	10
3.3	Asunnon arvo ei ole aina osiensa summa.....	11
3.4	Tulevaisuuden näkymät omistus- ja vuokra-asumiseen.....	12
4	Sijoitusten allokaatio ja kokonaistuotto	13
4.1	Sijoitusten allokaatio.....	13
4.2	Oman sijoitussalkun allokaatio	14
4.3	Kokonaistuoton muodostuminen	16
5	Sijoittamisen aloittaminen	18
5.1	Osakesijoittaminen	18
5.2	Rahastoihin sijoittaminen	19
5.3	Oman kodin hankinta	19
5.3.1	Rahoitus	20
5.3.2	Asuntokauppalaki.....	21
5.3.3	Taloyhtiöön tutustuminen	22
5.3.4	Kunnossapitotarveselvitys.....	23
5.4	Sijoituksen seuranta	24
5.5	Myyminen	25

6	Empiirinen tutkimus	27
6.1	Tutkimusaineisto ja rajaukset	27
6.2	Tutkimusmenetelmät ja toteutus	28
7	Tutkimustulokset.....	31
7.1	Sijoitusten kehitys ja tuotot.....	31
7.1.1	Asunto	31
7.1.2	Osakkeet	34
7.2	Vertailu	36
8	Pohdinta.....	39
8.1	Yhteenveto tuloksista	39
8.2	Lyhyesti kuluista ja verotuksesta.....	40
8.3	Tutkimuksen luotettavuus ja jatkotutkimusehdotukset	42
8.4	Päätelmiä	43
	Lähteet	45

1 Johdanto

Sijoittaja tekee voittoa osakemarkkinoilla joko sijoittajan omistamien osakkeiden markkinahinnan noustessa tai silloin, kun sijoittajan osakkeesta saatava kassavirta, kuten osinko on osakkeen kurssilaskua suurempi. Suurimmat voitot tehdään usein markkinahinnan nousun seurauksena. Samoin asuntomarkkinoilla voitot kotiutetaan useimmiten osto- ja myyntihinnan erotuksesta. Toisin sanoen tavoitteena on tehdä rahalla lisää rahaa.

1.1 Tutkimuksen taustaa

Usein keskustellaan siitä, kuinka osakesijoittaminen on ollut historiallisesti tuottavin sijoitusmuoto ja että asuntosijoittaminen on lähes riskitöntä. Osakemarkkinat ovat kuitenkin viime vuosina käyneet läpi melkoista turbulenssia ja asuntomarkkinat eivät välttämättä olekaan niin turvalliset kuin olettaa saattaa. Näiden kahden vertaileminen keskenään olisi mielenkiintoista, koska on uutisoitu siitä, kuinka Helsingin hinnat karkaavat ensiasunnon ostajien käsistä (Lassila 2017). Opinnäytetyössä pohditaan myös olisiko osakkeiden ostaminen asunnon sijasta varteenotettava vaihtoehto.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusongelma

Leena Laakson Kauppalehteen kirjoittaman artikkelin mukaan suomalaisen piensijoittajan kuuma kysymys on, mihin 100 000 euroa ylimääräistä rahaa kannattaisi sijoittaa? 22 prosenttia suomalaisista olisi sijoittanut sijoitusasuntoon vuonna 2012. (Laakso 2013.)

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen tarkoituksena on vertailla osakesijoittamisesta saatuja tuottoja oman asunnon ostamiseen sijoituskohteena. Aihepiiriä lähestytään tutkimalla Helsingin pörssin OMX Helsinki GI -indeksin kehittymistä vuosien 2010–2018 ajanjaksolla ja vertailemalla sitä Helsingin keskusta – Etu-Töölön, Kaartinkaupungin ja Keski-Töölön kerrostaloasuntojen hintojen kehitykseen samassa ajassa. Tarkemmin yhteen sijoituskohteeseen sijoitettavan pääoman suuruudeksi määritellään 350 000 euroa ja se sijoitetaan vuoden 2010 alussa kuvitteelliseen OMX Helsinki GI -indeksiä seuraavaan indeksirahastoon sekä jokaiseen kolmen edellä mainitun alueen asunto-osakkeeseen. Asuntosijoituksen vuosittainen tuotto korjataan hoitovastikkeella ja pörssisijoitus vuokrakululla, koska oma asunto on jäänyt näin ostamatta.

Tutkimuksella pyritään löytämään kvantitatiivisin tutkimusmenetelmin vastaus siihen, onko historiallisesti ollut kannattavampaa sijoittaa pörssiosakkeisiin vai asunto-osakkeisiin. Jäljempänä tässä työssä tullaan käyttämään termejä asunto ja asunto-osake myös toistensa synonyymeina. Tutkimuskysymys on siis, onko Helsingin kantakaupungin asunto tuottanut

paremmin kuin Helsingin pörssin OMX Helsinki GI -indeksi. Tästä voidaan peilata näkemystä siihen, onko tulevaisuudessa kannattavampaa investoida suurta osuutta sijoitettava varallisuudesta oman kodin ostamiseen vai vaihtoehtoisesti asua vuokralla sijoittaen tuo raha osakemarkkinoille.

Opinnäytetyön pääasiallinen kohderyhmä on asunnon hankintaa harkitsevat yksityishenkilöt, koska tutkimusongelma pyrkii etsimään vastauksia siihen, olisiko kannattavampaa sijoittaa asuntoon vai osakkeisiin. Myös jo asunnon omistavat henkilöt saattavat löytää työstä hyödyllistä ja ajatuksia herättävää informaatiota. Tätä opinnäytetyötä ei tule kuitenkaan ottaa absoluuttisena totuutena tai sijoitusneuvontana, vaan ennemminkin suuntaa-antavana katsauksena, joka tarjoaa lukijalleen tietoa niin osake- kuin asuntosijoittamisestakin.

1.3 Opinnäytetyön rakenne ja keskeiset käsitteet

Opinnäytetyön johdannossa käydään läpi työn tarkoitus sekä sen sisältö ja tavoitteet. Luvussa 2 käsitellään sijoittamista osakemarkkinoille ja luvussa 3 sijoittamista asuntoihin sekä asuntoja yleisesti. Neljännessä luvussa käydään läpi allokaatiota ja sijoituksen kokonaistuoton muodostumista. Seuraavassa, eli viidennessä luvussa pureudutaan siihen, mitä sijoittaminen osakkeisiin ja asuntoon vaatii, ja mitä kannattaisi ainakin ottaa huomioon niihin sijoittaessa. Luvut 2–5 muodostavat opinnäytetyön teoreettisen viitekehyksen. Kuudennessa luvussa siirrytään empiiriseen tutkimukseen, jossa tutkimusmenetelmä ja sen toteuttamistavat selitetään. Seuraavassa luvussa tutkimustulokset esitellään sanallisesti ja grafiikoiden avulla havainnollistaen. Samalla suoritetaan vertailua ja luvussa 8 tutkimuksessa syntynyt informaatio kasataan yhteen johtopäätöksissä, sitä analysoidaan ja tutkimuskysymykseen vastataan. Luvun 8 lopussa suoritetaan syvällisempää pohdintaa ja käydään läpi myös jatkotutkimusehdotuksia. Alla listataan ja avataan lyhyesti opinnäytetyön kannalta keskeisimmät käsitteet.

Osakesijoittaminen

Osake on pala yritystä, joten osakkeita ostamalla sijoittaja omistaa myös osuuden yrityksestä (Elo & Saarhelo 2018, 21). Julkisesti listattujen yritysten osakkeilla käydään kauppaa arvopaperipörssissä, joiden kautta arvopaperien myyjät ja ostajat tekevät tehokkaasti kauppaa. Samalla pörssissä syntyy tietoa kauppojen hintatasoista, määrästä sekä osto- ja myyntitarjouksista, joita sijoittajat pystyvät hyödyntämään arvioidessaan sijoituskohteita. (Nikkinen, Rothovius & Sahlström 2002, 10.) Tavanomaisessa pörssikaupassa raha liikkuu sijoittajien välillä, ja ainoastaan listautumisen yhteydessä tai erillisessä osakeannissa yritys voi kerätä rahoitusta niin, että sijoittaja ostaa yrityksen uusia osakkeita. (Elo & Saarhelo

2018, 21.) Tämän opinnäytetyön kontekstissa osakesijoittaminen ymmärretään sijoittamisena suoraan julkisesti listatun yhtiön osakkeisiin.

Allokaatio

Allokaatiolla tarkoitetaan sijoitusten jakamista eri omaisuuslajien, kuten metsä, kiinteistöt, raaka-aineet, valuutat, osakkeet, kesken. Allokaation tarkoituksena on parantaa salkun riski–tuotto -profiilia, jonka lähtökohtana on sijoittajan oma riskinsietokyky. Riskin ja tuoton suhde kulkeekin käsikädessä, joten suurempaa tuottoa tavoitellaan suuremmalla riskillä. Laajempaa omaisuuslajikohtaista hajauttamista kutsutaan yleensä allokaatioksi, ja pelkällä hajauttamisella tarkoitetaan yhden omaisuuslajin sisällä tapahtuvaa hajauttamista. (Isola 2015.)

Asuntosijoittaminen

Asuntojen ostaminen ja vuokraaminen säästö- ja sijoitustoimena voidaan määritellä asuntosijoittamiseksi, jonka tavoitteena on säännöllinen vuokratulo sekä itse asunnon arvon tasainen positiivinen kehitys (Orava & Turunen 2013, 5–13). Tässä opinnäytetyössä asuntosijoittaminen kuitenkin määritellään vain sellaisen asunto-osakkeen ostamiseksi, josta ei vuokratuloa tule, koska huoneistossa asuu sijoittaja itse. Kyse on siten sijoittajan kotina käyttämästä asunnosta tämän sijoitusvarallisuutena tai sen osana.

Taloyhtiö

Taloyhtiö eli asunto-osakeyhtiö voi olla esimerkiksi kerrostalo, jossa jokainen asunto muodostaa oman asunto-osakkeensa tai osakeryhmän, jolla on omistaja. Omistamalla tietyt osakkeet saa hallintaoikeuden tiettyyn tai tiettyihin asuinhuoneistoihin, liiketilaan, varastotilaan tai autopaikkaan. Yhtiö on asunto-osakeyhtiö, mikäli huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määritetty asuinhuoneistoiksi, muussa tapauksessa kysymyksessä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Taloyhtiö on yhtiö siinä missä muutkin yhtiömuotoiset organisaatiot hallituksineen ja yhtiökokouksineen. (Suomen Kiinteistölehti 2017.)

2 Sijoittaminen osakemarkkinoille ja rahastoihin

Sijoittamisella tarkoitetaan rahan investoimista eli sijoittamista tiettyyn kohteeseen odotettavissa olevaa korvausta vastaan. Metsä, kiinteistöt, raaka-aineet, valuutat, osakkeet, autot, rannekellot tai vaikka osaaminen, ja ylipäättänsä kaikki sellainen fyysinen tai henkinen omaisuus, mistä voi olettaa tulevaisuudessa saavansa sijoitetun pääoman lisäksi myös tuottoa voivat olla sijoituskohteita. Tuottoa halutaan sen johdosta, että raha ei ole sijoituksen keston aikana sijoittajan käytettävissä mahdollisiin muihin tarpeisiin ja siitä, että sijoittaja on päättänyt ottaa riskin varallisuuden menettämisestä. (Nikkinen, Rothovius & Sahlström 2002, 9.) Sijoitussalkuksi eli -portfolioksi kutsutaan näistä yksittäisistä sijoituskohteista koostuvaa kokonaisuutta (Knüpfer & Puttonen 2014, 141). Tämä opinnäytetyö keskittyy vain pörssilistattujen yhtiöiden osakkeisiin sekä asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin sijoittamiseen.

Perinteisesti suomalaisissa kotitalouksissa ylimääräinen raha säästetään pankkitilille, eli harjoitetaan niin sanottua tilisäästämistä. Säästämistapa on sinällään melko riskitön, mutta yleisen hintatason noustessa rahan arvo alenee jatkuvasti, koska pankkitili harvoin tarjoaa inflaatiota korkeampaa korkoa. Jos sijoittaja haluaa säästöilleen pankkitalletusta suurempaa tuottoa, on hänen sijoitettava rahat johonkin sijoituskohteeseen tai -kohteisiin. Kallunki, Martikainen ja Niemelä (2019, 2) katsovat kirjassaan Ammattimainen sijoittaminen sijoituspäätöksen olevan prosessi, joka alkaa henkilökohtaisen riskinsietokyvyn määrittämisellä. Henkilön tulisi pohtia omia tavoitteitaan, taloustilannettaan ja sitä, kuinka paljon arvovaihtelua hänen vatsahapponsa sietävät. Nämä tekijät muodostavat henkilön riskiprofiilin, jonka perusteella henkilö pystyy valitsemaan itselleen sopivimman sijoitusmuodon. (Kallunki ym. 2019, 21-23.)

2.1 Osakemarkkinat

Osake on pala yritystä, joten sijoittaja omistaa osuuden yrityksestä oman osakeomistuksensa suhteessa. Jos siis yrityksellä on miljoona osaketta ja sijoittaja omistaa niistä tuhat, hänen omistuksensa on 1/1 000 eli yhden promillen. (Elo & Saarhelo 2018, 21.) Arvopapereilla, kuten osakkeilla käydään kauppaa rahoitusmarkkinoilla, jossa kaupankäynti voi tapahtua esimerkiksi suoraan rahaa tarvitsevan ja sijoittajan välillä tai arvopaperipörssin välityksellä. Arvopaperipörssit ovat markkinapaikkoja, joiden kautta arvopaperien myyjät ja ostajat voivat tehdä tehokkaasti kauppaa. Kaupankäynnin ohessa pörssissä syntyy tietoa kauppajien hintatasoista, niiden määrästä sekä osto- ja myyntitarjouksista, joita koskevaa informaatiota sijoittajat pystyvät hyödyntämään arvioidessaan sijoituskohteita. (Nikkinen, Rothovius & Sahlström 2002, 10.) Tavanomaisessa pörssikaupassa raha liikkuu ainoastaan

sijoittajien välillä, ei sijoittajalta yhtiöön tai yhtiöltä sijoittajalle. Ainoastaan listautumisen yhteydessä tai tietyn tyyppisessä osakeannissa yritys voi kerätä rahoitusta niin, että sijoittaja ostaa yrityksen uusia osakkeita. (Elo & Saarhelo 2018, 21.)

Omistamalla yhtiön osakkeen tai osakkeita sijoittaja saa yleensä oikeuden osinkoon, yhtiön varoihin varoja jaettaessa, puhe- ja äänestys-oikeuden yhtiökokouksessa sekä etuoikeuden osakeantiin osallistumiseen uusmerkintäannissa. Kaikki osakkeet eivät kuitenkaan välttämättä anna esimerkiksi äänioikeutta yhtiökokouksessa, eli muodosta samansisältöisiä oikeuksia. (Elo & Saarhelo 2018, 21.)

2.1.1 Sijoitusrahastot

Sijoitusrahasto jakautuu rahasto-osuuksiin, joita sijoittaja omistaa, ja näiden osuuksien arvo määritetään päivittäin osuutena sijoitusrahaston omistaman omaisuuden markkina-arvosta. Sijoittaja sijoittaa siten joko kerralla tai useissa osissa rahaa rahastoon, ja rahaston salkunhoitaja jakaa tämän rahan edelleen kohdesijoituksiin. Rahastoja on lukuisia erilaisia, kuten esimerkiksi osake-, korko-, yhdistelmä- ja indeksirahasto. Sen lisäksi rahastot voidaan jakaa vielä pienempiin ryhmiin sen mukaan, mihin ne sijoittavat esimerkiksi maantieteellisesti tai toimialallisesti. (Elo & Saarhelo 2018, 53–57.)

Tämän opinnäytetyön tutkimuksessa sijoitetaan kuvitteelliseen OMX Helsinki GI -indeksirahastoon. Indeksirahasto on sijoitusrahasto, jota hallinnoidaan passiivisesti, tavoitteenaan saavuttaa seurattavan indeksin tuotto mahdollisimman pienillä kuluilla. Indeksirahasto sijoittaaakin pääomansa passiivisesti vertailuindeksiin mukaiseen osakekoriin, kuten OMX Helsinki 25 -osakeindeksiin. Indeksirahastoon sijoitetaan samalla tavalla kuin tavalliseenkin sijoitusrahastoon, eli sijoittaja merkitsee rahaston osuuksia, joiden arvo lasketaan edellisen pörssipäivän päätöskurssien perusteella. (Elo & Saarhelo 2018, 57–58.)

Suomessa rahastot eivät joudu maksamaan osingosta tai myyntivoitosta lainkaan veroa. Veroa sijoittaja maksaa vasta sen vuoden verotuksessa, jona hän on luopunut rahasto-osuudestaan. (Elo & Saarhelo 2018, 55.)

2.1.2 Osakemarkkinoille sijoittamisen riskit

Sijoitusrahastot-internetsivulla osakesijoittamisesta kirjoitetaan, että osakkeisiin ei kannata sijoittaa enempää kuin mitä on pahimmassa tapauksessa valmis menettämään. Hajauttaminen onkin keskeisessä osassa riskeistä puhuttaessa. On mahdollista hajauttaa sijoitus eri yhtiöihin, toimialoihin, maantieteellisiin alueisiin ja ajallisesti. (Sijoitusrahastot.) Hajauttamista ja allokaatiota käsitellään tarkemmin jäljempänä luvussa 4.

3 Asunto sijoituskohteena

Yhdysvaltojen 32. presidentti Franklin D. Roosevelt on sanonut: ”Real estate cannot be lost or stolen, nor can it be carried away. Purchased with common sense, paid for in full, and managed with reasonable care, it is about the safest investment in the world.” (RealtyMogul.)

Eri puolilla maailmaa asuntojen juridinen hallinta on järjestetty eri tavoin. Esimerkiksi Suomen etelänaapurin Viron pääkaupungissa Tallinnassa kerrostalosta yksiötä ostettaessa, tulee ostaneeksi samalla osuuden maapohjasta ja kiinteistön muista elementeistä. Kiinteistön omistus rekisteröidään sähköiseen rekisteriin, johon tallennetaan paitsi omistukset myös panttikirjat ja niiden haltijat. Käyttöliittymää ja rajapintaa sähköisen järjestelmän ja omistajien ja rahoittajien välillä hoitavat notaarit, jotka ovat usein yksityisiä elinkeinonharjoittajia toimiluvan valtuuttamina ja valvottuina. Digitaalisuuden näkökulmasta järjestelmä on edistysellinen, mutta juridiselta kannalta kiinteistörakenne, yhtiörakenteen sijaan, tekee kaupakirjoista hankalia ja monisyisiä. Virolainen digitaalisuus ja hallintorakenteen yksinkertaisuus yhdistettynä suomalaiseen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöön saattaisikin olla innovatiivinen järjestelmä. (Roininen 2018, 58.)

Suomessa asuntovarallisuus voidaan juridisesti organisoida kiinteistöksi joko asunto-osakeyhtiömuotoisena tai vaihtoehtoisesti keskinäisenä tai ei-keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä. Kaikki nämä sopivat eri tilanteisiin ja niissä on omat hyvät puolensa ja toisaalta myös rajoitteensa. (Roininen 2018, 58.)

Asuntoa ostaessa asunto-osakeyhtiöstä ostetaan useimmiten joukko kyseisen yhtiön osakkeita, jotka sitten oikeuttavat tietyn asunnon hallintaan. Ei ole kuitenkaan täysin yhdentekevää mitkä osakkeet yhtiöstä ostaa, koska kaupat tehdään juuri ennalta määrätyn huoneiston hallinnan vuoksi, eikä niinkään pelkkien osakkeiden. Asunnon osakkeiden hintaan vaikuttaa huomattavasti kyseisen asunnon sijainti taloyhtiössä, näkymät ikkunoista, ilman suunnat, tehdyt ja tulevat remontit sekä asunnon yleinen kunto. (Huoneistokeskus.) Toisaalta taas pörssiosakkeita ostaessa ei ole niin suurta väliä mikä yhtiön tietyn osakesarjan sisällä oleva osake on kyseessä, ovathan saman osakesarjan osakkeet identtisiä.

3.1 Hyödyt ja riskit

Omistusasumisella haetaan mahdollisesti sosiaalista statusta. Kahtiajako onkin perustunut siihen, asutaanko omistusasunnossa vai vuokra-asunnossa. Tälle ei kuitenkaan ole suoraa

taloudellista perustetta, vaan syy lienee pääasiassa sosiaaliseen arvostukseen, tai kuviteltuun sellaiseen, perustuvaa. Halutaan siis asua omassa asunnossa, esimerkiksi juuri tietyllä alueella, vaikka se ei olisi välttämättä taloudellisesti kannattavaa. (Roininen 2018, 31.)

Useille omistusasuminen on niin sanottua "pakotettua säästämistä", jossa ajatellaan, että on parempi maksaa asuntoa itselle kuin toiselle. Asuntoa pidetään ikään kuin kuukausisäästämiseen rinnastettavana eränä, joka aikaa myöden kumuloi omaisuusarvoa itselle. Tässä väittämässä ei olekaan suoranaisesti mitään kiistämistä, erityisesti mikäli asuu useiden vuosikymmenten ajan samassa asunnossa, ilman korjaustarpeita. (Roininen 2018, 32.) Tämä omistusasunnon "väkisin" ostaminen voi kuitenkin heittää sijoittajan sijoitussalkun allokation pahasti katolle. Tätä käsitellään tarkemmin luvussa 4.2 vertailemalla työeläkeyhtiöiden ja kotitalouksien sijoitusjakaumaa.

Mikko Ylihärsilä listaa kirjoituksessaan asuntosijoittamisen erityispiirteitä, kuten asuntojen kestävyys ja yksilöllisyys. Useat asunnot ovat siis pitkäikäisiä, ja jokainen asunto on myös omanlaisensa, koska toista täysin samanlaista ei ole. Asuntojen tarjonta on rajallista, koska tonttimaata on vain rajatusti. Suomessa asunnoilla on myös kehittyneet jälkimarkkinat ja hintavaihtelu on historiallisesti ollut maltillisempaa kuin muilla markkinoilla. (Ylihärsilä 2017.)

Asunnoissa on toki myös riskejä, kuten esimerkiksi likviditeettiriski. Likviditeetin kanssa saattaa tulla myös ongelmia, jos liian suuri osa varallisuudesta on sidottu asuntoon. Äkillisen rahantarpeen yllättäessä asunnosta ei lähtökohtaisesti voi myydä vain yhtä nurkkaa, ja toisaalta koko asunnon myymällä joutuu muuttamaan joko toiseen, mahdollisesti edullisempaan, asuntoon tai vuokralle. Pankit tarjoavat nykyään myös käänteisiä asuntolainoja yksityishenkilöille juuri tämän likviditeettiongelman hoitamiseksi. (Roininen 2018, 29.) Käänteinen asuntolaina on laina omaa velatonta asuntoa vastaan, esimerkiksi tilanteisiin, jossa rahantarve yllättää, mutta asunnosta ei haluta muuttaa pois (Hypo).

Ylihärsilä nostaa kirjoituksessaan asuntojen riskeiksi myös poliittisen riskin, eli käytännössä sen, että asuntojen myymisen ja vuokratulojen verotusta muutetaan. Myös huolto- ja korjausriski voi realisoitua, jos ostetussa asunnossa tai sen taloyhtiössä alkaa ilmenemään erinäisiä remontin tarpeita. Rahoitusriski, eli ylipäättänsä rahoituksen saaminen ja korkoriski, eli saadun lainan korkojen muutokset vaikuttavat myös yhtälöön. (Ylihärsilä 2017.)

3.2 Mistä asunnon hinta muodostuu?

Asuntokaupan keskeinen osa on asunnon arvottaminen ja sen perusteella määriteltävä kauppahinta. Tämän kauppahinnan voisi olettaa koostuvan pienemmistä osista. Seuraavaksi tarkastellaan eri osia, joista asunnon hinta yleisimmin saattaa koostua. Tarkastelua tehdään yksityishenkilön sekä sellaisen rakennusliikkeen näkökulmasta, joka toimii sekä kohteen rakennuttajana, että rakentajana.

3.2.1 Tontti

Tontin hankinnasta syntyy merkittävä ja suuresti alueittain vaihteleva kustannus. Tämän kustannuksen suuruuteen vaikuttaa useat eri seikat, kuten esimerkiksi lähialueiden palvelut, kulkuyhteydet ja alueen imago ylipäättänsä. Tonttikustannus on siis pitkälti riippuvainen sijainnista ja alueeseen kohdistuvasta kysynnästä, eli siitä kuinka moni yritys haluaisi rakentaa talon samalle tontille tai potentiaalinen asukas hankkia asunnon rakennettavasta talosta. Tontin kustannukset voivatkin helposti olla jopa toistakymmentä prosenttia hankkeen kokonaiskuluista, Helsingissä seudulla jopa kolmanneksen verran. Tämän lisäksi tontin maaperällä saattaa olla suuriakin vaikutuksia asunnon lopulliseen hintaan, jos esimerkiksi maaperää on tarvinnut vahvistaa ja/tai muokata. Erittäin haastavat perustamisolosuhteet voivat nostaa kustannuksia jopa 15 prosenttia helppoihin perustamisolosuhteisiin verrattuna. (Ylihärsilä 2018.)

3.2.2 Suunnittelu

Ennen rakentamisen aloittamista on tehtävä erilaisia tutkimuksia ja suunnittelua, mihin tarvitaan useiden eri alojen ammattilaisia sekä aikaa. Myös rakentamisvaiheessa ja jopa sen jälkeen tarvitaan edelleen kyseisiä toimintoja. Suunnittelu- ja tutkimuskulut ovat noin 4–6 prosenttia hankkeen kokonaiskustannuksista. (Ylihärsilä 2018.)

3.2.3 Luvat ja verot

Ennen rakentamisen aloittamista ja myös suurempia muutoksia tehtäessä on hoidettava lupa-asiat kuntoon. Kaupunkien ja kuntien rakennusvalvonta perii rakennusluvan käsitteystä, rakennuksen paikan merkitsemisestä ja rakennuksen sijaintikatselmuksesta voimassa olevan hinnaston mukaisen maksun. Luvan perusmaksu koostuu kohteen kokonaisalasta, työnjohtajien hyväksymisestä ja aloittamisoikeudesta. Lisäksi rakennus tulee liittää sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämpöverkkoon, ja näistä kaikista tulee maksaa liittymismaksua. Maksettavaksi tulee myös kiinteistövero. (Ylihärsilä 2018.) Esimerkiksi Helsingin kaupungissa vuonna 2019 rakennusvalvonnan taksat rakennusluvasta ovat kultakin rakennukselta

543 euroa ja lisäksi rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 6,4 euroa/m² (Helsingin kaupunki).

3.2.4 Rahoitus

Hankkeen rahoitus antaa informaatiota siitä, miten rakentava taho on rahoittanut rakentamisen. Tämä kulu koostuu esimerkiksi markkinatilanteen mukaisista pankkilainan koroista. Myös asuntojen ennakkomyynillä voidaan rahoittaa hanketta. Ennakkomyynnin ja pankin antaman rahoituksen välillä saattaa olla myös yhteys: pankki antaa lainaa vasta, kun tietty määrä asuntoja on varattu ja/tai myyty ennakkoon. (Ylihärsilä 2018.)

Asuntokohtaisesti asunnon hintaa voi muovata myös yhtiölainan osuus. Asunto-osakeyhtiöllä voi olla yhtiölainaa, josta se vastaa. Huoneistokohtainen lainaosuus, joka tulee osakkaan vastuulle, lasketaan jyvityslaskelman tuloksena. Asunto-osakeyhtiötä ja sen yhtiölainaa voi ajatella erääksi asuntovarallisuuden elementiksi. Yhtiölainan lyhennyksiä ja korkoja taas voidaan yhtiössä joko rahastoida tai tulouttaa. (Roininen 2018, 57.)

3.2.5 Huoneiston pintamateriaalit ja varusteet

Jos asunto varustetaan esimerkiksi kalanruotoparketilla, italialaisella marmorilla, Bulthaup-keittiöllä, lasitetulla parvekkeella ja asuntosaunalla, on hinta luonnollisesti paljon korkeampi kuin vaihtoehtoisilla materiaaleilla toteutettuna tai ilman jotakin elementtiä, joka ei ole välttämätön asunnon käyttökelpoisuuden kannalta. Näissä kuluissa on lähes taivas rajana, mutta yleensä prosentuaalisesti voidaan kyseisen kuluerän kohdalla puhua 20–30 prosenttia kasvusta kustannuksissa verrattuna tavanomaisiin ratkaisuihin. (Ylihärsilä 2018.)

3.2.6 Asunnon sijainti talossa

Kuten aikaisemmin luvun 3 alussa kuvailtiin, asunto-osakkeet eivät ole välttämättä toisilleen verrannollisia. Vaikka asunnon koko, pohja ja materiaalit olisivat samat, voi hinta silti vaihdella kerroksen, ikkunoista avautuvien maisemien ja ilmansuuntien johdosta.

3.2.7 Yhteiset tilat

Taloyhtiön asukkaiden käytössä oleva hulppea spa-osasto kuntosaleineen pitää luonnollisesti rahoittaa jollakin. Ja tämä jokin on mitä yleisimmin jyvitetty asuntojen hintoihin ja kuukausittaisiin hoitovastikkeisiin. Myös leikkipaikka, pysäköintipaikat ja autohalli sähköautojen latauspaikkoineen luovat lisäkustannuksia. (Ylihärsilä 2018.) Helsingin Kalasatamaan kohonneessa Suomen korkeimmassa Majakka-nimisessä asuinkerrostalossa 33. kerroksessa

sijaitsee kaikkien asukkaiden käytössä ja asunto-osakeyhtiön omistuksessa oleva klubikerros juhla- ja saunatiloineen sekä terasseineen. Talon sisäänkäynnillä asukkaita palvelee concierge-tyyppinen aulapalvelu. (SRV.)

3.2.8 Markkinointi

Uudiskohteita markkinoidaan yleisimmin aikaisemmin mainitun ennakkomyynnin ja tätä kautta hankkeen rahoittamisen vuoksi. Toisaalta onhan tärkeää myös saada tuote, eli tässä tapauksessa asunnot, myytyä. Markkinoinnin avulla ihmisille ja etenkin potentiaalisille ostajille levitetään tietoa uusista asunnoista. Myös valmistumisen jälkeen markkinointia käytetään asuntojen myymiseen, esimerkiksi rakentajalta yksityishenkilölle tai yksityishenkilöltä yksityishenkilölle. Mahdollinen kiinteistönvälittäjä vie välistä oman palkkionsa, joka on useimmiten prosentuaalinen osuus toteutuneesta velattomasta kauppahinnasta. (Ylihärsilä 2018.)

3.2.9 Kate

Luonnollisesti rakennusfirma haluaa jotakin tuloa myös itselleen kaikesta vaivasta, ajasta ja riskistä. Ylihärsilän mukaan rakennuttajat havittelevat laskennallisesti yli 10 prosentin katetta, mutta usean rakennusyhtiön vuosittaisista tuloksista nähdään kuitenkin toisenlainen totuus, kun kannattavuusprosentti jää yleensä alle 10 prosenttiin. (Ylihärsilä 2018.)

3.2.10 Yhtälön tuntematon tekijä

Apple Inc. on julkistanut jo 12 vuoden ajan aina vuosittain uuden iPhone-puhelimen. Viime vuosina uuden mallin tultua markkinoille jotkin fanaatikot juoksevat heti hakemaan sen kaupasta ihan vain purkaakseen puhelimen osiin kotona. Samalla he laskevat eri osien arvon ja lopuksi summaavat yhteen. Esimerkiksi iPhone 11 Pro Max -puhelin maksaa Yhdysvalloissa 1 249–1 449 dollaria, mutta Dailymail- uutissivuston mukaan osien summa on vain 490,50 dollaria (Liberatore 2019). Tähän päälle lasketaan luonnollisesti vielä kuljetukset, markkinointi, jälleenmyynnin kulut ja puhelimen mukana tulevat ilmaiset palvelut. Näidenkin jälkeen tilaa jäänee. Tämä tyhjä väli täytetään Applen tapauksessa brändiarvolla ja markkinoinnin luomilla mielikuvilla.

Asunnoissakin on yritetty vastaavaa brändäämistä, joilla hintoja saisi nostettua. Otetaan hieman ääripään esimerkki: Grand Residence 21 Ullanlinnassa. Kyseessä on 1800-luvun lopun uusrenessanssirakennus, Ohranan talo. Toki talo on arvokkaalla paikalla aivan Designmuseon ja Johanneksen kirkon vieressä, asuntojen viimeistelyyn käytettiin varmasti

huippumateriaaleja ja taloyhtiöön on Grand Residence Developmentin hallituksen puheenjohtaja Erkkä Valkilan mukaan tulossa myös parkkirobotti sekä concierge-palvelu asukkaiden käyttöön. Valkila kehuskelee Talouselämän haastattelussa, ettei talon asunnoille ole tarvittu lainkaan markkinointia, ja siitä huolimatta kaikki asunnot myytiin kauan ennen valmistumista. Valkila myöntääkin, että tällä kohteella on brändiarvoa, joka on auttanut myynnissä. (Honkamaa 2019.)

Vaikka asunnolla tai talolla ei olisi edellä mainitunlaista brändiä, ihmiset saattavat silti maksaa asunnosta enemmän kuin sen osien summa on. Seuraavassa kappaleessa pohditaan tätä tarkemmin asunnon ostajan näkökulmasta.

3.3 Asunnon arvo ei ole aina osiensa summa

Lars von Trierin elokuva *Nymphomaniac* kertoo päähenkilön, Joen, elämästä nymfomaniasta. Elokuvan yhdessä vaiheessa hän pohtii hyvän seksin ainesosia ja saa selville, että ”salainen ainesosa” on rakkaus (IMDb 2013). Voisiko tämä sama päteä asuntoihin? Miksi asunto saattaa maksaa enemmän kuin sen osien summa on?

Yhdysvaltalainen Nobel-palkinnon saanut Daniel Kahneman kysyy kirjassaan *Thinking, fast and slow* kuinka paljon nautintoa saat autostasi. Tähän kysymykseen autonomistajien voi olla helppo vastata, mutta kysymyksen kuuluisinkin olla, että milloin tätä nautintoa autosta saa. Kahnemanin mukaan nautinnon saa vain, kun autoa ajattelee, eli ei kovin usein, koska esimerkiksi autoa ajaessa harvemmin ajattelee autoa. Autonomistajan vastaus olikin siis huomattavasti kapeampialaiseen kysymykseen: kuinka paljon nautintoa autosta saa, kun sitä ajattelee. (Kahneman 2012, 403–404.) Saman ajatusmaailman voi kääntää myös asuntoon ja sen ominaisuuksiin.

Omaa asuntoa, kotia, valitessa harvempi ihminen on varmasti täysin rationaalinen. Vaakakupissa on mukana kylmien faktojen lisäksi tunteet. Usein asuntojen markkinoinnissa onkin kuullut sanottavan, että sen kyllä tuntee, kun se oikea asunto on löytynyt. Lisäksi asunnon ostamiselle tai vaihtamiselle on yleensä jokin syy, esimerkiksi perheenisäys. Myös aikataulliset tekijät saattavat vaikuttaa asunnosta maksettavaan hintaan, jos asunnon vaihtamiselle on kaiken lisäksi kiire, jos aikaisempi asunto on yksinkertaisesti käynyt liian pieneksi tai ei sijaitse ”sopivalla” alueella tai muuta vastaavaa.

Asunnon arvo onkin siis subjektiivinen, ja ei lähes koskaan osiensa summa, koska yhteisössä on edellisissä luvuissa mainittujen tekijöiden lisäksi myös tunnemaailma, johon asuntojen myynnissä usein huomaa vedottavankin. Täysin rationaalisesti ajattelevat asunnon ostajat eivät ostaisi huonoja asuntoja ylihintaan ja maksaisi mukavasta tunteesta.

3.4 Tulevaisuuden näkymät omistus- ja vuokra-asumiseen

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuonna 2019 julkaisemassa asuntomarkkinakatsauksessa asuntomarkkinoiden suurimmaksi uhaksi nimetään väestö- ja talouskehitys sekä taloyhtiölainat ja taloyhtiön omistusrakenne. Hypon mukaan matalat korot tuovat kuitenkin suojaa asuntovelallisille, kunhan ylivelkaantumista vaikeasti myytäviin kohteisiin ei tapahdu.

(Hypo 2019.)

Asunnon ostamista harkitsevan on tärkeää ottaa huomioon kaksi aspektia arvonnousun ja vaihtoehtoisten kustannusten osalta: asuntojen yleinen hinnan kehitys sekä vuokrien hintojen kehitys. Tämän opinnäytetyön luvuissa 6 ja 7 tarkastellaan Helsingin kantakaupungin alueen asuntojen hintojen kehitystä hoitovastikkeet huomioiden sekä OMX Helsinki GI -indeksin kehittymistä asunnon vuokra huomioiden. Asuntojen hintoja tarkasteltaessa valitut alueet ovat tarkemmin Tilastokeskuksen määrittelemät Helsingin keskusta – Etu-Töölö, Kaartinkaupunki sekä Keski-Töölö. Vuokrien hinnoista ei ole saatavilla tietoa ainoastaan kyseisiin alueisiin rajattuna, joten tutkimuksessa käytetään Helsinki 1 -alueen, eli Helsingin keskustan, Punavuoren, Kaartinkaupungin, Kaivopuiston, Eiran, Katajanokan, Kruununhaan ja Ruoholahden vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tietoja.

Tähän paneudutaan myöhemmin tässä opinnäytetyössä, mutta yhteenvedonomaaisesti voidaan todeta, että asuntojen myyntihinnat ja -vuokrat ovat nousseet melko tasaisesti vuosittain vuodesta 2010 vuoteen 2018 Helsingin kantakaupungin alueella.

4 Sijoitusten allokaatio ja kokonaistuotto

”Kuvittele omistuksiasi piirakkana”, kirjoittaa Andrew Goldman Wealthsimple-rahastoyhtiön internetsivuilla. Tämä kuviteltu piirakka jaetaan eri kokosiin osiin, joista kukin kuvastaa eri sijoitusta. Samalla voidaan muodostaa kuva riskistä eri sijoitusten painoarvojen perusteella. Allokaatio ja hajautus olisikin jokaisen sijoittajan hyvä määrittellä itse oman riskinsietokykynsä mukaan. (Goldman 2017.)

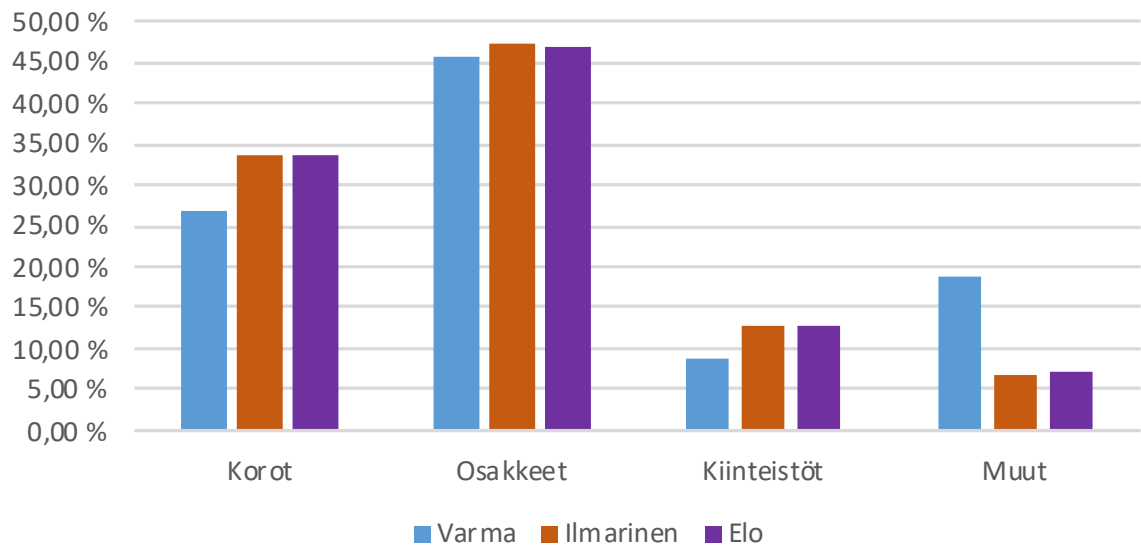
4.1 Sijoitusten allokaatio

Allokaatio tarkoittaa sijoitusten jakamista eri omaisuuslajien kesken (Isola 2015). Instituutionaaliset sijoittajat pyrkivät hajauttamaan varansa eri omaisuuslajeihin. Sijoittaja päättää sijoittajakohtaisen riskiprofiilin mukaisesti, miten jakaa sijoitusvarallisuutensa eri omaisuusluokkien välillä eli toisin sanoen minkälaisen allokaation hän haluaa salkkuunsa rakentaa. Tällä haetaan tuoton ja riskin hajautusta. Tässä yhteydessä usein kuuleekin puhuttavan portfolioteoriasta, jonka mukaan kannattaa hajauttaa sijoitukset eri omaisuuslajeihin ja sijoituskohteisiin. Portfolioteoria on kaikkien sijoitusrahastojen, varallisuudenhoidon ja sijoitusneuvonnan keskeinen kulmakivi. Ideana on, että hajauttamalla voi tehokkaasti pienentää tuottoa koskevaa riskiä eli toisin sanoen odotusta tuoton vaihtelusta. Tämän mukaan hyvin hajautetun sijoitussalkun kokonaistuotto suhteessa sen riskiin on parempi kuin fokusoituneen salkun kokonaistuotto suhteessa sen riskiin. (Roininen 2018, 27–29.)

Jokaisella sijoittajalla on oma riskinottohalukkuutensa, joka tulee ilmi salkun hajautuksen myötä. Tämän lisäksi allokaatiota miettiessä on hyvä huomioida sijoitushorisontti, eli se miten pitkään sijoittaja rahojaan sijoituksissa pitää. Osakkeiden arvo heiluu paljon, jolloin riski menettää varallisuutta on suurempi lyhyellä tähtäimellä. Huolellisestikin hajautettu salkku on 30 prosentin todennäköisyydellä tappiolla vuoden jälkeen, mutta mentäessä yli kymmenen vuoden päähän on tappion todennäköisyys huomattavasti pienempi (Erola 2009, 14–15). Isompaa osakepainoa salkussa kannattaa siis harkita vasta kun sijoituksessa käytävissä olevia rahoja ei odota tarvitsevan useampaan seuraavaan vuoteen.

Suomen työeläkeyhtiöillä oli syyskuun 2019 lopussa yhteensä 209 miljardia euroa sijoitettavaa varallisuutta (TELA 2019a). Näin ollen työeläkeyhtiöt lukeutuvat Suomen suurimpiin sijoittajiin, ja oletetaan, että näillä instituutioilla on allokaatio hallussa. Seuraavassa kuvajassa 1 tarkastellaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elon sijoitusten allokaatiota vuoden 2019 kolmannen kvartaalin osavuositietojen tietojen mukaan.

Sijoitusjakauma omaisuuslajeittain 30.09.2019



Kuvaaja 1. Varman, Ilmarisen ja Elon sijoitusjakauma omaisuuslajeittain (TELA 2019b)

Työeläkeyhtiöt ilmoittavat sijoitusjakaumansa neljään omaisuuslajiin hajautettuna. Kuvaajasta 1 voidaan huomata, että korkosijoituksissa niin Varma, Ilmarinen kuin Elokin pysyttelevät samalla kymmenluvulla, keskiarvona noin 31 prosenttia sijoitettavasta varallisuudesta. Osakesijoituksia kaikki kolme olivat painottaneet vuoden 2019 kolmannessa kvartaalissa lähes yhdenvertaisesti, keskiarvona 46,5 prosenttia. Muissa omaisuuslajeissa oli eniten hajontaa näiden kolmen kesken, Varman osuuden ollessa selvästi suurin 18,9 prosentilla. Kaksi muuta pysyttelivät reilusti alle kymmenen prosentin. Kiinteistöihin vakuutusyhtiöt Varma, Ilmarinen ja Elo sijoittivat noin 9–13 prosenttia sijoitettavista varoistaan.

4.2 Oman sijoitussalkun allokaatio

Mikäli yksityishenkilönä seuraisi edellä kuvattua työeläkeyhtiöiden sijoituksissaan käyttämää allokaatiota, voisi tällöin sijoitettavasta varallisuudesta käyttää vain 9–13 prosenttia asuntoon.

Vuonna 2018 keskiverto kerrostaloasunnon koko Helsingissä oli 57,2 neliometriä (Helsinki 2019) ja keskimääräinen neliöhinta oli 4 482 euroa (Tilastokeskus a). Näiden lukujen avulla laskettuna yhden asunnon hinnaksi tulee noin 256 370 euroa. Tämä tarkoittaa, että toimitaessa edellä mainitun allokaation mukaan, sijoitusvarallisuuden tulisi olla asunnon ostajalla kokonaisuudessaan noin 2,0–2,8 miljoonaa euroa. Tämän opinnäytetyön fokusalueilla, Helsingin keskusta – Etu-Töölö, Keski-Töölö ja Kaartinkaupunki, keskineliöhinnat liikkuvat vuonna 2018 6 646 ja 7 938 euron välillä (Tilastokeskus b). Asuntojen koot olivat näillä alu-

eilla keskimäärin 55,0–81,9 neliömetrin välillä (Helsinki 2019), joten keskimääräisen asunnon kooksi tulee noin 68 neliometriä ja keskimääräiseksi neliöhinnaksi muodostuu 7 292 euroa. Näin ollen sijoitettavan varallisuuden tulisi olla suurin piirtein 3,8-5,5 miljoonaa euroa.

Tilastokeskuksen tutkimusten mukaan kotitalouksien nettovarallisuuden mediaani koko Suomessa oli kuitenkin vain 107 200 euroa vuonna 2016. Samaisena vuonna oman asunnon omistavien kotitalouksien sijoitettavista varoista oli allokoitu jopa 50,3 prosenttia omaan asuntoon. (Tilastokeskus 2018a.) Eroa tulee työeläkeyhtiöihin jopa 40 prosenttiyksikköä.

Oltaessa vielä tarkempia, tämäkin kiinteistösijoitus omaan kotiin tulisi hajauttaa useampaan kohteeseen yhden sijasta. Siten sijoitettavan varallisuuden tulisi olla vielä edellä laskettuja lukuja suurempi.

Oletetaan, että Varma, Ilmarinen ja Elo suurina ja arvostettuina sijoittajina Suomessa osavat muodostaa melko optimaalisen omaisuuslajiallokaation. Oletetaan myös, että taloudellisilla tekijöillä on merkittävä vaikutus ihmisten asumismuodon valintaan. Näin ollen ihmiset toimisivat taloudellis-rationaalisesti painottaen omaisuutensa sijoittamista koskevia oppeja. Tämä johtaa hieman yllättäen siihen johtopäätökseen edellä mainittujen laskelmien valossa, että puhtaasti taloudelliselta kannalta lähes kaikkien tulisi asua vuokralla. (Roininen 2018, 28.)

Thinking, fast and slow -kirjassa Daniel Kahneman käy läpi monia teorioitaan, joiden mukaan ihmiset eivät ole kovin rationaalisia. Esimerkiksi Nassim Talebin ajatuksia lainatesaan Kahneman kirjoittaa siitä, kuinka ihmiset luovat kokonaiskuvan ihan pienenkin tietomäärän pohjalta. (Kahneman 2012, 199–202.) Monet ovatkin saattaneet esimerkiksi kuulla, että omistusasuminen on kannattavampaa kuin vuokralla asuminen, ja ovat tämän pohjalta luoneet itselleen totuudenomaisen vaikutelman siitä, että näin oikeasti on, asiaa sen enempiä tutkimatta.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 kolmasosa asuntokunnista Suomessa asui vuokralla. Lisäksi vuokralla asuvien asuntokuntien määrä kasvoi eniten Helsingissä edelliseen vuoteen verrattuna (Tilastokeskus 2018b). Vuonna 2013 Tilastokeskus analysoi, että nuorten omistusasumiseen vaikuttaa opiskelijoiden matala tulotaso. Mahdollisesti jo työelämään siirtyneet 20–25-vuotiaat suosivat omistusasumista jo enemmän ja 26–35-vuotiaista jo 53 prosenttia asuu omistusasunnossa. (Tilastokeskus 2013.) Suomessa tavoitellaan ja arvostetaan yleisesti omistusasumista, vaikka portfolioteorian valossa se on viisasta vain har-

voille ja valituille (Roininen 2018, 31). Tähänkin tosin voidaan päätellä vaikuttavan aikaisemmin mainittu rakkaus. Ihmiset eivät välttämättä ajattele täysin rationaalisesti kotia etsiessään, vaan mukana on myös asunnon arvon subjektiivisuus, eli tunteet sekä halu löytää itselle ja omalle perheelle koti.

4.3 Kokonaistuoton muodostuminen

Osakesijoituksissa kokonaistuotto muodostuu osakkeen arvonnoususta ja osakkeenomistajalle mahdollisesti maksetuista osingoista tai muista maksuista, joihin osakkeen omistus oikeuttaa (Kallunki ym. 2019, 24). Yleensä sijoitustuottoa tarkastellaan prosenteissa ja se lasketaan seuraavasti:

$$\text{Osakkeen kokonaistuotto} = \frac{\text{osakkeen myyntihinta} - \text{osakkeen ostohinta} + \text{osingot}}{\text{osakkeen ostohinta}} \times 100$$

Osakkeen kokonaistuotto muodostuu siis osakkeen hinnanmuutoksen ja osinkojen summan suhteesta osakkeesta alun perin maksettuun hintaan. Tässä voisi ottaa vielä huomioon kaupankäyntikulut ja verotuksen, mutta myöhemmin luvussa 6.1 on perusteltu tämän siuuttaminen.

Asuntosijoittamisen perusteet eroavat merkittävästi finanssisijoittamisesta. Asuntoon liittyvä mahdollisuus ansaita kahdella komponentilla, nettotuotolla ja arvonnousulla, periaatteessa muistuttaa osakkeen osinkoa ja arvonmuutosta suurestikin. Ero muodostuu merkittävästi siitä, että asunnosta tulee joka kuukausi maksaa rahaa vastikkeen muodossa. Lisäksi on mahdollisuus joutua sijoittamaan lisää esimerkiksi peruskorjauksiin. Toisaalta asunnoissa on indeksisidonnaisuuksien ja reaaliomaisuuden luonteen johdosta piirteitä, jotka poikkeavat osakkeista ja monista finanssituotteista. Asuntoja voi myös tuottaa helpommin kuin perustaa ja listata uusia listayhtiöitä tai niihin perustuvia rahastoja taikka indeksejä. (Roininen 2018, 83.)

Asunnon ostamista harkitsevan on tärkeää ottaa huomioon kaksi aspektia arvonnousun ja vaihtoehtoisten kustannusten osalta: asuntojen yleinen hinnan kehitys sekä vuokrien hintojen kehitys. Tämän opinnäytetyön tutkimuksessa ostettua asuntoa ei laiteta vuokralle, vaan sijoittaja asuu asunnossa itse, joten asunnon kokonaistuotto muodostuu pääsääntöisesti vain asunnon arvonnoususta. Harvemmin asunto-osakkeiden omistajat saavat osinkoja tai muita maksuja omistuksen nojalla. Asunnon tuotto voidaan laskea siis seuraavasti:

$$\text{Asunnon kokonaistuotto} = \frac{\text{asunnon myyntihinta} - \text{asunnon ostohinta} - \text{vastikkeet}}{\text{asunnon ostohinta}} \times 100$$

Asunnon kokonaistuotto prosentteina muodostuu asunnon hinnanmuutoksen ja vastikkeiden erotuksen suhteesta asunnon alkuperäiseen hintaan. Tässä tosiaankin voisi ottaa vielä huomioon mahdolliset kiinteistönvälittäjän kulut ja verotuksen. Tämän opinnäytetyön tutkimuksessa ei kuitenkaan suoriteta aktiivista kaupankäyntiä sijoituskohteilla, ja osakkeiden sekä asuntojen voitot verotetaan saman pääomatulon veron mukaisesti. Tässä opinnäytetyössä on siis tietoisesti sivuutettu nämä kaupankäynnin kulut kuin myös verotus yksinkertaisuuden saavuttamiseksi. Kuluja ja verotusta käsitellään lyhyesti luvussa 8.2.

Tässä opinnäytetyössä vertaillaan suoraan sitä, onko ollut kannattavampaa sijoittaa oman asunnon ostamiseen vai pörssiosakkeisiin. Tämä tarkastelu muuttaa hieman edellä mainittua osakkeiden kokonaistuottojen laskukaavaa niin, että osakkeiden kokonaistuotto

$$= \frac{\text{osakkeiden myyntihinta} - \text{osakkeiden ostohinta} + \text{osingot} - \text{vuokratulot}}{\text{osakkeen ostohinta}} \times 100$$

Osakkeiden kokonaistuotto prosentteina muodostuu siis osakkeiden hinnanmuutoksen ja osinkojen summan sekä vuokran erotuksen suhteesta osakkeista alun perin maksettuihin hintaan. Mikäli jättää oman asunnon ostamatta ja laittaa rahat sen sijasta osakkeisiin, niin jossain on silti asuttava. Näin siis osakkeiden kokonaistuotossa on otettava huomioon myös vuokratulot.

5 Sijoittamisen aloittaminen

Luvuissa 2 ja 3 kuvailtiin mitä osake- ja asuntosijoittaminen on, mutta tämän opinnäytetyön tutkimuksen kannalta on tärkeää myös hahmottaa, miten osakesijoittamisen aloittaminen, ylläpitäminen, muutoksien tekeminen ja mahdollinen lopettaminen eroaa asuntosijoittamisesta.

5.1 Osakesijoittaminen

Luvussa 2 käytiin läpi mitä osakesijoittaminen on, mutta miten sen voi aloittaa? Ensi alkuun tarvitsee luonnollisesti arvo-osuustilin, paikan, jossa sijoittaja voi omistamiensa osakkeita säilyttää. Arvo-osuustili on sähköinen arvopaperien säilytystili, jonka pystyy avaamaan suurimpien suomalaisten pankkien sekä muutaman muun toimijan kautta. Tämän lisäksi sijoittaja tarvitsee hoitotilin, jonka kautta ostaa lisää arvopapereita, johon saada myytyjen arvopaperien kaupparahat ja arvopaperien tuotot. (Minilex.)

Nordea neuvoo internetsivuillaan, että osakkeisiin sijoitettaessa on luonnollisesti ensin valittava minkä yhtiön osakkeita haluaa ostaa. Sijoituskohteen valinnassa on syytä käyttää perusteellista harkintaa, ja huomioon kannattaa ottaa sellaisia asioita kuin hyvä osingonmaksuhistoria, hyvä kasvusuunnitelma, hyvät kasvumahdollisuudet, osaava johto, megatrendien vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tunnusluvut. Kiinnostus yhtiötä ja markkinoita kohtaan on usein eduksi osakesijoittamisessa. (Nordea a.)

Pörssilistatuista osakkeista näkee ajantasaisen hinnan pörssissä, joka on hinta, jolla on viimeksi käyty kauppaa. Osakkeen hintaan vaikuttavat kuitenkin useat tekijät, kuten esimerkiksi yhtiön tulos, osinko, tulevaisuuden näkymät, kilpailutilanne, toimiala ja poliittiset päätökset. (Sijoitusrahastot.) Pelkästään mielenkiintoisen yhtiön löytäminen ei ole siis avain menestykseen, vaan kyseisen yhtiön osakkeet tulisi kyetä ostamaan vielä sellaiseen hintaan, jossa on nousunvaraa sijoitusaikana.

Osakesijoittamisen kokonaispakettiin kuuluu kuitenkin myös sijoitussuunnitelman laatiminen ja sijoitusstrategian valitseminen. Nordnetin blogikirjoituksessa nostetaan esille sijoitussuunnitelman laatimisessa oman budjetin ja nykytilanteen lisäksi riskinsietokyky sekä sijoitustavoitteet ja -horisontti. Sijoitusstrategioita on useita erilaisia, esimerkiksi osta ja pidä, jossa osakkeet ostetaan ja pidetään niitä osakesalkussa kauan, toivoen että pitkässä juoksussa arvo kehittyy yli ostohinnan. Indeksisijoittamisessa sijoitetaan vertailuindeksiä seuraavaan matalakuluiseen rahastoon, aivan kuin tämän opinnäytetyön tutkimuksessa

tehdään. Rahastosijoittamisesta seuraavassa luvussa vielä hieman tarkemmin. Sijoitusstrategia voi perustua myös erinäisiin analyyseihin yhtiöistä, kuten esimerkiksi tekninen analyysi, arvosijoittaminen ja osingon kasvusijoittaminen. (Nordnet 2017.)

Arvo-osuustilien ja hoitotilien kuukausimaksut voivat vaihdella suuresti eri palveluntarjoajien välillä. Lisäksi kaupankäyntikuluissa ja mahdollisissa lisäpalveluissa, kuten yhtiöanalyysien ja lisäostovoiman hinnoittelussa, voi olla huomattavia eroja. Onkin sijoittajan oma valinta minkä palveluntarjoajan valitsee ja millaisia kuluja on valmis maksamaan.

5.2 Rahastoihin sijoittaminen

Rahastoihin sijoittaminen on hyvin samantapaista kuin osakesijoittaminen. Rahasto-osuuksia varten tarvitsee rahastosalkun, jonka voi avata suurimpien suomalaisten pankkien kautta. Luvussa 2.1.1 kerrottiin lyhyesti, millaisia rahastoja on olemassa. Nordea kertoo sivuillaan, että rahastot sopivat niin säästäjälle kuin sijoittajallekin, sillä rahastot ovat erinomainen tapa säästää sekä hajauttaa sijoitus. Rahasto kannattaa luonnollisesti valita oman sijoitussuunnitelman ja -strategian mukaan. Eri rahastoilla on myös erilaiset merkintä-, hallinnointi- ja lunastuspalkkiot, riippuen esimerkiksi siitä kuinka aktiivisesti rahastoa hoidetaan. (Nordea b.)

5.3 Oman kodin hankinta

”Opiskelija huomasi kadulla 100 dollarin setelin. Kun poika oli nostamassa sitä maasta, vieressä ollut rahoituksen professori sanoi pojalle; älä vaivaudu, jos se todella olisi 100 dollarin seteli, se ei olisi enää siinä vaan joku olisi jo nostanut sen” (Malkiel 2003, 60). Kyseistä vertausta käytetään yleensä tehokkaista osakemarkkinoista puhuttaessa, mutta sen voi mielestäni kääntää myös muihinkin käyttötarkoituksiin, esimerkiksi asuntoihin. Jos kohtaa Helsingin Sanomien sunnuntaipäivän lehti-ilmoituksissa mainoksen asunnosta, joka vaikuttaa olevan kuvien ja mairittelevan kuvauksen mukaan oikea helmi, niin harvemmin se sitä on. Kirsikat poimitaan kakun päältä yleensä kauan ennen lehti-ilmoituksia ja jopa ennen yleisiä asuntoesittelyjä. Kyseiseen ”huoletonta asumista” mainostavaan Helsingin Sanomien ilmoitukseen ei ole ”mahtunut” tai on ”unohtunut” mainita pian alkava putki- tai julkisivuremontti, asunnon sijaitseminen katutasossa vilkkaan kadun varrella taikka kuralla oleva taloyhtiön talous (Takala 2017).

Helsingin Sanomissa kirjoitettiinkin kuinka asuntoilmoitusten kuvat johtavat harhaan. Artikkelissa nostetaan esille useita eri rakennusliikkeiden asuntoilmoituksia, joissa kuvat ja itse

myytävä asunto eivät kohtaa lähimainkaan. Jätkäsaarella sijaitsevassa kaksiossa on kuvien perusteella lasitettu parveke merinäköalalla, kun todellisuudessa asunto on toisessa kerroksessa, ilman parveketta ja merinäköalaa. (Takala 2019a.)

Sudenkuoppia saattaa olla useita, joten mitä tulisi ottaa huomioon omaa kotia hankkiessa? Seuraavaksi käydään läpi muutamia pääkohtia.

5.3.1 Rahoitus

"Ihmisillä on taipumus ostaa sellainen asunto, johon heillä juuri ja juuri on varaa", sanotaan (Roininen 2018, 76). Asuntoa hankkiessa on myös tärkeää miettiä, kuinka asunnon hankinnan rahoittaa. Kuinka paljon siis haluaa tai joutuu, käyttämään omia säästöjään, paljon pankki on valmis antamaan lainaa, mitkä ovat pankkilainan ehdot, mistä vakuudet lainalle muodostuvat, antavatko esimerkiksi omat vanhemmat avustusta lainan omarahoitusosuteen – ovat muutamia useista kysymyksistä. Yleensä asunnon vakuusarvo on 75 prosenttia asunnon arvosta, eli jos pankkilainaa asuntoon tulee yli 75 prosenttia asunnon arvosta, niin lopulle lainalle on mietittävä jokin muu vakuus (Nordea c). Tällöin apuun voi tulla esimerkiksi vanhempien velaton asunto tai erikseen ostettava lisävakuus.

Pankkilainoja on useita erilaisia ja ne neuvotellaan aina asiakaskohtaisesti. Useasti asiakkaan kannalta lähtökohtana on lainan marginaali sekä viitekorko. Ylen artikkelissa toimittaja Heidi Sullström kirjoittaa, että asuntolainojen yleisin viitekorko on vuoden 2019 lopulla 12 kuukauden Euribor. Tällöin lainan korko tarkistetaan 12 kuukauden välein. Samassa artikkelissa Suomen Pankin ekonomisti Markus Aaltonen sanoo, että asuntolainan marginaalin keskiarvo oli 0,6 prosenttia kesäkuussa 2019. (Sullström 2019.) Omien säästöjen käytöstä ja sijoitettavan varallisuuden allokoinnista asuntoon käsiteltiin jo tarkemmin luvussa 4.2. Tämän lisäksi asuntolainan yksi merkittävimmistä velalliseen vaikuttavista tekijöistä on lainan lyhennystapa, joista yleisimmät ovat seuraavat:

Annuiteetti

Annuiteetilainassa kaikki takaisinmaksuerät ovat aluksi yhtä suuria. Eli lainan lyhennys on aluksi pieni, mutta se kasvaa laina-ajan edetessä. Korkoja maksetaan aluksi enemmän, koska lainan pääomaakin on jäljellä enemmän, mutta ajan myötä korkojen osuus pienenee. Laina-aika on lyöty lukkoon, joten viitekoron muuttuessa maksuerien suuruus lasketaan uusiksi. (Roininen 2018, 132.)

Tasalyhennys

Tasalyhenteisessä lainassa laina-aika on tiedossa, lyhennyksen osuus pysyy samana ja lainan korot maksetaan aina sen päälle. Alussa siis maksuerät ovat suurimmillaan, mutta pienenevät laina-ajan edetessä, elleivät korot nouse. Toisaalta, mitä enemmän on ehtinyt lainan pääomaa lyhentämään ennen korkojen mahdollista nousua, niin sitä pienempi vaikutus sillä on maksuerään. (Roininen 2018, 132.)

Kiinteä tasaerä

Kiinteässä tasaerälainassa kuukausittaiset takaisinmaksuerät ovat aina tasan yhtä suuria. Toisin kuin annuiteettilainassa kiinteää tasaerää käytettäessä laina-aika pidentyy, jos korot nousevat. (Roininen 2018, 132.)

5.3.2 Asuntokauppalaki

Suomessa asuntokauppoja osaltaan määrittää tarkoin säädetyt lait ja ennen asunnon ostamista olisikin asunnon ostajan viisasta tutustua asiaa koskeviin lainkohtiin.

Asunnon ennakkotarkastusta käsitellään asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 12 §:ssä. Lainkohdan mukaan asunnon ostaja ei saa vedota seikkaan, joka olisi pitänyt havaita asunnon tarkastuksessa, mutta ostaja ei kuitenkaan ole velvollinen ilman erityistä syytä tarkastamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Eli toisin sanoen ennen kaupantekoa, asunnon tarkastukseen tulee ostajan puolelta kiinnittää erityistä huomiota. Toki myös myyjällä on omat vastuunsa asuntokauppoja tehtäessä.

Oikeudellisella virheellä tarkoitetaan sitä, että asunto myydään eteenpäin, vaikka siihen kohdistuu esimerkiksi panttioikeus. Asuntokauppalain 6 luvun 21 §:n mukaan tällaisessa tapauksessa ostaja voi purkaa kaupan tai vaatia hinnan alennusta.

Taloudellisella virheellä tarkoitetaan asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n mukaan sitä, että myyjä on antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa esimerkiksi asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista vastuista tai velvoitteista, kuten yhtiövastikkeen suuruudesta tai osakkeelle kohdistuvista veloista. Ostajan velvollisuus on ilmoittaa myyjälle havaitusta virheestä kohtuullisessa ajassa. Mikäli ostaja ei kohtuullisessa ajassa tee ilmoitusta, hänellä ei ole myöhemmin enää oikeutta vedota virheeseen.

Voidaan siis sanoa, että lähtökohtaisesti laki on ostajan puolella ja myyjällä on suuri vastuu asuntoa myydessä. Ostajan kontolla on toki asuntoa ostaessa asunnon sekä asiakirjojen

tarkastaminen. Ilmoittamatta jättäminen johtaa siihen, ettei ostajalla ole valitusoikeutta. Virheet asuntokaupassa myyjän puolelta johtavat lähes aina hinnan alentamiseen. (Talviaro 2018.) Kaupan purkaminen on kuitenkin harvinaisempaa, koska se edellyttää olennaista sopimusrikkomusta myyjän puolelta, kuten huomattavaa virhettä asunnossa, jota ei pystytä korjaamaan (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a).

5.3.3 Taloyhtiöön tutustuminen

Asunto-osaketta tai -osakkeita ostaessa ostaa samalla osuuden asunto-osakeyhtiöstä. Sami Takala kirjoittaa Helsingin Sanomien artikkelissa siitä, kuinka asuntoa ei pitäisi ostaa pelkästään tunteella, vaan hyvä olisi tutustua taloyhtiön talouteen ja korjaushistoriaan (Takala 2019b). Luvussa 2.1 kerrottiin sijoittamisesta pörssilistattujen yhtiöiden osakkeisiin ja siitä, kuinka olisi hyvä kiinnittää huomiota yhtiön eri osa-alueisiin ennen oston suorittamista. Samaa voisi jossain määrin soveltaa myös taloyhtiöön tutustumiseen, onhan kyseessä samalla tavalla yhtiö, jonka osakkeita ollaan ostamassa. Taloyhtiötä tutkiessa kannattaa perehtyä ennen kaikkea taloyhtiön tilinpäätökseen, toimintakertomukseen, kunnossapitotarveselvitykseen, isännöitsijäntodistukseen ja yhtiöjärjestykseen – vaikka ne eivät olisikaan niin houkuttelevia kuin asunnon upouusi parketilattia ja merinäköala (Takala 2019b).

Yksi tärkeimmistä terveen taloyhtiön tunnusmerkeistä on hyvin hoidettu talous. Taloyhtiön tulee suunnitella talouttaan harkiten. Tätä tehdään talousarvion, hankebudjetin ja hankerahoituslaskelman avulla. Talousarvio eli tilikauden budjetti tehdään vuosittain ja se määrittelee osakkailta perittävien hoitovastikkeiden, pääomavastikkeiden ja käyttökorvausten suuruudet. Hankebudjetti on erillisrahoitettavien hankkeiden talousarvio, ja se tehdään luonnollisesti silloin, kun päätetään jonkin hankkeen toteutuksesta. Hankkeen toteuttamisen jälkeen hankerahoituslaskelmasta selviää kyseisen hankkeen rahoitus sekä toteutuneet menot. Rahoituslaskelmista saa hyvää osviittaa siitä, miten taloyhtiö on yleisesti pysynyt laatisissaan arvioissa ja budjeteissa. (Realia Isännöinti 2018, 4.)

Taloyhtiön taloudellinen tilanne heijastuu helposti myös yksittäisen asunnon yhtiövastikkeeseen, eli yleisimmin hoito- ja rahoitusvastikkeeseen. Hoitovastiketta maksetaan taloyhtiön yleisistä ylläpitokuluista, kuten lämmitys- ja jätekulut sekä huoltoyhtiön palkkiot. Rahoitusvastike muodostuu jonkin taloyhtiön hankkeen rahoittamisesta. Esimerkiksi jos sisäpihan remontti on tullut maksamaan taloyhtiölle 100 000 euroa ja taloyhtiö on ottanut tätä varten lainaa, niin lainan lyhennykset ja korkokulut jyvitetään eteenpäin asuntojen omistajille. Yleensä osakkaille annetaan mahdollisuus maksaa oma lainaosuus pois joko yhdessä tai useammassa erässä tai vaihtoehtoisesti lyhentää sitä kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. Yhtiövastike ilmoitetaan euroina per neliömetri. (RE/MAX.)

Asuntoja katsellessa on kannattavaa tarkistaa myös kyseiseen asuntoon kohdistuva yhtiövastike, etteivät mahdollisen pankkilainan lyhennykset summattuna tämän kanssa aja omaa henkilökohtaista taloutta kuoppaan (RE/MAX). Alhaiset vastikkeet voidaan helposti tulkita hyvän taloyhtiön tunnusmerkeiksi, mutta tilanne ei kuitenkaan ole ihan näin mustavalkoinen. Vastikkeet voivat jäädä pieniksi, jos taloyhtiöllä on esimerkiksi hyvät vuokratulot kiinteistössä sijaitsevista liiketiloista tai vahva käteiskassa. Alhaiset vastikkeet saattavat kuitenkin olla vain hetkellistä autuutta, koska vuokratuloissa saattaa tapahtua muutoksia ja yllättävät remontit voivat syödä käteiskassan. Toisaalta alhaiset vastikkeet saattavat viestiä taloyhtiön lyhytkatseisuudesta, eli ei varauduta tuleviin remontteihin ja yllätyksiin keräämällä varakassaa. (Takala 2019b.)

Helsingin kaupunki linjasi Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa tammikuussa 2019, että jatkossa kaupungin asuntotontit pyritään pääsääntöisesti luovuttamaan vuokraamalla myymisen sijaan (Uutta Helsinkiä 2019). Kun talo on rakennettu vuokratulle maalle, joutuu luonnollisesti tästä maasta maksamaan vuokraa ja tämä vuokra jyvitetään taloyhtiön osakkeiden omistajille. Tämä taas nostaa asumisen kustannuksia roimasti. Usein taloyhtiö tarjoaa mahdollisuuden maksaa huoneiston osuus tonttivuokrasta pois kerralla tai muutamassa erässä. (RE/MAX.)

5.3.4 Kunnossapitotarveselvitys

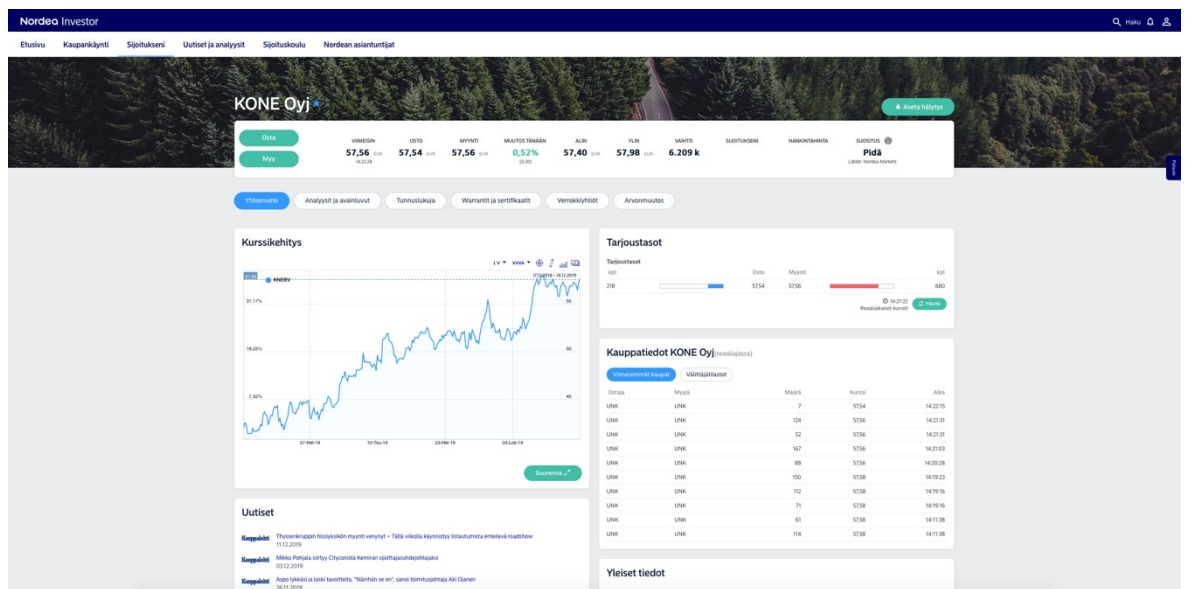
Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 4 luku edellyttää jokaiselta taloyhtiöltä kunnossapitotarveselvitystä, eli katsausta vähintään seuraavan viiden vuoden aikana toteutettaviin remontteihin, jotka ovat niin kalliita toteuttaa, että ne vaikuttavat vastikkeeseen nostavasti (Orava & Turunen 2013, 108). Hyvässä taloyhtiössä tehdään myös pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS, joka on aikajänteeltään yleensä vähintään kymmenen vuotta. (Talokeskus.)

Usein asuntoja näkee myytävän edullisesti silloin, kun yhtiökokouksessa on tehty päätös lähivuosina toteutettavasta suuremmasta remontista, esimerkiksi putkiremontista. Nykyisillä omistajilla voi olla hankala tilanne edessä, jos heillä ei ole halua tai ylipäättänsä mahdollisuutta asua putkiremontin keskellä, ja/tai vaihtoehtoisesti varaa maksaa remontista. Tällaisen asunnon ostamisessa onkin erinäisiä haittoja ja hyötyjä. Esimerkiksi jos linjasaneeraus pian kokevan taloyhtiön asunnon ostaa hyvissä ajoin, pääsee vielä vaikuttamaan kylpyhuoneen ja mahdollisesti keittiönkin ulkoasuun. Toisaalta asunto ei välttämättä ole asumiskelpoinen remontin aikana, joten jokin majapaikka olisi löydettävä siksi aikaa. Pienen asunnon ostaja saattaa päästä vapaamatkustajana mukaan putkiremonttiin, sillä remonttikustannuksia jaettaessa, yksiön remonttiosuus saattaa olla vain kuudesosa siitä

mitä se on isommassa asunnossa. Näin ollen pienen asunnon omistajan kulu voi jäädä samaan luokkaan kuin remontoisi kylpyhuoneen itse. (Orava & Turunen 2013, 126.)

5.4 Sijoituksen seuranta

Osakesijoittamisen seurannasta on tehty melko yksinkertaista, koska ainakin suurin osa suomalaisista arvo-osuustilien palveluntarjoajista tarjoaa myös työkalut sijoitusten seurantaan. Nordealla on esimerkiksi juuri äskettäin uudistunut Nordea Investor -palvelu, jossa näkee yhdellä silmäyksellä osakkeen tämän hetken hinnan, päivän muutoksen sekä alimman ja ylimmän hinnan, omien ostojen keskihinnan ja kyseisen sijoituksen tämän hetken arvon. Lisäksi samalla voi tarkkailla kurssikehitystä haluamallaan aikajänteellä sekä tarjoustasoja ja viimeisimpiä kauppvoja reaaliajassa.



Kuva 1. Ruutukaappaus Nordea Investor -palvelusta.

Asunnon arvon muuttumisen seuraaminen ei olekaan ihan niin yksinkertaista. Seuraamista voi tehdä itselleen parhaaksi katsomalla tavalla esimerkiksi tarkkailemalla lähialueen asuntojen pyyntihintoja etuovi.com-nettisivun kautta. Pyyntihintojen ja toteutuneiden kauppahintojen välillä saattaa, ja varmasti onkin eroa, suuntaan ja toiseen. Toteutuneita kauppahintoja voi seurata esimerkiksi Kiinteistöväliiitysalan Keskusliiton (KVKL) internetsivuilla rekisteröityneenä jäsenenä. Kuitenkin kuten luvun 3 alussa ilmaistiin, asunnon jokainen asunto ja näin myös osake on erilainen. Vaikka samasta talosta olisi myyty asunto hintaan X, niin ei voi varmaksi sanoa, että myös toinen asunto menisi samalla hinnalla, tai edes samalla neliöhinnalla. Tietenkin kiinteistöväliiityäjältä voi pyytää virallisen hinta-arvion asunnon arvosta, samanlaisen, jonka tarvitsee esimerkiksi pankkia varten vakuusarvojen selvittämiseksi. Tällainen kuitenkin voi maksaa kiinteistöväliiityjästä riippuen jopa satoja euroja.

Taloyhtiön yhtiökokouksissa tehdään suurimmat päätökset, ja siksi yhtiökokouksiin osallistumalla voi pysyä hyvin perillä siitä, miltä oman kodin mahdollinen arvonkehitys tulevaisuudessa näyttää. Suurimpia arvon vaihteluun vaikuttavia remonteja ovat esimerkiksi julkisivuremontti ja linjasaneeraus eli putkiremontti. Osallistumalla yhtiökokoukseen, pääsee vaikuttamaan omalta osaltaan siihen, että mikä remontti toteutetaan ja miten. Putkiremontin hinta ei usein näy saman suuruisena asunnon hinnassa, mutta OP-Kiinteistökeskuksen kiinteistövälittäjä Pekka Kalliokoski on katsonut, että remontin kustannuksista noin puolet siirtyy asunnon arvoon lyhyellä aikavälillä. Kuitenkin putkiremontin läpikäyneen asunnon myynti on usein helpompaa kuin asunnon, jossa sitä ei ole tehty ja/tai sellainen on tulossa lähivuosina. (OP.Media 2018.)

Vaikka siis asunnon arvon kehittymisen seuraaminen on huomattavasti haastavampaa kuin osakesijoituksen, niin sitä ei kannata siltikään unohtaa. Erityisesti tulevaisuudessa siintävät remontit voivat laskea vastaisuudessa arvoa, joten myyminen hyvissä ajoin ennen niitä saattaa olla hyvä päätös. Myös alueen, kaupungin ja miksei myös asuntojen hintojen kehitys ylipäättänsä saattaa antaa otollisia hetkiä myymiseen.

5.5 Myyminen

Pörssilistattujen yhtiöiden osakkeiden arvo määritetään päivittäin pörssissä, joten sijoituksen seuraaminen on helppoa. Myös silloin kun tulee myymisen aika, näkee arvon helposti kyseisen osakkeen sen hetken hinnasta. Esimerkiksi jos haluaisi myydä Kone Oyj:n B-sarjan osakkeet maanantaina 16.11.2019 kello 14:28, niin yhdeltä osakkeelta saisi suurin piirtein 57,56 euroa. Hinta riippuu hieman siitä, kuinka paljon ostajia on tarjolla ja mihin hintaan he ovat valmiita ostamaan, mutta pörssissä yleisesti varsinkin suurimpien yhtiöiden osakkeet liikkuvat tiuhaan tahtiin. Pörssissä käytävistä osakekaupoista ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroä tuloverolain (1535/1992) 15 a §:n mukaan. Voitot verotetaan pääomatulojen verotuksen piirissä tuloverolain 124 §:n mukaan, eli veroprosentti on 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja ylimenevältä osalta 34 prosenttia. Ja samalla tavalla verotetaan asunnon myymisestä saadut voitot, paitsi tuloverolain 48 §:n mukaan, jos asunnossa on itse omistajana asunut yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, niin saatu myyntivoitto on verotonta. Verotusta ei oteta huomioon tämän opinnäytetyön tutkimuksessa sen tarkemmin, mutta asiaa sivutaan hieman syvällisemmin vielä luvussa 8.2.

Vaikka pörssilistatuissa osakkeissa optimaalisen myyntihinnan löytäminen on monimutkaista, niin asuntojen kohdalla sen löytäminen ei ole yhtään sen helpompaa. Huoneisto on myös se, joka mielletään omaksi ja kodiksi. Huoneistoon kehittyy helposti tunneside, joka luultavasti heikentää kykyä arvioida oman asunnon hintaa ja myytävyyttä. Toisaalta pitkään

samassa asunnossa asuneiden osalta tilanne voi olla toisinkin päin, eli mielessä on jokin useamman vuosikymmenen takaa oleva hintataso, jonka mukaan asunnon arvoa määritetään. (Roininen 2018, 54.)

Aikaisemmin luvussa 5.3 käytiin läpi eri seikkoja, joita tulisi ottaa huomioon asuntoa ostaessa. Myyjän asemassa on toki myös velvoitteita, kuten asunto-osakeyhtiön tulevista remonteista kertominen ostajalle. Usein kaupan osapuolet riitelevät siitä, onko ostajalle kerrottu lainkaan tai riittävän selkeästi tulossa olevista peruskorjauksista, esimerkiksi putki- tai kattoremontista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b). Luvussa 5.3.2 käsiteltiin tarkemmin asuntokauppalain asettamia velvoitteita.

Edellisessä luvussa luettiin eri vaihtoehtoja sijoituksen kehityksen seuraamiseen, ja miten ne heijastuvat suoraan asunnon myymiseen. Erona tosin on se, että jos asuntoa on oikeasti myymässä, niin kiinteistönvälittäjät tulevat kernaasti arvioimaan asunnon arvon allekirjoitusta vaille valmiit myyntitoimeksiantopaperit kainalossa. Kun välittäjälle annetaan toimeksianto, ajatellaan, että hän tuntee markkinan, osaa hinnoitella asunnon oikein ja löytää sille ostajan. Tästä hän saa luonnollisesti palkkion, joka on 2–4 prosenttia asunnon velattomasta myyntihinnasta. (Roininen 2018, 72.)

Todettakoon kuitenkin, että kiinteistönvälittäjän tärkein tehtävä on myydä lupaus kaupasta asunnon nykyiselle omistajalle ja saada nimi myyntitoimeksiantopaperiin. Tämän jälkeen kyse on vain markkinaosapuolten kohtaamisesta ja oikean hinnan löytymisestä. Välittäjä ei ole kuitenkaan asuntojen myyntiliiketoiminnassa vaan toimeksiantojen hankkimistoiminnassa, koska välittäjälle on tärkeämpää saada ensin toimeksianto, löytää ostaja mahdollisimman nopeasti ja tehdä kaupat. Muutaman kymmenen tuhannen euron hinnan lasku myyntihinnassa tuntuu varmasti suurelta myyjälle, mutta välittäjän kahden prosentin palkkiossa se on lähes mitätön. (Roininen 2018, 73.)

Aurea LKV:n mukaan syyt asunnon myymiseen kiinteistönvälittäjän kautta ovat muun muassa se, että kiinteistönvälittäjä hankkii tarvittavat dokumentit myytävästä kohteesta, määrittelee oikean hinnan ja säästää myyjän aikaa sekä vaivaa (Aurea LKV). Kiinteistönvälittäjä voi saada kontaktinsa kautta asunnon myytyä hetkessä ja vielä pyyntihintaan tai ylikin. Roinisen mukaan kuitenkin, jotta myyjä voisi varmistua, että välittäjällä on sama intressi kuin hänellä, tulisi hänen maksaa palkkiota tavoitehinnan ylittämisestä ja vastaavasti pienentää palkkiota tavoitehinnan alittamisesta (Roininen 2018, 73).

6 Empiirinen tutkimus

Seuraavaksi siirrytään opinnäytetyön empiiriseen osaan. Tässä kappaleessa kerrotaan käytetyn tutkimusaineiston lähteistä. Lisäksi käydään läpi tutkimuksen tarkemmat rajaukset ja kuvaillaan tutkimuksen menetelmät sekä sen toteutustapa.

6.1 Tutkimusaineisto ja rajaukset

Tämän opinnäytetyön tutkimuksessa käytetty aineisto on kerätty Tilastokeskuksen tarjoamista tilastoista sekä Nasdaq Helsingin, eli Helsingin pörssin tietokannasta. Nämä tietokannat ovat saatavilla niin Tilastokeskuksen kuin Nasdaq Helsingin internetsivuilla ja kenen tahansa käytettävissä.

Asuntojen neliömetrihintojen tarkastelussa maantieteelliseksi rajaukseksi asetettiin Helsingin kantakaupunki, tarkemmin vanhat kerrostaloasunnot Tilastokeskuksen määrittelemiltä Helsingin keskusta – Etu-Töölön, Kaartinkaupungin ja Keski-Töölön alueilta. Näillä alueilla rakennuskanta koostuu lähes poikkeuksetta osakehuoneistoista, jotka ovat iältään suurin piirtein samaa luokkaa. Vanhoilla kerrostaloasunnoilla tarkoitetaan kaikkia muita paitsi uudiskohteita.

Täysin samoilta alueilta ei kuitenkaan löytynyt dataa vuokrista, joten vuokria tarkasteltaessa valittiin alueeksi Helsinki 1, eli Helsingin keskusta, Punavuori, Kaartinkaupunki, Kaivopuisto, Eira, Katajanokka, Kruununhaka ja Ruoholahti. Pörssin kehitystä tarkasteltaessa valittiin OMX Helsinki GI -indeksi, joka ottaa huomioon yritysten kurssien kehityksen lisäksi osingot. Osingot kuitenkin lasketaan suoraan indeksin päälle, ilman verovaikutusta, joten indeksin antama kuva tarkasteltavan yhdeksän vuoden ajalta ei ole tarkin mahdollinen. Osittain tämän takia tutkimuksessa sijoittaja sijoittaa kuvitteelliseen OMX Helsinki GI -indeksirahastoon, jossa osingot pääsevät kasvamaan korkoa korolle verovapaasti realisointiin asti. Nasdaq Helsingin sivuilta löytyi dataa pörssin indeksien kehityksistä useiden vuosien ajalta, mutta Tilastokeskus tarjosi asuntojen hintojen kehityksestä dataa vain vuodesta 2010 vuoteen 2018. Näin siis tarkasteluajanjaksoksi valikoitui 2010–2018, joka on kärsivällisen osakesijoittajan kannalta lyhyt aika, mutta nuoren asunnonostajan elämässä monikin asia voi muuttua jo muutamassa vuodessa. Kyseiseen ajanjaksoon sijoittuu pitkälti vuoden 2008 asuntoluottojen subprime-kriisin jälkeistä markkinoiden toipumista, eurokriisin kärjistymistä vuonna 2012 ja myös vuoden 2018 loppuvuoden pörssiosakekurssien pudotusta.

Tilastokeskuksen sivulta valittiin vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumääriä ja keskimääräisiä neliömetrihintoja kuvaava taulukko, jonka preferensseiksi laitettiin lisäksi edellä

mainittujen kolmen kaupunginosan lisäksi vain kerrostalot ja kaikki rakennusvuodet. Tietoja oli saatavilla kyseisistä alueista aukottomasti tuolta yhdeksän vuoden ajanjaksolta. Keskimääräiset hoitovastikkeet selvitettiin Tilastokeskuksen sivuilta, ja rajauksena oli mahdollista käyttää kerrostaloja ja alueellisesti vain pääkaupunkiseutua. Vuokria tarkasteltaessa etsittiin Tilastokeskukselta jokaisen tarkastelussa olevan vuoden tilastot ja seulottiin sieltä Helsinki 1 -alueelta vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset kuukausivuokrat per neliömetri. Näissä kolmessa Tilastokeskuksen datasetissä tiedot ilmaistiin vuoden tarkkuudella.

Nasdaq Helsingin nettisivuilta saatiin tarkkaa ja lähes aukotonta tietoa OMX Helsinki GI -indeksistä. Jokaiselta päivältä, jolloin pörssi oli ollut auki, oli saatavissa päivän korkein-, matalin- sekä päätöskurssi. Vain 22.09.2015 päivän luvut näyttivät pelkkää nolaa. Tähän ei löytynyt suoraa selitystä, joten se laitettiin tilastovirheen piikkiin tässä yli 2 200 riviä dataa sisältävässä aineistossa. Aineistosta otettiin päivän matalin ja korkein kurssi, ja laskettiin näille keskiarvo, saaden näin päivän keskimääräinen arvo. Toisaalta tämän kokoista aineistoa käyttäessä olisi hyvin voinut käyttää vain päivän päätöskurssia, mutta tässä haluttiin ottaa huomioon myös hieman indeksin päivän sisäistä volatiliiteettia.

Tässä tutkimuksessa ei otettu huomioon verotuksen vaikutusta, osittain koska niin pörssi-osakkeiden kuin asuntojenkin myynnistä kertyneet voitot lasketaan pääomatuloksi, joka verotetaan molemmissa tapauksissa samalla tavalla. Toki puolin ja toisin on veroetuja, mutta tutkimuksessa ei suoriteta vaihdantaa tai myymistä kesken tarkastelun, joten veroetuja käsitellään lyhyesti tämän opinnäytetyön loppupuolella, luvussa 8.2. Myöskään kaupankäyntikustannuksia ei huomioitu.

Erityisesti vuonna 2019 on kuullut sanottavan useasti, että ”raha on nyt edullista”. Tämä tarkoittaa sitä, että lainarahaa saa edullisesti ja useissa tapauksissa on viisaampaa ottaa lainaa, eikä käyttää omaa varallisuutta. Tässä tutkimuksessa ei lähtökohtaisesti oteta huomioon lainarahan vaikutusta, koska sen hinta vaihtelee useista tekijöistä riippuen, sijoittaja-kohtaisesti. Opinnäytetyön lopussa, luvussa 8.3 lainarahaa kuitenkin sivutaan lyhyesti. Tutkimuksessa on hypoteettinen tilanne, jossa sijoittaja on saanut ”mummon perintörahat”, ja miettii mihin ne kannattaisi sijoittaa.

6.2 Tutkimusmenetelmät ja toteutus

Koottu tutkimusaineisto koostuu täysin numeroista, jotka ovat peräisin niin Tilastokeskuksen kuin Nasdaq Helsingin keräämästä datasta. Näiden avulla saatiin muodostettua kehitystä kuvaavat kuvaajat ja laskettua vertailtavien sijoitusmuotojen tuotot analysointia ja tut-

kimusongelman ratkaisemista varten. Tutkimustulokset rakentuivatkin puhtaasti numero-
muotoisesta tiedosta ilman, että mielipiteet ja tunteet vaikuttivat lopputulokseen. Tutkimuk-
sen tekemiseksi valittiin tutkimustyyppinen kvantitatiivinen lähestymistapa, koska aineisto
koostuu numeraalisesta datasta ja tuloksia on tässä tapauksessa helpoin kuvata lukumää-
räisesti euro- ja prosenttimuotoisena. Tällä kvantitatiivisella tutkimuksella saadaan vastaus
yksinkertaiseen kysymykseen, joka varmasti monia kiinnostaa: paljonko tuottoa on tullut.
Menetelmällä saadaan selvitettyä haluttua ilmiötä riittävän tarkasti tilanteessa, jossa ei ha-
luta paneutua sen syvällisemmin siihen, miksi näin oikeasti tapahtuu. (Heikkilä 2014.)

Tutkimusaineiston käsittelyssä on käytetty Microsoft Office Excel -taulukkolaskentaohjel-
maa, jolla on tehty kaikki analysointiin liittyvä, esimerkiksi kerätyn aineiston taulukointi, las-
kelmat sekä graafinen havainnointi.

Luvussa 4.3 käsiteltiin lyhyesti, miten tutkimuksessa tullaan suorittamaan vertailua valitun
kahden sijoitusmuodon välillä. Tutkimuskysymykseen, eli kannattaako sijoittaa omaan
asuntoon vai pörssiosakkeisiin, pyritään löytämään ratkaisua vertailemalla kummankin si-
joitusmuodon tuottoja. Omaa asuntoa ostaessa otetaan huomioon asunnon ostohinta sekä
kuukausittaiset hoitovastikkeet. Kokonaistuotto muodostuu, kun asunnon myyntihinnasta
vähennetään edellä mainittu ostohinta ja vastikkeet.

Osakkeiden kokonaistuoton yhtälö on hieman erilainen asunnon kokonaistuoton laskemi-
seen verrattuna. Jos siis asunnon hinnalla ostaakin osakkeita, niin jossakin on silti asuttava.
Eli yhtälöön otetaan mukaan myyntihinnan ja ostohinnan erotuksen lisäksi vuokratustan-
nukset. OMX Helsinki GI -indeksissä on jo huomioitu osingot, joten niitä ei tarvitse erikseen
laskea yhtälöön mukaan. Osakkeiden kokonaistuotto muodostuu, kun osakkeiden myynti-
hinnasta vähennetään niiden ostohinta ja vuokratulut asunnosta.

Edellisen luvun lopussa mainittu ”mummon perintöraha” määriteltiin laskemalla valittujen
Helsingin kantakaupungin alueiden, Helsingin keskusta – Etu-Töölö, Kaartinkaupunki ja
Keski-Töölö keskimääräisen asunnon koko kerrottuna keskimääräisellä asunnon ne-
liömetrihinnalla vuonna 2010. Asuntojen ko’oista oli saatavilla dataa vain vuodelta 2018,
jolloin tarkasteltavien alueiden asunnot olivat keskimäärin 55,0–81,9 neliometriä, eli noin 68
neliometriä keskiarvoltaan (Helsinki 2019). Keskimääräinen neliömetrihintaa vuonna 2010 oli
noin 5 177 euroa, joten asunnon arvoksi muodostui näin 352 081 euroa. Yksinkertaisuuden
vuoksi tämä pyöristettiin alaspäin lähimpään kymmentuhatlukuun, joten sijoitettava summa
oli 350 000 euroa. Tällä rahalla olisi siis saanut vuonna 2010 kyseisiltä kantakaupungin
alueilta keskikokoisen, noin 68 neliömetrisen asunnon, mutta myös mukavan määrän osak-
keita Helsingin pörssistä.

Eri sijoitustyylien vertailun helpottamiseksi jaettiin sijoitukset yhteensä viiteen salkkuun. Jokaiseen salkkuun sijoitettava rahasumma oli sama, eli 350 000 euroa ja sijoitukset olivat seuraavat:

1. Asunto Helsingin keskusta – Etu-Töölöstä, hoitovastikkeilla korjattu
2. Asunto Kaartinkaupungista, hoitovastikkeilla korjattu
3. Asunto Keski-Töölöstä, hoitovastikkeilla korjattu
4. Keskiarvo Helsingin keskusta – Etu-Töölön, Kaartinkaupungin ja Keski-Töölön asunnoista, hoitovastikkeilla korjattu
5. OMX Helsinki GI -indeksi, vuokratuloilla korjattu

Kuvitteelliset asuntokaupat ja osakekaupat suoritettiin 04.01.2010, koska kyseinen päivä oli vuoden 2010 ensimmäinen päivä, jolloin Helsingin pörssi oli auki. Tilastokeskuksen tilastoista tarkistettiin kunkin salkun 1–3 alueen keskimääräinen neliömetrimyyntihinta ja laskettiin ostetun asunnon hinnan kehitys. Tästä vuosittaisesta kehityksestä vähennettiin keskimääräinen hoitovastike, saaden näin hoitovastikkeella korjattu tuotto. Oletuksena oli, että rahoitusvastiketta ei ole tai peritä, eikä asuntoon tule remontteja, jotka nostaisivat vastikkeiden määrää. Laskennan pohjana käytettiin aikaisemmin mainittua 68 neliömetrin asuntoa. Salkussa 4 laskettiin salkkujen 1–3 kunkin vuoden arvon keskiarvo. Salkussa 5 laskettiin sijoituksen kehitys Nasdaq Helsingin antamien tietojen valossa, ottaen huomioon samalla Helsingin 1 -alueen asuntojen vuokrien kehityksen. Tämä vuokratuloja jyvitettiin päiväkuksi jokaiselle päivälle, jolloin pörssi oli auki. Näin saatiin vuokratuloilla korjattu OMX Helsinki GI -indeksin kehitys ja tuotto.

Tutkimuksessa käytettiin niin sanottua ”osta ja pidä” -sijoitustyyliä, jossa siis ostamisen jälkeen unohdetaan koko sijoitus ja tarkastetaan tilanne vasta myöhemmässä vaiheessa, esimerkiksi kun tulee tarve likvidoida sijoitus.

7 Tutkimustulokset

Tässä luvussa esitellään empiirisen tutkimuksen tulokset. Heti alkuun pureudutaan sijoitusten kehitykseen ja saavutettuihin tuottoihin. Näitä vertaillaan lopuksi vielä keskenään.

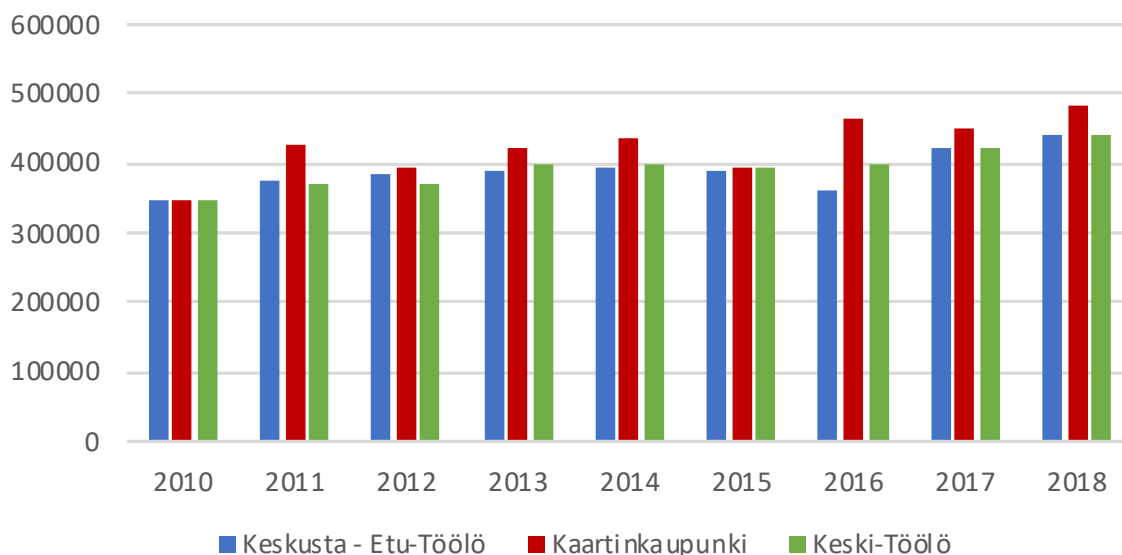
7.1 Sijoitusten kehitys ja tuotot

Luvussa 6.2 esitetyt viisi salkkua jaetaan kahteen kategoriaan vielä tässä: asuntoihin ja osakkeisiin. Salkut 1–4 pitävät sisällään sijoittamisen asuntoon ja niiden kehitys sekä tuotot käydään läpi ensimmäisenä. Tämän jälkeen käydään läpi osakkeiden, eli OMX Helsinki GI -indeksin kehitys ja tuotto.

7.1.1 Asunto

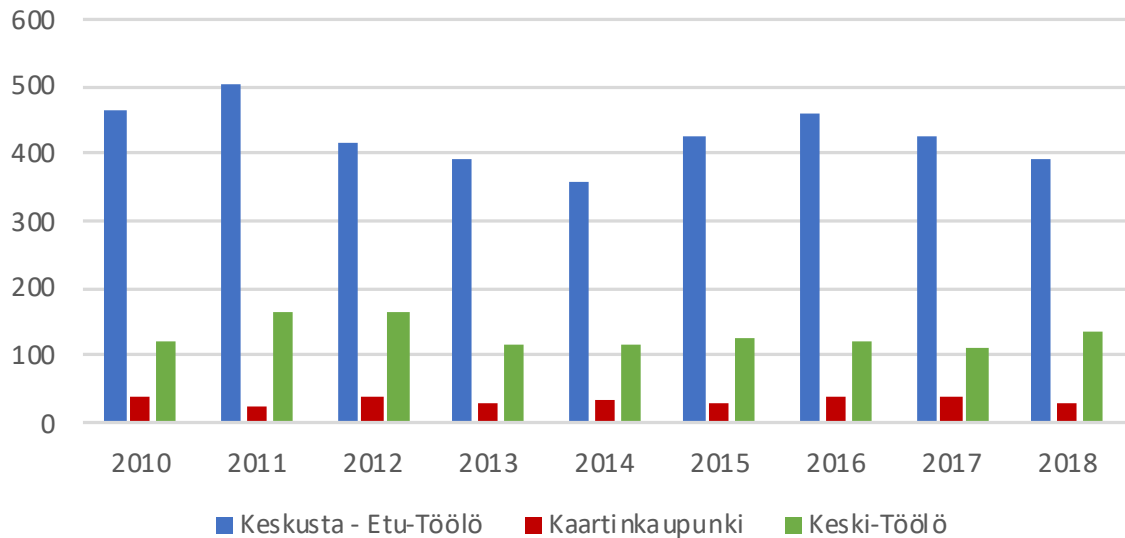
Tammikuun 4. päivänä vuonna 2010 ostettiin kuvitteellisesti vanha kerrostaloasunto 350 000 eurolla niin Helsingin keskusta – Etu-Töölön, Kaartinkaupungin kuin Keski-Töölön alueelta.

Vanhan 68 m² osakeasunnon keskimääräinen hinta hoitovastikkeella korjattuna (€)



Kuvaaja 2. Helsingin keskusta – Etu-Töölön, Kaartinkaupungin ja Keski-Töölön vanhojen kerrostalojen keskihinnat vuokratuloilla korjattuna (Tilastokeskus b; Tilastokeskus c)

Vanhojen osakeasuntojen kaupat (kpl)



Kuvaaja 3. Helsingin keskusta – Etu-Töölön, Kaartinkaupungin ja Keski-Töölön vanhojen kerrostalojen asuntokauppojen lukumäärä (Tilastokeskus b)

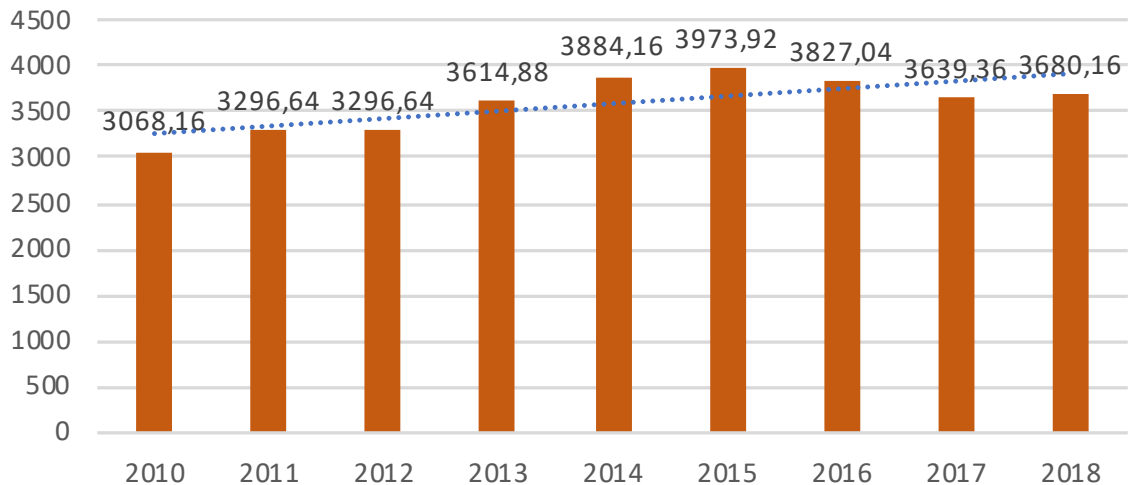
Salkun 1, eli Helsingin keskusta – Etu-Töölön asunnon arvo pomppasi kuvaajassa 2 heti vuonna 2011 reilu 7,8 prosenttia ylöspäin, ja asuntokauppojen määrä samalla alueella kuvaajassa 3 nousi lähes saman verran. Tästä eteenpäin aina vuoteen 2014 asti arvonnousu oli positiivista, joskin vuosittain hidastuvaa. Asuntokauppojen määrä oli taas laskenut vuodesta 2012 vuoteen 2014, mutta vuonna 2015 koettiin huima 19,1 prosentin nousu. Vuonna 2016 asuntokauppojen määrä lisääntyi vielä yhdeksällä prosentilla, mutta arvoon tuli reilu yli seitsemän prosentin pudotus edelliseen vuoteen verrattuna. Tässä vaiheessa alkuperäinen sijoitus oli vielä 4,7 prosenttia plussan puolella. Tämä kuoppa kuitenkin korjautui huijalla 16,8 prosentin nousulla vuonna 2017 edelliseen vuoteen verrattuna, jolloin myös alkuperäisen sijoituksen tuotoksi tuli jo lähes 17 prosenttia. Vuonna 2018 sijoituksen tuotto oli jo 27 prosenttia ja vuosimuutos edellisestä vuodesta 3,9 prosenttia. Euroissa yhteensä sijoitus tuotti ennen mahdollisia veroja 90 703 euroa. Asuntokauppojen määrä vuodesta 2010 vuoteen 2018 oli laskenut kuitenkin jopa 15,9 prosentilla.

Kaartinkaupungin asunnon, eli salkun 2, arvo aaltoili huomattavasti eniten, johtuen varmasti osittain verrattain pienestä asuntokauppojen määrästä tällä alueella. Asuntokauppoja tehtiin tarkastelujakson aikana keskimäärin vain 33 vuodessa. Kovimman nousun asunnon arvo koki heti vuonna 2011, kun arvo nousi jopa 23,3 prosenttia samalla, kun asuntokauppojen määrä laski lähes 40 prosenttia. Toisaalta taas sijoituksen arvo nousi vuonna 2016 edelliseen vuoteen verrattuna 18,6 prosenttia samalla, kun kauppojen lukumäärä nousi 25,8 prosenttia. Loppujen lopuksi tuottoa tuli euroissa 133 365 ja prosenteissa 39,3.

Salkussa 3, eli Keski-Töölössä oli vertailuista alueista selvästi kaikista tasaisin asuntojen hintojen volatilitteetti. Heti vuonna 2011 asunnon hinta nousi seitsemän prosenttia samalla, kun asuntokauppojen määrä samalla alueella lähti jyrkkään 37,8 prosentin kasvuun. Seuraavana vuonna asuntokauppojen määrä nousi vielä hienoisesti, mutta arvossa tultiin hie- man alas. Kehitys muodostui kuitenkin varsinaiseksi aaltoiluksi, kun vuonna 2013 edelli- seen vuoteen verrattuna asunnon arvo nousi 7,6 prosenttia ja asuntokauppojen määrä ro- mahti 28,5 prosentilla. Vuonna 2014 kauppojen lukumäärä laski vielä vähän, mutta nousi vuonna 2015 yli kymmenellä prosentilla. Tämän jälkeen pari seuraavaa vuotta kului vähe- nevien kauppojen parissa, kunnes vuonna 2018 kaupat nousivat melkein 20 prosentilla. Samaan aikaan asunnon arvo nousi vuosien 2015–2017 aikana, taittuen vuoteen 2018, jolloin nousua oli vielä 4,1 prosenttia. Vuonna 2018 alkuperäiselle sijoitukselle oli kertynyt 26,5 prosenttia ja 88 876 euroa tuottoa.

Salkku 4, eli keskimääräinen asunto, tuotti vuosittain kasvavassa määrin, pois lukien vuodet 2011 ja 2015. Asuntokauppoja tehtiin seuratuilla alueilla keskimäärin 197 vuodessa ja tar- kastelujakson aikana kauppojen lukumäärä pieneni 0,9 prosenttia. Tuottoa kertyi yhteensä 31 prosenttia ja 104 314 euroa.

Kerrostalojen keskimääräinen hoitovastike pääkaupunkiseudulla 68 m² asunnossa vuodessa (€)



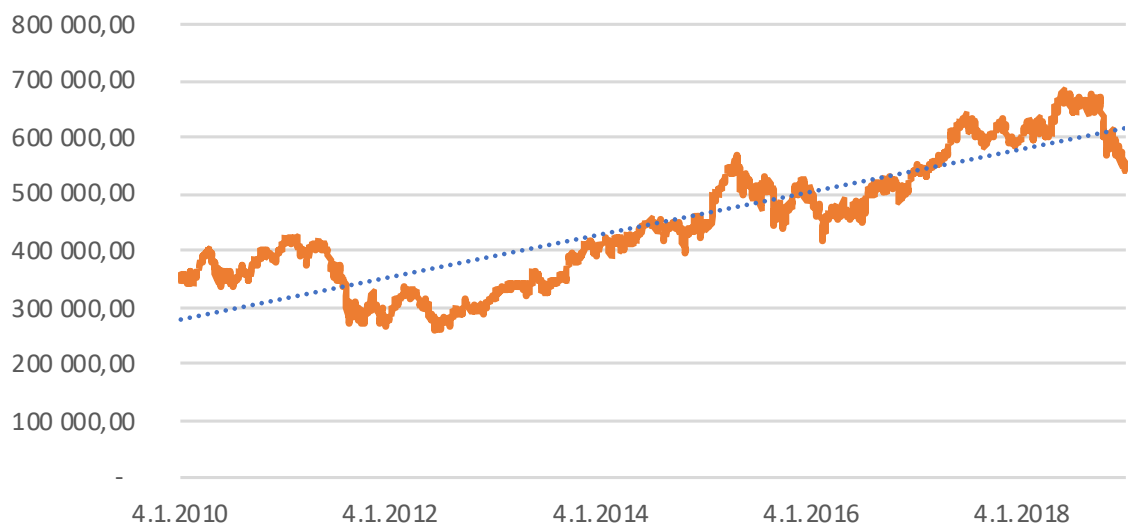
Kuvaaja 4. Pääkaupunkiseudun kerrostaloasuntojen keskimääräinen hoitovastike (Tilasto- keskus c)

Kuvaajassa 4 esitetty asuntojen arvosta vähennettyjen hoitovastikkeiden trendi oli kasvava tarkasteluajalla, vaikkakin vuodesta toiseen heiluntaa oli havaittavissa. Vuosi 2010 jäi vas- tikkeen osalta alhaisimmaksi ja vuosi 2015 oli taas korkein.

7.1.2 Osakkeet

Tammikuun 4. päivänä vuonna 2010 sijoitettiin OMX Helsinki GI -indeksiin, tai tarkemmin kuvitteelliseen indeksirahastoon 350 000 euroa "mummon perintörahaa", sama summa millä olisi voinut ostaa 68 neliömetrin kokoisen kerrostaloasunnon Helsingin kantakaupungin alueelta. Tämän sijoituksen myötä asunto, oma koti, jäi siis ostamatta, mutta jossain oli silti asuttava. 68 neliömetrin kokoinen vapaarahoitteinen vuokra-asunto valittiin Helsinki 1 -alueelta. Vuoden vuokra jyvitettiin jokaiselle päivälle, jolloin Helsingin pörssi oli auki, mikä tekee keskimäärin 251 päivää vuodessa. Pörssisijoituksen tuotoista vähennettiin siis tuo vuokratulo ja saatiin alla kuvatuslaista kehitystä vuosilta 2010–2018. Dataa oli saatavilla suurempia määriä ja tarkkoja päiväkohtaisia arvoja, joten myös kuvaajaksi on valittu palkkikaavion sijasta viivadiagrammi.

OMX Helsinki GI -indeksi sijoituksen vuokratuluilla korjattu kehitys (€)



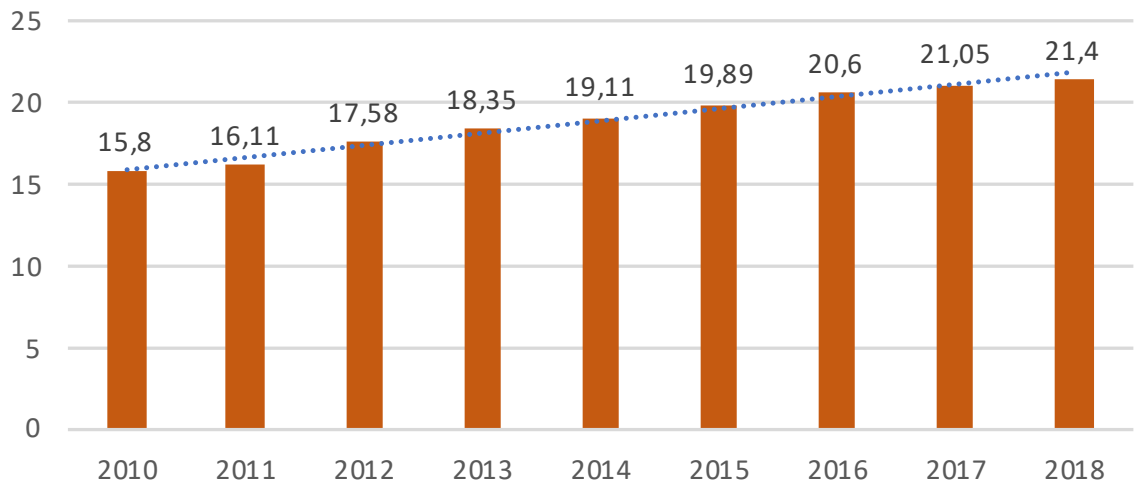
Kuvaaja 5. OMX Helsinki GI -indeksin vuokratuluilla korjattu kehitys (Nasdaq: Tilastokeskus d)

Salkussa 5 kuvaajassa 5, eli pörssiosakesijoituksessa, ensimmäisen vuoden aikana kehitys oli melko tasaisen aaltoilevaa, saavuttaen vuoden loppuun mennessä reilun 18 prosentin kasvun. Vuosi 2011 oli kuitenkin sijoituksen kannalta heikko suoritus, ja arvo laski jopa 19,4 prosenttia pakkasen puolelle. Tähän vaikutti erityisesti voimakkaat heilahtelut elo-syyskuussa, kun päivän lasku oli pahimmillaan yli 5,5 prosenttia ja päivän nousu parhaimmillaan yli viiden prosentin. Vielä vuoden 2012 loppuun mennessä ei sijoituksen kanssa oltu päästy plussan puolelle, vaan miinusta oli edelleen noin 10 prosenttia. Seuraavan vuoden loppuun mennessä tilanne kuitenkin kääntyi jo tuoton puolelle, kun alkuperäinen sijoitus oli kasvanut 18,3 prosenttia. Tämän jälkeen kehitys olikin vuosittain positiivista saavuttaen huippunsa

vuoden 2017 lopulla. Tuolloin sijoituksen arvo oli noussut jo 69,7 prosenttia ja 244 006 euroa. Vuoden 2018 lopuksi oltiin toki vielä reilusti voiton puolella, mutta edellisestä vuodesta oli tultu hieman alas. 28.12.2018 kasvua oli kertynyt 55,2 prosenttia ja 193 060 euroa.

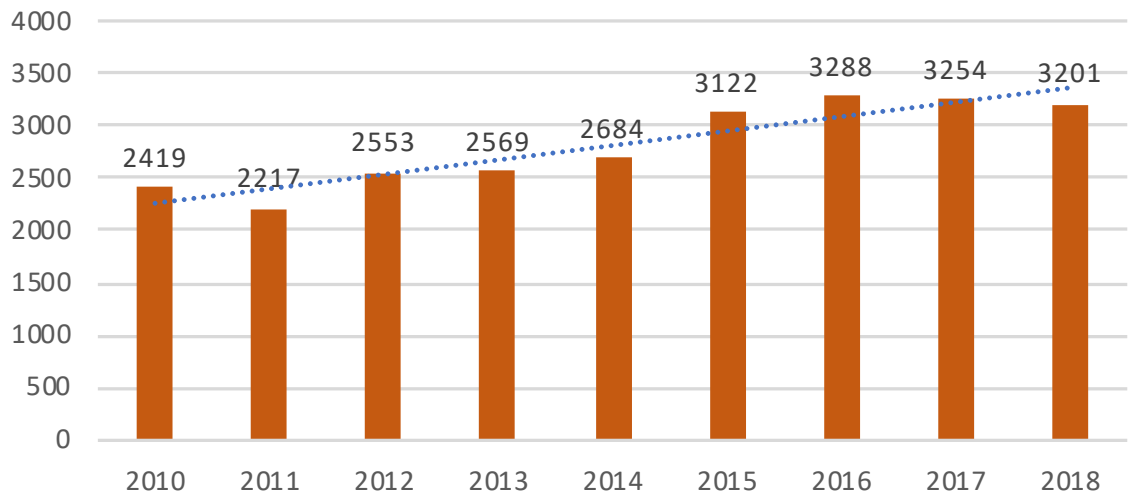
Kuvaajasta 5 on nähtävissä, että edestakaisin sahaaminen on voimakasta pörssisijoituksessa, ja tämän suuruisella sijoituksessa päivän muutokset ovat saattaneet olla useita tuhansia euroja. Suurimmallaan 27. päivä kesäkuuta vuonna 2016 sijoituksen arvo putosi jopa 7,3 prosenttia, euroissa noin 35 000. Toisaalta taas parhaimmillaan elokuun 15. päivä 2011 sijoitus oli kasvanut 5,2 prosenttia päivässä, eli lähes 15 000 euroa. Pohjakosketus sijoitetun 350 000 euron arvossa koettiin 04.06.2012, jolloin arvosta oli jäljellä vuokratuluilla korjattuna vain 260 058 euroa. Aallonharja saavutettiin vasta sijoituksen viimeisenä vuonna, 29. päivä elokuuta 2018, kun arvo nousi huimaan 681 484 euroon. Tuottoa oli tuolloin kertynyt 331 484 euroa, eli lähes 95 prosenttia.

Keskimääräinen kuukausivuokra Helsinki 1 -alueella (€/m²)



Kuvaaja 6. Keskimääräinen kuukausivuokra Helsinki 1 -alueella vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa (Tilastokeskus d)

Vuokrasopimusten lukumäärä Helsinki 1 -alueella (kpl)



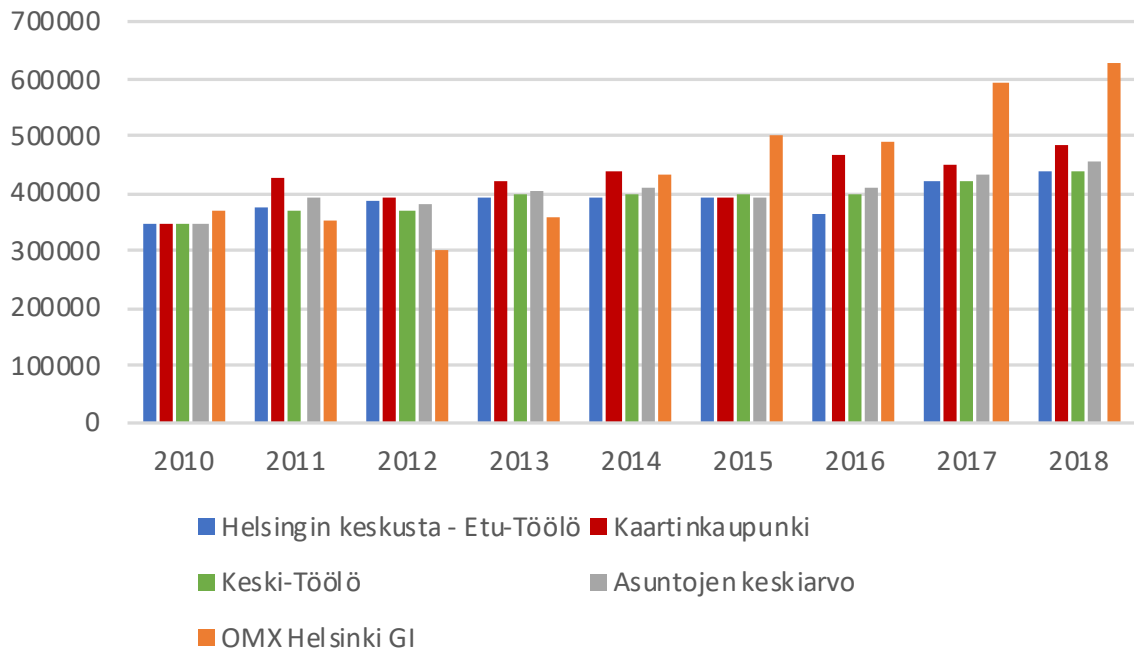
Kuvaaja 7. Vuokrasopimusten lukumäärä Helsinki 1 -alueella vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa (Tilastokeskus d)

Indeksin arvosta vähennetty vuokrakulu on esitetty kuvaajassa 6 ja vuokrasopimusten lukumäärä kuvaajassa 7. Tästä on havaittavissa, että vuokrat ovat nousseet vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa poikkeuksetta vuodesta toiseen koko tarkastelujakson ajan. Vuokrasopimusten lukumäärän trendi on myös ollut kasvava, vaikkakin vuodesta seuraavaan on menty suuntaan ja toiseen. Vuonna 2011 vuokrasopimusten määrä koki pohjakosketuksen, kun taas vuonna 2016 käytiin huipulla. Vuodet 2017 ja 2018 olivat loivaa laskua vuodesta 2016, vaikkakin vuonna 2018 vuokrasopimuksia oli vielä noin 30 prosenttia enemmän kuin vuonna 2010.

7.2 Vertailu

Seuraavaksi tarkastellaan, kumpi on tuottanut paremmin, sijoittaminen asuntoon vai sijoittaminen osakkeisiin. Vertailu jaetaan lisäksi viiden salkun kesken ja pureudutaan myös siihen, mikä salkku on ollut tuottoisin. Jotta luvuista saadaan vertailukelpoisemmat, on OMX Helsinki GI -indeksin jokaisen vuoden päiväkehityksestä laskettu keskiarvo ja saatu näin kunkin vuoden keskimääräinen kehitys. Näin on voitu minimoida päivittäistä heiluntaa, verrattuna esimerkiksi siihen, että olisi käyttänyt vain vuoden viimeisen päivän päätösarvoa.

Sijoituksen arvon kehitys vanhassa osakeasunnossa hoitovastikkeilla korjattuna ja OMX Helsinki GI -indeksissä vuokratuluilla korjattuna (€)



Kuvaaja 8. Helsingin keskusta – Etu-Töölön, Kaartinkaupungin ja Keski-Töölön vanhojen kerrostalojen keskihinnat hoitovastikkeilla korjattuna ja OMX Helsinki GI -indeksin vuokratuluilla korjattu kehitys (Tilastokeskus b; Tilastokeskus c; Nasdaq; Tilastokeskus d)

Kuvaajan 8 ensimmäisen vuosi ei välttämättä ole kovin vertailukelpoinen, koska asuntojen hinta on tarkistettu seuraavan kerran vasta seuraavana vuonna, kun taas pörssisijoitukselle on saanut lähes päivittäin arvon. Vuonna 2011 asunnot ponkaisivat kärkisijoille jättäen osakkeet lähes +-0-tilanteeseen. Seuraavana vuonna OMX Helsinki GI -indeksi tipahti jyrkästi samalla kun asuntojen keskiarvo myös laski hitusen. Asuntojen hinnat jatkoivat nousuaan vuodet 2013 ja 2014, kun taas osakkeet saavuttivat kärkipaikkansa vuonna 2015 asuntojen hintojen laskiessa. Vuonna 2016 asunnot nousivat keskimääräisesti hieman edellisestä vuodesta osakkeiden taas vastavuoroisesti laskiessa edelliseen vuoteen verrattuna. Sijoitusajan kahtena viimeisenä vuonna kaikki tarkasteltavat sijoitukset nousivat, mutta OMX Helsinki GI -indeksi kuroi lisää kaulaa asuntoihin verrattuna.

Lopullinen tuotto ennen veroja ja muita mahdollisia kuluja voidaan laskea kahdella eri tavalla. Jos käytetään OMX Helsinki GI -indeksin viimeisen vuoden keskiarvoa, saadaan tuotto prosentiksi jopa lähes 80 prosenttia ja 279 873 euroa. Mutta jos katsotaan vain 28.12.2018 päätöskurssin mukaan, niin tuottoa kertyi 193 060 euroa, eli 55,2 prosenttia.

Kolmen alueen asuntojen keskiarvo tuotti 104 314 euroa, eli 29,8 prosenttia. Paras tuotto oli asuntokaupallisesti ei niin vilkkaassa Kaartinkaupungissa, jossa tuottoa sai 133 365 euroa ja 38,1 prosenttia. Kakkos- ja kolmossijoilla oli tiukka taistelu, Keski-Töölön jäädessä niukasti jumbosijalle. Keski-Töölössä asunnolla teki 88 876 euroa, 25,4 prosenttia, kun taas Helsingin keskusta – Etu-Töölö -alueella 90 703 euroa, 25,9 prosenttia tuottoa.

Laski OMX Helsinki GI -indeksin tuoton keskiarvolla tai päätöskurssilla, niin tuotto verrattuna asuntoihin oli silti huomattavasti suurempi. Keskiarvolla laskettuna euromääräisesti tuottoa kertyi 175 559 euroa enemmän kuin asuntojen keskiarvo oli. Prosenttiyksiköissä tämä tarkoittaa 50,2. Ja vaikka käytettäisiin alhaisempaa vuoden 2018 päätöskurssia, niin siitä huolimatta osakkeet tuottivat 88 746 euroa, eli 25,4 prosenttiyksikköä paremmin. Tässä ei kuitenkaan otettu huomioon laisinkaan verotusta, koska se rajattiin tämän opinnäytetyön tutkimuksen ulkopuolelle. Verotukseen otetaan lyhyesti kantaa myöhemmin, luvussa 8.2, jossa tuottoja vertaillaan verojen jälkeen.

8 Pohdinta

Edellä on käyty läpi tutkimuksen tulokset sekä numeroin että visuaalisesti esitettyinä. Tässä kappaleessa tuota syntynyttä informaatiota analysoidaan ja pohditaan tarkemmin. Tutkimuksen luotettavuus arvioidaan yhdistettynä opinnäytetyöprosessin edetessä heränneisiin jatkotutkimusehdotuksiin. Lopuksi vedetään koko opinnäytetyö yhteen ja käydään läpi, saavutettiinkö prosessin alussa asetetut tavoitteet.

8.1 Yhteenveto tuloksista

Asunnon ostamisen ja sijoittamisen OMX Helsinki GI -indeksiin kokonaistuottoja vertailtaessa OMX Helsinki GI -indeksi osoittautui tuottavammaksi sijoituskohteeksi. Asunto kehittyi tasaisemmin ja hyppäykset kumpaankin suuntaan olivat maltillisempia. Toki asuntojen hinnoista sai dataa vain vuositasolla, kun taas osakkeet arvostettiin lähes päivittäin, jolloin myös todellinen arvon vaihtelu oli helpompi havaita. OMX Helsinki GI -indeksi osoittautui myös asuntoja huonommaksi sijoitukseksi ensimmäisen neljän vuoden aikana, koska vasta vuonna 2014 osakkeet ponkaisivat ykkössijalle. Toisin sanoen, sijoituksen aikahorisontti ratkaisee myös sen kannattavuuden. Asunnot mielletäänkin yleensä vakaammiksi sijoituksiksi, koska osakemarkkinoilla on enemmän volatiliiteettia.

Valituista alueista Kaartinkaupungissa käytiin selvästi vähiten asuntokauppaa, mikä vaikuttaa myös suuresti alueen asuntojen hintojen kehitykseen. Helsingin keskusta – Etu-Töölö ja Keski-Töölö -alueilla käytiin taas huomattavasti enemmän asuntokauppaa, joten muutama arvoltaan suurempi tai pienempi kauppa ei heilauttanut vielä vuoden keskiarvoa niin huomattavasti. Vertailtaessa OMX Helsinki GI -indeksiä asunnon hinnan kehitykseen, olikin käytössä näiden kolmen edellä mainitun alueen keskiarvo, eikä niinkään suoraan yhden alueen luvut.

Arvon kehityksessä ja realisoinnissa on toki myös eroja. Pörssissä näkee sijoituksensa arvon lähes päivittäin ja kaupat voi tarvittaessa tehdä nappia painamalla. Tulevaa ei pysty ennustamaan, mutta paras päivä pörssisijoituksen myymiselle olisi ollut 29. päivä elokuuta 2018, kun arvo oli 681 484 euroa. Tuottoa oli tuolloin kertynyt 331 484 euroa, eli lähes 95 prosenttia. Asunnon kohdalla ei pysty samalla tavalla määrittämään juuri tiettyä päivää, jolloin asunto kannattaisi, tai olisi kannattanut myydä. Äärimmäisenä esimerkkinä voisi esittää tilanteen, jossa hypoteettisesti asunto olisi laitettu myyntiin vuonna 2010, mutta myyty vasta vuonna 2018. Jos hinta on vuonna 2010 ollut markkinoiden mukainen, ja sitä ei ole ymmärretty nostaa vuosien hintakehityksen mukana, niin vuonna 2018 joku onnekas ostaja on mahdollisesti tehnyt elämänsä kaupat.

Markkinoilla tapahtuu myös paljon suurimmalle osalle sijoittajista ennustamattomia tapahtumia, kuten vuoden 2008 asuntoluottojen subprime-kriisi, joka ilmeni Suomessa korkojen laskuna ja lainansaannin vaikeutumisena. Ja juuri kun subprime-kriisistä oli selvitty, Kreikan valtion tulojen ja menojen epätasapaino alkoi kärjistyä yhdessä Irlannin, Latvian, Slovenian, Portugalin ja Espanjan sekä Kyproksen ongelmien kanssa. (Lehtinen 2013.) Tämä kärjistyi vuonna 2012 valtionlainojen korkojen huimaan nousuun ja pääomien pakoon (Hurri 2015). Vuoden 2018 loppua kohden kuluttajien luottamus talouteen laski, Yhdysvallat nosti ohjauskorkoaan, minkä lisäksi Yhdysvaltojen ja Kiinan kauppasodan uhkakuvat heijastuivat osakemarkkinoihin (Yle 2018). Tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa vuoden 2019 lopussa kauan maalailtua lamaa ei ole vielä tullut ja osakekurssit ovat jo palautuneet viime vuoden lopun pudotuksen jälkeen. Pitkään on myös huhuttu erityisesti Suomen pääkaupunkiseudulla kytevästä asuntojen hintakuplasta, mutta sen todenmukaisuudesta voi olla montaa mieltä (Forsman 2018). Optimaalisinta hetkeä sijoituksen realisointiin on siis todella vaikea, lähes mahdoton määrittää.

8.2 Lyhyesti kuluista ja verotuksesta

Tämän opinnäytetyön tutkimuksessa ei tietoisesti otettu huomioon kaupankäynninkuluja ja verotusta. Tässä luvussa käsitellään kuitenkin lyhyesti sitä, kuinka kulut ja verotus olisivat vaikuttaneet sijoitukseen ja niistä saatuun tuottoon.

Asuntoa ostaessa on velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa varainsiirtoverolain (931/1996) mukaan. Tämän lain 20 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön osakkeita ostaessa on kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta maksettava veroa kaksi prosenttia ja 6 §:n mukaan neljä prosenttia kiinteistöistä, kuten omakotitalosta. Ensiasunnon ostajia on kuitenkin haluttu tukea verotuksellisesta näkökulmasta tietyin ehdoin. Varainsiirtoverolain 11 §:n ja 25 §:n mukaan asuinhuoneistoon oikeuttavien osakkeiden tai kiinteistön luovutuksesta ei ole suoritettava veroa, jos luovutuksensaaja omistaa vähintään puolet kyseisestä asunnosta tai kiinteistöstä ja on 18–39-vuotias. Jos siis tämä ”mummon perintörahat” saanut sijoittaja ostaisi ensimmäistä omaa kotiaan, niin hänet olisi vapautettu varainsiirtoverosta, sillä edellytyksellä, että lain asettamat vaatimukset täyttyvät.

Arvopaperien kohdalla varainsiirtovero on yleisesti 1,6 prosenttia, mutta kuitenkin tuloverolain 15 a §:n mukaan veroa ei ole suoritettava luovutettaessa kiinteää rahavastiketta vastaan arvopapereita, jotka on otettu kaupankäynnin kohteeksi yleisölle avoimessa säännöllisesti toimivassa kaupankäynnissä, kuten esimerkiksi Helsingin pörssissä. Toisin sanoen, varainsiirtoverosta ei tarvitse huolia pörssiosakkeita ostaessakaan.

Tässä tutkimuksessa ei suoritettu lainkaan kauppaa tai vaihdantaa kesken tarkastelujakson, joten huomattavia muita kuluja ei siis syntynyt. Voidaan kuitenkin todeta, että jos sijoittaja olisi ostanut kaikkia Helsingin pörssissä listattuja osakkeita alkuvuodesta 2010, olisi kauppoihin kohdistunut mitä todennäköisimmin kaupankäyntikuluja. Esimerkiksi Nordnetin kulut pörssissä käytävissä osakekaupoissa vuonna 2019 ovat 0,08 prosenttia ja minimipalkkio 5 euroa, kun sijoitettava varallisuus on yli 200 000 euroa (Nordnet). Jos tämän kuvitteellisen rahaston merkintäpalkkio olisi ollut saman verran sijoituksen aloitusvuonna 2010, niin 350 000 euron sijoituksessa kuluksi olisi muodostunut siis 280 euroa. Tämän opinnäytetyön tutkimuksessa ostettiin suorien osakkeiden sijasta kuvitteellista indeksirahastoa, jossa voidaan olettaa olevan suurin piirtein edellä mainitunlaiset kaupankäyntikulut. Rahastoissa peritään lisäksi hallinnointipalkkiot, jotka ovat aina rahastokohtaiset (Heikinheimo 2019).

OMX Helsinki GI -indeksi ottaa huomioon yhtiöiden maksamat osingot, mutta ei kuitenkaan verotusta. Tuloverolain 33 a §:n mukaan julkisesti noteeratusta yhtiöstä saadusta osingosta 85 prosenttia on pääomatuloa ja 15 prosenttia verovapaata tuloa. Tässä tutkimuksessa sijoitus tehtiin OMX Helsinki GI -indeksirahastoon, jolloin osingot menivät verovapaasti takaisin rahastoon kasvamaan korkoa korolle sijoituksen realisointiin asti.

Kertynyt voitto tai tappio lasketaan sen vuoden verotukseen, jolloin realisointi on suoritettu. Pääomatuloverotus ei ole muuttunut vuodesta 2018 vuoteen 2019, joten pääomatulot verotetaan vuoden 2018 tuloverolain 124 §:n mukaan 30 prosenttia 30 000 euroon asti, ja sen yli menevältä osalta 34 prosenttia. Samaisen lain 48 §:n mukaan vähintään kahden vuoden ajan omistamansa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai sellaisen rakennuksen tai sen osan, jota hän on omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen luovutusta käyttänyt omana tai perheensä vakituisena asuntona, ei ole veronalaista tuloa.

Asunnon ostamisen ja myymisen kohdalla yhdeksi kulueräksi saattaa muodostua myös kiinteistönvälittäjän kulut. Useammin tämän kulun kantaa myyjä, mutta joskus näkee myös asuntojen ostetaan-ilmoituksia, joissa ostaja lupaa maksaa välittäjän palkkion. Kiinteistönvälittäjän palkkiota käsiteltiin aikaisemmin jo luvussa 5.5, mutta tiivistetysti todettakoon, että palkkio on yleensä 2–4 prosenttia asunnon velattomasta myyntihinnasta.

Tässä tutkimuksessa sijoittaja siis joko asui vuokralla ja laittoi rahansa Helsingin pörssiin tai vaihtoehtoisesti osti itselleen kodin ja maksoi vastikkeet. Tarkastelujakso oli yli kaksi vuotta, eli asunnosta saatu tuotto oli verovapaata. Tällöin siis keskimääräisesti asuntojen tuotto säilyi edelleen 104 314 eurossa, 29,8 prosentissa. OMX Helsinki GI -indeksin tuotto vuoden 2018 keskiarvolla laskettuna kuitenkin muuttui niin, että verojen jälkeen jäljelle jäi

tuottoa 185 916 euroa, eli 53,1 prosenttia. Sijoittaminen osakkeisiin voittaa asunnon jopa verojen jälkeen, kun prosenttiyksiköissä eroa kertyy yli 23 prosenttia ja euroissa 81 602 euroa.

8.3 Tutkimuksen luotettavuus ja jatkotutkimusehdotukset

Tutkimuksen aineiston lähteenä käytettiin Tilastokeskuksen tarjoamaa tietokantaa, jonka tarkoitus on tarjota tilastoja yhteiskunnan tarpeisiin. Tilastokeskus on Suomen valtion virasto, joten aineiston voidaan täten katsoa olevan luotettava ja sisältävän minimaalisen määrän todellisuudesta poikkeavaa tietoa. Nasdaq Helsinki on suomalaisten arvopaperien markkinapaikka, ja Nasdaq on suuri kansainvälinen arvopaperipörssi, joten myös sen kautta saatu aineisto voidaan katsoa olevan luotettava ja lähes virheetön.

Opinnäytetyön tutkimuksen tärkeimpänä tavoitteena oli tutkia ja vertailla Helsingin kanta-kaupungin asuntojen hintojen kehitystä Helsingin pörssin osakkeiden kehitykseen. Tulokset eivät toki ole täysin vertailukelpoisia, koska pörssissä käydään huomattavasti enemmän kauppaa kuin kyseisillä asuntomarkkinoilla. Eri tahoilta saadut tutkimusaineistot eivät ole todennäköisesti riski, koska kummallakaan taholla ei ole kannustimia vääristellä lukuja suuntaan tai toiseen. Tutkimusaineistoja vertailtaessa niitä pyrittiinkin yhdenmukaistamaan käyttämällä pörssiosakkeiden päivien keskiarvoja ja laskemalla kulloisenkin vuoden keskiarvo.

Tutkimuksen tekemiseksi valittiin tutkimustyyppinen kvantitatiivinen lähestymistapa, jossa tutkijan henkilökohtaisille mielipiteille tai tunteille ei jää tilaa. Suurin luotettavuusriski onkin syntynyt, kun Tilastokeskuksen ja Nasdaq Helsingin internetsivuilta ladattuja Excel-tiedostoja on käsitelty ja suoritettu tutkimukseen tarvittavia laskelmia. Tutkimuksen laskelmat on ajettu käsin Excelliin, joten on aina olemassa pieni mahdollisuus, että laskuissa on tapahtunut virhe, vaikkakin laskut on tarkastettu useaan otteeseen. Tarkasteluajanjakso olisi voinut olla pidempi paremman luotettavuuden saavuttamiseksi, mutta yhdeksässäkin vuodessa saatiin tarpeeksi niin ylä- kuin alamäkiä. Tutkimustuloksia voidaan siis pitää valideina.

Ennen oman asunnon myymistä ja rahan sijoittamista pörssiin, on kuitenkin suositeltavaa suorittaa samainen tutkimus osinkojen verotus ja kaupankäyntikulut sekä mahdolliset kiinteistönvälittäjän kulut huomioon ottaen. Yllättäviä kuluja saattaa muodostua ja myös verotus voi muuttua pitkän sijoitusajan aikana. Mielenkiintoista olisi tutkia kehitystä pidemmältä ajalta ja laajemmalla alueella, niin asunnoissa kuin pörssiosakkeissakin. Kaikilla sijoittajilla ei toki myöskään ole 350 000 euroa perintörahoina, joten mukaan voisi ottaa myös lainan

vaikutukset ja sen tuoman mahdollisen vipuvaikutuksen. Lainoissa voisi pohtia myös esimerkiksi niiden myöntämisedellytyksiä, vakuuksia, marginaaleja ja joustoa yllättäviin tilanteisiin. Melko lyhyesti käsitelty allokaatio olisi myös hyvä ottaa laajemmin mukaan pohdittaessa asuntoa osana sijoitussalkkua.

8.4 Päätelmiä

Ensiasunnon ostajien määrä on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut laskussa (Tilastokeskus 2019). Helsingin Sanomien artikkelissa Tuomas Niskakangas kirjoittaa siitä, kuinka yhä harvempi nuori aikuinen pääsee kiinni omistusasumiseen. Tähän on vaikuttanut osittain muuttunut ajatusmaailma, jossa halutaan enemmän vapautta, jota vuokra-asuminen tuo verrattuna omistusasumiseen. Artikkelissa haastateltu Säästöpankin pääekonomisti Henna Mikkonen sanoo myös, että vuosikymmenen heikko talouskasvu on jättänyt jäljen ihmisten käytettävissä oleviin varoihin. Myös negatiivinen uutisointi on tehnyt nuorisosta varovaisempaa. Oman asunnon hankinta on liitetty yleisesti siihen elämänvaiheeseen, jolloin perheenisäystä tulee. Lapsien hankkiminen on kuitenkin vähentynyt ja siirtynyt myöhemmäksi. (Niskakangas 2019.)

Raoul Lehtonen kysyy Kauppalehden kolumnissaan, että mitä jos me kaikki säästäisimme oman ensimmäisen asunnon sijasta osakkeisiin? Miksi ensimmäisen oman asunnon hankkiminen koetaan taloudelliseksi onnistumiseksi? Lehtonen nostaa esille monia tässä opinnäytetyössäkin käsiteltyjä aiheita, kuten sen, että omaa kotia ei aina osteta kovin rationaalisin perustein. (Lehtonen 2019.)

Tämän opinnäytetyön tutkimuksessa saatiin Lehtosen kolumnia tukevaa tutkimustulosta: arvo-osuustili ASP-tilin sijasta. Toki asunnon ostaminen voi olla joillekin taloudellis-rationaalisesti oikea päätös aikaisemmin kuin toisille, ja tilanne voi tuki elämän aikana muuttua. Myös sijoittajan vatsahapot ja sijoitushorisontti vaikuttavat suuresti yhtälöön. Osakkeiden arvonheilahtelu onkin vilkkaampaa kuin asuntojen, osaksi sen takia, koska asuntojen arvoa ei pysty samassa määrin seuraamaan.

Daniel Kahneman käsittelee kirjassaan *Thinking, fast and slow* kehittämäänsä prospektiteoriaa. Tiivistetysti todettakoon, että kyseisen teorian mukaan tappiot koetaan suurempina kuin voitot. (Kahneman 2012, 283–286.) Tämän opinnäytetyön tutkimuksen osakeindeksisijoituksen arvon heilahtelut alle sijoitetun pääoman voivat tuntua sijoittajasta murskaavilta, kun taas toisaalta suuretkin nousut arvossa vain luonnolliselta kehitykseltä. Osakkeisiin sijoittaminen saattaakin vaatia sijoittajalta enemmän sietokykyä. Erään autokauppiiaan sa-

noja vapaasti lainattuna: ”Auto on mielenterveydelle parempi kuin osakkeet. Aamulla herätessä voi rauhallisin mielin mennä katsomaan autoa ja tietää, että arvo on taas hitusen laskenut. Osakkeissa ei koskaan tiedä mihin suuntaan tänään mennään.”

Oli syy sitten se, että omaan asunnon hankintaan ei ole varaa, tai sitten se, että varaa olisi mutta ei halua, niin tämän opinnäytetyön tutkimuksen mukaan kuitenkin Helsingin pörssi yksinkertaisesti on tuottanut vuosina 2010–2018 paremmin kuin kantakaupungin asunto. Tutkimuskysymyksiin löydettiin siis vastaukset ja tutkimusongelma saatiin ratkaistua.

Lähteet

Aurea LKV. Viisi syytä, miksi kiinteistönvälittäjän käyttäminen asuntokaupassa kannattaa. Luettavissa: <https://www.aurealkv.fi/blogi/viisi-syytamiksi-kiinteistonvalittajan-kayttaminen-asuntokaupassa-kannattaa/>. Luettu 26.12.2019.

Elo, H. & Saarhelo, J. 2018. Osakesijoittajan maailmanvalloitus. Alma Talent.

Erola, M. 2009. Paras sijoitus – Itsepuolustusopas sijoittajille. Talentum.

Forsman, P. 2018. Asuntokupla jäänee syntymättä. Kauppalehti. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntokupla-jaanee-syntymatta/85c59b34-c183-3021-85c9-9ff250825a7a>. Luettu 15.12.2019.

Goldman, A. 2017. What's a stock portfolio? Luettavissa: <https://www.wealth-simple.com/en-us/learn/what-is-stock-portfolio>. Luettu 15.12.2019.

Heikinheimo, H. 2019. Miten valitsen parhaan rahaston? Luettavissa: <https://www.sijoittaja.fi/85668/miten-valitsen-parhaan-rahaston/>. Luettu 15.12.2019.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. Edita Publishing Oy. Luettavissa: <http://www.tilastollinentutkimus.fi/1.TUTKIMUSTUKI/KvantitatiivinenTutkimus.pdf>. Luettu 19.11.2019.

Helsingin kaupunki. Rakennusvalvonta taksa 2019. Luettavissa: <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/ilmoitukset/rakennusvalvontataksa2019.pdf>. Luettu 26.12.2019.

Helsinki. 2019. Asumisen ja rakentamisen tilastotietoa Helsingistä. Luettavissa: <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/asuntojen-koko>. Luettu 11.11.2019.

Honkamaa, A. 2019. Helsingin "ennennäkemättömän" luksusrakennuksen asunnot myyty loppuun - talossa robottipysäköinti, concierge-palvelut ja järkyttävä neliöhinta. Talouselämä. Luettavissa: <https://www.talouselama.fi/uutiset/helsingin-ennennakemattoman-luksusrakennuksen-asunnot-myyty-loppuun-talossa-robottipysakointi-concierge-palvelut-ja-jarkyttava-neliöhinta/5ccd628f-4e7a-3b76-a103-223882b0b51b>. Luettu 15.11.2019

Huoneistokeskus. Välittäjä kertoo: nämä asiat vaikuttavat asunnon hintaan. Luettavissa: <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/valittaja-kertoo-nama-asiat-vaikuttavat-asunnon-hintaan>. Luettu 26.12.2019.

Hurri, J. 2015. Taas uusi euromyytti: Grexit muka riskitön. Taloussanomat. Luettavissa: <https://www.is.fi/taloussanomat/porssi uutiset/art-2000001872888.html>. Luettu 15.12.2019.

Hypo. 2019. Hypon asuntomarkkinakatsaus. Luettavissa: http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2019/09/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_syyskuu2019.pdf. Luettu 13.12.2019.

Hypo. Hypon käänteinen asuntolaina. Luettavissa: <http://www.hypo.fi/lainat/kaanteinen-asuntolaina/>. Luettu 26.12.2019.

IMDb. 2013. Nymphomaniac: Vol. I. Plot. Luettavissa: https://www.imdb.com/title/tt1937390/plotsummary?ref_=tt_stry_pl#synopsis. Luettu 03.11.2019.

Isola, J. 2015. Allokaatio – yksi sijoittajan tärkeistä päätöksistä. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2015/06/allokaatio-on-yksi-sijoittajan-tarkeista-paatoksista/>. Luettu 14.12.2019.

Kahneman, D. 2012. Thinking, fast and slow. Penguin Books.

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2019. Ammattimainen sijoittaminen. Alma Talent.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014a. Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset. Luettavissa: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/vanhan-osakehuoneiston-virhe/>. Luettu 26.12.2019.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014b. Osakehuoneiston myyminen. Luettavissa: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/osakehuoneiston-myyminen/>. Luettu 26.12.2019.

Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2014. Moderni rahoitus. Talentum.

Laakso, L. 2013. Osake vai asunto-osake? Tässä analyytikon neuvot. Kauppalehti. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/osake-vai-asunto-osake-tassa-analyytikon-neuvot/c2bf4282-9220-3bfe-9f8e-6ff087349be2>. Luettu 23.11.2019.

Lassila, A. 2017. Helsingin hinnat karkaavat ensiasunnon ostajien käsistä, huonokuntoinen pikkukaksio voi maksaa jo 250 000 euroa – katso laskurista, kuinka suureen asuntolainaan sinulla olisi varaa. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000005382780.html>. Luettu 25.12.2019.

Lehtinen, I. 2013. Taluskriisi on kohdellut lempeästi suomalaisten asumista. Luettavissa: https://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-03-11_008.html?s=0. Luettu 15.12.2019.

Lehtonen, R. 2019. Unohda ASP – osta osakkeita. Luettavissa: <https://blog.kauppalehti.fi/kahdeksatta-ihmetta-etsimassa/unohda-asp-osta-osakkeita>. Luettu 23.11.2019.

Liberatore, S. 2019. The real cost of your iPhone: Apple spends less than \$500 on the parts and production of the iPhone 11 Pro Max - but charges up to \$1,449. Luettavissa: <https://www.dailymail.co.uk/sciencetech/article-7580821/The-real-cost-iPhone-Parts-assembling-Apples-iPhone-11-Pro-Max-costs-500.html>. Luettu 03.11.2019.

Malkiel, B. 2003. The efficient market hypothesis and its critics. *Journal of Economic Perspectives*. Volume 17, Number 1, 59–82

Minilex. Mikä on arvo-osuustili? Luettavissa: <https://www.minilex.fi/a/mika-on-arvo-osuustili>. Luettu 07.11.2019.

Nasdaq. OMXHGI, OMX HELSINKI_GI. Luettavissa: http://www.nasdaqomxnordic.com/indeksit/historialliset_kurssitiedot?Instrument=FI0008900220. Luettu 15.12.2019.

Nikkinen, J., Rothovius, T. & Sahlström, P. 2002. Arvopaperisijoittaminen. WSOY.

Niskakangas, T. 2019. Yhä harvempi nuori aikuinen pääsee kiinni omistus-asuntoon, ja se mullistaa heidän talousnäkönsä. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000006272970.html?share=eeb34a073088e98d3a15e08c89cb953a>. Luettu 15.12.2019.

Nordea a. Osakkeet ja osakesijoittaminen. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/sijoittaminen/osakkeet.html>. Luettu 07.11.2019.

Nordea b. Rahastot – valitse juuri sinulle sopiva rahastokohde. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/rahastot/>. Luettu 22.11.2019.

Nordea c. Asuntolainan vakuudet. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainan-vakuudet.html>. Luettu 15.12.2019.

Nordnet. 2017. Näin muotoilet itsellesi sijoitusstrategian. Luettavissa: <https://blogi.nordnet.fi/sijoitusstrategia/>. Luettu 14.12.2019.

Nordnet. Hinnasto. Luettavissa: <https://www.nordnet.fi/fi/palvelut/hinnasto>. Luettu 22.11.2019.

OP.Media. 2018. Näin putkiremontti vaikuttaa asunnon arvoon. Luettavissa: <https://op.media/asuminen/oma-koti/nain-putkiremontti-vaikuttaa-asunnon-arvoon-eb6fe83c3054465ea71d1f9e25bfe259>. Luettu: 07.11.2019.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Talentum.

Realia Isännöinti. 2018. Taloyhtiön talous -opas. Luettavissa: https://www.realiaisanointi.fi/sites/hosting/files/inline/taloyhtion_talous_opas.pdf. Luettu: 07.11.2019.

RealtyMogul. 20 Famous Real Estate Investing Quotes. Luettavissa: <https://www.realtymogul.com/knowledge-center/article/20-famous-real-estate-investing-quotes>. Luettu 26.12.2019.

RE/MAX. Yhtiövastike, hoitovastike, rahoitusvastike – miten vastikkeet määräytyvät? Luettavissa: https://www.remax.fi/yhtiovastike-hoitovastike-rahoitusvastike/?gclid=CjwKCAiAwZTuBRAYEiwAcr67OTHQRKBf-zOMtAT8KLLAkcXnZe9FxfDTLkfpwQBPzsvzK8Clrf2LSBoCOiEQAvD_BwE. Luettu 08.11.2019.

Roininen, P. 2018. Asunto : Elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent.

- Sijoitusrahastot. Osakesijoittaminen & sijoittaminen osakkeisiin. Luettavissa: <https://sijoitusrahastot.org/osakesijoittaminen/>. Luettu 13.12.2019.
- SRV. Kalasataman REDIn ensimmäisen tornin asunnot viedään käsistä. Luettavissa: <https://www.srv.fi/tiedotteet/kalasataman-redin-ensimmaisen-tornin-asunnot-viedaan-kasista/>. Luettu 26.12.2019.
- Sullström, H. 2019. Näin kilpailutat asuntolainan – älä tuijota pelkkää marginaalia. Yle. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10940648>. Luettu 31.12.2019.
- Suomen Kiinteistölehti. 2017. Asukkaana taloyhtiössä. Luettavissa: <https://www.kiinteisto-lehti.fi/asukkaana-taloyhtiossa/>. Luettu 25.11.2019.
- Takala, S. 2017. Älä anna asuntoilmoituksen johtaa harhaan – HS selvitti, mitkä remontti-tarpeet ostajan täytyy huomioida ja mistä oikeat tiedot saa. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/koti/art-2000005397697.html>. Luettu 25.12.2019.
- Takala, S. 2019a. Näin asuntoilmoitusten kuvat johtavat harhaan: kaksio lasitetulla parvekkeella ja merinäkymillä onkin oikeasti alakerran perusasunto ranskalaisella parvekkeella. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/koti/art-2000006032227.html>. Luettu 25.12.2019.
- Takala, S. 2019b. Asunnon ostaminen väärästä talosta voi olla kallis virhe – näin tarkistat tärkeimmät tiedot yhtiön papereista ennen päätöstä. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/koti/art-2000006321050.html>. Luettu 15.12.2019.
- Talokeskus. PTS antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta ja korjaustarpeista. Luettavissa: <https://www.talokeskus.fi/pts/>. Luettu 07.11.2019
- Talviaro, M. 2018. Myyjän vastuu asuntokaupassa ja kiinteistökaupassa. Luettavissa: <https://lakineuvo.fi/myyjan-vastuu-asuntokaupassa/>. Luettu: 7.11.2019.
- TELA. 2019a. Työeläkevarat 209 miljardia euroa syyskuun 2019 lopussa. Luettavissa: <https://www.tela.fi/sijoitusanalyysi>. Luettu 19.12.2019.
- TELA. 2019b. Sijoitusjakauman ja tuottojen osavuositiedot sekä duraatiot. Luettavissa: https://www.tela.fi/tyoelakevakuuttajakohtaiset_osavuositiedot. Luettu 15.12.2019.

Tilastokeskus. 2013. Elämänvaihe vaikuttaa asumistoiveisiin – työura valinnan mahdollisuuksiin. Luettavissa: http://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-06-03_003.html?s=3. Luettu 14.12.2019.

Tilastokeskus 2018a. Puolella kotitalouksista nettovarallisuutta yli 107 200 euroa vuonna 2016. Luettavissa: http://www.stat.fi/til/vtutk/2016/vtutk_2016_2018-06-05_tie_001_fi.html. Luettu 11.11.2019.

Tilastokeskus 2018b. Vuokra-asuminen yleistyy – pienet asunnot useimmiten vuokralla. Luettavissa: http://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_tie_002_fi.html. Luettu 13.12.2019.

Tilastokeskus. 2019. Omistusasuminen vähenee nuorissa ikäluokissa. Luettavissa: http://stat.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_tie_002_fi.html. Luettu 15.12.2019

Tilastokeskus a. Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät ja keskihinnat , vuosittain, 2010-, 2010-2018. Luettavissa: http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__ashi__vv/statfin_ashi_pxt_112s.px/. Luettu 11.11.2019.

Tilastokeskus b. Vanhojen osakeasuntojen keskihinnat ja kauppojen lukumäärät postinumeroalueittain ja rakennusvuosittain, 2010-2018. Luettavissa: http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__ashi__vv/statfin_ashi_pxt_112q.px/. Luettu 11.11.2019.

Tilastokeskus c. Asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmaerät suuralueittain, 2009-2018. Luettavissa: http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__asyta/statfin_asyta_pxt_119c_fi.px/. Luettu 16.12.2019

Tilastokeskus d. Asuntojen vuokrat, taulukot. Luettavissa: <https://www.stat.fi/til/asvu/tau.html>. Luettu 16.12.2019.

Uutta Helsinkiä. 2019. Helsinki uudistaa tonttien vuokraamisen ja myymisen käytäntöjä. Luettavissa: <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/uutiset/2019-01-25/helsinki-uudistaa-tonttien-vuokraamisen-ja-myyminen-kaytantaaja>. Luettu 08.11.2019.

Yle. 2018. Pörssit sahaavat – loppukiri sulki Wall Streetin nousussa. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10573062>. Luettu 15.12.2019.

Ylihärsilä, M. 2017. Asunnot sijoituskohteena – erityispiirteet ja riskit. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/10/asunnot-sijoituskohteena-erityispiirteet-ja-riskit/>.
Luettu 13.12.2019.

Ylihärsilä, M. 2018. Mistä asunnon hinta muodostuu. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/10/asunnon-hinta/>. Luettu 02.11.2019.