

# Asuntosijoittamisen vertailu Helsingissä ja Lappeenrannassa

Laura Sjöholm



<b>Tekijä(t)</b> Laura Sjöholm	
<b>Koulutusohjelma</b> Liiketalous	
<b>Raportin/Opinnäytetyön nimi</b> Asuntosijoittamisen vertailu Helsingissä ja Lappeenrannassa.	<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 43 + 0
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on vertailla kahden toisistaan poikkeavan kaupungin keskustassa sijaitsevia yksioita sijoituskohteina. Tavoitteena on selvittää kummankin kohteen sijoitetulle pääomalle tuomaa tuottoa ja sitä kumpi kohteista osoittautuu kannattavammaksi.</p> <p>Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään ensin yleisesti sijoittamista tuoton ja riskin näkökulmasta, jonka jälkeen seuraa tarkempaa tietoa asuntosijoittamisesta yhtenä sijoittamisen muotona. Asuntosijoittamista käsittelevässä tietoperustassa pyritään huomioimaan tärkeimmät asuntosijoittamiseen vaikuttavat tekijät, niin että lukija saa kattavan kuvan asuntosijoittamisesta aiheena.</p> <p>Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä käytetään vertailevaa tutkimusta. Vertailtaviksi kaupungeiksi valikoituivat Helsinki ja Lappeenranta. Vertailun tarkoituksena on selvittää kummankin kaupungin kannattavuutta asuntosijoituskohteena. Vertailu toteutettiin kummastakin kaupungista valittujen esimerkkiasuntojen avulla ja tarkastelujaksoksi valittiin viisi vuotta alkaen vuoden 2015 alusta ja päättyen vuoden 2020 alkuun. Esimerkkiasunnot edustavat kummankin kaupungin keskusta-alueella sijaitsevaa keskimääräistä asuntoa niin hinta- kuin vuokratason osalta.</p> <p>Kumpaakin kaupunkia vertailtaessa Lappeenranta osoittautuu kannattavammaksi sijoituskohteeksi vuokratuottojen perusteella. Kun sijoituksen vuokratuottoihin lisää kuitenkin asunnosta saatavan arvonnousun tuoman tuoton myynnin seurauksena, osoittautuu Helsinki hieman tuottavammaksi kohteeksi.</p>	
<b>Asiasanat</b> asuntosijoittaminen, vuokratuotto, velkavipu	

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaukset .....	1
1.2	Opinnäytetyön rakenne ja menetelmä .....	2
2	Asunnot ja sijoittaminen .....	3
2.1	Tuotto ja riski sijoittamisessa .....	3
2.1.1	Tuoton ja riskin mittaaminen .....	4
2.1.2	Riskien hajauttaminen .....	5
2.2	Asuntosijoittaminen .....	7
2.2.1	Asunto sijoituskohteena .....	7
2.2.2	Suomen asuntomarkkinat .....	8
2.2.3	Rahoitus ja velkavivun käyttö .....	10
2.2.4	Tuotto ja riski asuntosijoittamisessa .....	14
2.2.5	Remontit .....	17
2.2.6	Sijoitusasunnon verotus .....	19
3	Asuntosijoittamisen vertailu .....	22
3.1	Tutkimusmenetelmä ja työtapakuvaus .....	23
3.2	Tutkimusaineisto .....	23
3.3	Kohdealueen asuntomarkkinat .....	24
3.3.1	Helsinki sijoituskohteena .....	24
3.3.2	Lappeenranta sijoituskohteena .....	28
3.4	Esimerkkisijoitusasunto .....	31
3.4.1	Asunto Helsingissä .....	32
3.4.2	Asunto Lappeenrannassa .....	35
3.5	Sijoituskohteiden vertailu .....	39
3.6	Tulosten yhteenveto .....	41
4	Pohdinta .....	42
	Lähteet .....	44

# 1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on vuodesta toiseen ajankohtainen ilmiö Suomessa. Väestörakenne ja muuttoliikenne vaikuttavat oleellisesti tähän ilmiöön. Muuttotappiokunnissa asuntojen hinnat saattavat laskea tai jopa romahtaa, samalla kun pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa asuntojen hinnat ovat suurimmaksi osaksi jatkaneet kasvuaan. Kirjoitushetkellä, keväällä 2020 koronavirus (COVID-19) jatkaa leviämistään niin Euroopassa, kuin Suomessakin ja sen vaikutus asuntomarkkinoihin jää vielä nähtäväksi.

Aiheena asuntosijoittamisesta löytyy paljon kirjoituksia, mutta silti se pysyy jatkuvasti pinnalla. Ihmiset tarvitsevat aina asuntoja elämiseen ja koska kaikki ihmiset eivät voi tai halua omistusasuntoa ostaa, tarvitaan vuokramarkkinoille aina myös hyviä vuokranantajia. Asuntosijoittamista miettivien tulee kuitenkin perehtyä moniin asioihin ennen asunnon ostoa. Riskien ja mahdollisuuksien hyvä tunteminen onkin välttämätöntä hyvän sijoituksen tekemiseksi.

Opinnäytetyön vertailtaviksi kaupungeiksi olen valinnut Helsingin ja Lappeenrannan, sillä kumpikin kaupunki on itselleni tuttu. Molemmat kaupungeista ovat myös yliopisto- ja ammattikorkeakoulukaupunkeja, joten sopivalle asunnolle pitäisi löytyä myös vuokramarkkinat. Kaupungit ovat kuitenkin väestömäärältään hyvin erilaisia, joten niiden vertailu asuntosijoituskohteena antaa varmasti mielenkiintoisia tuloksia.

## 1.1 Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaukset

Opinnäytetyön tarkoituksena on vertailla asuntosijoittamista Helsingissä ja Lappeenrannassa yksityisen asuntosijoittajan näkökulmasta. Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää hyviä ja huonoja puolia kummastakin kaupungista asuntosijoituskohteena ja antaa lukijalle vertailukelpoista tietoa.

Tarkasteltaviksi kohteiksi on valittu kaupunkien keskustoissa sijaitsevat kerrostaloyksiöt, sillä niiden vuokrattavuus on helpompaa ja pienet asunnot sisältävät vähemmän riskiä niin rahoituksen, kuin mahdollisten remonttien kustannusten suhteen.

Opinnäytetyön tavoitteena oleva kahden kaupungin vertailu on jaettu seuraaviin kysymyksiksi muotoiltuihin alatutkimusongelmiin.

- Miten Helsingin ja Lappeenrannan asuntomarkkinat eroavat toisistaan?
- Millaista tuottoa kummastakin kaupungista pääomalleen saa?
- Kumpi kaupungeista osoittautuu kannattavammaksi tarkastelujakson jälkeen?

## 1.2 Opinnäytetyön rakenne ja menetelmä

Opinnäytetyö alkaa johdannolla ja tutkielman tavoitteiden ja rajausten määrittelyllä. Teoriaosuuden alussa kerrotaan mitä sijoittaminen on ja mitä hyviä ja huonoja puolia asuntosijoittamisesta on muihin sijoitusmuotoihin vertailtaessa. Sen jälkeen selvitetään mitä sijoitusasunnon valinnassa tulee ottaa huomioon niin sijainnin, asunnon koon, asunnon iän, kuin rahoituksenkin suhteen. Teoreettista osaa seuraavassa empiirisessä osassa tulee pohdintaa asuntosijoittamisen kannattavuudesta niin Helsingissä kuin Lappeenrannassakin. Kaupunkeja ja niistä valittuja esimerkkiasuntoja vertaillaan havainnollistavien laskelmien avulla. Empiiristä osaa seuraa opinnäytetyön johtopäätökset sekä yhteenveto. Lopuksi tulee pohdintaosuus, jossa mietitään kaupunkien tulevaisuutta sijoituskohteina.

Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä käytetään vertailevaa tutkimusta. Vertaileva tutkimus sopii hyvin, kun tarkoituksena on selvittää kahden kaupungin asuntomarkkinoiden eroavuuksia ja toisaalta samankaltaisuuksia.

## 2 Asunnot ja sijoittaminen

Sijoittaminen on hyvä tapa kartuttaa omaisuutta ja pitää huolta, että inflaatio ei syö pankkatileillä makaavia euroja. Sijoittaminen tuokin yleensä huomattavasti parempaa tuottoa kuin paraskaan pankin säästötili.

Suomalaisten pankkitilitalletusten määrät ovat kuitenkin kasvaneet ja marraskuussa 2019 talletusten arvo oli 99,6 miljardia euroa. Suomen pankin ennustepäällikkö arvioi taustalla olevan luottamuksen heikentyminen yleiseen taloustilanteeseen. (Liisa Kauppinen HS, 7.1.2020)

### 2.1 Tuotto ja riski sijoittamisessa

Sijoittamisessa tarkoituksena on saada tuottoa sijoitetulle pääomalle. Tuotto voi olla sijoituksen arvonnousua tai siitä saatavaa tulovirtaa. Mitä suurempaa tuottoa sijoittaja haluaa, sitä suurempi riski hänen täytyy kantaakseen ottaa, sillä suuremmasta riskistä maksetaan korvauksena suurempaa tuottoa. Mikäli näin ei olisi, kukaan rationaalisesti toimiva sijoittaja ei haluaisi sijoittaa suuren riskin kohteisiin. Vastavuoroisesti matalampi riski tarkoittaa myös matalampaa tuottoa. Hyötyä, joka riskin kantamisesta saadaan, kutsutaan riskipremiksi. Se saadaan vähentämällä sijoituksen tuotosta riskittömän kohteen tuotto.

Sopivaa sijoituskohdetta miettiessä tulee ottaa huomioon oma riskinsietokyky. Se on henkilökohtainen asia, mikä vaihtelee kaikilla. Kaikessa sijoittamisessa tulisi pysyä oman riskinsietokyvyn mahdollistamissa rajoissa. Kokeneempi sijoittaja on tietoisempi eri sijoitusinstrumenttien mahdollisista riskeistä ja pystyy arvioimaan niitä paremmin. Vasta-aloittelevalle sijoittajalle matalampi riskiset sijoitukset ovatkin yleensä parempi vaihtoehto.

Alla olevasta kuvasta voidaan nähdä miten eri sijoitusmuodot sijoittuvat riskituotto käyrälle.



Kuva 1 Eri sijoitusmuotoja niiden riskin mukaan (Niskanen J. & Niskanen M. 2016, 189)

## 2.1.1 Tuoton ja riskin mittaaminen

Erilaisten sijoituskohteiden historiallista tuottoa mitattaessa, huomataan osakkeiden tuottavan keskimääräisesti eniten. Mikäli sijoituskohteena ovat suorat pörssiosakkeet niiden tuoton voi laskea tuotto prosentilla. Osakkeen tuotto prosentti voi laskea seuraavalla kaavalla:

Osakkeen tuotto prosentti =

$$\frac{\text{osakkeen myyntihinta} - \text{osakkeen ostohinta} + \text{saadut osingot}}{\text{osakkeen ostohinta}} * 100$$

Kaava 1 Osakkeen tuotto prosentti kaava (Kallunki, Martikainen & Nieminen. 2019, 13)

Esimerkiksi jos olisi ostanut tammikuussa 2017 Sampo Oyj:n osakkeita 50 kpl hintaan 43 euroa/kpl, myynyt ne seuraavan vuoden tammikuussa hintaan 47 euroa/kpl ja osinkoa olisi saanut vuodelta 2017 2,60 euroa per osake, osakkeiden tuotto prosentti olisi ollut 15,35 %.

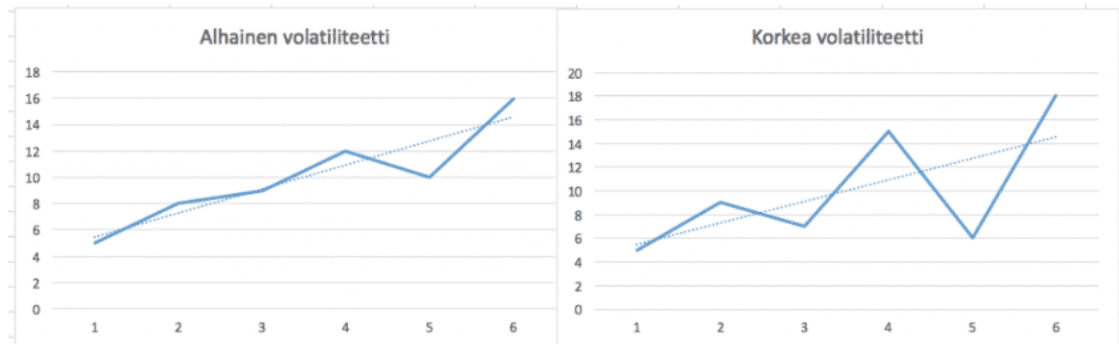
### Sampo Oyj osakkeiden tuotto prosentti

Osakkeiden myyntihinta	2350	Osakkeiden tuotto-%	$\frac{330}{2150} = 15,35 \%$
Osakkeiden ostohinta	-2150		
Saadut osingot	130		
Osakkeiden tuotto	330		

Osakkeiden myyntivoitosta täytyy kuitenkin maksaa veroa pääomatulo vero prosentti mukaan, joka vuonna 2020 on 30 % 30 000 euroon asti ja sitä ylittävältä osalta 34 %. Esimerkissä myyntivoitto olisi ollut myyntihinta vähennettynä ostohinnalla, eli 200 euroa ja tästä veron osuus olisi ollut 60 euroa. Myös osingoista täytyy maksaa veroa ja sen osuus riippuu siitä, onko kyseessä listaamaton vai listattu yhtiö. Esimerkin tapauksessa Sampo Oyj on listattu yhtiö, joten sen maksamista osingoista 15 % on verovapaata tuloa ja 85 % on verotettavaa osinkotuloa.

Sijoituksen riskin mittaamiseen käytetään volatiliteettiä, mikä tarkoittaa tuoton keskihajontaa. Se kertoo, kuinka paljon tietyn aikavälin, yleensä vuoden, tuotto poikkeaa keskimäärin pidemmän aikavälin tuoton keskiarvosta. Suuremman keskihajonnan sijoitukset sisältävät enemmän riskiä, sillä tuotto vaihtelee enemmän niin ylös kuin alaspäinkin. Korkean volatiliteetin sijoituksissa henkilökohtaisen riskinsietokyvyn tulisi olla korkeampi.

Alla olevasta kuvasta voidaan nähdä miten matala volatiliteetti vaikuttaa hinnanmuutoksiin verrattuna korkeaan volatiliteettiin.



Kuva 2 (Salkunrakentaja, rahoitusteoriaa, Henri Blomster. 8.5.2017)

Riskin suuruuteen vaikuttaa oleellisesti myös sijoituksen maturiteetti, eli sijoitusaika. Osakkeisiin sijoittamalla on vaikeampaa saada suuria tuottoja lyhyellä aikavälillä. Tieteenkin voi käydä hyvä tuuri ja osua markkinoille oikeaan aikaan ja saada osakkeet myytyä nousunkäyrän huipulla, mutta yleensä tuotot tulevat pidemmällä aikavälillä. Toisaalta esimerkiksi "treidaamista" harjoittavat sijoittajat toimivat juuri näin. He ostavat ja myyvät osakkeitaan tavallista nopeampaan tahtiin ja pyrkivät näin voittamaan tuoton, joka tulee pitkän aikavälin sijoittamisella.

### 2.1.2 Riskien hajauttaminen

Sijoitusten hajauttaminen pienentää sijoittamiseen liittyvää riskiä. Kun sijoituksia on hajautettu tarpeeksi, yhden sijoituskohteen huono menestyminen ei vaikuta koko sijoitussalkkuun niin suuresti. Tämä johtuu siitä, että yleensä joukossa on aina myös niitä kohteita, mitkä menestyvät samaan aikaan paremmin. Sijoituksia voi hajauttaa ajallisesti, maantieteellisesti, toimialakohtaisesti, sekä sijoittamalla erilaisiin omaisuusluokkiin. Sijoitusten hajauttaminen tunnetaan yleisimmin Harry Markowitzin (1952) kehittämänä portfolioteorian. Portfolioteoriasta ja sen hyödyllisyydestä löytyy paljon perusteluja puolesta ja vastaan. Toisten mielestä hajauttaminen syö liikaa mahdollisia tuottoja. Toiset taas mielellään vähentävät riskiä koko salkun arvon vähenemiseen sijoittamalla erilaisiin kohteisiin. Portfolioteorian puolesta voisi kuitenkin mainita teknologiakuplan puhkeamisen 2000-luvun



alussa. Mikäli sijoitussalkku silloin sisälsi ainoastaan 90-luvulla nopeaan nousuun kääntyneitä IT-osakkeita, oli salkun arvon romahtaminen taattua.

Ajallinen hajauttaminen tarkoittaa sitä, että kerralla ei sijoita kaikkia käytössä olevia varojaan. Esimerkiksi perintö tai rahalahja kannattaa sijoittaa pidemmän aikavälin kuluessa. Näin toimiessa ei tule osuneeksi pelkästään markkinakäyrän huipulle, kun hinnat ovat kalteimmillaan. Ajallisesti hajauttamalla pääsee jossain vaiheessa hyötymään myös halvemmista hinnoista. Kaikkia varoja ei muutenkaan kannata sijoittaa, sillä yllättävän sairastumisen tai työttömyyden varalta on hyvä olla jonkin verran rahaa säästössä myös perinteisellä tilillä. Näin voi todennäköisemmin välttää tilanteen, jossa sijoitukset täytyisi myydä pois. Huonoimmassa tapauksessa myynti osuisi laskukäyrään ja niiden myymisestä aiheutuisi tappiota. Maantieteellistä hajauttamista voi tehdä esimerkiksi sijoittamalla eri maiden pörssiosakkeisiin ja rahastoihin. Taloustilanteen ollessa huono Euroopassa, voivat samaan aikaan Aasian markkinat olla nousussa. Vaikka maailman globalisoituminen onkin tehnyt yksittäisen maan taloudesta yhtenäisemmän muiden maiden kanssa ja taantuma esimerkiksi Euroopassa vaikuttaa myös muualle maailmaan, voivat vaikutukset olla kuitenkin huomattavasti pienemmät muualla.

Sijoitussalkussa kannattaa olla eri toimialojen yrityksiä. Valitsemalla salkkuun syklisten sijoituskohteiden lisäksi myös defensiivisiä kohteita pienentää riskiä salkun arvon suurelle alentumiselle. Sykliset kohteet ovat esimerkiksi teollisuusyrityksiä, joihin suhdanteet vaikuttavat enemmän. Kysyntä vähenee nopeammin laskukaudella ja suhdannemuutoksilla on suoria vaikutuksia yrityksen talouteen. Esimerkiksi lentoyhtiön joutuessa taloudellisiin vaikeuksiin laskukauden aikana, kun ihmisten matkustelu vähenee työttömyyden ja lomautusten seurauksena, myös lentokoneen moottoreita valmistava yritys joutuu vaikeuksiin, kun sen tilaukset lentoyhtiöltä loppuvat. Defensiiviset sijoituskohteet eivät reagoi yhtä herkästi suhdanteisiin. Sellaisia kohteita ovat vaikkapa elintarvike- ja lääketieteellisyys. Näiden yritysten tuotteita tarvitaan aina, oli tilanne maailmalla mikä tahansa. Samalla periaatteella myös erilaisiin omaisuusluokkiin sijoittaminen hajauttaa riskiä. Osakkeiden arvon laskiessa sijoitusasunnosta saa edelleen vuokratuloja ja kiinteistöjen arvo tuskin tulee yhtä jyrkästi alas, samaan aikaan ainakaan. Yksi hyvin suosiotaan pitänyt sijoittamisen muoto on kulta. Sen suosio nousee erityisesti epävakaina aikoina, kun pörssikurssit laskevat. Yleensä kultaan sijoittamalla pyritään hakemaan turvaa omaisuuden arvonlaskua vastaan eikä sen odoteta tuovan suuria tuottoja. Lyhyellä aikavälillä kulta on kuitenkin melko riskipitoinen sijoitus, sillä sen hinta voi vaihdella suurestikin.

## 2.2 Asuntosijoittaminen

Suomessa yksityiset vuokranantajat vuokraavat eteenpäin yli 300 000 asuntoa. Se on määrältään noin 2/3 kaikista vapaarahoitteisista asunnoista. Vuokramarkkinoilla toimivista yksityisistä vuokranantajista suurin osa on piensijoittajia, joilla on omistuksessaan 1-2 asuntoa. (Suomen vuokranantajat, Perustietoa asuntosijoittamisesta) Vapaarahoitteisella asunnolla tarkoitetaan asuntoa minkä rakentamisessa ei ole käytetty valtion tukemaa ARAVA-lainaa. Vapaarahoitteisen asunnon voi vuokrata eteenpäin kenelle tahansa, kun taas valtion tuella rakennettuihin asuntoihin on vuokralaisen valintaan vaikuttavat varallisuus- ja tulorajat.

Asuntosijoittamisen suosion kasvu on nostanut asuntojen hintoja erityisesti pääkaupunki-seudulla. Nousseet hinnat ovat tarkoittaneet matalampaa tuottoa sijoitukselle, kun vuokrat eivät nouse asuntojen hintojen kanssa samassa suhteessa. Hyvien sijoituskohteiden löytymisestä onkin tullut aiempaa vaikeampaa. Monet asuntosijoittajista ovatkin alkaneet etsiä sijoituskohdetta pääkaupunkiseudun sijaan muista maakuntakeskuksista, joista saa parempaa tuottoa pääomalle. Asuntosijoittaminen on kuitenkin edelleen suosittua, vaikkakin sijoitusasuntojen kysyntä on ollut hidastumassa.

Mikäli sijoitusasunnon ostaminen suoraan ei ole mahdollinen tai houkutteleva vaihtoehto, voi sen sijaan ostaa osuuden asuntorahastosta. Näin pääsee mukaan huomattavasti pienemmällä rahalla ja ilman työtä joka sijoitusasunnon ostamiseen liittyy. Asuntorahasto on heti myös hajautetumpi vaihtoehto kuin yksittäisen sijoitusasunnon ostaminen, sillä rahaston kautta on sijoittanut moniin eri kohteisiin. Näin yksittäisen asunnon arvonlasku ei vaikuta niin suuresti kokonaisuuteen, ja rahastosta löytyy aina yleensä myös kohteita, jotka samaan aikaan nostavat arvoaan. Rahaston kulut voivat kuitenkin syödä voittoa nopeasti, joten niihin onkin hyvä kiinnittää tarkasti huomiota eri vaihtoehtoja miettiessä. Asuntorahastojen kulut ovat monesti osakerahastojen kuluja korkeampia.

### 2.2.1 Asunto sijoituskohteena

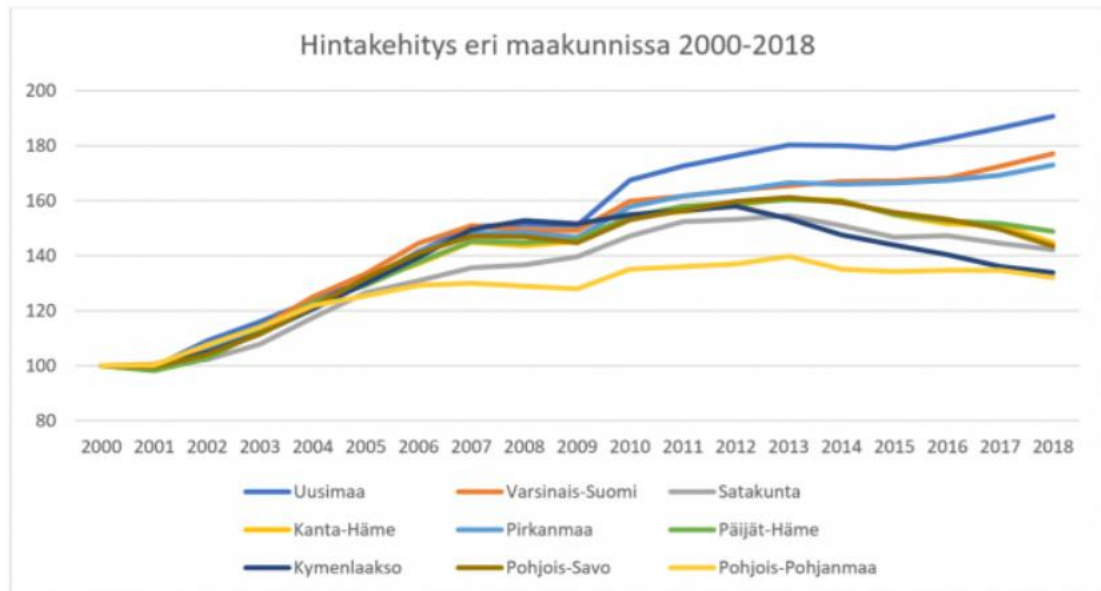
Asunto on sijoituskohteena suhteellisen vakaata tuottoa tekevä sijoitus. Hintojen muutokset eivät ole yhtä heilahtelevia kuin vaikkapa osakkeissa. Sijoitusasunnosta saa kuukausittain vuokratuloa. Asunnon vuokra on vuokralaisen myös pakko maksaa, toisin kuin esimerkiksi osakkeille mahdollisesti maksettava osinko, joka voidaan hallituksen päätöksellä jättää maksamatta. Yhden tai muutaman sijoitusasunnon tuomat tulot ovat mukava lisä varsinaisen päivätyön lisäksi, mutta jos asuntoja olisikin useita voisivat niiden tuomat tulot korvata päivätyön kokonaan. Useat taloudellista riippumattomuutta käsittelevät kirjoitukset lähestyvätkin aihetta asuntosijoittamisen kautta.

Sijoitusasunto vaatii kuitenkin työtä sijoittajalta. Sijoittajan täytyy etsiä asuntoon hyvä ja luotettava vuokralainen. Asunnosta kiinnostuneita ihmisiä saattaa olla useita ja heidän joukostaan parhaan vuokralaisen valitseminen vaatii aikaa ja työtä. Asunnon kiinteät koneet täytyy myös käydä vaihtamassa, kun ne rikkoutuvat. Yksinkertaisinta tietenkin olisi, jos sijoitusasunnot olisivat kohtalaisen lähellä sijoittajan omaa asuntoa. Naapurikaupunkiin on paljon helpompaa lähteä tarkistamaan ja vaihtamaan rikkoutunut jääkappi kuin toiselle puolelle Suomea. Taloyhtiön kokouksiin osallistuminen antaa myös tärkeää tietoa asunnon kunnosta ja tulevista remonteista. Kokouksiin osallistumalla varmistaa myös sen, että on mukana päättämässä tärkeistä asioista. Kaikilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta osallistua kokouksiin, mutta olisi kuitenkin hyvä olla perillä asioista, joita siellä on käsitelty

Vuokrattavaan asuntoon liittyvät työt on kuitenkin mahdollista ulkoistaa jollekin vuokravälityspalvelusta. OVV Asuntopalvelut kertoo nettisivuillaan, että sen palveluihin kuuluvat mm. kaikki yhteydenpito vuokralaiseen, alku- ja lopputarkastukset, yhteenveto veroilmoituksen tekemistä varten, sekä vuokratakuu. OVV Asuntopalvelujen nettisivuilla mainittu vuokratakuu tarkoittaa sitä että, OVV maksaa vuokralaiselta maksamatta jääneen vuokran. Edellä mainittu kokonaispalvelu maksaisi sijoittajalle viisi prosenttia kuukausivuokrasta ja vuokranvälityspalkkiona yhden kuukauden vuokran, aina vuokralaisen vaihtuessa. Mikäli vuokrauksesta aiheutuvia töitä ei ehdi tai pysty itse hoitamaan, vuokranvälityspalvelut ovatkin hyvä vaihtoehto. Palveluita käyttäessä tulee kuitenkin muistaa, että ne saattavat pienentää sijoitusasunnosta saatavia voittoja huomattavasti.

## **2.2.2 Suomen asuntomarkkinat**

Suomessa asuntomarkkinat ovat eriytyneet kasvukeskuksiin ja haja-asutusalueisiin. Pellervon taloustutkimuksen (PTT) asuntomarkkinaennusteen (Peetu Keskinen, Hanna Kari-kallio, Sanni Kiviholma. PTT-ennuste: Alueelliset asuntomarkkinat 2020. Helsinki 2020.) mukaan tämä kehitys jatkuu voimakkaampana myös tulevaisuudessa. Asuntomarkkinoiden muutokseen vaikuttaa oleellisesti Suomen väestönkehitys. Suurimmassa osassa Suomen kuntia väestö vähenee alhaisen syntyvyyden ja suurempiin kaupunkeihin suuntautuvan muuttoliikkeen seurauksena. Väestönkasvu on nopeaa pääkaupunkiseudulla ja sen lisäksi muutamassa yliopistokaupungissa. Joissain kaupungeissa tapahtuu kuitenkin myös maltillista väestönkasvua. Erityisesti pienissä kaupungeissa ja taajama-alueiden ulkopuolella asuntojen hinnat ovat laskeneet ja jatkavat laskemistaan. Merkittävässä kasvukeskuksissa asuntojen kysyntä ja hinnat ovat kuitenkin jatkuvassa nousussa. Alla olevasta kuviosta voidaan nähdä vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kasvaneen ainoastaan Uudellamaalla, Varsinais-Suomessa, sekä Pirkanmaalla.

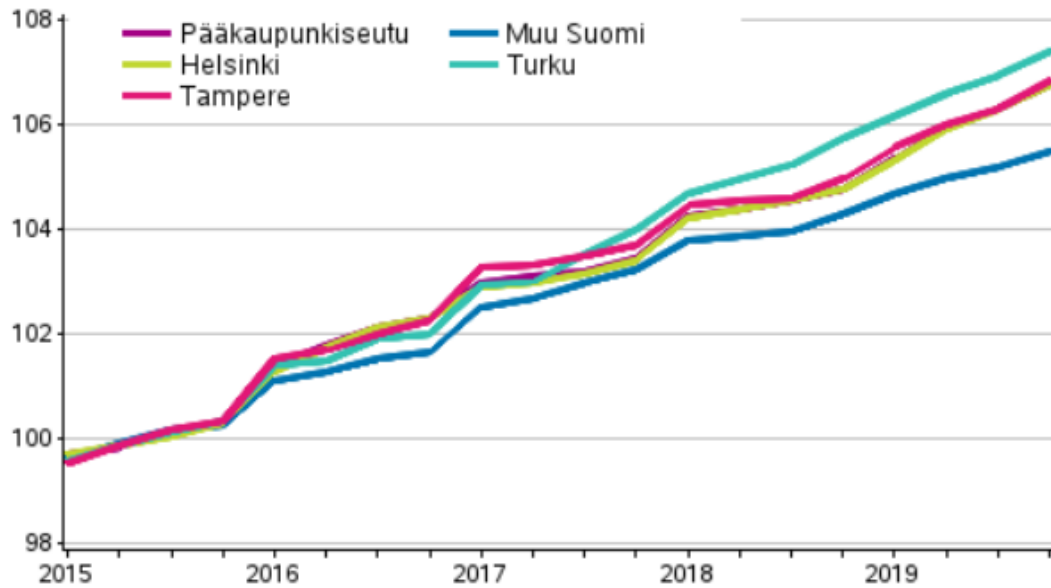


Kuva 3 Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys (2000=100) (PTT, Asuntomarkkinaennuste 2020 erikoisteema.)

PTT:n asuntomarkkinaennusteen (2020) mukaan alueellisen eriytymisen lisäksi hinnat ovat lähteneet eriytymään yhä voimakkaammin myös asuntojen koon mukaan. Erityisesti kasvukeskusten yksiöiden neliöhinnat ovat nousseet enemmän suhteessa muiden kokoluokkien asuntoihin. Yksiöitä ostavat suuressa määrin sijoittajat ja rahastot, jolloin ensiasunnon ostaminen vaikeutuu kasvukeskuksissa, kun hinnat karkaavat yhä korkeammalle. Kasvavissa kaupungeissa, pienten asuntojen määrä on kuitenkin ollut nousussa ja tämä osaltaan hillitsee vapaarahoitteisten asuntojen vuokrahintoja. Helsingissä pienten asuntojen määrän kasvu oli kuitenkin pienintä.

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat jatkuvasti nousseet koko Suomessa. Vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä vuokrat nousivat kaikista jyrkimmin pääkaupunkiseudulla. Vuoteen 2015 verrattuna vuokrat ovat nousseet eniten Vantaalla 7,8 %, Turussa 7,4 % ja Tampereella 6,9 %. Vuokrien vuosittainen nousu on kuitenkin hidastunut vertailuvuodesta 2015 (Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat 2019).

### Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100



Kuva 4 Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, Tilastokeskus 6.2.2020

Korkeimman keskivuokran asunnot löytyvät Helsingistä, jossa vuokra on keskimäärin 21,0 euroa/m<sup>2</sup>. Vuoden 2019 kesäkuun jälkeen solmituissa vuokrasopimuksissa keskimääräinen vuokra oli kuitenkin 22,7 euroa/m<sup>2</sup>.

Usein vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin, jolloin vuokra tarkistetaan esimerkiksi kerran vuodessa ja elinkustannusindeksin mukainen korotus tehdään vuokran määrään. Tilastokeskuksen mukaan elinkustannusindeksi on noussut vuodesta 2015 3,3 % vuoteen 2019. Vuokrien korotukset ovat kuitenkin keskimäärin olleet tätä selvästi korkeampia, joten vuokra-asunnot ovat tuottaneet koko ajan enemmän tarkasteluvälillä.

### 2.2.3 Rahoitus ja velkavivun käyttö

Sijoitusasuntoon käytettävän rahan määrä on yleensä suurempi kuin yksityisen sijoittajan kerralla osakkeisiin tai rahastoihin laittama summa. Osa sijoittajista pystyy ostamaan sijoitusasunnon omalla pääomallaan, vaikkapa perinnön saamisen jälkeen. Yleisempi käytäntö on kuitenkin käyttää pankin myöntämää velkarahaa asunnon ostamiseen. Velkarahaa sijoitusasunnon ostoon on myös yleensä helpompaa saada kuin vaikkapa osakkeisiin, sillä asuntomarkkinat ovat useimmiten vakaampia ja sisältävät näin ollen pankin kannalta vähemmän riskiä. Velkarahaa vastaan voi saada asunnolle vakuusarvon, joka esimerkiksi Osuuspankin tapauksessa on 60 – 70 % asunnon arvosta. Mikäli ostettavasta asunnosta saisi 70 % vakuusarvon, voisi 200 000 euron asuntoa varten saada 140 000 euroa velkarahaa pankilta. Silloin oman pääoman määrän tarvitsisi olla ainoastaan 60 000 euroa.

Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa tarkoittaa että, sijoitusasuntoa varten otettu velkaraha tuottaa enemmän kuin mitä sen kustannukset ovat. Sijoitusasunnosta saa vuokratulaisen maksamaa vuokratuloa. Jos tämä vuokratulo kaikkien menojen, kuten hoitovastikkeeseen, verojen ja lainan korkojen, vähentämisen jälkeen on positiivinen, on asunto tuottava sijoitus ja se maksaa itseään koko ajan takaisin. Velkarahan käyttö lisää omalle pääomalle saatavaa tuottoa, sen pystyy laskemaan seuraavalla kaavalla:

$$\text{vuosituotto } (( \text{vuokra} - \text{vastike} - \text{lainan korko} ) * 12 )$$

\* 100

$$\text{sijoitettu pääoma (hankintahinta - laina )}$$

Kaava 2 Tuotto omalle pääomalle velkavivua käytettäessä (Sijoitusovi.com, Velkavipu asuntosijoittamisessa, Heli Hänninen, 14.12.2016)

Mikäli sijoittaja ostaisi 120 000 euroa maksavan sijoitusasunnon ja käyttäisi sen ostamiin ainoastaan omaa pääomaansa, olisi asunnon oman pääoman tuotto 600 euron vuokralla ja 150 euron vastikkeella 4,5 %. Jos sijoittaja taas jakaisi pääomansa kolmeen osaan ja ostaisi kolme 120 000 euroa maksavaa asuntoa, joihin kaikkiin hän lainaisi pankilta 80 000 euroa 2 % vuosikorolla, olisi hänen oman pääoman tuottoonsa 9,5 %. Yksinkertaistuksen takia esimerkissä ei otettu huomioon varainsiirtoveroja tai remonttikustannuksia. Oman pääoman tuotto kuitenkin laskee samalla kun velan osuus vähenee maksettujen lainanlyhennysten myötä. Nettotuottoa laskiessa mukaan tulisi ottaa vielä vuokratuloista maksettavat pääomatuloverot.

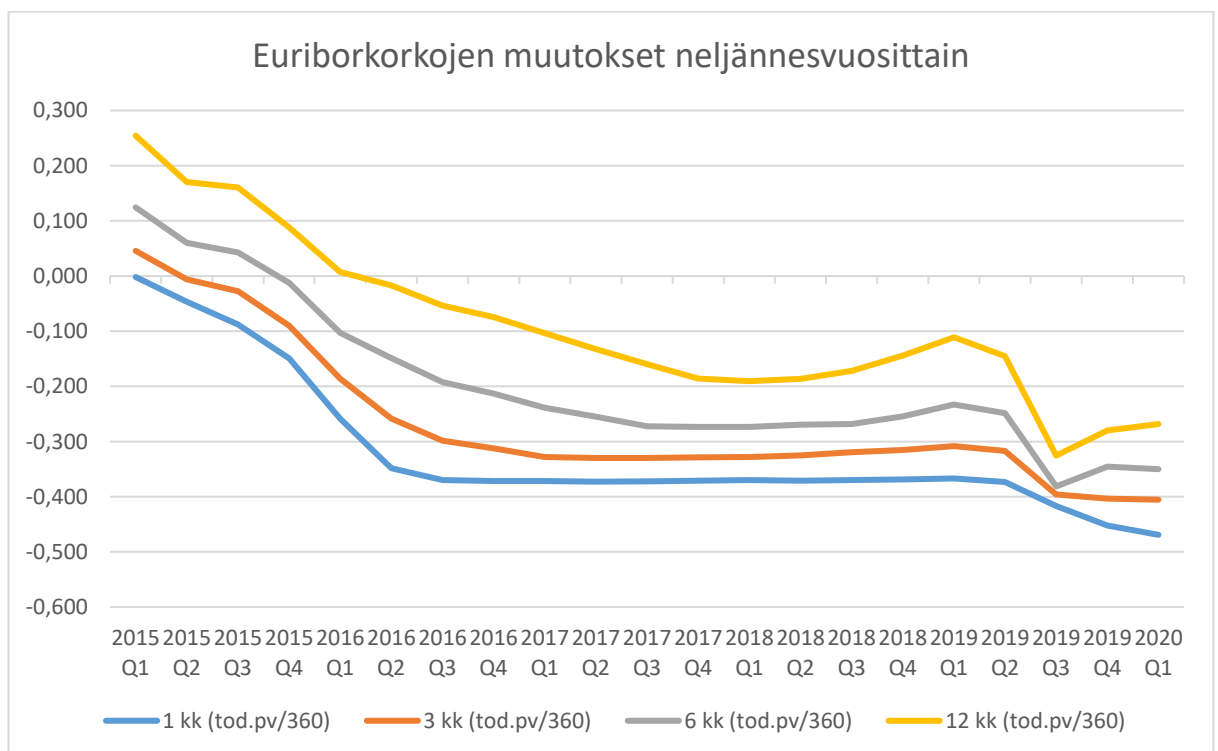
Yksi asunto		Kolme asuntoa	
Vuokra	7 200	Vuokra	21 600
Vastike	-1 800	Vastike	-5 400
Lainan korko	0	Lainan korko	-4 800
<u>Vuosituotto</u>	<u>5 400</u>	<u>Vuosituotto</u>	<u>11 400</u>
Hankintahinta	120 000	Hankintahinta	360 000
Laina	0	Laina	-240 000
<u>Sijoitettu pääoma</u>	<u>120 000</u>	<u>Sijoitettu pääoma</u>	<u>120 000</u>
Pääoman tuotto-%	$\frac{5\,400}{120\,000} = 4,5\%$	Pääoman tuotto-%	$\frac{11\,400}{120\,000} = 9,5\%$

Velkavivun tehokkuuteen vaikuttaa oleellisesti lainan korkojen suuruus. Viime vuosien aikana pankeista on saanut rahaa hyvinkin edullisesti korkojen ollessa matalia. Tilanne voi kuitenkin muuttua nopeastikin ja silloin velkarahan tuotto saattaa jäädä pienemmäksi kuin sen kustannukset. Tämä onkin yksi velkavivun käyttämisen riskeistä. Suuri velkavipu voi tuoda huomattavasti korkeampaa tuottoa omalle pääomalle kuin mitä ainoastaan omien säästöjen käyttämisen toisi, mutta korkojen kääntyminen nousuun ja ongelmat vuokramaksun kanssa voivat kääntää tilanteen ympäri ja erittäin epäedulliseksi sijoittajalle. Silloin omistuksessa onkin kohde, joka tuottaa vähemmän kuin mitä sen kulut ovat.

Yleensä sijoitusasuntoa varten otetut lainat otetaan hyvin pitkälle ajalle esimerkiksi 15 vuodelle. Laina-ajan ollessa pitkä on riskinä korkojen kasvu. Riskiä vastaan voi suojautua neuvottelemalla itselleen kiinteäkorkoisen lainan pankista, mutta yleensä näiden lainojen korkoprosentit ovat selvästi euriborkorkoja suuremmat. Korkojen kasvun tuoma riski kasvaa sitä mukaa kun käytettävä velkavipu suurenee. Tämä johtuu siitä, että otettu laina on paljon suurempi, joten luonnollisesti myös korkojen osuus lainasta kasvaa. Esimerkissä kolmea sijoitusasuntoa varten otettu 240 000 euron laina 2 prosentin korolla ja korkojen kääntyessä jyrkkään kasvuun 6 prosentin korolla. Mitä enemmän korkoprosentti kasvaa, sitä pienemmiksi vuosituotot jäävät ja sitä pienemmäksi pääoman tuottoprosentti muuttuu. Sijoittajalle jäisi huomattavasti vähemmän rahaa lainan korkojen ja vastikkeen maksun jälkeen. Hän joutuisi myös käyttämään huomattavan summan tuloistaan pelkästään lainan lyhennysten maksuun tai pahimmassa tapauksessa myymään jonkun asunnoista tappiolla pois.

Korko 2 %		Korko 6 %	
Vuokra	21 600	Vuokra	21 600
Vastike	-5 400	Vastike	-5 400
Lainan korko	-4 800	Lainan korko	-14 400
<u>Vuosituotto</u>	<u>11 400</u>	<u>Vuosituotto</u>	<u>1 800</u>
Hankintahinta	360 000	Hankintahinta	360 000
Laina	-240 000	Laina	-240 000
<u>Sijoitettu pääoma</u>	<u>120 000</u>	<u>Sijoitettu pääoma</u>	<u>120 000</u>
Pääoman tuotto-%	$\frac{11\,400}{120\,000} = 9,5\%$	Pääoman tuotto-%	$\frac{1\,800}{120\,000} = 1,5\%$

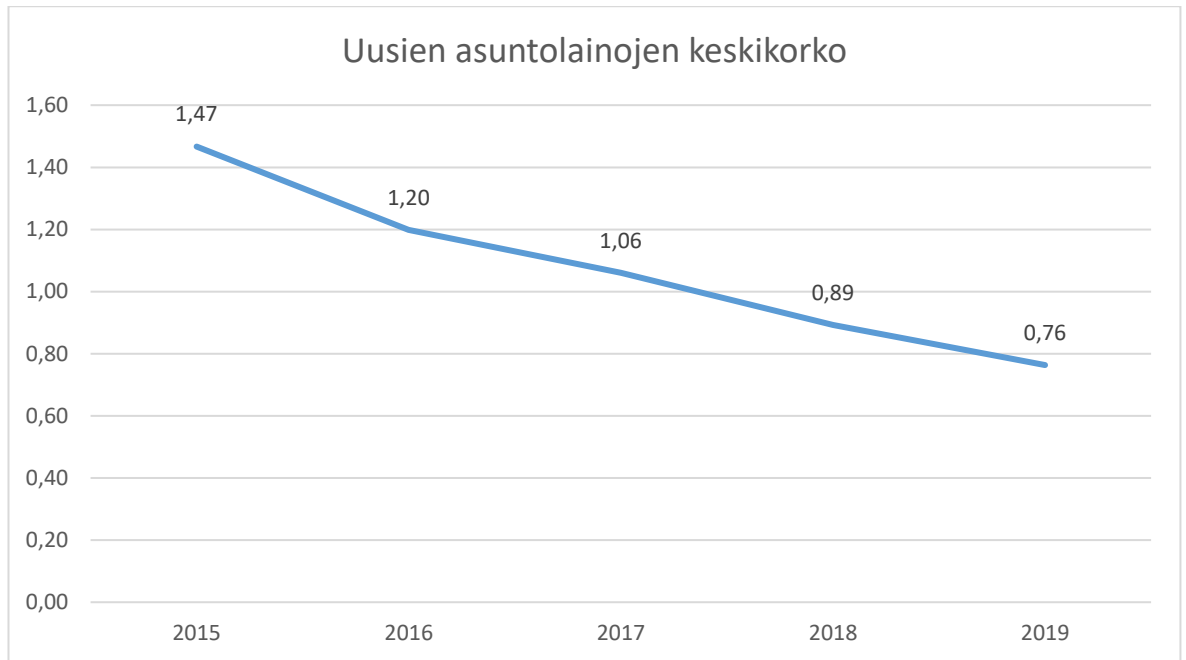
Euriborkorot ovat olleet jo useamman vuoden ajan miinusmerkkisiä. Euriborkorko tarkoittaa sitä viitekoron määrää, jolla euromaiden pankit lainaavat rahaa toisille pankeille ilman vakuutta. Euroopan keskuspankki (EKP) on vuosien aikana tarkoituksella ajanut korkotasoa alemmas. Näin on haluttu saada ihmiset lainaamaan edullista rahaa pankeilta ja investoimaan sitä eteenpäin, tarkoituksena Euroopan talouden parantuminen. Nämä miinusmerkkiset korot ovat olleet asuntosijoittajien näkökulmasta erittäin suotuisia, sillä lainasta on joutunut maksamaan euriborkorkoa käyttäessä ainoastaan korkomarginaalin verran. Korkomarginaali on viitekoron päälle, pankin kanssa erikseen neuvoteltava korko. Se siis vaihtelee jokaisella lainanottajalla. Alla olevasta kuvasta huomataan esimerkiksi 12 kuukaudelle sovitun euriborkoron olleen edellisen kerran positiivinen vuoden 2016 alkupuoliskolla.



Kuva 5 Euriborkorkojen muutokset, Suomen Pankki

Vaikka euriborkorot ovat olleet jo muutamia vuosia miinuksella pankkien myöntämien asuntolainojen kokonaiskorot ovat tulleet hieman hitaammin alaspäin. Selvää muutosta on kuitenkin tapahtunut, sillä vuonna 2015 asuntolainojen keskikorot olivat 1,47 prosenttia ja vuoteen 2019 tultaessa keskikorot olivat pudonneet 0,76 prosenttiin.





Kuva 6 Uusien asuntolainojen keskikorko, Suomen Pankki

Sopiva velkavivun määrä vaihtelee kaikilla sijoittajilla. Kokeneempi sijoittaja voi käyttää suurempaakin velkavipua menettämättä yöuniaan ja osa asuntosijoittajista onkin koonnut suuren asuntosalkun 100 %:n velkarahalla. Näin toimiessa on kuitenkin hyvä ymmärtää tarkasti korkotason muutoksesta aiheutuvat riskit. Mikäli pankki myöntää ostettavalle asunnolle 70 % vakuusarvon, voi muuta omaisuutta käyttää lainan loppuosan vakuutena. Esimerkiksi mökkiä tai toista asuntoa voisi käyttää lainan loppuvakuutena. Vakuutena käytettävä omaisuus ei kuitenkaan voi olla kiinnitettynä toiseen lainaan, siltä osin kun sitä käytetään uuden lainan vakuutena.

#### 2.2.4 Tuotto ja riski asuntosijoittamisessa

Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu asunnon vuokratulosta, josta on vähennetty yhtiövastike, sekä sen arvonnoususta. Vuokratuloa ovat vuokralaiselta kuukausittain saatavat maksut, vuokran lisäksi vaikkapa autopaikkamaksu ja suoraan vuokranantajalle maksettava vesimaksu. Asunto-osakeyhtiölle maksettava yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja rahoitusvastikkeesta (Remax.fi, Yhtiövastike, hoitovastike, rahoitusvastike – miten vastikkeet määräytyvät). Hoitovastike on tarkoitettu kattamaan kuluja kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta. Niihin kuuluvat esimerkiksi siivous- ja lämmityskulut. Rahoitusvastikkeella puolestaan maksetaan vaikkapa linjasaneerausta varten otetun lainan lyhennyksiä. Yhtiövastiketta maksetaan neliöiden mukaan ja sen maksaminen on asunto-osakeyhtiölakiin määriteltä asia. Arvonnousu muodostuu kaupungin ja sen alueen asuntojen hintakehityksestä. Kaikissa kaupungeissa asuntojen hintakehitys ei kuitenkaan ole positiivista ja

yleensä asentosijoittamisessa tärkein tuotto tulee juuri vuokratuloista. Asunnosta saatava vuokratuotto kertoo kuinka paljon asunto tuottaa. Hyvänä vuokratuottona voidaan pitää 5 % – 7 % (Sijoitusovi, Heli Hänninen 22.1.2016). Vuokratuottoja vertailtaessa tuotot saattavat pienemmissä kaupungeissa nousta hyvinkin suuriksi, mutta riski asunnon arvon laskemiseen on silloin paljon suurempi. Vuokratuoton laskeminen antaa kuitenkin hyvän kuvan omalle pääomalle saatavasta tuotosta ja vertailukelpoista tietoa saman kaupungin potentiaalisista sijoituskohteista. Vuokratuotto prosentti lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$( \text{vuokra} - \text{vastike} ) * 12$$

---


$$\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero} * 100$$

Kaava 3 Vuokratuoton laskeminen (Sijoitusovi, Miten vuokratuotto lasketaan, Heli Hänninen 22.1.2016)

Esimerkiksi mikäli sijoittaja ostaisi 100 000 euroa maksavan sijoitusasunnon, josta hän saisi vuokratuloja 680 euroa kuukaudessa ja maksaisi vastikkeita 150 euroa kuukaudessa, saisi hän nettovuokratuloja 6 360 euroa vuodessa. Asunnon velattomaan hintaan lisättävät remonttikulut 4 000 euroa ja asunnon oston yhteydessä maksettavan varainsiirtoveron jälkeen kokonaisinvestointi olisi 106 000 euroa. Sijoittajan vuokratuotto prosentti olisi näin ollen 6,00 %.

Vuokra	680	Vuokratuotto vuodessa	
Vastike	-150		
<u>Nettovuokra</u>	530	Vuokratuotto-%	$\frac{6\,360}{106\,000} = 6,00\%$
Velaton hinta	100 000		
Remonttikulut	4 000		
<u>Varainsiirtovero</u>	2 000		
Investointi yhteensä	106 000		

Asentosijoittamisessa on muiden sijoitusinstrumenttien tavoin riskejä. Asunnon hinta saattaa alkua laskea ja vuokralaista voi olla vaikea löytää. Tyhjien kuukausien aikana vastikkeet täytyy kuitenkin maksaa. Kustannuksiltaan suurin riskin liittyy taloyhtiön tuleviin re-

montteihin. Kalleimpia remontteja ovat linjasaneeraus ja julkisivuremontti, jotka voivat nopeasti maksaa useita tuhansia tai kymmeniä tuhansia euroja. Siksi asuntoa ostaessa onkin tärkeää perehtyä hyvin tuleviin remontteihin ja tarkastaa mitä taloyhtiössä on jo tehty. Mikäli ajatus mahdollisista remonteista tuntuu liian suurelta riskiltä, on vaihtoehtoina myös uudiskohteita, joissa remontteja ei tarvitse miettiä yleensä useisiin vuosiin. Toisaalta uudiskohteet ovat neliöhinnoiltaan monesti kalliimpia. Sijoitusasuntoa varten otettu laina muodostaa myös riskin, mikäli sen lyhennyksiä ja korkoa ei enää yllättäen pystykään maksamaan. Työttömyyden tai esimerkiksi sairauden takia alentunut maksukyky saattaa johtaa siihen, että sijoitusasunto täytyy myydä, pahimmassa tapauksessa tappiolla pois. Velkavipua hyödyntämällä voi kasvattaa tuottoa pääomalleen huomattavasti, mutta korkojen noustessa vaikutus onkin päinvastainen ja maksut kasvavat liikaa. Mitä suurempaa velkavipua käyttää, sitä suuremman riskin mahdollinen korkojen nousu aiheuttaa. Oman riskinsä muodostaa myös vuokralainen. Maksamattomat vuokrat ja hajotetut asunnon pinnat voivat tulla hyvin kalliiksi. Aina edes takuuvuokra ei riitä korvaamaan menetyksiä. Hyvän vuokralaisen löytäminen onkin erittäin tärkeää. Vuokralainen kannattaa haastatella kasvotusten ennen vuokraamista ja luottotiedot on hyvä tarkistaa. Aina nämäkään toimenpiteet eivät estä vahingon tapahtumista, mutta ne pienentävät silti riskiä. Jos vuokralaisen vuokrat jäävät toistuvasti maksamatta, voi vuokranantaja purkaa vuokrasopimuksen. Mikäli vuokralainen ei suostuisi tämän jälkeen lähtemään voi vuokranantaja hakea häätöä käräjäoikeudesta. Vuokralaisen häätö voi kuitenkin olla pitkä prosessi ja rahallisesti, sekä henkisesti raskas, joten ensisijaisesti kannattaa pyrkiä sopimaan asiat vuokralaisen kanssa yhteisymmärryksessä. On myös hyvä muistaa, että vuokralaista suojaa huoneiston hallinnan ajan perustuslakiin kirjattu kotirauha (Perustuslaki 2 luku 10 §). Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi omatoimiseen häätöön ja vuokralaisen tavaroiden poistamiseen ei saa ryhtyä.

Myös pelkkää asentosijoittamista harjoittava sijoittaja voi hajauttaa sijoittamiseen liittyvää riskiä. Jos sijoitusasuntoja on useampi, kannattaa miettiä onko samasta taloyhtiöstä järkevää ostaa monta asuntoa. Toisaalta taloyhtiön varmasti tuntee silloin paremmin, mutta mahdollisten remonttien alkaessa maksettavaa onkin useasta eri kohteesta samaan aikaan. Tilanne voisi pahimmillaan johtaa siihen, että sijoittajan täytyisi myydä kaikki samassa taloyhtiössä olevat asunnot tappiolla pois, tai vaihtoehtoisesti sijoittaja joutuisi ottamaan lainaa remonttikulujen maksuun. Asuntojen sijaintia voi hajauttaa eri taloyhtiöiden lisäksi myös eri kaupunkeihin tai kaupunginosiin. Jos asuntojen hinnat lähtevät laskuun pienemmässä kaupungissa esimerkiksi korkeakoulun lakkautuksen takia, on sijoitussalkussa vielä asuntoja, joiden arvot kasvavat tai eivät ainakaan laske niin jyrkästi. Eri kaupunginosiin sijoittaessa kannattaa miettiä millaisia ihmisiä siellä asuu. Lähiöissä rivitalo-

asunto tai omakotitalo saattaa mennä paremmin vuokralle, kun taas kaupungin keskustassa ja korkeakoulujen läheisyydessä pienemmät kerrostaloasunnot ovat varmasti helpompia vuokrata. Yksi keskeinen tekijä sijoitusten hajauttamisessa on aika. Vaikka asuntojen hinnat eivät vaihtelee niin jyrkästi kuin pörssiosakkeiden, saattaa ostamisen ajoittaminen oikeaan hetkeen olla myös asuntomarkkinoilla vaikeaa. Mikäli asunnon sattui ostamaan korkeampaan hintaan, on siitä kuitenkin vuosien aikana kertynyt vuokratuottoa, jolloin mahdollinen asunnon arvon lasku ei todennäköisesti vaikuta niin suuresti (Asuntotai-vas, Hajauttaminen asuntosijoittamisessa, Joli Koivu, 22.8.2019) Jos sijoittajalla on sijoitusasuntojen lisäksi myös muuta sijoitusomaisuutta, ovat kiinteistöt hyvä tapa kasvattaa sijoitussalkun erilaisten omaisuusluokkien määrää. Kun sijoituksia on muuallakin kuin pörssiosakkeissa ja rahastoissa ei laskukausi vaikuta niin jyrkästi koko sijoitussalkkuun. Sijoitusasunnosta saa todennäköisesti edelleen vuokratuloja ja asunnon arvo tuskin tulee yhtä jyrkästi alaspäin.

### **2.2.5 Remontit**

Sijoitusasuntoa ostaessa on tärkeää ottaa huomioon taloyhtiössä tehdyt remontit ja tuloissa olevat remontit. Kiinteistövälittäjän lisäksi tietoa taloyhtiöstä saa hyvin soittamalla itse isännöitsijälle, silloin saattaa saada myös tietoa, jota myynti-ilmoituksesta ei löydy. Samoin kannattaa miettiä tarvitseeko asuntoon tehdä remonttia ja varautua riskiin, jonka vuokralainen saattaa aiheuttaa pilaamalla asunnon pintoja. Monesti pieni pintaremontti sijoitusasuntoon on hyvä idea, mikäli asunto ja sen pinnat ovat vanhoja. Siisti asunto houkuttelee paremmin potentiaalisia vuokralaisia ja vuokralaiset myös viihtyvät asunnossa todennäköisesti pidempään. Remontin avulla voi olla myös mahdollista nostaa asunnon arvoa yli remontin hinnan. Ylimääräinen remontointi kuitenkin syö tuottoja turhaan ja viimeisen päälle laitetun asunnon remonttikustannuksia tuskin pystyy siirtämään kokonaan vuokran hintaan. Ennen kun sijoitusasuntoon alkaa tehdä remonttia, täytyy taloyhtiölle tehdä ilmoitus remontista. Ilmoitus on tehtävä kaikkea vähäistä suuremmista muutoksista, esimerkiksi seinät voi maalata ja tapetoida ilman ilmoituksen tekemistä. Lattian vaihto kuitenkin vaatii jo ilmoituksen ja suurissa remonteissa saatetaan vaatia valvojan käyttämistä. Valvojaa käyttämällä taloyhtiö varmistaa, ettei esimerkiksi kylpyhuoneremonttia tehdä huolimattomasti ja niin, että pahimmassa tapauksessa aiheutetaan koko taloyhtiötä koskeva vesivahinko. Asunnon pintojen remontoimisessa kannattaa myös käyttää neutraaleja värejä ja tapetteja. Erikoisesti remontoitu ja kirkkain värein maalattu asunto ei välttämättä houkuttele niin monia vuokralaisia kuin hillitysti toteutettu asunto.

Useimmissa tapauksissa taloyhtiössä tehtävät remontit aiheuttavat eniten kuluja. Kuten edellisessä kappaleessa mainittiin kalleimpiin remontteihin kuuluvat linjasaneeraus ja julkisivuremontti. Linjasaneeraus, josta yleisemmin puhutaan putkiremonttina, tarkoittaa vesi-

ja viemäriputkien uudistamista. Sen hintaan vaikuttaa moni asia, kuten talon ikä ja kunto. Esimerkiksi kerrostalojen, jotka eivät ole elementtitaloja, linjasaneerauskustannukset perinteisillä menetelmillä toteutettuna ovat keskimäärin maksaneet 882,5 euroa neliömetriltä Suomessa (Isännöintiliitto, putkiremonttibarometri, 12.4.2019). Tämä tarkoittaisi jo 30 neliön yksiöltä yli 26 000 euron kustannuksia. Taloissa, joissa on enemmän pieniä asuntoja, remontit tulevat myös kalliimmiksi, sillä remontoitavia märkätiloja on enemmän. Useissa taloyhtiöissä remontteja valitettavasti viivytellään, koska ne ovat niin kalliita. Tekemällä ennaltaehkäiseviä töitä jo ennen putkiston kunnan romahtamista taloyhtiö säästäisi rahaa. Haja-asutusalueilla voi kuitenkin tulla vastaan tilanne, jossa taloyhtiöön ei edes kannata tehdä putkiremonttia, sillä se tulisi kalliimmaksi kuin koko talon arvo. Tämä voi tulevaisuudessa aiheuttaa suuria haittoja asuinalueiden eriytyessä toisistaan yhä enemmän.

Julkisivuremontin kustannukset ovat keskimäärin heti linjasaneerauksen jälkeen kalleimmat ja vaihtelevat 150-600 euron välillä neliömetriltä (Talokummi, Julkisivuremontti, Susanna Kinnunen, 22.8.2019). Julkisivuremontti voidaan toteuttaa esimerkiksi uusimalla talon pinnoitus tai maalaus. Remontin yhteyteen voidaan sisällyttää myös esimerkiksi ikkuna- ja kattoremontti, näin kaikki taloyhtiön ulkonäköön vaikuttavat tekijät tulevat kerralla hoidetuiksi. Remontin hintaan vaikuttavat tässäkin tapauksessa useat tekijät, joten yhtä tiettyä neliöhintaa sille ei ole. Erilaisia toteutustapoja on myös niin paljon enemmän, ettei julkisivuremontin kustannusten vertailu ole välttämättä mielekäästä. Julkisivuremontit tulokset vaikuttavat asumisviihtyvyyteen ja kiinteistön arvoon. Remontti saattaa vaikuttaa myös talon energiankäyttöön ja tuoda rahallista säästöä taloyhtiölle, kun säästöä kertyy vaikkapa lämmityskustannuksista uusittujen ikkunoiden paremman lämmöneristyksen myötä.

Kallis remontti tulee myös hissien rakentamisesta ja niiden modernisoinnista. Yhden hissin rakentaminen maksaa keskimäärin 125 000 - 200 000 euroa. Sen kustannukset jakautuvat taloyhtiössä kuitenkin asuinkerrosten mukaan. Ylempien kerrosten asuntojen omistajat maksavat hisseistä siis alhaalla asuvia enemmän. Mikäli taloyhtiöön on tulossa hissi-remontti ja ylimmästä kerroksesta löytyy hyvä myytävä asunto, kannattaa asunnon ostamista miettiä tarkkaan. Hissin rakentaminen kuitenkin lisää vanhojen asuntojen arvoa ja asunnosta kiinnostuneiden ihmisten määrää, kun myös vanhemmat ihmiset voivat vuokrata asunnon ylemmistä kerroksista ilman esteitä. Hissien kunnostaminen maksaa puolestaan keskimäärin 60 000 – 90 000 per hissi. Rakentamisesta poiketen hissin modernisoinnista aiheutuvat kustannukset määräytyvät neliöiden mukaan.

Remonttien aikana asunnon vuokraaminen voi olla paljon hankalampaa tai jopa mahdollonta, jos vaikkapa vessa on poissa käytöstä linjasaneerauksen takia. Huomioon kannattaa ottaa myös vuokralaiselle myönnettävä vuokranalennus remontin ajalta. Se vaihtelee

kuitenkin remontin keston ja sen tuoman haitan mukaan. Remontista aiheutuvan haitan tulee myös kohdistua suoraan vuokrattavaan asuntoon, jotta vuokralainen on oikeutettu vuokranalennukseen. Esimerkiksi pihalla tapahtuvasta remontista ei tarvitse alennusta myöntää. Sopiva alennus linjasaneerauksen ajalta on 30 – 50 % ja julkisivuremontissa 15 – 30 %. Jos asuntoa ei voi käyttää ollenkaan, ei siitä myöskään voida periä vuokraa. Poislukien vuokralaisen tavaroiden säilyttämisestä, remontin ajalta perittävää vuokraa. Vuokralaisen oikeus vuokranalennukseen on lakiin kirjattu asia. Sijoitusasunnon omistaja joutuu kuitenkin maksamaan yhtiövastikkeen remontin ajalta normaalisti (Kiinteistölehti, Taloyhtiö remontoi, Sanna Hughes, 21.6.2018).

### **2.2.6 Sijoitusasunnon verotus**

Asuntolainan korkojen verovähennysoikeus on pienentynyt jatkuvasti menneiden vuosien aikana. Vuonna 2020 enää 15 % asuntolainan koroista on verovähennyskelpoisia. Sijoitusasunnon rahoitukseen myönnetyn lainan korot ovat kuitenkin kokonaisuudessaan verovähennyskelpoisia, sillä kyseessä ei ole asuntolaina vaan tulonhankkimiseen myönnetty laina (Vero.fi, 2020). Jos pääomatuloista tehtävät korkojen verovähennykset ylittävät pääomatulojen määrän syntyy alijäämä. Alijäämähyvityksenä voidaan ansiotulojen verotuksesta vähentää 30 % syntyneestä alijäämästä.

Varainsiirtoveroa maksetaan kiinteistöjen, asunto-osakkeiden ja muiden arvopaperien oston yhteydessä. Kerrostalo-osakkeen oston tapauksessa varainsiirtoveron osuus on 2 %. Esimerkiksi 200 000 euroa maksavasta asunnosta veroa täytyisi maksaa 4000 euroa. Perintönä tai lahjana saadusta omaisuudesta veroa ei tarvitse maksaa.

Vuokratulot täytyy itse ilmoittaa verottajalle, ne ovat pääomatuloa, josta maksetaan pääomatuloveroa. Veroa maksetaan 30 % siltä osalta, kun tulot ovat 30 000 euroa, ylittävältä osalta maksetaan veroa 34 %. Veron osuus lasketaan nettovuokratulosta, jonka saa laskea vähentämällä vuokratulosta vuokraamisesta aiheutuneet kulut. Vuokratulona katsotaan kaikki vuokralaiselta saadut maksut, asuinhuoneiston vuokran lisäksi esimerkiksi autopaikan vuokra. Vuokravakuus ei kuitenkaan kuulu näihin maksuihin, eikä sitä katsota vuokranantajan tulona. Poikkeus syntyy kuitenkin tapauksessa, jossa vuokravakuus käytetään kuittaamaan maksamaton vuokra.

Vuokraamisesta aiheutuneet, verovähennyskelpoiset, kulut ovat esimerkiksi taloyhtiölle maksettavat hoito- ja pääomavastikkeet. Muita vähennyksiä voidaan tehdä vuokralaisen hankinnasta syntyneistä kuluista, kuten vaikkapa vuokranvälittäjälle maksettava palkkio ja asunnon vuokrailmoituksesta syntyneet kulut. Asuntoon hankittu irtain omaisuus saadaan myös vähentää verotuksessa. Vähennys tehdään 25 %:n vuosittaisen poistona, jos irtain

omaisuus on hankintahinnaltaan yli 1000 euroa ja käyttöikänsä yli 3 vuotta. Hankintahinnaltaan alle 1000 euron arvoinen tai käyttöikänsä alle 3 vuotta kestävä irtain omaisuus vähennetään kerralla vuosikuluna.

Remontoimisesta aiheutuneet kulut jaetaan vuosikorjaukseen ja perusparannukseen. Vuosikorjaus tarkoittaa asunnon remontoimista alkuperäistä vastaavaan kuntoon, esimerkiksi maalamalla seinät ja uusimalla ikkunat. Perusparannus tarkoittaa asunnon remontoimista alkuperäistä parempaan kuntoon tai sen laajentamista. Perusparannuksia ovat esimerkiksi parvekelasien asentaminen ja saunan rakentaminen sellaiseen asuntoon, jossa sitä ei ennestään ollut. Vuosikorjauksesta aiheutuneet kulut vähennetään saman vuoden aikana, kun ne ovat syntyneet. Perusparannuksesta aiheutuneet kulut vähennetään joko vuosittaisina tasapoistoina 10 vuoden aikana, tai lisäämällä kulut asuntoa myytäessä asunnon hankintahintaan, jolloin myyntivoitto ja siitä maksettava vero jäävät pienemmiksi.

Sijoitusasunnon verotuksessa tehtäviin vähennyksiin vaikuttaa se, onko asunto vuokrattu eteenpäin yleisellä vuokratasolla käypään hintaan vai alihintaan esimerkiksi sukulaiselle. Sijoitusasunnon lainasta maksettavia korkoja ja lainan järjestelystä aiheutuvia kuluja ei saa vähentää ollenkaan, jos asunto on vuokrattu alihintaan. Vuokratulosta voi silti tehdä vähennyksiä muista kuluista. Kuitenkaan mahdollista vuokrauksesta aiheutuvaa tappiota ei tässä tapauksessa voi vähentää alijäämähyvityksenä.

Kun sijoitusasunnon sitten haluaa myydä, täytyy sen myyntivoitosta maksaa veroa. Myyntivoitto eli luovutusvoitto tarkoittaa asunnon ostohinnan ja myyntihinnan välistä erotusta. Eli jos on ostanut sijoitusasunnon ja maksanut siitä esimerkiksi 200 000 euroa ja myy sen eteenpäin 230 000 eurolla on myyntivoittoa tullut 30 000 euroa. Myyntivoitosta maksetaan veroja pääomatuloverotuksen mukaan, 30 % 30 000 euroon asti ja 34 % sen yli menevältä osalta. 30 000 euron myyntivoitosta täytyisi siis maksaa veroja 9 000 euroa. Asunnon myyntivoittoa laskettaessa voidaan todellisen ostohinnan sijaan käyttää hankintameno-olettamaa, jos se katsotaan edullisemmaksi myyjälle. Hankintameno-olettamana käytetään 20 % myyntihinnasta, kun asunto on ollut omistuksessa alle 10 vuotta ja 40 % kun se on ollut omistuksessa vähintään 10 vuotta (Veronmaksajat.fi Myyntivoitto eli luovutusvoitto, päivitetty 10.1.2020). Tämä kuitenkin tarkoittaa, että yli 10 vuotta omistetun asunnon arvon tulisi nousta yli 150 % ennen kuin hankintameno-olettaman käyttö olisi kannattavaa. Esimerkiksi 200 000 euroa maksaneen asunnon myyntihinnan pitäisi olla yli 500 000 euroa. Mikäli asunnon haluaisi myydä verovapaasti täytyisi asunnon omistajan olla vähintään 2 vuotta. Sen lisäksi tulisi asunnon omistajan asua siinä vähintään 2 vuotta yhtäjaksoisesti tai vaihtoehtoisesti jonkun perheenjäsenen täytyisi asua siinä tuo sama

aika. Perheenjäsenillä tarkoitetaan puolisoa tai alaikäisiä lapsia. Yleensä sijoitusasunnossa kuitenkin on asunut tai asuu vuokralainen, joten nuo ehdot eivät täyty.

Esimerkki hankintameno-olettaman käytöstä. Mikäli Sijoitusasunto olisi ostettu 50 000 eurolla vuonna 1995 ja myyty vuonna 2015 140 000 eurolla, asunnosta olisi saanut myyntivoittoa 90 000 euroa. Veron osuus tästä olisi ollut 30 600 euroa. Asunnon myyjä voisi kuitenkin käyttää 40 % hankintameno-olettamaa, sillä asunto on omistettu yli 10 vuotta. Tässä tapauksessa asunnon hankintahinnaksi olisi katsottu 56 000 euroa, joten myyntivoittoa olisi tullut laskelman mukaan 84 000 euroa. Tästä veron osuus olisi puolestaan ollut 28 560 euroa. Hankintameno-olettamaa käyttämällä asunnon myyjä säästäisi siis 2 040 euroa verotuksessa.

#### Hankintameno-olettaman käyttö

Asunnon myyntihinta	140 000	Asunnon myyntihinta	140 000
Asunnon ostohinta	-50 000	Hankintameno-olettama	-56 000
Myyntivoitto	90 000	Myyntivoitto	84 000
Maksettava vero	30 600	Maksettava vero	28 560

Sijoitusasunnon myynnistä saattaa aiheitua myös tappiota, kun asunnon joutuu myymään huonoon aikaan pois esimerkiksi ennen kallista remonttia tai asuntojen hinnat ovat yleisesti kääntyneet kaupungissa laskuun. Tappion voi vähentää pääomatuloista, niitä ei kuitenkaan voi vähentää ollenkaan ansiotuloista. Mikäli tappiota on tullut enemmän kuin pääomatuloja yhteensä kaupantekovuonna, tappiota voi vähentää seuraavien 5 vuoden ajan pääomatuloista. Tappion katsotaan syntyneen samana vuonna, kun sitova kauppa asunnosta on tehty.



### 3 Asuntosijoittamisen vertailu

Asuntosijoittamisen aloittamista suunnitellessa kannattaa tarkkaan miettiä ja tehdä laskelmia siitä mikä kaupunki olisi hyvä sijoituskohde. Monesti asunto kannattaa ostaa itselle tutusta kaupungista niin että on jo aikaisempaa tietoa alueen asuntomarkkinoista. Millaisia asuntoja kaupungissa on tarjolla ja mihin hintaan. Kaupungin ollessa jo entuudestaan tuttu osaa paremmin arvioida eri kaupunginosien potentiaalia ja tietää millaisia asukkaita siellä asuu. Yksiö perheiden suosimalla asuinalueella ei ehkä mene niin helposti vuokralle kuin omakotitalo tai suurempi kerrostaloasunto. Kun asunnoille laskee vuokratuotto prosentteja, tuloksena on monesti suurempi tuotto prosentti pienemmästä kaupungista ja pienempi tuotto prosentti suuremmasta kaupungista, sillä asuntojen hintojen kasvaessa vuokramäärä ei yleensä kasva samassa suhteessa asunnon myyntihinnan kanssa. Vuokratuotto prosentteja laskiessa täytyy kuitenkin ottaa huomioon se, että asuntojen arvolla on suurempi riski laskea pienemmällä paikkakunnilla, joista asuntoja saa pienemmällä neliöhinnalla. Mikäli kuitenkin löytää hyvän sijoituskohteen, josta saa vakaata vuokratuottoa vuodesta toiseen, voi sillä saada paikattua tappiota, jota mahdollinen arvonlasku aiheuttaa.

Tulevaisuuden asuntomarkkinoita on mielenkiintoista pohtia, vaikka suurimmaksi osaksi tulevaisuuden pohdinta perustuukin ainoastaan arvailuihin. Suuntaa antavat kuitenkin väestömäärien muutokset kaupungissa, opiskelupaikkojen määrät, sekä työpaikat, joita kaupungissa on. Aina voi kuitenkin tapahtua jotain yllättävää ja esimerkiksi korkeakoulu voidaan siirtää toiseen kaupunkiin tai suuri tehdas voi siirtää toimintansa ulkomaille ja sen seurauksena asuntojen hinnat voivat laskea ja vuokralaista voi olla vaikea löytää. Toisaalta sijoituksen arvo saattaa myös nousta, kun alueelle investoidaankin odotettua enemmän.

Tämän tutkimuksen kohteena ovat asuntomarkkinat Helsingissä ja Lappeenrannassa. Kaupungit on valittu edustamaan kasvavaa, kooltaan suurta kaupunkia ja hieman pienempää, väestömäärältään vähenevää kaupunkia. Kaupunkien valintaan vaikutti myös henkilökohtainen tuntemus kummastakin paikasta. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää asuntosijoittamisen kannattavuutta kummassakin kaupungissa. Millaista tuottoa sijoitukselleen olisi saanut tarkastelujaksolla viimeisen viiden vuoden ajalta ja miten arvonmuutos on vaikuttanut sijoitusasunnon markkinahintaan. Tutkimuksessa pyritään myös selvittämään, millaisia eroja on sijoittamisessa suureen ja pienempään kaupunkiin. Vaikka olosuhteet vaihtelevatkin jokaisessa kaupungissa erikseen, antaa tutkimus kuitenkin suuntaa antavaa tietoa myös kaupungin koon vaikutuksesta asuntomarkkinoihin.

### 3.1 Tutkimusmenetelmä ja työtapakuvaus

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on käytetty vertailevaa tutkimusta. Vertailevaa tutkimusta käytettäessä, vertailtavien kohteiden tulee olla yhteismitallisia, jotta ne olisivat vertailukelpoisia (Jyväskylän yliopisto, Koppa 2015). Vertailun kohteena opinnäytetyössä on asuntosijoittaminen Helsingissä ja Lappeenrannassa. Vertailevaa tutkimusta käyttämällä saadaan selville osakeasuntoyksiön sijoittamisen kannattavuus kummassakin kaupungissa. Vertailun avulla voidaan myös tuoda ilmi eroavuuksia kaupunkien välillä.

Asuntosijoittamista Helsingissä ja Lappeenrannassa vertaillaan kuvitteellisen asentosijoituksen kautta. Molemmissa kaupungeissa tutkitaan alle 30 m<sup>2</sup> kokoisen sijoitusasuntona toimivan yksiön historiallista tuottoa viimeisen viiden vuoden ajalta. Eli kumpikin kuvitteellisista sijoituksista olisi tehty vuoden 2015 keväänä. Vertailussa otetaan asunnon koon lisäksi huomioon taloyhtiön ikä, tontin omistusmuoto ja sijainti. Molemmat sijoitusasunnot ovat suunnilleen saman ikäisistä taloyhtiöistä, eikä kumpikaan asunnoista ole uudistuotantoa, vaan ne ovat aikaisemmin omistettuja asuntoja suunnilleen 80- tai 90-luvuilta. Kummassakin tapauksessa taloyhtiö omistaa tontin, jolle kiinteistö on rakennettu. Asunnot sijaitsevat kummankin kaupungin keskusta-alueella, hyvien kulkuyhteyksien varrella. Sijainnilla pyritään vaikuttamaan asunnon hyvään vuokrattavuuteen. Näin kumpaankaan asuntoon ei tulisi odotusten mukaan tyhjiä kuukausia vuokrauksen suhteen. Näillä rajauksilla pyritään löytämään kaksi hyvin samantapaista asuntoa kummastakin kaupungista, jotta vertailu olisi mielekästä. Kummankin asunnon historiallista tuottoa vertaillaan asunnon arvon muutoksen ja vuokratuottojen kautta. Lopuksi käsitellään kummankin sijoitusasunnon tulevaisuuden näkymiä, väestönkehityksen, opiskelupaikkojen ja työllisyyden näkökulmasta.

### 3.2 Tutkimusaineisto

Tutkimusaineisto on kerätty suurimmaksi osin Tilastokeskuksen tilastoja hyödyntämällä. Asuntojen arvonmuutokset, vuokrakehitys ja niiden myyntimäärät kaupungeittain löytyvät erittäin hyvin Tilastokeskuksen sivuilta. Tilastojen tietoja on myös helppo vertailla suoraan toisiinsa, koska ne löytyvät samasta paikasta. Tilastokeskuksen lisäksi tutkimukseen sopivaa tietoa on kerätty Kiinteistömaailman ja Suomen pankin sivuilta. Kiinteistömaailman asuntojen myyntitilastojen perusteella on syntynyt kattava kuva eri alueiden keskimääräisistä neliöhinnoista ja niiden muutoksista. Suomen pankin sivuilta on puolestaan löytynyt luotettavaa tietoa lainojen korkotasojen muutoksista Euriborkorkoja vertailemalla.

### 3.3 Kohdealueen asuntomarkkinat

Helsingin asuntomarkkinoita tarkastellaan kaupungista valittujen postinumeroalueiden keskimääräisten neliöhintojen kehityksellä, sekä alueiden kauppamäärien muutoksella. Lappeenrannan asuntomarkkinoita tarkastellaan puolestaan postinumeroalueiden sijaan jakamalla kaupunki kahteen alueeseen. Näiltä alueilta tarkastellaan keskimääräisten neliöhintojen muutosta, sekä alueiden toteutuneita kauppamääriä. Molempien kaupunkien asuntomarkkinavertailussa keskitytään kerrostaloyksiöihin sijoituskohteena. Helsingissä vertailtavia postinumeroalueita on neljä, sillä kaupungin suuremman koon takia useamman alueen tarkempi vertailu on mielekkäämpää. Lappeenrannan huomattavasti pienemmän asukasmäärän ja myytävien asuntojen takia vertailussa keskitytään kahteen alueeseen, jonka muodostavat ensimmäiseksi kaupungin keskusta, sekä sen läheiset alueet ja toiseksi kaikki muut alueet kaupungista. Tämä siitä syystä, että tehtyjä kauppooja on määrällisesti paljon vähemmän, joten myöskään tilastotietoa ei ole yhtä paljon kuin Helsingissä. Helsingin alueet on valittu edustamaan hinnaltaan ja sijainniltaan erilaisia kohteita.

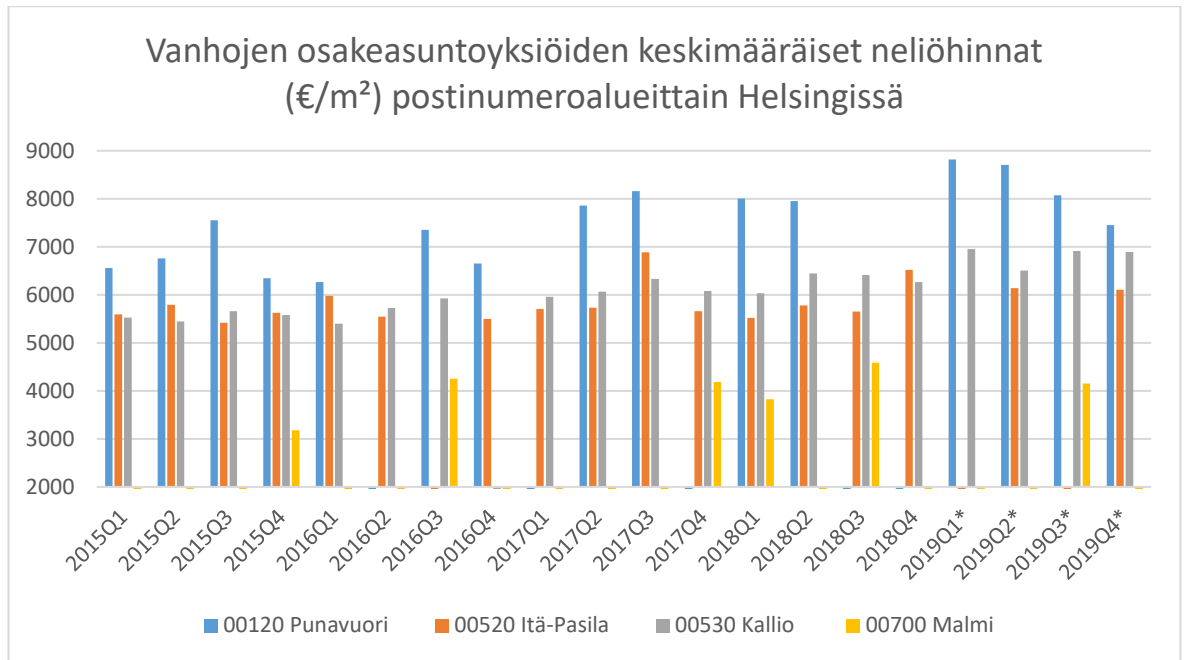
#### 3.3.1 Helsinki sijoituskohteena

Helsinki on Suomen pääkaupunkina samalla myös Suomen suurin kaupunki. Maaliskuussa 2020 kaupungissa asui 655 061 asukasta (Tilastokeskus, Väestörakenteen ennakkotiedot alueittain). Väestöennusteen 2019 mukaan Helsingissä asuisi vuonna 2040 760 700 asukasta. Kasvava väestö tarvitsee jatkuvasti uusia asuntoja, joten hyvälle vuokraohteelle pitäisi olla jatkossakin kysyntää kaupungissa. Luonnollisen väestönlisäyksen odotetaan kuitenkin vähenevän Helsingissä, jolloin väestö kasvaa suureksi osin muista kunnista ja ulkomailta suuntautuvan muuttoliikenteen seurauksena. Myös Helsingissä väestörakenne muuttuu väestön ikääntyessä ja syntyvyyden vähentyessä. Kasvava ja keskimääräisesti pidempään elävä eläkeikäisten joukko onkin tulevaisuudessa tärkeä ryhmä myös Helsingin asuntomarkkinoilla. Helsingin useat korkeakoulut tuovat kaupunkiin myös suuren määrän opiskelijoita, joihin erityisesti pienemmät asunnot vetoavat.

Pääkaupunkiseudulla ja erityisesti Helsingissä asuntojen hinnat ovat Suomen kalleimpia, ja ne ovat nousseet vuosien aikana jyrkimmin. Helsingissä kerrostaloasuntojen hinnat vaihtelevat suuresti asunnon koon ja sijainnin mukaan. Yksiöiden neliöhinnat ovat kallistuneet suhteessa enemmän verrattuna suurempiin asuntoihin. Helsingin keskustassa asuntojen hinnat ovat myös kasvaneet kauempana olevia lähiöitä enemmän. Keskustan asunnot kuitenkin houkuttelevat silti sijoittajia vuodesta toiseen ja arvonnousu onkin ollut usein varmaa. Asuntoja vertailtaessa on kuitenkin tärkeää muistaa, että asunnon hinnan noustessa siitä saatavat vuokratuotot eivät kuitenkaan nouse yhtä jyrkästi. Vuokratuotto kalliissa kantakaupungin yksiössä jääkin monesti reilusti jälkeen verrattaessa halvempaan

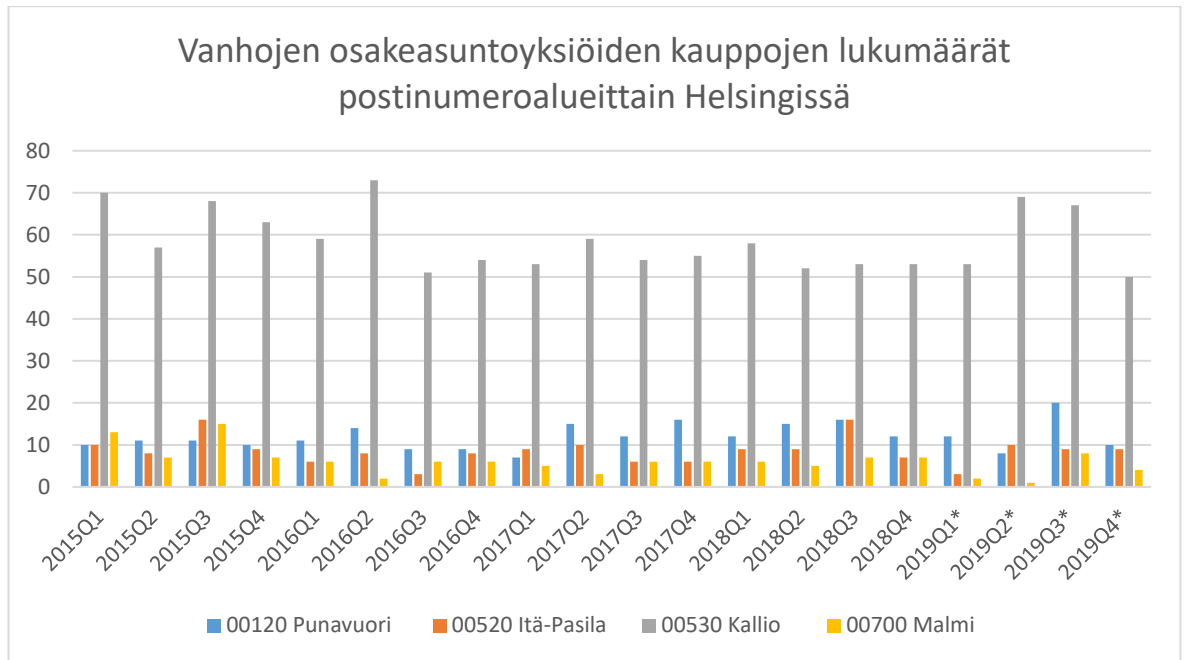
vaihtoehtoon vähän kauempana keskustasta. Kaikkien myynnissä olevien kerrostalo-asuntojen keskimääräinen neliöhinta vuonna 2019 oli 5 320 euroa. Yksiöiden keskimääräinen neliöhinta oli puolestaan 6 649 euroa, jolloin 25 neliön asunnollekin tulee hintaa lähemmäs 170 000 euroa. Kalleimmilla asuinalueilla, kuten Punavuorella ja Ullanlinnassa yksiöiden neliöhinnat voivat olla jopa yli 9 000 euroa. Kauempana keskustasta löytyy kuitenkin paljon asuntoja huomattavasti pienemmällä neliöhinnalla. Esimerkiksi Pohjois-Haagaan siirryttäessä yksiöiden neliöhinta putoaa 5 500 euron tuntumiin ja Malmilla puolestaan noin 3 600 euroon vuoden 2019 tiedoilla (Kiinteistömaailma.fi, Asuntojen hinnat Helsinki).

Viiden viimeisen vuoden neliöhintoja vertailemalla postinumeroitten mukaan vuodesta 2015 alkaen, huomataan hintojen nousseen verrattuna vuoteen 2019. Vuodenkin sisällä asuntojen hinnat saattavat vaihdella paljon ja esimerkiksi Punavuoren tapauksessa ensimmäisen vuosineljänneksen 2019 hinnat ovat yli tuhat euroa kalliimmat verrattuna viimeiseen vuosineljännekseen 2019. Vertailtavina postinumeroalueina ovat Punavuori, Itä-Pasila, Kallio ja Malmi. Postinumeroalueet on valittu niin, että ne kuvaavat hintatasoltaan erilaisia sijoituskohteita. Punavuori edustaa hintatasoltaan yhtä Helsingin kalleimmista keskusta-alueista. Itä-Pasila ja Kallio ovat puolestaan esimerkki aivan keskustan laitamilla olevista, suositaan nostaneista alueista. Kallio on viimeisten vuosien aikana muuttunut trendikkääksi nuorten aikuisten kaupunginosaksi, joten pienille vuokra-asunnoille on kysyntää ja niitä alueelta löytyykin paljon. Myös ensiasunnon ostajat suosivat Kalliota alueena. Itä-Pasila puolestaan nostaa kiinnostavuutta Pasilaan suuntautuvan rakentamisen ja hyvien kulkuyhteyksien myötä. Rakennushankkeet tulevat lisäämään alueen työpaikkojen määrää ja tämä houkuttelee alueelle varmasti paljon uusia asukkaita. Viimeisin postinumeroalue Malmi, edustaa hintatasoltaan halvempia kohteita, missä myös vuokratuotto-prosentti nousee yleensä korkeammalle.



Kuva 7 Vanhojen osakeasuntojen keskimääräiset neliöhinnat postinumeroalueittain, Tilastokeskus

Samojen postinumeroalueiden kauppamääriä vertailemalla huomataan, että Kalliossa on myyty ylivoimaisesti eniten yksioita viiden viimeisen vuoden aikana. Muiden postinumeroalueiden kauppamäärät jäävät selkeästi pienemmiksi. Kallion kauppamäärien suuruutta selittää kuitenkin yksioiden suuri määrä alueella. Yksioiden suuren tarjonnan takia alue on myös houkuttelevampi kohde asuntosijoittajille, toisaalta vuosien aikana kasvanut kysyntä on nostanut alueen hintoja paljon. Viimeisen kymmenen vuoden aikana, vuodesta 2010 alkaen yksioiden keskimääräinen neliöhinta on noussut Tilastokeskuksen tietojen mukaan 62 %.



Kuva 8 Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät postinumeroalueittain, Tilastokeskus

Mikäli sijoittaja vertailisi vuokratuottoja Helsingin keskustassa, Punavuorella ja vähän kauempana sijaitsevalla Malmilla, huomattaisiin vuokratuottoero, joka johtuu Malmin asuntojen alemmasta neliöhinnasta, sillä vuokrien hinnat eivät kuitenkaan laske samassa suhteessa asunnon myyntihinnan mukaan. Laskelman asuntojen hinnat perustuvat todellisiin myytävissä oleviin kohteisiin kyseisiltä paikoilta. Myös vuokrien ja vastikkeiden määrät vastaavat todellisia esimerkkejä.

Yksiö Punavuorella		Yksiö Malmilla	
Vuokra	850	Vuokra	650
Vastike	-150	Vastike	-130
<b>Nettovuokra</b>	<b>700</b>	<b>Nettovuokra</b>	<b>520</b>
Velaton hinta	270 000	Velaton hinta	110 000
Varainsiirtovero	5 400	Varainsiirtovero	2 200
<b>Investointi yhteensä</b>	<b>275 400</b>	<b>Investointi yhteensä</b>	<b>112 200</b>
Vuokratuotto-%	3,05 %	Vuokratuotto-%	5,56 %

Kun miettii sijoitusasunnon ostamista kauempana keskustasta, täytyy kuitenkin miettiä, että asunto on järkevällä paikalla ja järkevän kokoinen, jotta se olisi helppo vuokrata

eteenpäin. Helsingin keskustassa ihmiset ovat valmiita maksamaan pienemmästäkin yksio-  
östä suurempaa vuokraa palvelujen läheisyydestä, mutta kauempana voivat suuremmat  
parvekkeelliset asunnot olla houkuttelevampi vaihtoehto pienelle yksioille. Sijainnissa tär-  
keää onkin, että asunto on lähellä julkisen liikenteen reittejä. Helsingissä monet käyttävät  
auton sijaan julkista liikennettä, joten sijainti vaikkapa juna-aseman lähellä onkin hyvä  
tapa varmistaa vuokrattavuus.

Helsingissä sijaitsevien kerrostaloasuntojen keskimääräinen myyntiaika oli 133 vuoro-  
kautta vuonna 2019. Pelkkiä yksioitä tarkasteltaessa luku putoaa 48 vuorokautteen (Kiin-  
teistömaailma, Asuntojen hinnat ja kauppojen määrät Helsinki). Moneen pienempään kau-  
punkiin verrattuna Helsingin yksioillä on keskimäärin selvästi lyhyemmät myyntiajat. Kaik-  
kien kerrostaloasuntojen keskimääräistä myyntiaikaa tarkastellessa luku jää kuitenkin suu-  
remmaksi kuin monessa muussa kaupungissa. Syynä voi olla esimerkiksi Helsingissä si-  
jaitsevien kalliiden arvoasuntojen suurempi määrä. Näiden asuntojen myyntiajat ovat  
myös yleensä pidempiä, sillä myös potentiaalisia ostajia on vähemmän. Sijoitusasuntoa  
valittaessa Helsingistä löytyy myös eniten myytävii kohteita, mutta hyvän kohteen löyty-  
essä voi tulla kiire toimia, sillä hyvät sijoituskohteet menevät nopeasti kaupaksi.

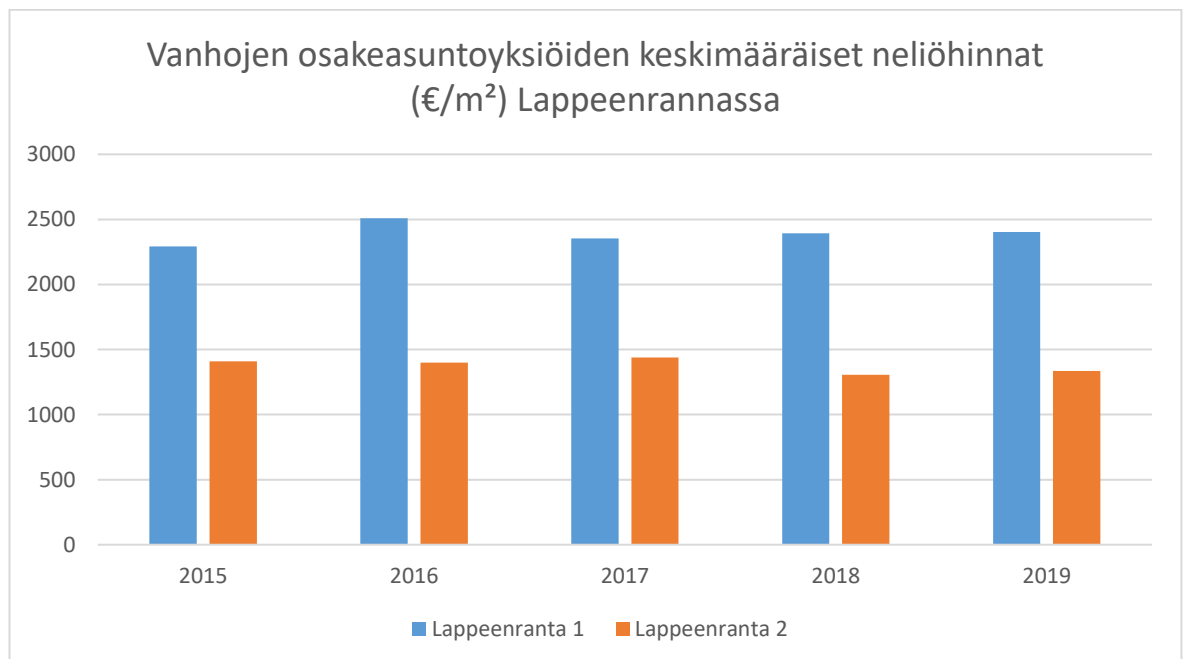
### **3.3.2 Lappeenranta sijoituskohteena**

Lappeenranta on Saimaan rannalla sijaitseva Etelä-Karjalan maakuntakeskus. Se on vä-  
estömäärältään huomattavasti Helsinkiä pienempi kaupunki. Maaliskuussa 2020 kaupun-  
gissa asui 72 536 asukasta (Tilastokeskus, Väestörakenteen ennakkotiedot alueittain).  
Väestöennusteen 2019 mukaan vuonna 2040 Lappeenrannassa asuisi 68 608 asukasta.  
Vähenevän väestömäärän takia vuokralaisen löytyminen saattaa hiukan vaikeutua tulevai-  
suudessa. Samoin kuin Helsingissä, myös Lappeenrannassa väestön ikääntyminen vai-  
kuttaa vuokramarkkinoihin, kun eläkeläisten suhteellinen osuus väestöstä kasvaa. Kau-  
pungissa sijaitsevat Lappeenrannan teknillinen yliopisto ja Saimaan ammattikorkeakoulu  
tuovat kuitenkin myös paljon opiskelijoita kaupunkiin.

Lappeenrannassa asuntojen hinnat ovat selkeästi Helsinkiä halvempia. Kerrostaloasunto-  
jen hinnat ovat kuitenkin vuosien aikana nousseet erityisesti keskusta-alueella. Kuntalii-  
tosten mukana tulleilla, kauempana kaupungin keskustasta, sijaitsevilla alueilla tilanne on  
kuitenkin huonompi. Esimerkiksi Lauritsalassa vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat pu-  
donneet vuodesta 2010 vuoteen 2020 mennessä noin 15 %. Lappeenrannassa sijoittaja  
on kuitenkin vuosien aikana yleensä päässyt huomattavasti parempaan vuokratuottoon  
verrattuna Helsinkiin. Asunnon arvon heikkeneminen on kuitenkin suurempi riski kuin Hel-  
singissä. Kaikkien myynnissä olevien kerrostaloasuntojen keskimääräinen neliöhinta

vuonna 2019 oli 1 971 euroa. Yksiöiden keskimääräinen neliöhinta kaupungissa oli puolestaan 2 043 euroa (Kiinteistömaailma.fi, Asuntojen hinnat Lappeenranta). Sijoittaja saisi siis 25 neliön yksiön Lappeenrannasta vähän yli 50 000 eurolla. Lappeenrannassa asuntojen neliöhinta vaihtelee myös suuresti asunnon koon ja sijainnin mukaan. Kaupungin neliöhinnaltaan kallein alue on keskusta, jossa vuonna 2019 myytyjen kerrostaloyksiöiden hinnat nousivat 2 660 euroon. Skinnarilassa, jossa myös korkeakoulut sijaitsevat, keskimääräinen neliöhinta yksiölle vuonna 2019 oli 1 787 euroa. Pallon kaupunginosassa, lähellä keskustaa, sijaitsevien yksiöiden keskimääräiset neliöhinnat olivat puolestaan 2 552 euroa vuonna 2019.

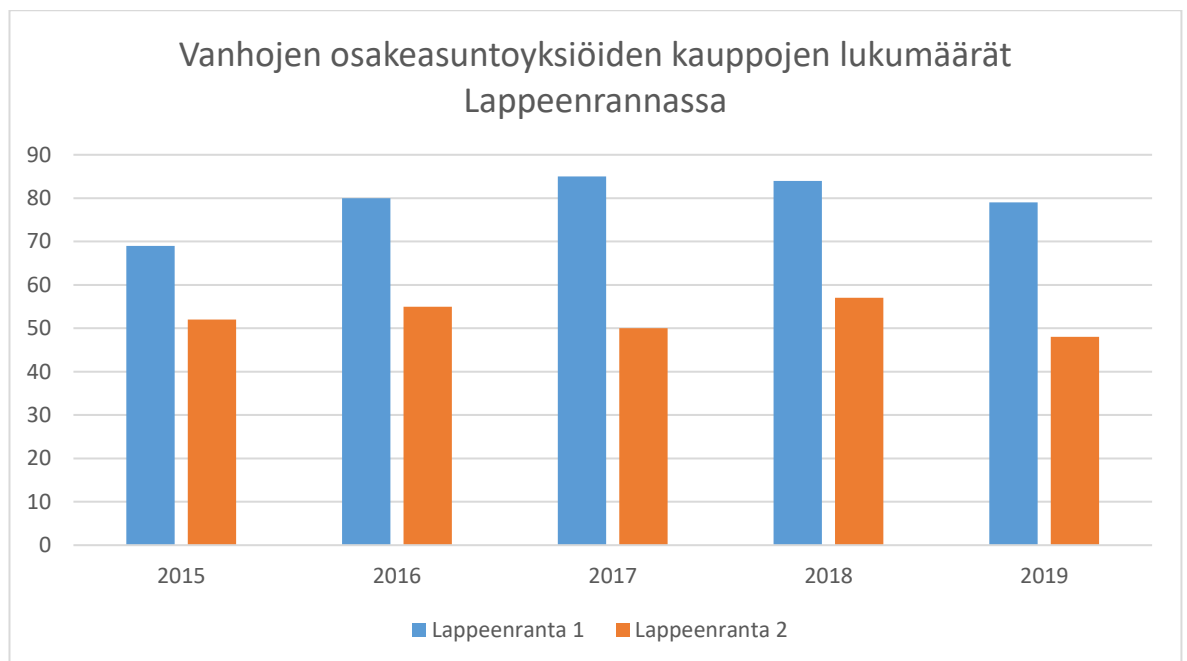
Viiden viimeisen vuoden neliöhintoja vertailemalla Lappeenranta 1 ja Lappeenranta 2 alueilla, huomataan kerrostaloyksiöiden hintojen kasvaneen Lappeenranta 1 alueella ja hieman laskeneen Lappeenranta 2 alueella, kun verrataan vuoden 2015 hintoja vuoteen 2019. Korkeimmillaan yksiöiden neliöhinnat ovat Lappeenranta 1 alueella olleet vuonna 2016, kun ne ovat olleet 2510 euroa. Lappeenranta 2 alueella neliöhinnat ovat puolestaan olleet kalleimmillaan vuonna 2017, kun ne ovat olleet 1439 euroa. Kaiken kaikkiaan neliöhintojen muutokset ovat olleet huomattavasti hillitympiä verrattuna Helsingin viiden vuoden tarkastelujaksoon. Lappeenranta 1 alue koostuu postinumeroalueista 53100 (Lappeenrannan keskusta), 53500 (Parkkarila-Harapainen-Reijola), 53600 (Kesämäki) ja 53900 (Pallo-Tyysterniemi-Leiri). Lappeenranta 2 alue puolestaan koostuu kaikista muista kaupungin alueista.



Kuva 9 Vanhojen osakeasuntoyksiöiden keskimääräiset neliöhinnat Lappeenrannassa, Tilastokeskus



Samojen alueiden kauppamääriä tarkasteltaessa huomataan, että Lappeenranta 1 alueella yksiöitä on myyty kaikkina vuosina enemmän. Yksiöitä sijaitsee keskusta-alueella ja sen läheisyydessä enemmän, mikä selittää eroa. Lappeenranta 1 alueen kauppamäärissä on myös pientä nousua verrattaessa 2015 vuoden lukuja vuoteen 2019, vaikka määrät ovatkin pysyneet melko pitkälti samoina. Vertailujakson aikana on kuitenkin tapahtunut myös muutosta laskusuuntaan, kun verrataan vuoden 2017 kauppamääriä seuraaviin kahden vuoteen. Lappeenranta 2 alueella on puolestaan myyty vähemmän yksiöitä verrattaessa samoja vuosia. Kaiken kaikkiaan luvut ovat kuitenkin pysyneet melko pienissä muutoksissa, eikä Lappeenranta 2 alueella ole tapahtunut suurempaa romahdusta asuntojen myynnissä viiden tarkastelu vuoden aikana, vaikka keskimääräiset neliöhinnat ovatkin vähän laskeneet. Eniten myytyjä yksiöitä tarkastelujakson aikana Lappeenranta 2 alueella oli vuonna 2018.



Kuva 10 Vanhojen osakeasuntoyksiöiden kauppojen lukumäärät Lappeenrannassa, Tilastokeskus

Vuokratuottojen vertailu keskustassa ja Skinnarilassa osoittaa, että kuten Helsingissä, myös Lappeenrannassa vuokratuotto prosentti jää pienemmäksi keskustassa kuin sen ulkopuolella olevilla alueilla, joka johtuu asuntojen hintojen suuremmasta noususta vuokrien määriin verrattuna. Esimerkin laskelmat perustuvat osittain oikeisiin myynneisiin ja vuokralle oleviin kohteisiin ja osittain lukujen soveltamiseen, sillä Lappeenrannasta oli Helsinkiä vaikeampaa löytää vertailukelpoisia kohteita. Myytäviä ja vuokrattavissa olevia yksiöitä oli huomattavasti vähemmän.

Yksiö Keskustassa		Yksiö Skinnarilassa	
Vuokra	580	Vuokra	480
Vastike	-165	Vastike	-150
Nettovuokra	415	Nettovuokra	330
Velaton hinta	62 000	Velaton hinta	45 000
Varainsiirtovero	1 240	Varainsiirtovero	900
Investointi yhteensä	63 240	Investointi yhteensä	45 900
Vuokratuotto-%	7,87 %	Vuokratuotto-%	8,63 %

Lappeenrannan keskustan yksiöillä keskimääräinen myyntiaika oli 56 vuorokautta vuonna 2019. Se on vähän pidempi aika kuin Helsingin keskustassa sijaitsevilla yksiöillä. Skinnarilan kaupunginosaa tarkasteltaessa keskimääräinen myyntiaika putoaa 16 vuorokauteen. Myytävissä olevien yksiöiden hyvin pieni määrä alueella saattaa vaikuttaa siihen, että markkinoille tullessaan, asunnot myös menevät nopeasti kaupaksi. Kaikkien kerrostaloasuntojen myyntiaikaa tarkasteltaessa se on kuitenkin 103 vuorokautta, kuukauden lyhyempi kuin Helsingissä (Kiinteistömaailma, Asuntojen hinnat ja kauppojen määrät Lappeenranta).

Lappeenrannasta sijoitusasuntoa etsiessä kannattaa olla erityisen tarkkana sijainnin suhteen. Vaikka kaupungista löytyykin paljon Helsinkiä edullisempia kohteita, on riskinä, että väestömäärältään pienenevässä kaupungissa väärällä alueella sijaitseva vääränkokoinen asunto ei vedä vuokralaisia puoleensa. Keskustan alueella ja korkeakoulujen läheisyydessä asunnon vuokraaminen on kuitenkin varmasti helpompaa kuin vaikkapa kauempana sijaitsevassa Lauritsalan kaupunginosassa.

### 3.4 Esimerkkisijoitusasunto

Sijoitusasunnon kannattavuutta Helsingissä ja Lappeenrannassa vertaillaan seuraavaksi kuvitteellisen asuntosijoituksen kautta esimerkkitapausten avulla. Esimerkkiasunto on vertailutapausten laskelmissa aina kaupungin keskustassa, taloyhtiön omistamalla tontilla sijaitseva osakeasuntoyksiö. Ottamalla huomioon tontin omistusmuodon, laskelmissa ei tarvitse ottaa huomioon mahdollista tontin vuokran korotusta, joka kohdistuisi suoraan asunnosta maksettavaan yhtiövastikkeeseen. Asunnot sijaitsevat saman ikäisissä taloyhti-

öissä, niin että suuret linjasaneeraus- ja julkisivuremontit on jo tehty. Mikäli asunnot olisivat eri ikäisistä taloyhtiöistä ei vertailu olisi mielekäästä, sillä toiseen voisi kohdistua kallis remontti tarkastelu jakson aikana, joka vaikuttaisi suurelta osin sijoitusasunnon tuottoihin.

### 3.4.1 Asunto Helsingissä

Helsingin alueelta vertailtavaksi valittu esimerkkisijoitusasunto sijaitsee kaupungin keskustassa. Vuoden 2015 keskimääräinen neliöhinta Helsinki 1 alueella sijaitsevalle yksikölle oli Tilastokeskuksen mukaan 6 780 euroa. Helsinki 1 kattamat osa-alueet ovat Helsingin keskusta, Punavuori, Kaartinkaupunki, Kaivopuisto, Eira, Katajanokka, Kruununhaka ja Ruoholahti. Sijoitusasunnon keskimääräinen ostohinta olisi ollut 25 neliömetrin yksikölle siis 169 500 euroa. Tästä summasta varainsiirtoveron osuus 2 % olisi ollut 3 390 euroa. Kokonaisinvestointi olisi näin ollen ollut 172 890 euroa. Keskimääräinen vuokra Helsinki 1 alueella vuonna 2015 oli Tilastokeskuksen mukaan ollut 23,65 eur/m<sup>2</sup> ja keskimääräinen hoitovastike puolestaan 4,87 eur/m<sup>2</sup>. Näin ollen ensimmäisen vuoden vuokratuotoksi olisi alueella saatu 3,26% olettaen, että tyhjiä kuukausia ei olisi ollut ja vuokralainen olisi löytynyt heti asunnon oston jälkeen.

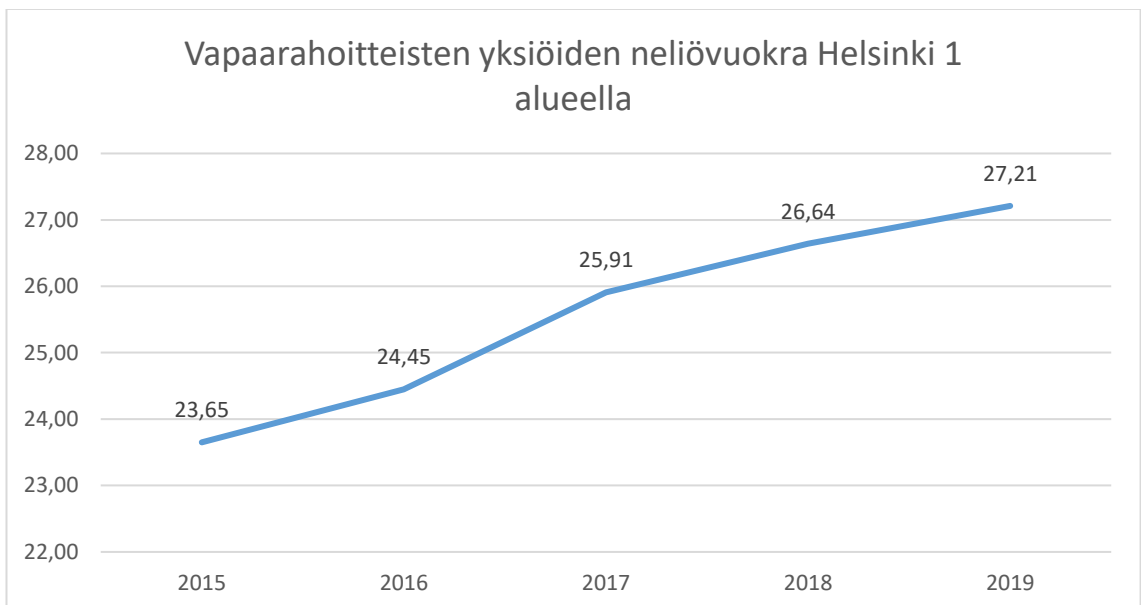
Vuokra	591	Vuokratuotto vuodessa	
<u>Hoitovastike</u>	<u>-122</u>		
Nettovuokra	470	Vuokratuotto-%	$\frac{5\,636}{172\,890} = 3,26\%$
Velaton hinta	169 500		
<u>Varainsiirtovero</u>	<u>3 390</u>		
Investointi yhteensä	172 890		

Helsinki 1 alueen asuntojen arvot ovat kehittyneet viiden vuoden aikana selvästi ylöspäin. Vuonna 2019 keskimääräinen neliöhinta olikin jo 8 142 euroa. Nousua vuodesta 2015 on tapahtunut siis hieman yli 20 %. Vuositasolla tarkasteltuna kehitystä neliöhinnoissa on tapahtunut jatkuvasti ylöspäin, vaikkakin neljännesvuositasolla hinnat ovat heilahdelleet vähän myös alaspäin.



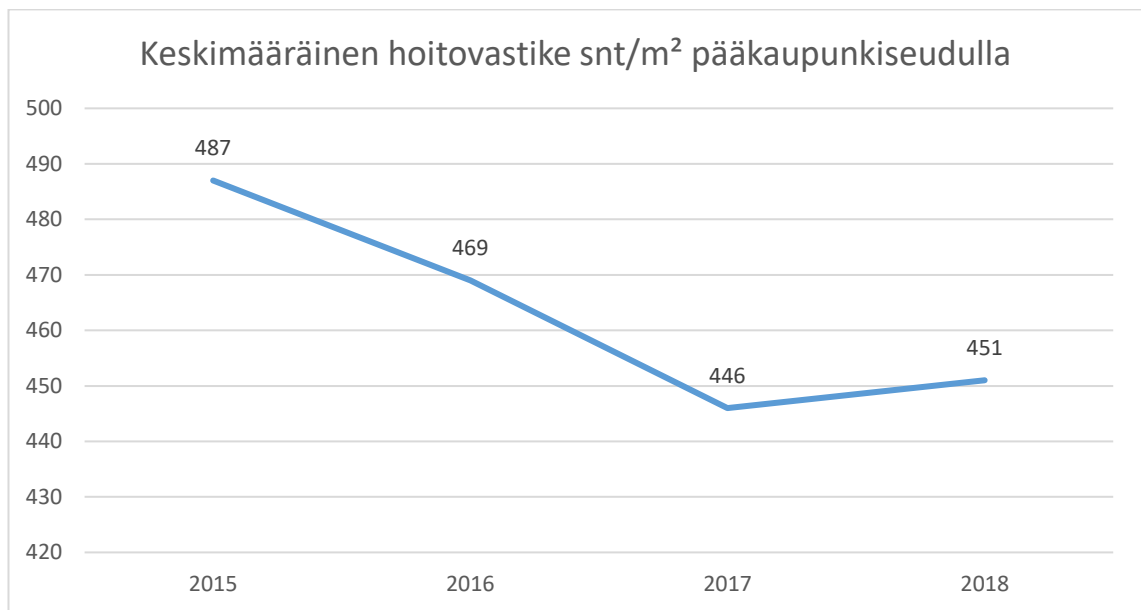
Kuva 11 Yksiöiden keskimääräinen neliöhinta Helsinki 1 alueella, Tilastokeskus

Samaan aikaan kun yksiöiden neliöhinnat alueella ovat nousseet, myös vuokrien neliöhinnat vapaarahoitteisissa asunnoissa ovat nousseet ylöspäin. Keskimääräinen vuokra vapaarahoitteisissa yksiöissä oli tarkastelujakson aikana noussut vuoden 23,65 eurosta 27,21 euroon, eli noin 15 %. Esimerkkiasunnosta saatavan vuokran määrä olisikin noussut tarkastelujaksolla keskimäärin 591 eurosta 680 euroon, mikäli vuokraa olisi tällä välillä korotettu.



Kuva 12 Vapaarahoitteisten yksiöiden neliövuokra Helsinki 1 alueella, Tilastokeskus

Keskimääräisten neliöhintojen ja neliövuokrien noustessa viiden vuoden tarkastelujaksolla on pääkaupunkiseudulla maksettavien hoitovastikkeiden määrä kuitenkin keskimäärin pienentynyt. Tarkastelujakson alussa vuonna 2015 keskimääräinen hoitovastike pääkaupunkiseudulla oli 4,87 eur/m<sup>2</sup>. Pääkaupunkiseutuun sisältyvät Tilastokeskuksen luokituksessa Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Vuoteen 2018 mennessä keskimääräisen hoitovastikkeen hinta oli kuitenkin pudonnut 4,51 eur/m<sup>2</sup>. Esimerkkiasunnon tapauksessa tämä tarkoittaisi pudotusta 122 eurosta kuukaudessa noin 113 euroon kuukaudessa. Vuoden 2017 jälkeen hoitovastikkeiden neliöhinta pääkaupunkiseudulla on kuitenkin kääntynyt pieneen nousuun.



Kuva 13 Keskimääräinen hoitovastike neliöltä pääkaupunkiseudulla, Tilastokeskus

Keskimääräisen vuokran nousun ja hoitovastikkeen laskun seurauksena esimerkiksi sijoitusasunnon vuokratuottoprosentti olisi noussut 3,26 prosentista 3,94 prosenttiin viiden vuoden tarkastelujakson aikana. Hoitovastikkeiden määrät ovat kuitenkin saatavissa ainoastaan vuoteen 2018 asti, joten vuoden 2019 laskelmassa on käytetty vuoden 2018 hoitovastikkeen määrää.

Sijoitusasunnon vuokratuloista täytyy maksaa pääomatuloveroja 30 % siltä osin, kun ne ovat 30 000 euroa ja sitä ylittävältä osin 34 %. Esimerkin tapauksessa vuokratulot olisivat vuosittain jääneet alle tuon määrän. Mikäli vuokrat ja vastikkeet olisivat olleet joka vuosi keskimääräisellä tasolla, sijoittaja olisi saanut Helsinki 1 alueella olevasta sijoitusasunnostaan viiden vuoden aikana 22 012 euroa pääomatuloja verotuksen jälkeen. Laskelmassa ei ole kuitenkaan otettu huomioon lainan korkojen verovähennyskelpoisuutta. Maksettavien verojen osuus olisi siis siinä tapauksessa pienempi, mikäli asunnon ostamisessa olisi käytetty lainarahaa.

	2015	2016	2017	2018	2019
Vuokra	7 095	7 335	7 773	7 992	8 163
Vastike	-1 461	-1 407	-1 338	-1 353	-1 353
Nettovuokra	5 634	5 928	6 435	6 639	6 810
Vero	-1 690	-1 778	-1 931	-1 992	-2 043
Voitto	3 944	4 150	4 505	4 647	4 767

Pääomatulot yhteensä verojen jälkeen 22 012

Esimerkkiasunnon rahoitus olisi voitu tehdä kokonaan omalla pääomalla tai vaihtoehtoisesti käyttämällä pankin myöntämää lainarahaa. Kokonaiskorot ovat viiden vuoden tarkastelujakson aikana tulleet jatkuvasti alaspäin, mutta vuonna 2015 ne olivat keskimäärin 1,47 %. Erilaisia velkapääomaproosentteja laskiessa huomataan omalle pääomalle saatavan tuoton paranevan mitä suurempaa velkavipua käytetään. Pankit myöntävät useimmissa tapauksissa lainaa 70 % asunnon arvosta, joten esimerkkiasunnon tapauksessa omalle pääomalle olisi saatu 7,66 % tuotto ensimmäisen vuoden aikana.

Velkavipu	0 %	50 %	70 %
Vuosittaiset vuokrat	7 095	7 095	7 095
Vuosittaiset vastikkeet	-1 461	-1 461	-1 461
Lainan korko	0	-1 243	-1 740
Vuosituotto	5 634	4 391	3 894
Hankintahinta	169 500	169 500	169 500
Laina	0	-84 750	-118 650
Sijoitettu pääoma	169 500	84 750	50 850
Tuotto omalle pääomalle	3,32 %	5,18 %	7,66 %

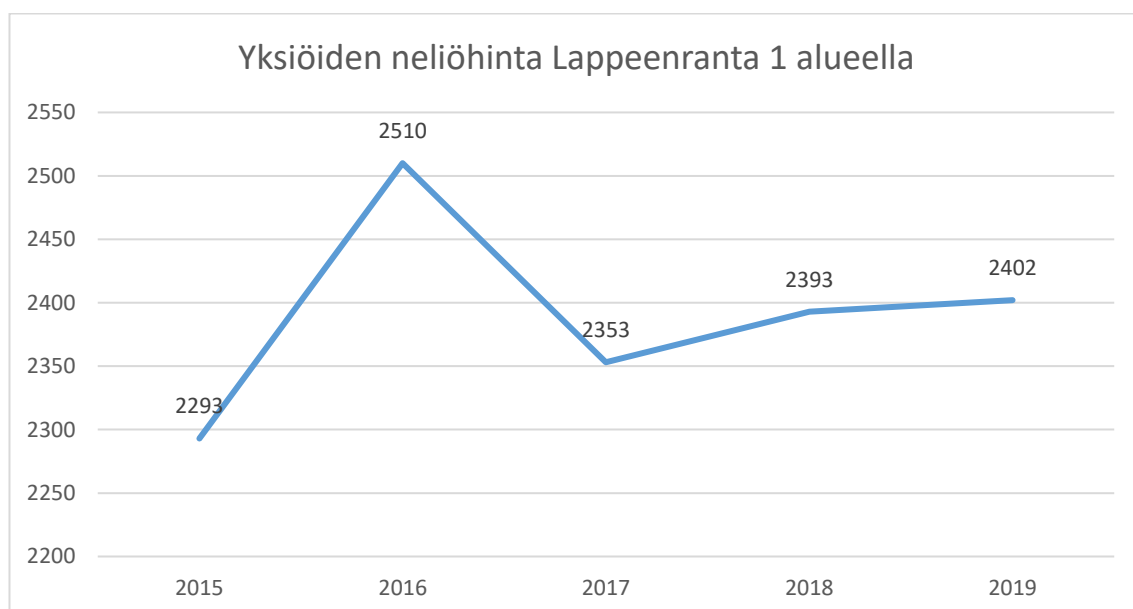
### 3.4.2 Asunto Lappeenrannassa

Vertailtavaksi valittu esimerkkiasunto Lappeenrannasta sijaitsee myös kaupungin keskustassa. Vuonna 2015 Lappeenranta 1 alueella olevien yksiöiden keskimääräinen neliöhinta oli 2 293 euroa Tilastokeskuksen mukaan. Kooltaan 25 m<sup>2</sup> yksiön ostohinta olisi siis ollut 57 325 euroa, josta varainsiirtoveron osuus olisi ollut 1 147 euroa. Kokonaisinvestoinnin

määräksi olisi Lappeenrannan tapauksessa tullut 58 472 euroa. Keskimääräinen vuokra vapaarahoitteisille yksiöille Lappeenranta 1 alueella oli puolestaan 15,52 eur/m<sup>2</sup>. Hoitovastikkeiden suuruus Etelä-Suomessa oli keskimäärin 4,71 eur/m<sup>2</sup> tarkastelujakson alussa vuonna 2015. Laskemalla vuokratuotto prosentti ensimmäiselle vuodelle esimerkiasunnon ostosta, niin että asunto olisi ollut vuokrattuna koko tuon ajan, olisi tulokseksi saatu noin 6 %.

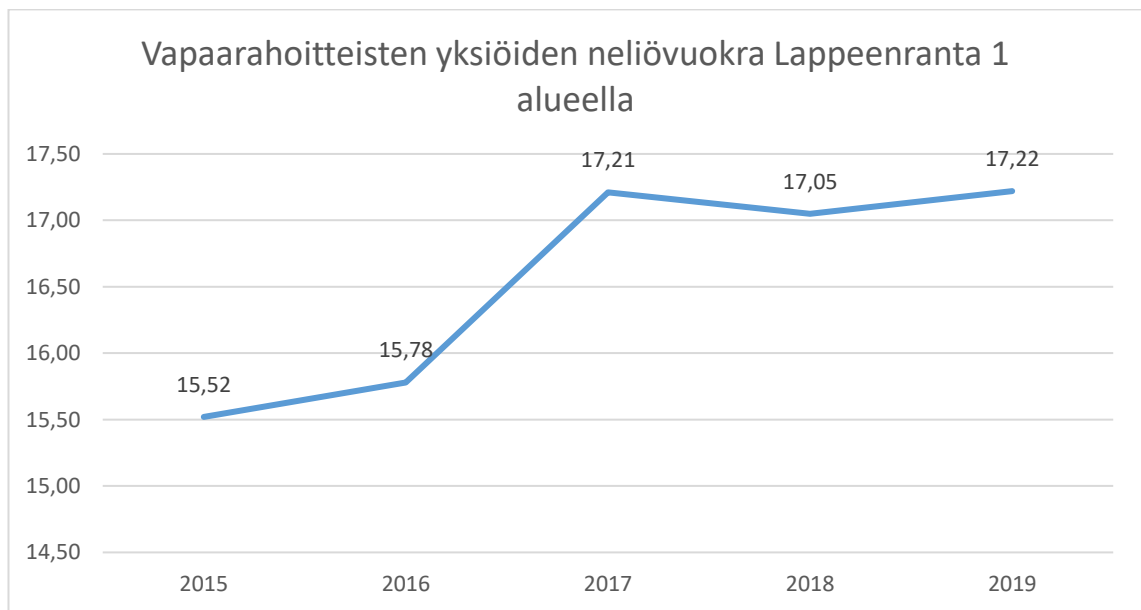
Vuokra	388	Vuokratuotto vuodessa	
<u>Hoitovastike</u>	<u>-94</u>		
Nettovuokra	294	Vuokratuotto-%	$\frac{3\,525}{58\,472} = 6,03\%$
Velaton hinta	57 325		
<u>Varainsiirtovero</u>	<u>1 147</u>		
Investointi yhteensä	58 472		

Lappeenranta 1 alueen yksiöiden neliöhinnat ovat tarkastelujakson aikana hieman kasvaneet. Vuodesta 2015 vuoteen 2019 nousua on tapahtunut lähes 5 %. Neliöhinnoissa on tapahtunut myös laskua vuoden 2016 jälkeen, kun hinnat putosivat hieman yli 6 % vuoteen 2017 verrattuna.



Kuva 14 Yksiöiden neliöhinta Lappeenranta 1 alueella, Tilastokeskus

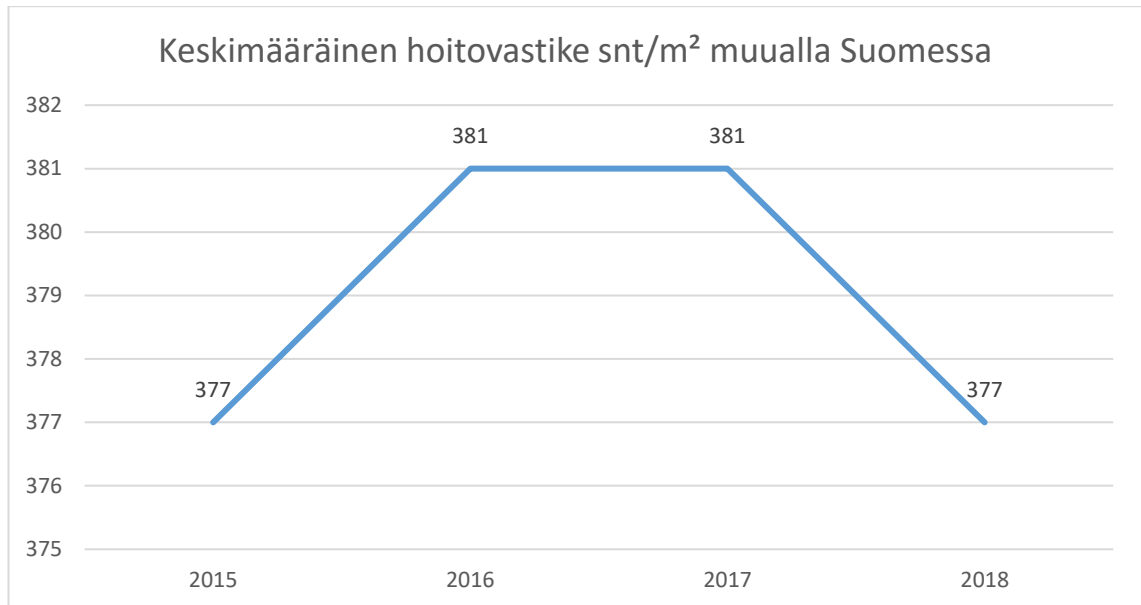
Kuten Helsinki 1 alueella, myös Lappeenranta 1 alueella neliövuokrat ovat nousseet viimeisen viiden vuoden tarkastelujakson aikana. Vuoden 2017 jälkeen vuokrien keskimääräinen neliöhinta tuli kuitenkin hieman alaspäin, mutta vuoteen 2019 mennessä tilanne oli kuitenkin palautunut takaisin vuoden 2017 tasolle. Suurin nousu vuokrien neliöhinnoinnissa tarkastelujaksolla tapahtui vuoden 2016 jälkeen, kun vuokrien keskimääräiset neliöhinnat nousivat 15,78 eurosta 17,21 euroon. Nousua tapahtui siis noin 9 % vuoden aikana. Kaiken kaikkiaan nousua vuokrien neliöhinnoinnissa tapahtui lähes 11 % koko viiden vuoden aikana. Esimerkkiasunnon tapauksessa tämä olisi tarkoittanut vuokran nousua Lappeenranta 1 alueella 388 eurosta 431 euroon.



Kuva 15 Vaparaahoitteisten yksöiden neliövuokra Lappeenranta 1 alueella, Tilastokeskus

Keskimääräisen hoitovastikkeen määrä on pysynyt pääkaupunkiseudun ulkopuolella melko samalla tasolla neljän vuoden tarkastelujaksolla. Vuoden 2015 jälkeen tapahtui pientä nousua ylöspäin, mutta tilanne palautui vuoteen 2018 mennessä samalle vuoden 2015 tasolle. Esimerkkiasunnon tapauksessa hoitovastiketta joutuisi keskimäärin maksamaan noin 94 euroa kuukaudessa.





Kuva 16 Keskimääräinen hoitovastike neliöltä muualla Suomessa, Tilastokeskus

Viiden vuoden tarkastelujakson aikana Lappeenranta 1 alueella sijaitsevan esimerkki-asunnon vuokratuotto prosentti olisi noussut 6,03 prosentista 6,90 prosenttiin. Keskimääräinen vuokrannousu paransi asunnon tuotto prosenttia lähes yhdellä prosenttiyksiköllä, vaikka keskimääräinen hoitovastike pysyikin enimmäkseen samalla tasolla koko tarkastelujakson ajan. Myös Lappeenranta 1 alueen hoitovastiketta laskiessa vuoden 2019 lukuna on käytetty vuoden 2018 arvoa, sillä vuodelta 2019 tietoa ei ollut saatavissa Tilastokeskuksesta. Viiden vuoden ajalta sijoittaja olisi keskimääräisillä luvuilla laskettuna saanut noin 13 400 euroa pääomatuloja verojen jälkeen. Tässäkin laskelmassa on jätetty huomiotta mahdollisten lainan korkojen verovähennyskelpoisuus.

	2015	2016	2017	2018	2019
Vuokra	4 656	4 734	5 163	5 115	5 166
Vastike	-1 131	-1 143	-1 143	-1 131	-1 131
<b>Nettovuokra</b>	<b>3 525</b>	<b>3 591</b>	<b>4 020</b>	<b>3 984</b>	<b>4 035</b>
Vero	-1 058	-1 077	-1 206	-1 195	-1 211
<b>Voitto</b>	<b>2 468</b>	<b>2 514</b>	<b>2 814</b>	<b>2 789</b>	<b>2 825</b>
Pääomatulot yhteensä verojen jälkeen		13 409			

Lappeenranta 1 alueella sijaitsevan sijoitusasunnon olisi ehkä pystynyt ostamaan kokonaan ilman lainarahaa. Kuitenkin laskemalla sijoitusasunnon tuoton omalle pääomalle esimerkiksi asunnon tapauksessa huomataan asunnon oman pääoman tuotto prosenttien kasva-

van merkittävästi, mitä suurempaa velkavipua on käytetty. Esimerkin laskelmassa on käytetty vuoden 2015 keskimääräistä korkotasoa asuntolainoille 1,47 %. Mikäli sijoittaja olisi kuitenkin pystynyt ostamaan esimerkkiasunnon omalla pääomallaan, olisi hänen kannattanut käyttää velkarahaa ainoastaan siinä tapauksessa, että se osa omasta pääomasta, jota hän ei käyttäisi asuntoon, tuottaisi vuosittain paremmin kuin velkarahan hinta 1,47 %.

Velkavipu	0 %	50 %	70 %
Vuosittaiset vuokrat	4 656	4 656	4 656
Vuosittaiset vastikkeet	-1 131	-1 131	-1 131
Lainan korko	0	-421	-590
Vuosituotto	3 525	3 104	2 935
Hankintahinta	57 325	57 325	57 325
Laina	0	-28 663	-40 128
Sijoitettu pääoma	57 325	28 663	17 198
Tuotto omalle pääomalle	6,15 %	10,83 %	17,07 %

### 3.5 Sijoituskohteiden vertailu

Vertailemalla esimerkkiasuntoja Helsingistä ja Lappeenrannasta, huomataan laskelmissa selkeitä eroja kummankin kaupungin keskustojen välillä. Helsingissä prosentuaaliset vuokratuotot jäävät huomattavasti pienemmiksi. Kuten aiemmin jo mainittiin, hyvänä vuokratuottona voidaan pitää 5 % - 7 % (Sijoitusovi, Heli Hänninen 22.1.2016). Lappeenrannan 1 alueella oleva esimerkkiasunto pääsi 6,03 % vuokratuottoon, mutta Helsingissä vastaava luku jäi 3,26 %. Vuokratuottojen osalta Helsingin 1 alueelta ostetun sijoitusasunnon ei siis voida katsoa tuottaneen vuokratulojen osalta erityisen hyvin. Kaupunkien vuokratasoissa on selkeä ero, kun vuokrien määrää verrataan asuntojen hintoihin. Lappeenrannassa sijoitukselleen saakin parempaa vuokratuottoa suhteessa asunnosta maksettua hintaan. Samasta syystä myös velkavipua käyttämälle omalle pääomalleen saa suurempaa prosentuaalista tuottoa Lappeenrannasta. Vuokrien suhteellista eroa kuvastaa hyvin se, että mikäli Helsinki 1 alueella sijaitsevasta asunnosta saisi samaa tuottoa suhteessa asunnon hintaan kuin Lappeenranta 1 alueella sijaitsevasta, täytyisi vuokrien viimeisellä tarkastelujaksolla 2019 olla lähempänä 1 300 euroa. Keskimääräinen vuokra yksioille oli kuitenkin Tilastokeskuksen mukaan 680 euroa Helsinki 1 alueella vuonna 2019.

Esimerkkiasunnon arvo Helsinki 1 alueella kasvoi viiden vuoden tarkastelujakson aikana 169 50 eurosta 203 550 euroon. Nousua aikavälillä tapahtui siis 20,09 %. Samaan aikaan esimerkkiasunnon arvo Lappeenranta 1 alueella kasvoi 57 325 eurosta 60 050 euroon eli ainoastaan 4,75 %. Asuntojen arvonmuutoksessa on erittäin merkittävä ero.

Helsinki 1 alueella myös vuokrat olivat nousseet viiden vuoden aikana enemmän kuin Lappeenranta 1 alueella. Helsingissä vuokrat kasvoivat 23,65 eurosta 27,21 euroon, eli 15,05 % ja Lappeenrannassa 15,52 eurosta 17,22 euroon, eli 10,95 %. Vuokratason muutoksessa erot eivät olleet niin suuret kuin asuntojen neliöhintojen väliset muutokset, vaikka ero olikin selkeä myös vuokrien hintatason nousussa.

Mikäli kumpikin asunto myytäisiin eteenpäin viiden vuoden tarkastelujakson jälkeen vuoden 2020 alussa huomattaisiin alueiden välillä kuitenkin mielenkiintoinen asia. Asuntojen tuotot, jotka koostuvat vuokratuloista ja arvonnoususta ovat suhteessa sijoitettuun pääomaan lähes yhtä suuret. Helsingissä esimerkkiasunnon nettotuotot suhteessa kokonaisinvestointiin olivat 25,13 % ja Lappeenrannassa 24,82 %. Helsingin asunnon huomattavasti suurempi arvonnousu nostaa sen siis tuottavammaksi sijoitukseksi siinä vaiheessa, mikäli asunto myydään. Laskelmassa ei otettu huomioon mahdollista velkarahoitusta, vaan yksinkertaistuksen takia siinä oletettiin asunnon oston tapahtuvan kokonaan omalla pääomalla.

	Helsinki 1	Lappeenranta 1
Vuosittaiset vuokrat	38 358	24 834
Vuosittaiset vastikkeet	-6 912	-5 679
Verot	-9 434	-5 747
<hr/>		
Vuokratulo verojen jälkeen	22 012	13 409
Asunnon myyntihinta	203 550	60 050
Velaton ostohinta	-169 500	-57 325
Varainsiirtovero	-3 390	-1 147
<hr/>		
Myyntivoitto	30 660	1 579
Verot myyntivoitosta	-9 224	-474
<hr/>		
Myyntivoitto verojen jälkeen	21 436	1 105
Vuokratulot	22 012	13 409
Myyntivoitto	21 436	1 105
<hr/>		
Sijoitusasunnon tuotto	43 448	14 513
Nettotuotot suhteessa investointiin	25,13 %	24,82 %

Mikäli asuntoja ei kuitenkaan myytäisi viiden vuoden jälkeen, vaan niiden vuokraamista jatkettaisiin edelleen, olisi Lappeenranta tuottavampi kohde suuremman vuokratuotto-prosentin takia. Lappeenrannassa pystyisi myös ostamaan useamman asunnon siihen hintaan, jolla Helsingistä saisi ainoastaan yhden asunnon.

### **3.6 Tulosten yhteenveto**

Helsinki ja Lappeenranta ovat sijoituskohteina hyvin erilaisia, kuten varmasti moni muukin kaupunki. Sijoitusasunnolle saatava vuokratuotto oli odotusten mukaisesti korkeampi Lappeenrannassa. Yleensä pienemmissä kaupungeissa vuokratuotto nousee korkeammaksi vuokrien ollessa korkeampia suhteessa asuntojen arvoon. Pienemmillä paikkakunnilla on kuitenkin suurempi riski asunnon arvon laskuun. Viiden tarkasteluvuoden aikana asunnon arvo ei kuitenkaan laskenut Lappeenranta 1 alueella, vaan kasvoi hieman. Verrattuna Helsinki 1 alueeseen asunnon arvon nousu oli paljon pienempää. Vuokratasot nousivat kummassakin kaupungissa, eikä ero ollut niin suuri kuin asuntojen arvon muutoksessa. Sijoitusten tuottavuutta vertaillen Helsinki 1 alueen sijoitusasunto osoittautui tuottavammaksi kohteeksi asunnon arvon nousun takia. Oikeaa sijoitusasuntoa etsiessä kannattaa laskelmiin kuitenkin lisätä varaukset remonttikuluja varten, sekä ottaa huomioon se, ettei asunto ole välttämättä ympärivuotisesti vuokrattuna. Tällöin laskelmissa yleensä lasketaan vuokratulot yhdelletoista kuukaudelle kahdentoista sijaan.

## 4 Pohdinta

Opinnäytetyön tekeminen oli hyvin mielenkiintoista, sillä pääsin tarkasti perehtymään Helsingin ja Lappeenrannan asuntomarkkinoihin. Asuntosijoittaminen aiheena on mielestäni erittäin mielenkiintoinen ja kahta kaupunkia vertailemalla pääsi tekemään konkreettisia laskelmia erilaisista vaihtoehdoista. Laskelmien tekeminen myös auttoi hahmottamaan tilannetta Helsingin ja Lappeenrannan välillä paremmin. Uskoisin asuntosijoittamisen jatkuvan suosiotaan myös jatkossa sijoittajien keskuudessa, sillä useissa kohteissa saa edelleen hyvää tuottoa pääomalleen.

Ennen kaupunkien vertailua oletin sijoitusasunnon Lappeenrannassa tuottavan paremmin. Olin kuitenkin yllättynyt, että kuvitteellisten esimerkiasuntojen myynti tarkastelujakson päätteeksi käänsi tilanteen toisin päin. Yksiöiden arvonnousu Helsinki 1 alueella oli paljon suurempaa viiden vuoden aikana, mitä aluksi oletin. Mielestäni vertaileva tutkimusmalli sopi tähän opinnäytetyöhön oikein hyvin. Kahden kaupungin vertailu tuotti mielenkiintoisia tuloksia ja antoi mielestäni enemmän näköalaa asiaan kuin ainoastaan yhden kaupungin valitseminen tarkasteluun.

Asuntojen arvon kehittyminen tulevaisuudessa kummassakin kaupungissa jää nähtäväksi, mutta esimerkiksi väestömäärän muutosten perusteella Lappeenrannassa tapahtuvat asuntojen arvonmuutokset saattavat kääntyä negatiivisiksi tai ainakin hidastua entisestään. Kun väestömäärä vähenee, ei myöskään vuokra-asuntoja tarvita enää yhtä paljon. Toisaalta Lappeenrannassa sijaitsevat korkeakoulut houkuttelevat jatkossakin alueelle uusia asukkaita ja koulutoiminnan kehittäminen ja opiskelupaikkojen lisääminen voisivatkin kääntää Lappeenrannan kehitystä parempaan suuntaan.

Helsingissä väestömäärän kasvu taas todennäköisesti nostaa asuntojen hintoja jatkossakin, sillä useat ihmiset haluavat kuitenkin asua keskustassa. Eri alueiden välillä tapahtuu varmasti muutoksia ja suurin asuntojen arvonnousu voikin suuntautua sellaiselle alueelle, josta saa vielä tällä hetkellä asuntoja kohtuulliseen hintaan. Tulevaisuutta miettiessä on hyvä myös ottaa huomioon useiden työpaikkojen ja koulujen sijainti Helsingissä ja sen lähialueilla, sillä ihmiset asuvat mielellään lähellä näitä paikkoja.

Tulevaisuudessa yksiöt ovat varmasti edelleen houkutteleva asumismuoto monelle opiskelijalle, yksinelävälle ja vanhemmalle väestölle. Arvelisin yksiöiden suosion myös nousevan tulevaisuudessa vanhusväestön osuuden kasvaessa. Taloyhtiön kannalta olisikin tietenkin hyvä, jos kiinteistössä olisi hissit ja hyvät saniteettitilat esteettömän asumisen kan-

nalta. Uudistuotannossa onkin uusien rakennusmääräysten takia kiinnitetty huomiota näihin asioihin, mutta monessa vanhemmassa taloyhtiössä vanhuksilla ei välttämättä ole samalaisia mahdollisuuksia asua yhtä pitkäikäisiksi puutteellisten tilaratkaisujen takia. Nuoremalle väestölle nämä vanhemmat taloyhtiöt ovat kuitenkin todennäköisesti edelleen ihan viihtyisiä paikkoja vaikkapa hissien puutteesta huolimatta.

Taloyhtiöissä tehtävät tulevat remontit kiinnostavat varmasti kaikkia asuntosijoittamista harkitsevia. Opinnäytetyön esimerkkiasuntojen tapauksessa ja niiden laskelmissa remontteja ei kuitenkaan otettu huomioon yksinkertaistusten takia. Huolestuttava ilmiö mielestäni oli pienemmissä muuttotappiopaikkakunnissa tapahtuva remonttien lykkääminen kustannussyiden takia. Remonttien kustannusten noustessa hyvin korkeiksi saattavat ne lopulta olla suurempia kuin koko taloyhtiön arvo. Tämä ilmiö saattaisi yleistyä myös Lappeenrannan reuna-alueilla kiinteistökannan vanhetessa.

Tämän opinnäytetyön kirjoitushetkellä keväällä 2020 maailmassa vaikuttaneen koronaviruksen (COVID-19) pitkäaikaiset seuraukset asuntomarkkinoihin jäävät vielä nähtäviksi. Sinä aikana, kun koronavirusepidemia on vaikuttanut Suomessa, ainakaan toukokuuhun mennessä asuntojen myyntihinnoissa ei ole tapahtunut suurempaa romahdusta. Osassa suurempia kaupunkeja asuntojen hinnat ovat jopa nousseet kevään aikana. Kauppamäärät ovat kuitenkin laskeneet selvästi asuntojen myyjien suunnalta lisääntyneen varovaisuuden seurauksena. Uusia kohteita on huhtikuun aikana tullut vähemmän markkinoille ja samaan aikaan asuntojen kysyntä on kasvanut. Myös loma-asuntojen myynti on kasvanut reilusti, kun myyntimääriä verrataan edelliseen vuoteen (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto, Asuntomarkkinat 14.5.2020).

## Lähteet

Niskanen J. & Niskanen M. 2016. Yritysrahoitus 7.-8. uudistettu painos. Edita Publishing Oy. Porvoo. Luettu 1.4.2020

Helsingin-Sanomat, Liisa Kauppinen 7.1.2020, Luettavissa; <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/95-miljardia-euroa-suomalaisten-kotitalouksien-rahaa-makaa-pankkileilla-osakkeissa-ja-osakerahastoissa-huomattavasti-vahemman/5fcff5f7-0326-4b8a-8134-f741c8280074> Luettu 1.4.2020

Suomen vuokranantajat, Perustietoa asuntosijoittamisesta, Luettavissa; <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/#32699da4> Luettu 1.4.2020

Kallunki, Martikainen & Niskanen. 2019. Ammattimainen sijoittaminen 8. uudistettu painos. Alma Talent. Helsinki. Luettu 3.4.2020

Salkunrakentaja, rahoitusteoriaa, Henri Blomster. Luettavissa; <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/05/volatiliteetti/> Luettu 4.4.2020

Pellervon taloustutkimus PTT, Asuntomarkkinat 2020. Luettavissa; <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-ennuste.html> Luettu 5.4.2020

PTT, Asuntomarkkinat 2020, erikoisteema. Luettavissa; <https://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/uutiset/asuntomarkkinat-2020-erikoisteema-asuntomarkkinoiden-polarisaatio-jatkuu-2020-luvulla.html> Luettu 5.4.2020

OVV Asuntopalvelut, Luettavissa; <https://www.ovv.com/vuokranantaja/ovv-kokonaispalvelu/> Luettu 5.4.2020

VERO, Sijoitusasunnon lainan korkojen vähennys. Luettavissa; [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon\\_lainan\\_koro/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon_lainan_koro/) Luettu 11.4.2020

Sijoitusovi, Miten vuokratuotto lasketaan, Heli Hänninen 22.1.2016 Luettavissa; <http://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/> Luettu 11.4.2020

Asuntotaivas, Hajauttaminen asuntosijoittamisessa, Joli Koivu, 22.8.2019 Luettavissa; <https://www.asuntotaivas.fi/post/hajauttaminen-asuntosijoittamisessa> Luettu 19.4.2020

Isännöinti-liitto, putkiremonttibarometri, 12.4.2019. Luettavissa; <https://www.isannointiliitto.fi/medialle/putkiremonttibarometri-onko-taloyhtiöillä-varaa-putkiremontteihin-myös-tulevaisuudessa/> Luettu 12.4.2020

Talokummi, Julkisivremontti, Susanna Kinnunen, 22.8.2019 Luettavissa; <https://www.talokummi.fi/julkisivremontti-miksi-milloin-ja-miten/> Luettu 12.4.2020

Kiinteistölehti, Taloyhtiö remontoi, Sanna Hughes, 21.6.2018 Luettavissa; <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiö-remontoi-onko-vuokralainen-oikeutettu-vuokranalennukseen/> Luettu 12.4.2020

Remax, Yhtiövastike, hoitovastike, rahoitusvastike – miten vastikkeet määräytyvät Luettavissa; <https://www.remax.fi/yhtiovastike-hoitovastike-rahoitusvastike/> Luettu 22.4.2020

Sijoitusovi, Velkavipu asuntosijoittamisessa, Heli Hänninen, 14.12.2016 Luettavissa; <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/> Luettu 13.4.2020

Suomen Pankki, Euriborkorkotaulukot, Luettavissa <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/taulukot2/> Luettu 6.5.2020

Suomen Pankki, Uudet lainasopimukset ja uudet nostetut kotitalouslainat, Luettavissa [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/taulukot/rati-taulukot-fi/pt\\_uudet\\_ja\\_nostetut\\_lainat\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/taulukot/rati-taulukot-fi/pt_uudet_ja_nostetut_lainat_fi/) Luettu 12.5.2020

Veronmaksajat.fi Myyntivoitto eli luovutusvoitto, päivitetty 10.1.2020 Luettavissa; <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/#15fd9aed> Luettu 17.4.2020

Kiinteistömaailma.fi, Asuntojen hinnat Helsinki Luettavissa <https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat/Helsinki/00400/kt/1h> Luettu 1.5.2020

Tilastokeskus, Väestörakenteen ennakkotiedot alueittain, Luettavissa; [http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vrm\\_\\_vamu/statfin\\_vamu\\_pxt\\_11lj.px/table/tableViewLayout1/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__vamu/statfin_vamu_pxt_11lj.px/table/tableViewLayout1/) Luettu 1.5.2020



Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat, julkaistu 6.2.2020 Luettavissa; [https://tilastokeskus.fi/til/asvu/2019/04/asvu\\_2019\\_04\\_2020-02-06\\_tie\\_001\\_fi.html](https://tilastokeskus.fi/til/asvu/2019/04/asvu_2019_04_2020-02-06_tie_001_fi.html) Luettu 1.5.2020

Etuovi, Asuntojen hinnat alueella Lappeenranta, Luettavissa <https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/lappeenranta/asuinalue> Luettu 5.5.2020

Tilastokeskus, Vanhojen osakeasuntojen hinnat alueella Lappeenranta, Luettavissa [http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asu\\_\\_ashi\\_\\_vv/stat-fin\\_ashi\\_pxt\\_112l.px/chart/chartViewColumn/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__ashi__vv/stat-fin_ashi_pxt_112l.px/chart/chartViewColumn/) Luettu 5.5.2020

Tilastokeskus, Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät alueella Lappeenranta, Luettavissa [http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asu\\_\\_ashi\\_\\_vv/stat-fin\\_ashi\\_pxt\\_112l.px/chart/chartViewColumn/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__ashi__vv/stat-fin_ashi_pxt_112l.px/chart/chartViewColumn/) Luettu 6.5.2020

Jyväskylän yliopisto, Koppa, 2015 Luettavissa <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/vertaileva-tutkimus> Luettu 8.5.2020

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto, Asuntomarkkinat 14.5.2020 Luettavissa <https://kvkl.fi/koronan-vaikutus-asuntokauppaan/> Luettu 19.5.2020