



**TURUN  
YLIOPISTO**  
Kauppakorkeakoulu

# **Asuntosijoittaminen – asunto-osakkeiden vuokratuottojen vertailu kaupunkien välillä**

Suomen väkiluvultaan 10 suurimman kaupungin asuntosijoitusten tuoton vertailu ja  
analysointi

Laskentatoimen ja rahoituksen  
pro gradu -tutkielma

Laatija:  
Sami Pärssinen

Ohjaaja:  
Sinikka Lepistö

30.7.2024  
Pori

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

Pro gradu -tutkielma

**Oppiaine:** Laskentatoimi ja rahoitus

**Tekijä:** Sami Pärssinen

**Otsikko:** Asuntosijoittaminen – asunto-osakkeiden vuokratuottojen vertailu kaupunkien välillä. Suomen väkiluvultaan 10 suurimman kaupungin asuntosijoitusten tuoton vertailu ja analysointi

**Ohjaaja:** Sinikka Lepistö

**Sivumäärä:** 76 sivua + liitteet 5 sivua

**Päivämäärä:** 30.7.2024

Tämän pro gradu -tutkielman aiheena on asuntosijoittaminen, erityisesti kerrostaloasunto-osakkeiden vuokratuottojen vertailu Suomen kymmenen suurimman kaupungin välillä. Tutkielman tavoitteena on analysoida vapaarahoitteisten kerrostalohuoneistojen vuokratuottojen vaihtelua kaupunkien välillä ja tunnistaa syitä näiden vaihteluiden taustalla. Tutkimuksessa verrataan kaupunkikohtaisia vuokratuottoja Helsingin pörssin OMXH25-indeksiin, jotta voidaan arvioida, miten asuntosijoittaminen vertautuu osakesijoittamiseen tuoton näkökulmasta.

Tutkimusmetodologiana käytetään kvantitatiivista tutkimusmenetelmää, jossa aineisto on kerätty Suomen tilastokeskuksen tilastoista vuosilta 2012–2022. Aineiston analysoinnissa hyödynnetään kuvioita ja tilastollisia menetelmiä, kuten regressioanalyysiä. Tulokset pyritään esittämään mahdollisimman selkeästi ja ymmärrettävästi.

Asuntosijoittaminen on tutkielman mukaan edelleen varteenotettava sijoitusmuoto, vaikka maailmantilanne ja korkotaso ovat muuttuneet. Asunto on käsitteenä erityispiirteitä sisältävä kulutushyödyke, jota on vaikea verrata muihin hyödykkeisiin sen pitkäikäisyyden, paikkasidonnaisuuden, hankintahinnan ja välttämättömyyden vuoksi. Asuntomarkkinoiden toimintaa pyörittävät pitkälti tavalliset ihmiset sekä myyjinä että ostajina. Kysynnän ja tarjonnan muutokset muokkaavat asuntomarkkinoita niin valtakunnallisesti kuin alueellisestikin. Paikkakuntien välisellä muuttoliikkeellä ja työllisyystilanteella on merkittävä vaikutus alueellisiin asuntomarkkinoihin.

Tutkielman tulokset osoittavat, että vuokratuotot vaihtelevat merkittävästi kaupunkien välillä. Tämä vaihtelu johtuu useista tekijöistä, kuten kaupungin väkiluvusta, työllisyysasteesta, palkkatasosta, asuntomarkkinoiden tarjonnasta ja kysynnästä sekä alueellisista erityispiirteistä. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat yleensä korkeammat verrattuna muihin suuriin kaupunkeihin, mikä johtuu korkeammasta kysynnästä ja asuntojen hintojen noususta. Regressioanalyysin tuloksena tunnistettiin, että neliövuokrilla ja hoitovastikkeen suuruudella on merkittävä vaikutus asunnosta saatavaan vuokran määrään. Sen sijaan kaupungin väkiluvulla ja sen vaihtelulla tunnistettiin olevan melko pieni vaikutus vuokran määrään.

Tutkielmassa havaittiin myös, että asuntosijoittaminen tarjoaa vakaata tuottoa verrattuna osakesijoittamiseen, vaikka osakemarkkinoiden tuotto voi olla pitkällä aikavälillä korkeampi. Asuntosijoittamisen etuna ovat vakaammat kassavirrat ja pienempi markkina-arvojen heilahtelu. Kuitenkin sijoittajien tulee ottaa huomioon asuntosijoittamiseen liittyvät riskit, kuten markkinariskit, rahoitusriskit ja vuokralaisriski.

**Avainsanat:** Asuntosijoittaminen, vuokratuotto, kaupunkivertailu, asuntomarkkinat

# SISÄLLYS

<b>1</b>	<b>Johdanto</b>	<b>7</b>
1.1	Tutkimuksen taustan esittely ja aiheen perustelu	7
1.2	Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset	10
1.3	Tutkimusote ja metodologia	11
1.4	Tutkielman rakenne	13
1.5	Aihealueen aikaisemmat tutkimukset	13
<b>2</b>	<b>Asuntomarkkinat</b>	<b>16</b>
2.1	Asuntomarkkinateoria ja asuntomarkkinoiden erityispiirteet	16
2.2	Asuntomarkkinoiden nykytilanne Suomessa	19
2.3	Asuntokannan muutokset Suomessa	20
2.4	Alueelliset asuntomarkkinat	22
<b>3</b>	<b>Sijoittaminen</b>	<b>25</b>
3.1	Osakesijoittamisen ominaisuudet	25
3.1.1	Osakesijoittamisen tuotto	26
3.1.2	Osakesijoittamisen riskit	27
3.2	Asuntosijoittamisen ominaisuudet	28
3.2.1	Tuotto muodostuu kassavirrasta	28
3.2.2	Esimerkki vuosituoton laskemisesta	29
3.2.3	Vuokratuottolaskuri	29
3.2.4	Myyntihinta ja markkinatilanne	30
3.2.5	Ostettavan kohteen rahoitus	32
3.2.6	Taloyhtiön ja vuokralaisen valinta	33
3.2.7	Asunto-osakkeen arvonnousu	35
3.3	Asuntosijoittamisen riskit	36
3.3.1	Riskeistä yleisesti	36
3.3.2	Tyhjien kuukausien ja vuokralaisen toiminnan aiheuttamat riskit	37
3.3.3	Rahoitus- ja markkinariskit	38
3.3.4	Sijainnin valinta osana riskienhallintaa	40
3.3.5	Henkilökohtaisen elämän riskit	42
3.3.6	Taloyhtiöriski	42
<b>4</b>	<b>Tulokset ja analyysi</b>	<b>45</b>

<b>4.1</b>	<b>Analyysimenetelmät</b>	<b>45</b>
<b>4.2</b>	<b>Valitut muuttajat</b>	<b>45</b>
4.2.1	Keskimääräinen neliövuokra	46
4.2.2	Keskimääräinen hoitovastike/neliö	47
4.2.3	Keskimääräinen neliöhinta	47
4.2.4	Asukkaiden keskimääräiset palkkatulot	47
4.2.5	Kaupungin 20–64-vuotiaiden työllisyysaste prosentti ja kaupungin väkiluku	48
<b>4.3</b>	<b>Valittujen muuttajien analysointi</b>	<b>48</b>
<b>4.4</b>	<b>Regressioanalyysi</b>	<b>54</b>
4.4.1	Muuttajien keskinäiset korrelaatiot	56
4.4.2	Valittujen muuttajien vaikutus asuntojen vuokriin	59
<b>4.5</b>	<b>Vertailu asuntosijoittamisen ja osakesijoittamisen välillä</b>	<b>63</b>
<b>5</b>	<b>Yhteenveto ja johtopäätökset</b>	<b>66</b>
5.1	Yhteenveto	66
5.2	Johtopäätökset	68
5.3	Tutkimuksen arviointi	69
5.4	Mahdolliset jatkotutkimusehdotukset	69
	<b>Lähteet</b>	<b>71</b>
	<b>Liitteet</b>	<b>77</b>
	<b>Liite 1. Vuokratuottolaskuri</b>	<b>77</b>
	<b>Liite 2. Tilastokeskuksen kaupunkien aluejako</b>	<b>78</b>
	<b>Liite 3. Tilastokeskuksen suuraluejako</b>	<b>81</b>

## **KUVIOT**

Kuvio 1. Asunnot rakennusvuoden mukaan 2022.	20
Kuvio 2. Asuntokannan muutos 2012-2022.	21
Kuvio 3. Kerrostalohuoneistojen keskimääräiset neliövuokrat 2012-2022	50
Kuvio 4. Kerrostalohuoneistojen keskimääräiset hoitovastikkeet 2012-2022	51
Kuvio 5. Kerrostalohuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat 2012-2022	52
Kuvio 6. Asuntokuntien keskimääräiset palkkatulot 2012-2022	53
Kuvio 7. 20-64 vuotiaiden työllisyysaste-% 2012-2021	54
Kuvio 8. OMXH25-indeksin tuotto 2012-2022.	63
Kuvio 9. Keskimääräinen vuokratuotto/neliö 2012-2022.	64

## **TAULUKOT**

Taulukko 1. Suurimpien kaupunkien väestön muutos 2012–2022	40
Taulukko 2. Muuttujien keskinäiset korrelaatiot kaupungeittain.	56
Taulukko 3. Regressioanalyysin tunnusluvut	59

# 1 Johdanto

## 1.1 Tutkimuksen taustan esittely ja aiheen perustelu

*”Asuntosijoittamisessa oman pääoman tuotto riskikorjattuna on parempi kuin pörssissä. Vuokrat ja asuntojen arvo eivät heilu niin paljon kuin pörssiosakkeet, eikä niitä tarvitse seurata päivittäin”* (Kauppalehti, 5.3.2024.)

Tämän pro gradu -tutkielman aiheena on asuntosijoittaminen, tarkemmin määriteltynä asuntosijoittamisesta saatavien vuokratuottojen vertailu Suomen suurimpien kaupunkien välillä. Tutkielman tarkoituksena on kuvata vapaarahoitteisten kerrostalohuoneistojen vuokratuottojen vaihtelua Suomen suurimmissa kaupungeissa ja löytää empiirisen tutkimusaineiston avulla syitä näiden vaihteluiden taustalla. Eri kaupunkien vuokratuottoja verrataan Helsingin pörssin OMXH25 indeksiin. Vertailun avulla nähdään, miten asuntosijoittamisen tuotto vertautuu suorien osakesijoitusten tuottoon.

Asuntomarkkinoilla vuokranantajina ja sijoittajina toimii yksityishenkilöitä, ammattimaisia yksityisiä toimijoita, sekä ammattimaisia julkisia toimijoita, kuten yhtiöitä, yhteisöjä ja rahastoja. Ammattimaiset toimijat ovat kotimaisia kiinteistösijoitusyhtiöitä, institutionaalisia sijoittajia, kuten eläkerahastoja ja vakuutusyhtiöitä, kiinteistösijoitusrahastoja ja kansainvälisiä sijoittajia. Näiden lisäksi markkinoilla toimii pienempiä tahoja, jotka ovat pääasiassa säätiöitä ja yhdistyksiä. Huomattavan osan vuokra-asunnoista omistaa julkinen sektori. Moni sijoittaja harjoittaa sijoitustoimintaa velkarahalla ja erisuuruisilla velkavivuilla. Tämän vuoksi pankkien lainakannasta huomattava osa muodostuu kiinteistö- ja sijoitusalan lainoista. Korkosuojausten vähyys ja vaihtuvakorkoisten lainojen suuri määrä lisäävät riskiä asuntomarkkinoilla (Euro & talous, 2022).

Asuminen on yksi ihmisen tärkeimmistä elementeistä päivittäisessä elämässä ja se on välttämätöntä, koska jokaisen tulisi asua jossakin. Asumisen kustannus on merkittävä. Asumisen osuus suomalaisen keskivertokotitalouden kulutusmenoista on yli neljännes. Asumiseen ja asunnon valintaan vaikuttavat merkittävästi asunnon sijainti, koko, tyyppi, laatu, sekä rakenteelliset ominaisuudet. Tämän lisäksi vaikuttavia tekijöitä ovat kaupunki, alue, ympäristö, miljöö, liikenneyhteydet ja naapurit. Sen lisäksi, että asuntojen ominaisuudet ovat erilaisia, myös asukkaat eroavat merkittävästi muun muassa iän, elämäntilanteen, tulojen ja perherakenteen vuoksi toisistaan. Nämä tekijät

vaikuttavat kotitalouksien asunnon valintaan, asunnosta maksettavaan hintaan ja vuokra-asunnon vuokran suuruuteen. Asunnon markkinahinta määräytyy asuntomarkkinoilla ja vuokramarkkinoilla markkinavuokra. Asuntoa voidaan näin ollen pitää sijoitusvarallisuutena. Omistusasujan asunnon arvo voi nousta tai laskea, minkä vuoksi omistaminen sisältää taloudellisia riskejä. Mikäli asunnon arvo nousee, saa omistaja siitä myydessään myyntivoittoa. Vuokranantajan antaessa asunnon vuokralle, hän saa siitä vuokratuottoa. Toimintaperiaate on näin sama, kuin muissakin sijoituskohteissa (Laakso & Loikkanen 2013, 5).

Perusajatukseltaan asuntosijoittaminen on hyvin yksinkertaista: Asunto ostetaan ja se vuokrataan. Asuntosijoittamista harjoittavat täysin tavalliset ihmiset. Yleensä asuntosijoittajaksi aikova ottaa pankkilainan, jolla ostaa asunnon. Tämän jälkeen hän laittaa asunnon vuokralle ja vuokrauksesta saaduilla tuloilla maksaa asuntoa varten otettua pankkilainaa pois. Hyvin toteutettuna vuokrattavasta asunnosta saatavat tuotot kattavat kaikki asuntoon liittyvät kulut ja velka lyhenee kuin itsestään. Ihmisten tavoitteet asuntosijoittamisessa ovat erilaisia. Toiset tavoittelevat oman talouden tasapainoa ja taloudellisen turvan lisäämistä, kun taas toiset tavoittelevat esimerkiksi taloudellista riippumattomuutta. Houkuttelevuutta tähän sijoittamisen muotoon lisää se, että sitä pystyy tekemään pitkälti velkarahalla (Kaarto, 2015, 22–23).

Asuntosijoittaminen on nostanut suosiotaan viime vuosina ja suosio kasvaa edelleen. Suosion kasvusta kertoo osaltaan se, että Suomen vuokranantajat ry:n jäsenmäärä on noussut yli 30 000 jäseneseen. Jäsenmäärä on nelinkertaistunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suomen vuokranantajat ry:n mukaan yksityiset suomalaiset vuokraavat noin 350 000 asuntoa, jotka muodostavat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista Suomessa. Näissä asunnoissa asuu yhteensä noin puoli miljoonaa ihmistä. Vuokranantajien vuonna 2022 teettämän vuosikyselyn mukaan 53 prosenttia vuokranantajista omistaa yhdestä kahteen sijoitusasuntoa. Kyselyn mukaan sijoitustoiminnan ensisijainen tavoite 44,2 prosentilla vastaajista oli säästäminen eläkepäivien toimeentulon turvaksi (Vuokranantajat 2023: Uutiset).

Asuntosijoittajaksi voi päätyä monella eri tavalla. Asuntosijoittamiseen voi ryhtyä tarkoituksella saatuaan innostuksen esimerkiksi alan kirjallisuudesta, julkaisuista tai aihetta käsittelevästä tutkimuksesta. On mahdollista, että esimerkiksi perheen lapselle ostettu opiskelija-asunto jää tyhjäksi ja myynnin sijaan päätetään aloittaa



vuokraustoiminta. Osa ihmisistä saa asunnon tai asuntoja perinnöksi, mistä asuntosijoittajan ja vuokranantajan ura voi alkaa.

Suomen vuokranantajat ry:n 2022 teettämän kyselyn mukaan hieman yli neljännes vuokranantajista (26,7 prosenttia) vuokraa yhtä asuntoa, hieman alle neljännes (23,9 prosenttia) kahta asuntoa, noin 15 prosenttia kolmea asuntoa, noin 14 prosenttia neljää tai viittä asuntoa, noin 11 prosenttia 6–9 asuntoa ja noin 7 prosenttia kymmentä asuntoa. Saman kyselyn mukaan noin kolmasosa eli 33 prosenttia kertoo ostaneensa asunnon sijoitustoimintaa varten, viidesosa kertoo laittaneensa oman asunnon vuokralle, kun on itse muuttanut asunnosta pois ja noin 8 prosenttia kertoo saaneensa asunnon perinnöksi, minkä jälkeen asunto on laitettu vuokralle ja lopuilla matkalla asuntosijoittajaksi on taustalla ollut muita syitä (Euro & talous, 2022).

Osakemarkkinat ovat vaihtoehto asuntosijoitustoiminnalle. Sveitsiläisen finanssialalla toimivan yhtiön Credit Suisse'n mukaan koko maailman osakemarkkinoiden keskimääräinen tuotto on pitkällä aikavälillä asettunut 5,2 prosenttiin. Kun lukemasta otetaan pois Yhdysvallat, tippuu keskimääräinen tuotto 4,5 prosenttiin ja pelkästään Euroopan alueella keskituotto on tätäkin matalampi. Inflaatio vaikuttaa reaalityttöihin osakemarkkinoilla, sillä reaalityttöjä ovat vain ne tuotot, jotka ylittävät inflaation. Tämän vuoksi mitä korkeampi inflaatio on, sitä huonommat ovat osakemarkkinoiden reaalitytotot. Lisäksi markkinoille menemisen ja sieltä poistumisen ajoituksella on suuri merkitys. Toiset sijoittajat osuvat aloituksessaan ajankohtaan, jolloin kurssit ovat niin sanotusti aallonpohjassa ja voivat tehdä nopeastikin hyvää tuottoa. Toiset sijoittajat aloittavat aallonharjalla ja varsinaiseen tuottoon voi mennä runsaasti aikaa. Tämän vuoksi ajallinen hajauttaminen ohjaa tuottoja kohti keskiarvoa. Pitkällä aikavälillä osakemarkkinoiden keskituotolla on valtava merkitys kasvaneeseen pääomaan. Jo prosentin muutos suuntaan tai toiseen saa kasvaneen pääoman muuttumaan merkittävästi (Taloustaito, 2021).

Tämän tutkielman on tarkoitus olla hyödyksi sekä aloittaville, että kokeneemmille asuntosijoittajille. Hyvin toteutettuna asuntosijoittaminen on parhaimmillaan tuottava sijoitus ja siitä on mahdollista saada kohtalaista tai hyvää tuottoa sijoitetulle pääomalle. Asuntosijoittamiseen liittyy kuitenkin riskejä, jotka on syytä ottaa huomioon, jotta sijoituksesta saa parhaan mahdollisen hyödyn. Tutkielman aiheen valitsemiseen vaikutti suurelta osin tutkielman tekijän oma kiinnostus asiaa kohtaan. Tutkielman tekijä on

tehnyt samantyyppisestä aiheesta opinnäytetyön Satakunnan ammattikorkeakoulussa vuonna 2018, sekä kandidaatintutkielman Turun yliopistossa vuonna 2023, josta on otettu osia tähän tutkielmaan. Nämä yhdessä toimivat innoittajana tutkielman aiheen valinnassa (Pärssinen, 2023).

## 1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset

Tutkielman tavoitteena on kuvata Suomen väkiluvultaan suurimpien kaupunkien asunto-osakkeiden vuokratuoton vaihtelua kaupunkien välillä ja löytää syitä näiden keskinäisten vaihteluiden taustalla. Tutkielma pyrkii tuottamaan hyödyllistä tietoa asuntosijoittajille ja siitä kiinnostuneille henkilöille, sekä yleisesti hyödylliseksi katsottua tietoa. Jotta tutkimuksesta saadaan kattava ja hyödyllinen, verrataan vuokratuottoja Helsingin pörssin OMXH25 indeksin keskimääräisiin tuottoihin vuosittain. Näin lukijalle muodostuu aiheesta kokonaiskuva, josta hän voi saada itselleen konkreettista hyötyä.

Varsinainen tutkimusongelma on selvittää vuokratuottojen vaihtelua kaupunkien välillä ja löytää vaihtelulle syitä, sekä verrata asuntosijoittamisen tuottoja suorien osakesijoitusten tuottoihin. Varsinaiset tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

- Miten vuokratuotot eroavat kaupunkien välillä?
- Mitkä ovat vuokratuottoon vaikuttavat tekijät?
- Miten vuokratuotot vertautuvat tuottoihin suorista osakesijoituksista?

Näiden tutkimusta ohjaavien kysymysten avulla tutkimuksen tavoitteena on lisätä tieteellistä tietoa aihepiiristä.

Tutkimuksen keskeisiä rajoituksia on tehty tutkielman liiallisen laajenemisen estämiseksi. Tarkoituksena on luoda kattava tutkimus asunto-osakkeiden vuokratuotosta kaupunkien välillä Suomessa ja vertailu asuntosijoittamisen ja osakesijoittamisen välillä. Näin ollen tutkimusta rajataan seuraavasti:

- Tutkimus on rajattu koskemaan vain vapaarahoitteisia asunto-osakkeita, tarkemmin rajattuna kerrostalohuoneistoja, koska nämä selkeämmin

ymmärretään asuntosijoittamisen kohteeksi. Lisäksi kerrostaloasunto-osakkeiden vertaileminen on selkeämpää eri kaupunkien välillä, kuin kiinteistöjen tai muiden sijoitustoimintaan sopivien rakennusten ja rakennelmien vertaileminen.

- Maantieteelliseksi alueeksi on rajattu Suomi, koska tutkielmassa käsitellään suomalaisia kaupunkeja. Näin myös mahdolliset käsiteltävät lait ja asetukset käydään läpi Suomen säännösten mukaisesti.
- Tutkimuksen rajaus 10 suurimpaan suomalaiseen kaupunkiin on tehty sen vuoksi, että kaikissa näissä asukasluku on yli 100 000 henkilöä yhtä poikkeusta, Pori, lukuun ottamatta. Myös Porissa asukasluku on hyvin lähellä 100 000 asukasta. Tämän lisäksi kaikista kaupungeista löytyy runsaasti erilaisia oppilaitoksia ja korkeakouluja. Kaupungit sijoittuvat maantieteellisesti ympäri Suomea, mikä lisää vertailun mielekkyyttä. Näiden syiden vuoksi nämä kaupungit soveltuvat myös asuntosijoitustoimintaan ja tähän tutkimukseen hyvin.
- Tutkimuksen ajallinen ulottuvuus rajataan koskemaan vuosia 2012–2022, koska tilastoja kyseiseltä ajalta on kattavasti olemassa. Toinen syy ajanjakson valintaan on, että se sisältää muun muassa koronakriisin ja Venäjän aloittaman hyökkäyssodan Ukrainaan. Lisäksi ajanjakso alkaa maailmanlaajuisen pankkikriisin jälkimainingeista.
- Vuokratuottoja verrataan tunnettuun Helsingin pörssin OMXH25 indeksiin, joka koostuu Helsingin pörssin 25 vaihdetuimmasta osakkeesta. Indeksi on Suomessa yleisesti tunnettu ja sitä käytetään vertailuindeksinä erilaisten suomalaisten osakesalkkujen hoidossa.
- Vuokratuotoista, yhtiövastikkeista, rahoitusvastikkeista, asuntojen hinnoista ja osakeindeksistä käytetään tutkielmassa vuoden keskiarvoa. Tämä helpottaa tutkimuksen tekemistä, vertailua ja analysointia valitulla ajanjaksolla.

### 1.3 Tutkimusote ja metodologia

Tutkimusmenetelmien jaottelu tapahtuu pääsääntöisesti kvantitatiivisiin ja kvalitatiivisiin, eli määrällisiin ja laadullisiin tutkimusmenetelmiin. Nämä eivät kuitenkaan ole toisiansa poissulkevia tutkimusmenetelmiä, vaan niitä voidaan käyttää

myös ristiin. Vaikka nämä menetelmät erotellaan usein jo tutkimusmenetelmien kursseilla yliopistossa, se ei kuitenkaan tarkoita sitä, että olisi aina valittavana vain toinen näistä. Esimerkiksi kvalitatiivinen ja kvantitatiivinen analyysi eroavat toisistaan, mutta niitä voidaan soveltaa samassa tutkimuksessa (Alasuutari, 2011).

Vaikka jaottelu ei ole niin mustavalkoista, tässä tutkielmassa tutkimusmenetelmänä käytetään pääasiassa kvantitatiivista tutkimusmenetelmää, eli tutkimus on luonteeltaan määrällinen. Tutkielman lähdekirjallisuuden valinnassa on kuitenkin piirteitä laadullisesta tutkimuksesta. Empiirisen aineiston kerääminen tapahtuu julkisesti saatavilla olevista lähteistä internetistä tai muuten vapaasti käytössä olevasta aineistosta, pääasiassa Suomen tilastokeskuksen keräämistä tilastoista. Aineiston analysointi tapahtuu valittujen tunnuslukujen perusteella. Aineiston keräämiselle käytetään tutkielman rajauksissa mainittua 10 vuoden ajanjaksoa vuosilta 2012–2022.

Liiketaloustieteessä tutkimusmenetelmät jaotellaan neljään osaan, joita ovat käsiteanalyttinen tutkimusote, nomoteettinen tutkimusote, päätöksentekometodologinen tutkimusote ja toiminta-analyttinen tutkimusote. Nämä eroavat toisistaan teoreettisuuden ja empiirisyuden, sekä deskriptiivisyyden ja normatiivisuuden ominaisuuksiltaan. Nomoteettinen tutkimus nojaa vahvasti kerättyyn empiiriseen tietoon. Tämä ominaisuus puuttuu kuitenkin esimerkiksi käsiteanalyttisestä tutkimusotteesta kokonaan. Päätöksentekometodologisen tutkimusotteen ja nomoteettisen tutkimusotteen ero sen sijaan tulee vahvasti ilmi empirian merkityksessä. Päätöksentekometodologisen tutkimusotteen empiria ei ole tutkimuksen kannalta ratkaiseva, vaan yleensä lisäys muuhun oleelliseen. Toisin kuin nomoteettisessa tutkimusotteessa empirian merkitys on ratkaiseva (Neilimo & Näsi, 1980, 31–36).

Tässä tutkimuksessa käytetään nomoteettista tutkimusotetta. Nomoteettinen tutkimusote on luonteeltaan sellainen, että sen avulla pyritään saamaan selville mahdollisimman tarkasti vallitsevat tosiasiat ja niiden väliset yhteydet. Perimmäisenä tarkoituksena on niiden tieteellinen selittäminen. Nomoteettinen tutkimusote pyrkii yleensä vastaamaan kysymykseen miksi. Tämän vuoksi empiirinen vaihe on nomoteettisessa tutkimuksessa tärkeä. Niin sanotussa todisteluvaiheessa teoria ja empiiriset tulokset voidaan asettaa vastakkain. Tutkijan rooli on tässä hyvin objektiivinen ja hän on näin ollen tutkittavan asian ulkopuolella, neutraalissa roolissa (Neilimo & Näsi, 1980, 34–44). Työn luonteen

ja tavoitteen huomioon ottaen nomoteettinen tutkimusote sopii tutkielmaan hyvin, koska tutkielma pyrkii vastaamaan kysymykseen vuokratuottojen vaihtelusta kaupunkien välillä. Nomoteettisen tutkimusotteen valinta tähän tutkielmaan on näin ollen hyvin perusteltua.

#### **1.4 Tutkielman rakenne**

Tutkielman toinen luku keskittyy taustoittamaan asuntomarkkinoita ja niiden toimintaa, sekä rakennetta ja tapahtuneita muutoksia vuosien varrella. Toinen luku käy läpi asuntomarkkinateorian ja sen erityispiirteet. Tämän lisäksi luku sisältää katsauksen Suomen asuntomarkkinoihin, sisältäen nykytilanteen kuvauksen ja markkinoilla tapahtuneet muutokset.

Kolmas luku keskittyy sijoittamiseen yleisesti. Tutkielmassa pääosassa on asuntosijoittaminen ja analyysivaiheessa asuntosijoittamisen tuottoa verrataan osakesijoittamiseen. Kolmannessa luvussa käydään kattavasti läpi osakesijoittamisen piirteitä, kuten tuottoa ja riskejä. Tämän lisäksi hieman laajemmin käydään läpi asuntosijoittamisen tuottoa ja riskejä. Kolmas luku avaa lukijalle tutkielmaa kokonaisuutena ja pureutuu tutkielman keskeiseen aiheeseen syvällisesti.

Neljännessä luvussa esitellään valitut muuttajat ja esitetään niiden valinnalle perustelut. Tämän jälkeen suoritetaan valittujen muuttajien avulla analyysit ja niiden tulkinta. Valitut muuttajat esitetään ensin kuviomuodossa, jonka jälkeen valituilta osin suoritetaan tilastollinen analyysi ja käydään läpi sen keskeisimmät tulokset. Tässä kohdassa tehdään myös tutkielman tutkimuskysymysten kannalta oleellimmat toimenpiteet ja vertailut sijoitusmuotojen välillä.

Viimeinen eli viides luku vetää tutkielman yhteen. Siellä käydään läpi tutkielman olennaiset tulokset ja tehdään näistä johtopäätökset. Tämän lisäksi luvussa käsitellään ja arvioidaan tutkielmatyöskentelyn onnistumista kokonaisuutena, sekä kirjataan ylös mahdollisia jatkotutkimusaiheita.

#### **1.5 Aihealueen aikaisemmat tutkimukset**

Asuntosijoittamisesta on tehty tutkimuksia sekä Suomessa, että ulkomailla. Suosituimpi aihe on kuitenkin yleisemmällä tasolla asuntomarkkinoihin liittyvät tutkimukset. Täysin tätä tutkielmaa vastaavaa tutkimusta ei ole tutkielman tekijän tietojen mukaan tässä

laajuudessa tehty aikaisemmin Suomessa. Tässä kappaleessa käydään läpi katsaus aikaisempiin tutkimuksiin, jotka ovat tämän tutkielman kannalta olennaisia.

Eerola – Lyytikäinen – Vanhapelto (2020) ovat tutkineet asuntojen hintojen alueellista eriytymistä Suomessa ja syitä sen taustalla. Tutkimuksen mukaan osakehuoneistojen hinnat ovat eriytyneet pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa muusta Suomesta. Eriytyminen kohdistuu pieniin asuntoihin. Helsingissä, Tampereella ja Turussa pienten asuntojen hinnat ovat nousseet. Muualla pääkaupunkiseudulla hinnat ovat pysyneet miltei paikallaan ja olleet laskusuunnassa muissa kaupungeissa ja muualla Suomessa. Nousseita hintoja selittää kasvanut asuntokysyntä. Nettomuutto alueiden välillä ja syntyvyys ovat kasvattaneet kaupunkialueiden väkilukua. Muun Suomen väkiluku on ollut laskussa. Tutkimuksessa on havaittu, että asuntojen hintojen vaihtelu vaikuttaa asuntojen omistajien varallisuuden vaihteluun. Tämän lisäksi korkotason muutokset vaikuttavat eniten alueilla, joissa asuntojen hinnat ovat korkeita.

Asuntomarkkinoiden tehokkuutta Suomessa on tutkinut Rintala (2023). Tehokkailla asuntomarkkinoilla on mahdotonta löytää yli- tai alihinnoiteltuja asuntoja. Tehokkailla markkinoilla vallitsee tilanne, jossa sijoituskohteet ovat joka hetki hinnoiteltu niiden todellisen hinnan mukaan, jonka vuoksi niiden tulevat hintaliikkeet ovat ennakoimattomia. Tutkimuksen tuloksissa asuntomarkkinoiden tuotolla on kuitenkin selkeitä ennustettavuuden elementtejä. Tuottoja voidaan alueellisesti ennakoida esimerkiksi alueellisen väestönkasvun ja asuntotarjonnan muutoksen kautta. Myös korko ja inflaatio ovat ennustevoimaisia. Tutkielmassa todetaankin, että asuntomarkkina Suomessa vaikuttaa melko tehottomalta.

Virtanen (2021) on tutkinut vuokra-asuntosijoittamisen kannattavuutta Suomen kasvukeskuksissa. Tutkielman kohdekaupunkeina olivat kasvukeskuksista Helsinki, Tampere ja Turku. Tutkielmassa on päästy tuloksiin, jonka mukaan vuokra-asuntosijoittaminen on kannattavaa kasvukeskuksissa neljännesvuosittaisten kokonaistuottojen keskiarvon asettuessa 2,0–2,2 prosentin paikkeille. Tutkielmassa on myös todettu, että yksiöt ovat tuottavampia kohteita, kuin suuremmat asunnot sekä kokonaistuottojen, että vuokratuottojen perusteella. Huomionarvoisena seikkana tutkielmassa kuitenkin tuodaan esille, että huonelukumäärällä ei vuokratuottojen keskihajontojen mukaan ole merkittävää vaikutusta vuokra-asuntosijoituksen riskiin.

Leinonen (2020) käsittelee tutkimuksessaan asumistukimenojen voimakasta kasvua Suomessa 2000-luvulla. Tutkielmassa on päästy analyysien kautta sellaiseen tulokseen, että asumistukimenot ovat tilastollisesti riippuvaisia neliövuokrasta ja työttömäksi luokiteltavien ruokakuntien lukumäärästä, sekä maahanmuutosta. Tutkielmassa on myös tehty huomio siitä, että suurimpien kaupunkien asuntomarkkinoiden alhainen hintajousto aiheuttaa asunto- ja vuokrahintojen elinkustannus- ja rakennuskustannusindeksiä nopeamman kasvuvauhdin.

Kalliola (2021) on tutkinut tietoa ja tiedon merkitystä asunto-osakeyhtiöistä asuntosijoittamisessa. Tutkimuksen mukaan sijoittajat pitivät taloyhtiöitä merkittävässä roolissa asuntosijoittamisessa ja tutustuvat huolellisesti taloyhtiön asiakirjoihin ennen, kuin jättävät ostettavasta kohteesta tarjousta. Haastattelututkimuksessa selvisi, että sijoittavat käyttävät paljon aikaa lukiessaan taloyhtiön tilinpäätöstä, toimintakertomusta ja kunnossapitotarveselvitystä. Tämän lisäksi kokeneemmat sijoittavat tutustuivat myös huolellisesti yhtiöjärjestykseen välttääkseen epämiellyttävät yllätykset. Sijoittajat ovat hyvin perillä mahdollisista tulevista remonttitarpeista ja ovat usein huomioineet ne tekemissään laskelmissa. Vuokratonttien vaikutukset olivat sijoittajien keskuudessa huomioituna ja osallistumista taloyhtiön hallintoon pidettiin suositeltavana. Pitkän tähtäimen suunnitelmien ja laadukkaan tiedottamisen katsottiin olevan taloyhtiön laadun kannalta oleellinen tekijä, millä on positiivisia vaikutuksia sekä sijoitusosakkaisiin, talon asukkaisiin, että asuntojen myyntihintoihin.

## 2 Asuntomarkkinat

### 2.1 Asuntomarkkinateoria ja asuntomarkkinoiden erityispiirteet

Taloudellisessa mielessä asuminen voidaan käsittää kulutuksen kohteeksi samalla tavalla kuin esimerkiksi vaatteet ja ruoka. Kuluttajia ovat kotitaloudet ja kotitalouksiin kuuluvat henkilöt. Asuminen sisältää kuitenkin paljon erityispiirteitä, jotka tekevät siitä muita hyödykkeitä erikoisemman hyödykkeen. Asunto sijaitsee kiinteässä paikassa. Sitä ei voi siirtää tai jakaa. Sen lisäksi se on kotitaloudelle lähes välttämätön. Asuntoa voidaan kuvata termillä yhdistelmähyödyke sen moniulotteisuuden vuoksi.

Moniulotteisuutta lisää se, että asunnon valinnassa ei keskitytä pelkästään asunnon kuntoon ja ikään, vaan näiden lisäksi huomioon otetaan asunnon ympäristö, lähellä sijaitsevat palvelut ja muut valintaan vaikuttavat ulkoiset tekijät. Tämän lisäksi asunnon hallintaan on olemassa useita vaihtoehtoja, kuten omistusasuminen, vuokra-asuminen ja näiden välille sijoittuva asumisoikeusasuminen. Erityispiirteeksi voidaan myös luokitella, että asunto on poikkeuksellisen pitkäikäinen. Erityisenä ominaisuutena asuntomarkkinoilla on uusien asuntojen tuottamisen vähyys verrattuna olemassa olevaan asuntokantaan. Vuosittain uusien asuntojen tuotto on noin 1–3 prosenttia koko asuntokantaan verrattuna. Tämän vuoksi suurin tarjontapotentiaali kohdistuu olemassa olevaan asuntokantaan. Tämän takia tavalliset kotitaloudet hallitsevat asuntomarkkinoita sekä ostajina, että myyjinä. Asuntomarkkinoiden erityispiirteillä on suora vaikutus asuntomarkkinoiden rakenteeseen ja toimintatapaan (Laakso & Loikkanen 1997, 7).

Asuntomarkkinoiden lukuisat erityispiirteet saavat aikaan sen, että markkinat ovat hyvin alttiita suhdannevaihteluille. Perustavanlaatuisena syynä asuntomarkkinoiden epävakaudelle on tarjonnan joustamattomuus lyhyellä aikavälillä. Tämän seurauksena kysynnän muutokset aiheuttavat voimakkaita muutoksia asuntojen hinnoissa. Asuntojen hintojen muutoksen seurauksena taas on se, että myös rakentaminen on suhdanneherkkää. Tällä on vaikutusta sekä rakennustuotannon määrään, että rakentamisen kustannuksiin, jotka vaihtelevat hyvin paljon asuntojen ja kiinteistöjen hintojen perässä (Laakso 2000, 1).



Kiinteistö ja asuntosektorilla on suuri vaikutus rahoitussektoriin lainojen vakuutena. Rahoitusmarkkinoilla erityisesti lainan saatavuudella ja korkojen suuruudella on keskeinen merkitys asuntomarkkinoiden ja sen vaihteluiden taustalla (Laakso 2000, 1).

Oman osansa kotitalouksien asumiskustannuksiin ja asuntomarkkinoihin tuo asuntosektorin tuki- ja säätelyjärjestelmät, joilla on oleellinen vaikutus. Myös väestökehityksellä on suuri vaikutus asuntomarkkinoihin. Suurimpina vaikuttavina tekijöinä voidaan nähdä väestön ikärakenne, muutokset asuntokuntien muodostuksessa ja muuttoliike. Muuttoliikkeen ansiosta muuttovoittoisilla paikkakunnilla alueellinen rakentaminen ja työllisyys nousevat. Tämän vastakohtana muuttotappiollisten paikkakuntien asuntomarkkinoilla voidaan havaita ylitarjontaa, kysynnän supistumista ja tämän vuoksi hintojen laskua (Laakso 2000, 1.) Väestökehityksen muutokset koostuvat pääasiassa tulo- ja lähtömuutoista, syntymistä ja kuolemista. Näiden vuoksi eri alueiden väestö muuttuu jatkuvasti, mutta alueellisia eroja muutosten määrissä ja laadussa on huomattavasti (Laakso & Loikkanen 2013, 9.)

Asuntojen pitkäikäisyyden ja paikkasidonnaisuuden vuoksi asuntomarkkinoita vaivaa jatkuva stabiilitteettiongelma. Tämä tarkoittaa sitä, että pienetkin muutokset rakennuskantaan kohdistuvassa kysynnässä vaikuttavat merkittävästi rakennusmarkkinoihin. Rakennuskantaa lisäävä uudistuotanto kulkee ajallisesti markkinoita perässä, koska prosessit ovat usein pitkiä. Kaavoitettujen alueiden ja työvoiman saatavuus, sekä rakentamisen pitkä ajallinen kesto vaikuttavat siihen, että uudistuotanto ei pysty vastaamaan välittömästi kasvaneeseen asuntotarpeeseen (Loikkanen & Salo 1992, 15.) Tämän vuoksi tarjonnan joustamattomuus voidaankin luokitella yhdeksi keskeisimmistä tekijöistä asuntojen hintojen vaihtelun taustalla. Tällä tarkoitetaan sitä, että jos jokin ulkoinen tekijä, esimerkiksi tulotason nousu, korkojen lasku, asumistukien kasvu tai alueellisen positiivisen muuttoliikenteen kasvu aiheuttaa alueellisilla asuntomarkkinoilla kysynnän kasvun. Kysynnän kasvaessa runsaasti, voidaan tilannetta kuvata termillä kysyntäshokki. Lyhyellä aikavälillä asuntomarkkinoiden tarjonta on lähes kiinteä, joten kysyntä siirtyy hintoihin lähes täysin. Tästä seuraa hintojen nousu. Pidemmällä aikavälillä tarjonta reagoi nousseeseen kysyntään asuntojen tuottajien toimesta. Kysyntäshokki nostaa täten hintoja, jotka ajan myötä tarjonnan reagoinnin vuoksi palautuvat takaisin lähes aiemmalle tasolle (Laakso 2000, 6–7.)

Asumisen hintaa kuvaa vuokramarkkinoilla maksettavan vuokran määrä, kun asutaan toisen omistamassa asunnossa. Omistusasumisen puolella päähuomio kiinnittyy asunnon myyntihinnan sijaan omistusasumisen käyttökustannukseen. Käyttökustannus voidaan määritellä seuraavasti: se on omistusasumisen aikayksikköä kohti laskettu vuokra-asunnosta maksettavaa vuokraa vastaava käsite. Osaltaan käyttökustannukseen vaikuttaa vaihtoehtoisten sijoitusmuotojen tuotot, jotka ovat osaltaan määrittämässä käyttökustannukseen sisältyvän oman pääoman tuottovaatimuksen. Ihanteellisessa tilanteessa, jossa verotus on neutraalia ja kaikilla osamarkkinoilla on mahdollisimman toimiva kilpailuasetelma, samanlaisen asunnon vuokra ja käyttökustannus ovat samalla tasolla. Institutionaalisilla tekijöillä on kuitenkin vaikutusta asumisen hintaan. Asunnon omistajan, eli vuokralle antajan verotuksellinen kohtelu ja vuokra-asunnossa asuvan asumistuki vaikuttavat omalta osaltaan asumisen hintaan (Loikkanen & Salo 1992, 15.)

Omistusasumisen käyttökustannus voidaan laskea tietylle ajanjaksolle, esimerkiksi kuukaudelle tai vuodelle. Se pitää sisällään kaikki sellaiset kustannukset, jotka omistajalle asunnosta aiheutuu. Sen laskentaan sisällytetään yleisesti seuraavat asiat: asuntolainan korkokulut, asunnon yläpitokulut, sekä asunnon hoitokulut, vaihtoehtoisen sijoituskohteen nettotuotto, sekä asunnon arvon muutos, johon vaikuttavina tekijöinä ovat kulumisen alentavasti ja kunnostus tai peruskorjaus kohottavasti. Tämän lisäksi huomioon otetaan pääomavoitto tai -tappio, jotka ovat seurausta markkinahintojen muutoksesta. Tärkeä huomio laskelmassa on käyttökustannus, että siinä ei oteta huomioon asuntolainan lyhennyksiä. Lyhennykset voidaan luokitella säästöeriksi, joilla on omistajan varallisuutta kasvattava vaikutus. Asumiskustannukset voidaan jaotella vuokra-asunnoissa vuokrakuluiksi ja omistusasunnossa käyttökustannuksiksi (Laakso & Loikkanen 2013, 20).

Smith, Rosen ja Fallis (1988) ovat nimenneet asuntomarkkinoiden erityispiirteiksi asuntojen pitkän iän ja kestävyuden, asunnon paikkasidonnaisuuden, asuntojen heterogeenisyyden ja hallitusten laajan osallistumisen asuntomarkkinoihin ja sääntelyyn. Erityispiirteidensä vuoksi asuntomarkkinoista on haastavaa tehdä yhtä ja kokonaisvaltaista mallia, jolla sitä voitaisiin luotettavasti tutkia.

Smithin ym. (1988) mukaan Yhdysvalloissa asunnon ostaminen on suurin yksittäinen kulutustapahtuma, jonka suurin osa amerikkalaisista elämänsä aikana tekee. Uudisrakentamisen osuus BKT:stä on merkittävä ja asuntotuotantoon vaaditaan

runsaasti työvoimaa. Samansuuntaiseen tulokseen on tullut Suomen asuntomarkkinoilla Laakso (2000), jonka mukaan huomattavan suuri osa kotitalouksien varallisuudesta koostuu oman asunnon omistuksesta. Tilastokeskuksen (2019a) mukaan kotitalouksien nettovarallisuus on noussut viimeisten 30 vuoden aikana merkittävästi. Myös asuntovarallisuus on kasvanut nettovarallisuuden mukana. Vuoden 2019 tilastossa asuntovarallisuuden osuus kotitalouksien nettovarallisuudesta oli 77,3 prosenttia. Asuntovarallisuuden osuus kotitalouksien nettovarallisuudesta on siis huomattavan suuri.

Kotitalouksien asunnon vaihtaminen sisältää myös erityispiirteitä, joita muissa omaisuuslajeissa ei tässä mittakaavassa tunnisteta. Asuntomarkkinoilla liiketoiminta- ja transaktiokustannukset ovat melko korkeita ja ne koostuvat pääasiassa asunnon etsintä-, muutto-, kunnostus-, välitys- ja verokustannuksista. Näiden kustannuksien lisäksi asunnon vaihtamiseen liittyy paljon psykologisia elementtejä, kuten sosiaalisen ympäristön muutos, perheen lasten koulujen vaihdos, sekä muut vastaavat tekijät. Näiden tekijöiden vuoksi kotitaloudet vaihtavat asuntoa yleensä melko harvoin (Laakso & Loikkanen 2013, 21).

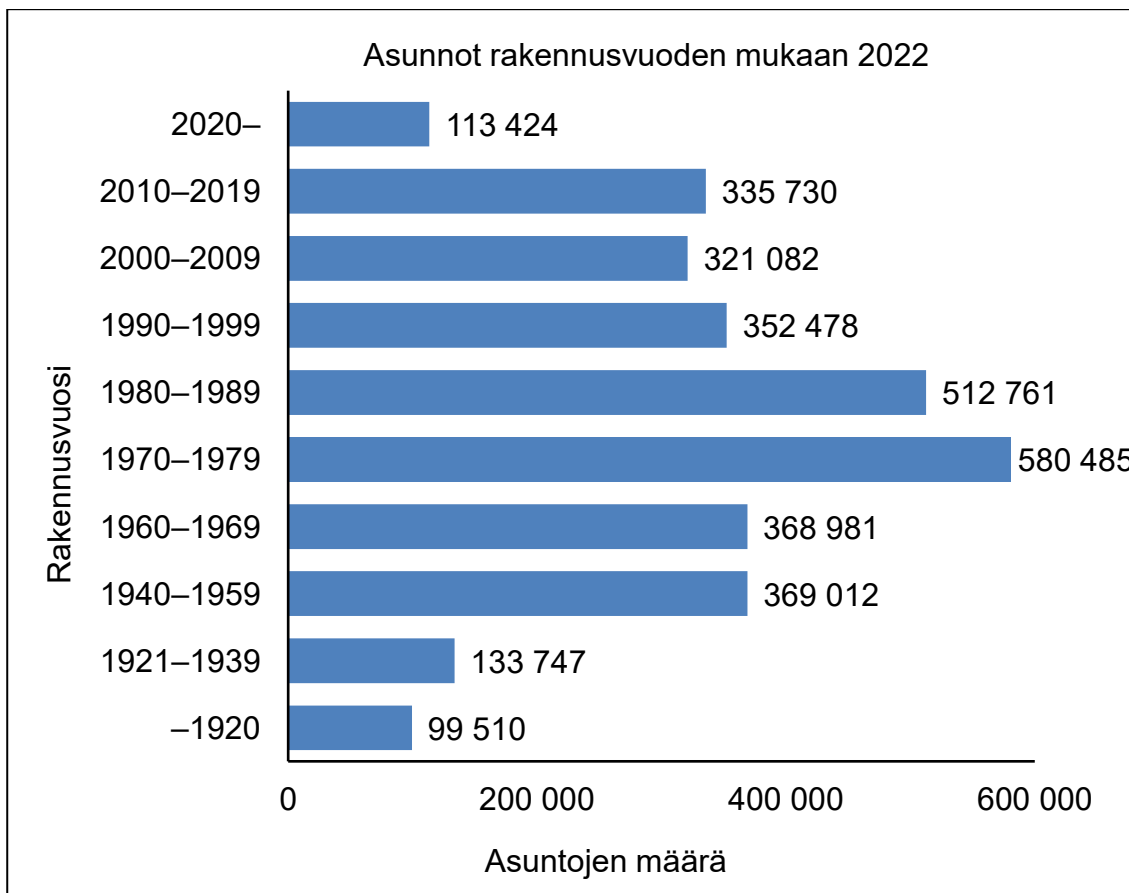
## **2.2 Asuntomarkkinoiden nykytilanne Suomessa**

Suomalaisuuteen liitetään usein oman kodin omistamisen tarve. Tilastot puhuvat sen puolesta, että suomalaiset todella toimivat niin ja sen vuoksi suurin osa suomalaisten varallisuudesta koostuu oman kodin arvosta. Omistamisen trendi on kuitenkin viimeisten vuosien aikana ollut laskussa. Tilastokeskuksen (2023a) mukaan Suomessa oli omistusasuntoja vuonna 2010 65,5 prosenttia asuntokannasta. Vuoteen 2022 mennessä lukema on laskenut 61,4 prosenttiin. Sen sijaan vuokralla asuminen on yleistynyt. Vuonna 2010 asuntokunnista 30,4 prosenttia asui vuokra-asunnoissa. Vuoden 2022 vastaava lukema on kohonnut 35,4 prosenttiin. Asuntokuntien määrä 2010-luvun alussa oli 2 537 197 asuntokuntaa ja vuoden 2022 lopussa 2 816 206 asuntokuntaa.

### 2.3 Asuntokannan muutokset Suomessa

Vuonna 1990 erillisiä pientaloja ja kerrostaloasuntoja oli Suomessa lähes yhtä paljon. Kerrostalohuoneistoja oli 939 000 ja pientaloasuntoja 935 000. 1990-luvun aikana kerrostaloasuntojen määrä kohosi merkittävästi. Vuoden 2012 lopussa kerrostaloasuntojen määrä oli 44 prosenttia kaikista asunnoista, 1 269 000 asuntoa. Vastaavasti erillisten pientalojen määrä vuoden 2012 lopulla oli 1 155 000. Vastaavasti rivitalojen osuus asuntokannasta on kasvanut 1970-luvun 30 000 asunnosta vuoden 2012 loppuun mennessä 390 000 asuntoon. Asuntokannan koko yhteensä vuoden 2012 lopussa oli 2 866 000 asuntoa, joista vailla vakinaista asukasta oli 286 000 asuntoa. Asuntokannan kasvu on hidastunut aiemmista vuosikymmenistä. Vilkkainta rakentamisen aikaa olivat 1970- ja 1980-luku (Tilastokeskus, 2013). Rakennusvuosikymmenien eroja ja nykyisen rakennuskannan ikää havainnollistaa kuvio 1, josta ilmenee vuosikymmenittäin uudisrakennusten rakennusmäärät.

Kuvio 1. Asunnot rakennusvuoden mukaan 2022.

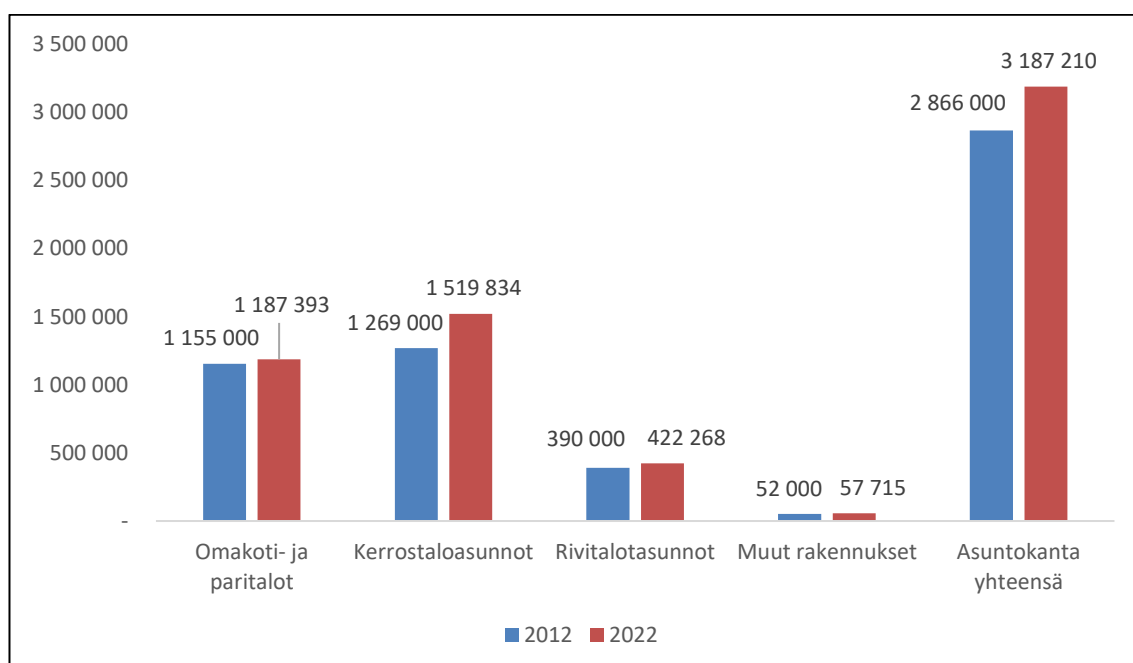


Kuvio 1. Asunnot rakennusvuoden mukaan 2022. Lähde: Tilastokeskus, 2022b.

Vuoteen 2022 mennessä asuntokannan koko oli kasvanut 3 187 210 asuntoon. Kuvio 2 havainnollistaa muutoksen, joka on tapahtunut vuosien 2012 ja 2022 välillä.

Kerrostalo- ja huoneistoja oli Suomessa vuoden 2022 lopussa yhteensä 1 519 834 asuntoa, omakotitaloja 1 187 393 ja rivitaloja 422 268. Muutosta 10 vuoden ajanjaksolla asuntokannan kokonaismäärässä oli yhteensä 321 210 asuntoa. Tämä tarkoittaa noin 32 000–33 000 asunnon vuosittaista lisäystä (Tilastokeskus, 2022a). Vuosittainen lisäys vastaa Laakson (2000) määrittelemää 1–3 prosenttia uusien asuntojen rakennusmäärää suhteutettuna koko asuntokantaan.

Kuvio 2. Asuntokannan muutos 2012-2022.



Kuvio 2. Asuntokannan muutos 2012-2022. Lähde: Tilastokeskus, 2022a.

Kuviosta 1 voidaan selkeästi huomata, että uudisasuntojen rakennusmäärät 1970- ja 1980-luvuilla ovat olleet huomattavasti suuremmat, kuin millään muulla mitattavalla vuosikymmenellä Suomessa. Suurimpina vaikuttavina tekijöinä suureen asuntotuotantoon mainitulla ajanjaksolla olivat muuttoliikkeen ja tuotantotoiminnan keskittyminen pääasiassa Etelä-Suomen alueelle, asumisväljyyden kasvaminen ja vahva taloudellinen nousukausi. Myös kansantalous kasvoi sodanjälkeisistä ajoista aina 1980-luvun loppuun asti. Taloudellinen kasvu ja siitä johtuva kotitalouksien vaurastuminen vaikuttivat asumiskulutuksen nopeaan kasvamiseen. Tämän lisäksi vaikuttavia tekijöitä

olivat väestörakenteen muutos, asutokuntien määrän kasvaminen ja asutokuntien keskikoon pieneneminen. Ajanjakso pitää sisällään myös pidempiaikaisen taantuman, joka johtui öljykriisistä 1970-luvun loppupuolella (Laakso 2000, 39–40).

## 2.4 Alueelliset asuntomarkkinat

Kaupunkien palkkatasolla, työllisyystilanteella, elinkustannuksilla ja paikallisilla palveluilla on vaikutusta kaupungin asukkaiden hyvinvointiin. Paikalliset palvelut voivat olla esimerkiksi ravintola- ja kulttuuripalveluita tai koulutus- ja terveydenhuoltopalveluita. Tämän lisäksi alueen luonto ja arkkitehtuuri voi osaltaan vaikuttaa asukkaiden hyvinvointiin. Näiden ohella sijainnin valintaan vaikuttaa omat sosiaaliset verkostot, sekä henkilökohtaiset syyt. Toiset kaipaavat paljon palveluita, ihmisiä ja toimintaa, kun taas toiset viihtyvät väljemmillä alueilla ja arvostavat enemmän esimerkiksi luontoa ja omaa rauhaa. Ihmiset määrittelevät henkilökohtaisella tasolla omat vaatimuksensa ja mieltymyksensä asuinpaikan suhteen ja ovat valmiita maksamaan siitä enemmän tai vähemmän. Vaikuttavana tekijänä toimii myös asumiskustannusten jälkeen käytettäväksi jäävät tulot, jotka vaihtelevat kaupunkien välillä esimerkiksi verotuksellisista syistä. Käytettäväksi jäävien tulojen suurempi määrä toisella paikkakunnalla voi toimia kannustimena vaihtaa paikkakuntaa, mikäli se on esimerkiksi työllisyystilanteen vuoksi mahdollista. Jos kaupungin työllisyystilanne nousee, nousee työvoiman kysynnän kasvaessa myös työstä saatava korvaus. Tämä tekee kaupungista houkuttelevan paikkakunnan myös potentiaalisille muuttajille. Mikäli kaupungin asuntotarjonta on joustavaa ja asuntoja valmistuu tasaisesti lisää, nousee alueen hyvinvointi, koska nousseista palkoista jää asumiskustannusten jälkeen enemmän rahaa käytettäväksi muuhun elämiseen. Mikäli asuntotarjonta on jäykkää, kohdistuu asuntojen kysynnän kasvu asuntojen hintoihin. Asumiskustannusten nousu saattaa aiheuttaa sen, että nousseista palkoista huolimatta asumiskustannusten jälkeen käytettäväksi jäävät rahat pysyvät samana tai jopa pienenevät (Eerola – Lyytikäinen – Vanhapelto, 2020, 5–7).

Gyourko – Mayer – Sinai (2006) ovat tutkineet Yhdysvaltojen asuntomarkkinoiden alueellista eriytymistä. Tutkimuksessa on tunnistettu, että eroavaisuudet asuntojen hinnoissa ja alueella asuvien palkkatuloissa ovat kasvaneet merkittävästi. Tutkimuksen kohteena olleissa Yhdysvaltalaiskaupungeissa, joita tutkimuksessa kutsutaan nimellä ”Supertähtikaupungit”, maan käyttö rakentamiseen on hyvin alhaista. Tämä nostaa

maan arvoa merkittävästi, jonka seurauksena alueen väestö on pikkuhiljaa muuttanut koostumaan vain suurituloisista ihmisistä. Muutos on tunnistettu sekä metropolialueilla, että sen lähialueilla. Hintatasoa kuvaa hyvin esimerkiksi San Franciscon keskimääräinen asunnon hinta, joka vuonna 2000 oli 550 000 dollaria. Tämä oli yli kolme kertaa korkeampi, kuin alueiden keskiarvoinen asunnon hinta. Suurituloisten ihmisten keskittyminen supertähtikaupunkeihin ja alueiden asuntomarkkinoiden hintatason nousu on johtanut siihen tilanteeseen, että matalapalkkaisilla työntekijöillä ei ole mahdollisuutta ostaa asuntoa sieltä.

Suomessa on havaittavissa osassa kaupungeista samankaltainen tilanne, jossa oman asunnon ostaminen esimerkiksi Helsingin tai Tampereen keskustasta ei ole enää kaikille ihmisille mahdollista korkeiden hintojen vuoksi.

Saiz (2010) on tutkinut Yhdysvaltojen suurkaupunkialueiden maantieteellisten rajoitteiden vaikutusta asuntojen tarjontajouksoon. Tutkimuksessa on havaittu, että maantieteellisesti rajoitetuilla alueilla tarjontajoukko on muita alueita pienempää ja asuntojen hinnat ovat korkeampia. Myös maankäyttösäännökset ovat usein tiukempia maantieteellisesti rajoittuneilla alueilla. Alueita on tutkittu satelliittikuvien perusteella ja näin kuvista on tunnistettu maantieteelliset rajoitteet, eli alueet, jotka ovat kehitykseen kelpaamattomat. Tutkimuksen tulokset antavat tietoa siitä, miten kaupungistuminen ja väestönkasvu tietyillä alueilla johtavat korkeampiin asuntojen hintoihin. Toisilla alueilla, joissa maantieteellisiä rajoituksia ei ole, tuloksena on väestön nopea kasvaminen.

Väestön kasvun ja hintojen nousun vastakohtana on väestön väheneminen, hintojen lasku ja kaupungin taantuminen. Glaeser & Gyourko (2005) ovat tutkineet kestävän asumisen vaikutusta taantuvissa kaupungeissa Yhdysvalloissa. Kestävällä asumisella tarkoitetaan, että asunto on pitkäikäinen hyödyke. Se ei katoa markkinoilta, vaikka taloudelliset olosuhteet muuttuisivat. Tämä aiheuttaa sen, että taantuminen on usein hidasta juuri kestävän asumisen vuoksi. Vaikka asuntojen uudistuotanto ja kysyntä vähenevät, pysyvät olemassa olevat asunnot edelleen kaupungissa. Negatiiviset vaikutukset taantuvaan kaupunkiin ovat usein pienempivaikutteisia, kuin nosteessa oleviin kaupunkiin. Tämä johtuu siitä, että taantuvan kaupungin negatiiviset muutokset markkinoilla kohdistuvat enemmän asuntojen hintoihin, kuin ihmisiin. Tutkimuksessa esitetään myös haittapuolia, jotka liittyvät kaupungin taantumiseen ja

halpaan asumiseen. Näitä ovat matalamman inhimillisen pääoman tasot, koska halpa asuminen houkuttelee kaupunkiin heikommassa taloudellisessa ja sosioekonomisessa asemassa olevia ihmisiä. Näistä voi seurata negatiivisia vaikutuksia alueen houkuttelevuudelle ja innovaatioille. Pahimmillaan alhaiset hinnat voivat johtaa köyhyyden keskittymään, mikä ennestään pahentaa kaupungin tilannetta.



### 3 Sijoittaminen

*”Sijoittaminen on toimintaa, jossa analyysin avulla tavoitellaan pääoman säilymistä ja pääomalle riittävää tuottoa”* (Hämäläinen & Oksaharju, 2016, 24). Sijoittamisen aloitusvaiheessa on hyvä kartoittaa oma taloudellinen tilanne. Tämän avulla voi hahmottaa oman sijoitusbudjettinsa ja esimerkiksi arvioida kuukausittaisen summan, joka sijoitukseen on mahdollista laittaa. Aika on sijoittajan paras ystävä ja korkoa korolle ilmiö voimistuu ajan myötä. Sijoitusvaihtoehtoja on nykyisin tarjolla kymmeniä erilaisia. Näitä ovat esimerkiksi suorat yritysten osakkeet, erilaiset rahastot, ETF-rahastot, joukkovelkakirjat, korolliset talletukset, kiinteistöt, erilaiset hyödykkeet, valuutat, kryptovaluutat, johdannaiset ja Hedge-rahastot. Valinnanvaraa löytyy jokaisen kiinnostuksen ja mieltymyksen mukaan. Henkilökohtainen sijoitussuunnitelma auttaa käytännön toteutuksessa. Suunnitelmaan kannattaa sisällyttää myös tavoite, jonka haluaa sijoituksillaan saavuttaa. Tavoitteita voi olla monenlaisia, esimerkiksi aikaisemmin eläkkeelle pääseminen tai vaikka oman kesämökin ostaminen sijoituksista saaduilla tuotoilla (Sijoitustieto, 2024).

Sijoittamisen aloittaminen on järkevä päätös. Vaikka tavoitteena ei olisi rahan kerääminen jotain tiettyä asiaa, kuten asuntoa tai autoa varten, on aina hyvä varautua tulevaisuuteen pitämällä ylimääräistä rahaa tallessa. Sijoittamisella on mahdollisuus kasvattaa rahavarallisuutta. Pitkällä aikavälillä säännöllisellä sijoittamisella voidaan päästä hyviin tuottoihin. Kun esimerkiksi rahastoon sijoitettu pääoma on vuoden aikavälillä kasvanut 6 prosenttia, seuraavana vuonna kasvanut pääoma jatkaa kasvuaan. On kuitenkin muistettava, että maailman taloudellista tilannetta on mahdoton ennustaa, joten menneen ajan tapahtumat eivät ole tae tulevasta. Sijoitettu pääoma voi myös pienentyä, jos kurssit laskevat ja maailman taloudellinen tilanne heikkenee. Tästä hyvänä esimerkkinä vuonna 2008 Yhdysvalloista alkanut maailmanlaajuinen talouden taantuma (Hämäläinen, 2014, 4–6).

#### 3.1 Osakesijoittamisen ominaisuudet

### 3.1.1 Osakesijoittamisen tuotto

Ostaessaan yrityksen osakkeita, henkilö sijoittaa niihin omaa pääomaansa. Ostajaa voidaan kutsua termillä sijoittaja. Sijoittajasta tulee ostamiensa osakkeiden myötä yrityksen omistaja ja hän on näin ollen oikeutettu yrityksen maksamaan osinkoon ja osallistumaan yrityksen yhtiökokoukseen. Osakesijoittamisen tuotto koostuu pääosin yrityksen omistajilleen jakamasta voitto-osuudesta, eli osingoista, sekä osakkeen arvonnoususta. Huomionarvoista on, että osakkeen arvonnousu realisoituu sijoittajalle vasta, kun hän luopuu osakkeistaan eli myy ne. Arvonnousua tuo myös yrityksen omien osakkeiden takaisinostot. Näissä tapauksissa yritys ostaa omia osakkeitaan ja yleensä mitätöi ne. Tämän seurauksena yrityksen osakkeiden kokonaismäärä pienenee, mikä parantaa osakekohtaisia tunnuslukuja. Tämän seurauksena osakekohtainen osingon määrä ja osakkeen arvo usein kasvavat. Osakkeiden säilyttämisestä, ostamisesta ja myymisestä aiheutuu myös kustannuksia. Näitä ovat esimerkiksi arvo-osuustilin säilytyspalkkiot, sekä toimeksiannoista aiheutuvat kustannukset.

Toimeksiantokustannukset vaihtelevat toimeksiantojen välittäjien mukaan. Välittäjiä ovat esimerkiksi pankit. Usein kustannukset toimeksiannoista ovat tietty prosenttiosuus kaupan kokonaisarvosta. Tässä on kuitenkin olemassa yleensä alaraja, esimerkiksi välittäjä voi ilmoittaa kulujen olevan 0,25 prosenttia kaupan kokonaisarvosta, mutta kuitenkin vähintään 7 euroa. Säilytyspalkkioiden ja toimeksiantokustannusten lisäksi osakkeiden myyntivoitoista ja osingoista on maksettava veroa (Osakeopas, 2017, 3–10).

Osakkeista saatua tuottoa verotetaan Suomessa pääomatuloverotuksen mukaisesti. Pääomatuloveroprosentti on vuonna 2024 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja 34 prosenttia 30 000 euron ylittävästä osasta. Mikäli henkilö myy osakkeitaan tai muita arvopapereita vuoden aikana enintään 1000 eurolla, voitoista ei tarvitse maksaa pääomatuloveroa. Myyntivoittoa tai tappiota laskettaessa myyntihinnasta vähennetään osakkeiden ostohinta, mahdollinen varainsiirtovero ja hankkimiskulut, kuten välityspalkkiot ja toimitusmaksut. Tämän jälkeen saadaan selville verotettava luovutusvoitto tai tappio. Voitosta maksetaan verot pääomatuloverotuksen mukaisesti ja tappio vähennetään ensisijaisesti luovutusvoitoista. Mikäli vähentäminen luovutusvoitoista ei ole mahdollista, vähennetään tappio henkilön kaikista pääomatuloista. Mikäli pääomatuloja ei verovuodelta ole kertynyt tai pääomatuloja on tappioita vähemmän, tappioiden vähennys siirtyy seuraavalle 5 vuodelle (Verohallinto, 2024).

Nykyisin tietoa osakesijoittamisesta on saatavilla erittäin runsaasti. Sijoittajalla on mahdollisuus ottaa selvää hyvin tarkasti, miten osakesijoittaminen toimii ja miten tehdä mahdollisimman hyviä sijoituspäätöksiä. Fakta on kuitenkin se, että tulevaisuutta ei voida ennustaa ja näin ollen menneisyyden tapahtumat eivät ole tae tulevasta.

Sijoituspäätös on lopulta sijoittajan henkilökohtainen valinta ostaa tai olla ostamatta osakkeita. Erilaisten analyysien ja tunnuslukujen avulla voidaan kuitenkin hakea suuntaa yrityksen mahdolliselle suoriutumiselle tulevaisuudessa. Tunnuslukuista tärkeimpiä ovat Pörssisäätiön (2023) mukaan EPS (Earning per share), P/E (Price/earnings per share), Osinkotuotto ja P/B (Price/book value).

EPS eli osakekohtainen tulos voidaan laskea tilikauden tuloksen ja osakkeiden tilikauden aikaisen keskimääräisen lukumäärän perusteella. Tilikauden tulos jaetaan osakkeiden keskimääräisellä lukumäärällä ja näin saadaan osakekohtainen tulos. EPS luku kertoo sijoittajalle, kuinka paljon voittoa yksittäinen osake on tehnyt tilikauden aikana.

P/E-luku eli voittokerroin kertoo sijoittajalle, kuinka monessa vuodessa yritys nykyisellä tulotasollaan tekee markkina-arvonsa verran tulosta. Osakkeen hinta jaetaan osakekohtaisella tuloksella ja näin saadaan selville yrityksen P/E-luku. Esimerkiksi jos osakkeen hinta on 10 euroa, osakekohtainen tulos eli EPS on 2 euroa, on yrityksen P/E-luku 5. Eli yritys tekee tulosta markkina-arvonsa verran 5 vuodessa.

Osinkotuotto saadaan jakamalla osakekohtainen osinko yhtiön osakekurssilla. Näin saadaan selville osinkotuottoprosentti. Esimerkiksi, jos yhtiön osaketta kohden jakaman osingon määrä on 0,90 euroa ja osakekurssi on 9,00 euroa, on osinkotuottoprosentti 10 prosenttia.

P/B-luku kertoo osakkeen hinnan suhteessa tasearvoon. Luku saadaan selville jakamalla osakkeen kurssi kirjanpidollisella osakekohtaisella osakepääomalla. Yhtiön oma pääoma saadaan selville vähentämällä yrityksen kaikista varoista yhtiön kaikki velat.

### 3.1.2 Osakesijoittamisen riskit

Nordean rahoitusyhtiön toimitusjohtaja Tanja Eronen kiteyttää sijoittamisen riskin seuraavasti: ” *Jos verrataan sijoittamista kuntoiluun tai urheiluun, niin toiset rakastavat sitä, että menevät iltaisin metsäkävelylle rauhassa nauttimaan, ja toiset haluavat treenata loppuun saakka jotain lajia, joka on teknisesti tosi vaativa. On paljon erilaisia*

*sijoittamismuotoja, iltakävelyyn verrattavia tosi helppoja ja sitten tosi teknisiä lajeja, kuten vaikka suora osakepöiminta. Ennen kuin tekniselle puolelle menee, on hyvä treenata tekniikka kuntoon, ettei tule negatiivisia yllätyksiä. Kuntoilussa tulee loukkaantumisia, samoin sijoittamisessa, jos menee tekniselle puolelle ilman tietotaitoa” (Nordea, 2024).*

Osakesijoittajan on hyväksyttävä, että osakekurssit vaihtelevat toisinaan. Kurssit laskevat aika ajoin ja niiden nousu ei ole lineaarista. Kun katsotaan 1900-lukua kokonaisuutena, sijoittajat menettivät rahaa 27 vuonna sadasta vuodesta.

Osakesijoittamisen riskit siis toteutuvat lähes varmasti, mutta epävarmuus liittyy siihen minä hetkenä markkinat kääntyvät laskuun. Osakesijoittaminen on pitkäjänteistä toimintaa, jossa pitkäaikaisuudella tarkoitetaan vähintään 10 vuoden ajanjaksoa. Tästä esimerkkinä tappioriski, joka vuoden mittaisella sijoitushorisontilla on 30 prosenttia, yli 7 vuoden aikahaarukalla 10 prosenttia ja 11 vuoden sijoituksissa enää 5 prosenttia.

Osakesijoittamiseen on hyvä suhtautua pitkäjänteisesti, eikä lähteä hakemaan pikavoittoja. Vielä 20 vuoden sijoitushorisontilla tappion riski on edelleen prosentin luokkaa. Sijoittaminen ei ole siis koskaan täysin riskitöntä, mutta aika pienentää tappion riskiä merkittävästi. Vaikka osakesijoittamista joskus verrataan uhkapelaamiseen, ne eivät kuitenkaan missään tapauksessa ole sama asia. Se, mitä uhkapelaamisessa ei ole, on osakesijoittamiseen liitettävissä oleva aito tuotto, joka koostuu yrityksen kannattavasta liiketoiminnasta ja yrityksen, sekä voittojen kasvusta. Tätä kuvastaa osakesijoituksen tappion todennäköisyys 100 vuoden ajanjaksolla, joka on 1:3,5 miljoonaa. Vastaavasti jos pelaat lottoa 100 vuotta, et välttämättä voita ikinä mitään (Seligson & Co, 2024).

## **3.2 Asuntosijoittamisen ominaisuudet**

### **3.2.1 Tuotto muodostuu kassavirrasta**

Asuntosijoittamisen tuotto muodostuu pitkälti kuukausittaisesta kassavirrasta. Hyvin harvoissa sijoitusmuodoissa on mahdollista saada näin tasaista ja suhteellisen helposti ennustettavissa olevaa tuottoa kuukausittain. Tuottoa on mahdollista saada useimmissa Suomen kaupungeissa 5–6 prosenttia vuodessa, mutta myös tätä alhaisemmat ja korkeammat tuotot ovat mahdollisia. Tuottoon vaikuttaa erityisesti kohteen ostohinta, markkinatilanne, ostettavan kohteen rahoitus sekä kaupungin valinta. Näiden lisäksi

vaikuttavia tekijöitä ovat taloyhtiö, josta kohde ostetaan ja sen remontointitarpeet ja -menetelmät, sekä vuokralaisen valinta. Asuntosijoittaminen, kuten mikään muukaan sijoittamisen muoto, ei ole oikotie varallisuuden kasvattamiseen, vaan se vaatii pitkäjänteisyyttä ja ennen kaikkea aikaa. Asuntosijoittaminen on varsin hyvä sijoittamisen muoto, jos osaa huomioida siihen liittyvät riskit ja on valmis oppimaan myös muiden tekemien virheiden kautta. Sijoitustoiminnasta saatavan kassavirran laskemiseen ei tarvita syvällistä matematiikan tuntemusta. Kassavirta muodostuu kohteesta saatavasta kuukausittaisesta vuokrasta, josta vähennetään yhtiövastike, mahdollinen rahoitusvastike, sekä lainakulut. Jäljelle jäävä osuus on sijoitusasunnon omistajalle pääomatuloa, jota verotetaan pääomatuloverotuksen mukaisesti. Pääomatulosta voidaan laskea sijoitusasunnon vuosituotto ennen veroja (Orava & Turunen, 2016, 17–23).

### 3.2.2 Esimerkki vuosituoton laskemisesta

Asuntosijoittaja löytää sopivan sijoituskohteen, jonka myyntihinta on 100 000 euroa. Sijoittaja käyttää kohteen rahoittamiseen omaa rahaa 50 000 euroa ja maksaa loput pankkilainalla. Kohteen kokonaishinta varainsiirtovero huomioon ottaen on 101 500 euroa. Pankkilainaa on siis 51 500 euroa ja sen korko tämänhetkisen noteerauksen mukaan on 4,50 prosenttia ja laina-aika on 20 vuotta. Sijoittaja saa asunnon vuokrattua 590 euron kuukausivuokralla. Hoitovastike on 120 euroa ja pankkilainan lyhennys, korot ja lainan kulut ovat 326 euroa/kk (OP 2024: Lainat – Lainalaskuri). Näiden tietojen valossa sijoittajalle jää kassavirraksi kuukausittain 590 euroa – 120 euroa – 326 euroa = 144 euroa pääomatuloa kuukaudessa. Tästä voidaan laskea vuosituotto ennen veroja seuraavalla kaavalla. Tulo ennen veroja kuukaudessa 144 euroa ja vuodessa  $12 * 144 = 1728$  euroa. Oma pääoma on 50 000 euroa, joten oman pääoman vuosituotto on  $1728 / 50000 = 3,456$  prosenttia. Tässä esimerkissä omistajalle jää siis joka kuukausi ennen veroja 144 euroa ja laina lyhenee kuin itsestään vuokratuoton ansiosta (Orava & Turunen, 2016, 17–23).

### 3.2.3 Vuokratuottolaskuri

Asuntosalkunrakentaja.fi (2024) on kehittänyt sijoitusasunnon tuottoa varten oman laskurin, joka toimii Microsoftin Excel -taulukkolaskentaohjelmassa. Laskurin avulla on mahdollista vertailla keskenään potentiaalisten sijoituskohteiden tuottoja ja kuluja.

Laskuri toimii sekä pankkilainalla, että yhtiölainalla rahoitettujen kohteiden vertailuun. Tämän lisäksi laskurissa on mahdollista huomioida asunnon, sekä taloyhtiön tulevat remonttitarpeet ja niiden kulut. Laskuri näyttää taloyhtiöremonttien keskimääräiset kustannukset, jotta laskeminen ja vertailu olisi helpompaa.

Laskuri toimii niin, että siihen syötetään kohteen tiedot: neliömäärä, ostohinta, yhtiölainan määrä, yhtiölainan korko, yhtiölainan laina-aika, pankkilainan määrä, pankkilainan laina-aika, pankkilainan korko, tuleva kuukausivuokra, hoitovastike, rahoitusvastike, taloyhtiön arvioidut remonttikulut, asunnon arvioidut remonttikulut. Näiden tietojen perusteella vuokratuottolaskuri laskee kuukausittaisen kassavirran ennen veroja ja verojen jälkeen. Laskurista on mahdollista nähdä myös laskelma varallisuuden kasvusta kuukausi- ja vuositasolla. Laskuri ilmoittaa prosentteina vuokratuoton velattomalle hinnalle, remontit huomioon ottavan vuokratuoton, sekä oman pääoman tuoton sijoituksen alussa. Kohdan 3.2.2 esimerkki laskettuna vuokratuottolaskurilla löytyy liitteestä 1.

Laskuri mahdollistaa asuntosijoittamisen tuoton mittaamisen vuokratuoton perusteella. Tuotto ilmoitetaan prosentteina ja siinä on huomioituna kaikki tuotosta vähennettävät kulut. Laskuri on hyvä apuväline erityisesti siinä vaiheessa, kun sijoitusasuntoa ei ole vielä hankittu. Se auttaa vertailussa merkittävästi ja antaa tarvittavat luvut, joiden perusteella sijoitusta on mahdollista arvioida puhtaasti numeroiden valossa taloudellisesta näkökulmasta. Laskurien rakenne ja asettelu on toteutettu asiakkaan tarve silmällä pitäen. Ne ovat helposti tulostettavissa ja laskelmat on helppo ottaa mukaan esimerkiksi rahoitusneuvotteluun. Hyvin tehdyt ja realistiset laskelmat eivät ainakaan heikennä rahoituksen saamisen mahdollisuutta, vaan päinvastoin.

#### 3.2.4 Myyntihinta ja markkinatilanne

Asuntomarkkinat ovat suorien osakkeiden markkinoihin verrattuna tehottomat. Rintala (2023) on päätenyt tutkielmassaan tuloksiin, jonka mukaan asuntomarkkinoilla on selkeitä piirteitä ennustettavuudesta ja hintojen liikkeitä ovat ainakin osittain ennakoitavissa. Näin ollen asuntomarkkinoilla on tehottomuuden piirteitä.

Osakemarkkinoilla sen sijaan vallitsee usein tilanne, että osakkeet on hinnoiteltu niiden todellisen hinnan mukaan. Markkinat ovat usein tehokkaat. Kun ostetaan osakkeita

esimerkiksi 100 000 eurolla, voidaan olla suhteellisen varma siitä, että niiden arvo markkinoilla hankintahetkellä on tuon 100 000 euroa. Asuntomarkkinoilla yli- ja alihinnoittelu on varsin yleistä ja sitä tapahtuu kaiken aikaa. On mahdollista, että henkilö tarjoaa ostettavasta asunnosta 100 000 euroa, mutta käypä markkina-arvo onkin esimerkiksi 90 000 euroa. Näin ostaja on tarjonnut asunnosta liikaa ja päätyy maksamaan ylihintaa. Vastaavasti henkilö löytää kohteen, josta hän tarjoaa 100 000 euroa. Hän pitää sijoitustaan onnistuneena, sillä kohteen käypä arvo onkin 110 000 euroa. Myyntihintoihin vaikuttavia tekijöitä on markkinatilanteen lisäksi monia. Näitä ovat esimerkiksi riitaisa aviopari tai eripurainen kuolinpesä, jonka tarkoituksena on päästä asunnosta eroon mahdollisimman nopeasti. Myyjä saattaa asua ulkomailla ja on sen vuoksi huonosti perillä markkinoista ja hinnoittelee tämän vuoksi asunnon alakanttiin markkinoihin nähden. Omistaja saattaa myös olla taloudellisissa vaikeuksissa ja sen vuoksi myy asunnon nopeasti pois markkinahintaa alemmalla hinnalla (Kaarto, 2015, 25–26). Asuntosijoittamisen ammattilaisten näkökulmasta heidän strategiansa perustuu lähinnä ansaintapotentialiin formaalin strategian sijasta. He tuntevat asuntomarkkinat erittäin hyvin ja kykenevät löytämään markkinasta alihinnoiteltuja kohteita tai kohteita, joita kehittämällä niiden tuottopotentialia voidaan kasvattaa. Heillä on kyky luoda lisäarvoa kohteille, joihin kokematon sijoittaja ei kykene. Joustavan tuloshakuinen toiminta kuvaa hyvin asuntosijoittamisen ammattilaisia (Roininen, 2018, 98–99). Löytääkseen alihinnoitellut kohteet, on asuntosijoittajan perehdyttävä erittäin tarkasti kaupunkiin tai alueeseen, josta on aikeissa ostaa kohteen. On muodostettava oman tutkimuksen perusteella näkemys siitä, miten mikromarkkina tulee kehittymään tulevaisuudessa, mitkä ovat alueen vastaavien kohteiden myyntihinnat ja vuokrataso, miten taloyhtiön hallinto on toteutettu ja onko se toimiva, minkälainen on taloyhtiön korjaushistoria ja tulevien remonttien tarve, taloyhtiön tontin omistus ja käyttämättä olevan rakennusoikeuden hyödyntäminen, taloyhtiön asuntojen yleinen vuokrattavuus ja kiinnostavan sijoitusasunnon tai sijoitusasuntojen kunto ja remonttitarpeet. Näiden asioiden avulla sijoittajan on mahdollista arvioida sellainen hinta, joka olisi mahdollisesti alle markkinahinnan. Tämän arvioiminen ei kuitenkaan ole yksinkertaista. Myyntihintaan on saatettu laittaa 2–4 prosentin tinkivara, joten tämän verran alle myyntihinnan tarjotessaan ostaja päätyy kuitenkin maksamaan kutakuinkin markkinahinnan. Hyvä keino edetä asuntosijoittajana on siis tehdä reilusti alle markkinahinnan olevia tarjouksia. Tarjouksen on hyvä olla niin alhainen, että sen lähettäminen hieman hävettää. Uusiseelantilaisen kiinteistösijoittajan

Dolf de Roosin ajatusmallin mukaan nyrkkisääntönä voidaan pitää, että ensin pitää tutkia 100 kohdetta, tehdä 10 hävettävän alhaista tarjousta, joista yksi johtaa kauppaan. Mitä kovempi kilpailu alueella on asuntosijoittajien kesken, sitä vaikeampi tätä nyrkkisääntöä on onnistuneesti noudattaa (Huru & Kaarto, 2021, 109–110).

Markkinatilanteessa on tapahtunut merkittävä muutos vuosien 2022 ja 2023 välillä. Asuntokauppa on hidastunut merkittävästi. Kiinteistövälitysalan keskusliiton (KVKL) mukaan välittäjien kautta tehtiin 2023 syyskuun aikana 3822 vanhojen asuntojen kauppaa. Määrä on 31,4 prosenttia vähemmän, kuin vuotta aiemmin. Määrä on myös 36 prosenttia vähemmän, kuin viiden edellisen vuoden syyskuun keskiarvo. Vanhojen kerrostaloasuntojen kaupat vähenivät 37,6 prosenttia. Kauppojen määrän lasku kohdistui erityisesti pääkaupunkiseutuun, jossa kauppojen määrät laskivat peräti 43,0 prosenttia vuoteen 2022 verrattuna. Myös vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat laskivat vuoden takaisesta. Laskua tapahtui pääkaupunkiseudulla 9,7 prosenttia, muissa isoissa kaupungeissa 10,1 prosenttia: Turussa 12,8 prosenttia, Tampereella 11,9 prosenttia ja Oulussa 2,7 prosenttia (Kauppalehti, 6.10.2023).

### 3.2.5 Ostettavan kohteen rahoitus

Asuntosijoittamisen tulevaisuuden tuottoihin ja kassavirtaan vaikuttaa merkittävästi ostettavan kohteen rahoitusmalli. Maltillisen velkavivun käyttäminen pienentää sijoituksen riskiä. Pääsääntöisesti pankit antavat asunnoille vakuusarvoksi 70 prosenttia käyvästä arvosta. Näin ollen, kun asuntosijoittaja ostaa esimerkiksi 100 000 euron arvoisen asunto-osakkeen, sen vakuusarvo on 70 000 euroa. Pankki myöntää ostettavaa asuntoa vastaan lainaa 70 000 euroa ja rahoitat loput 30 000 euroa asunto-osakkeen hinnasta omalla pääomalla. Velkavipu on tässä tapauksessa 70 prosenttia. Pääset kiinni 100 000 euron sijoitukseen 30 000 euron omalla pääomalla (Orava & Turunen, 2016, 37–38). Ostettavan kohteen rahoituksessa lähdetään yleensä liikkeelle ottamalla yhteyttä pankkiin. Lainahakemus on nykyisin mahdollista tehdä verkossa useimmissa pankeissa. Pankkien sivut tarjoavat myös esimerkiksi lainalaskurin, jolla on kätevä laskea lainan kustannuksia vaihtelemalla lainan määrää, laina-aikaa ja korkoprosenttia. Varsinainen lainaneuvottelu käydään pankkivirkailijan kanssa. Tässä kohtaa neuvottelijaksi on hyvä pyytää virkailijaa, joka on perehtynyt asuntosijoittamiseen. Neuvottelussa kartoitetaan, minkälainen tilanne asiakkaalla on ja mitkä ovat hänen suunnitelmansa, joihin rahoitusta tarvitaan. Suunnitelmallisuus nostetaan tärkeänä elementtinä esille pankin



puolelta. Laskelmat kuluista ja tuotoista on hyvä tehdä etukäteen. Samoin varautuminen riskeihin, joita väistämättä on olemassa kyseisessä sijoittamisen muodossa. Neuvottelun jälkeen pankki antaa lainatarjouksen, jonka jälkeen tarjouksen tekeminen ostettavasta kohteesta on mahdollista (OP 2023: Lainat – Sijoitusasuntolaina).

### 3.2.6 Taloyhtiön ja vuokralaisen valinta

Asunto-osakeyhtiöt noudattavat Suomessa asunto-osakeyhtiölakia. Taloyhtiön isännöitsijä, taloyhtiön hallitus ja säännöllisesti järjestettävät yhtiökokoukset pitävät osaltaan huolen siitä, että toiminta on lainmukaista. Asunto-osakeyhtiön määritelmä on, että vähintään 50 prosenttia lattiapinta-alasta on oltava asuinkäytössä. Keskimäärin suomalaisessa taloyhtiössä on noin 40 asuntoa ja reilu 2000 asuinneliötä. Suomesta löytyy kuitenkin paljon tätä suurempia ja pienempiä taloyhtiöitä. Suurimmassa taloyhtiössä on 750 asuntoa ja 37 000 asuinneliötä. Pienimmissä asuntojen määrä on muutamasta asunnosta kymmeneen asuntoa. Keskimääräistä suuremman ja pidemmän aikaa toimineen asunto-osakeyhtiön tapauksessa taloyhtiön analysointi sijoituspäätöstä tehdessä ei ole niin suuressa asemassa, kuin pienemmissä ja vähemmän aikaa toimineissa taloyhtiöissä. Tärkeimmät tarkastettavat asiat ovat isännöitsijäntodistus, taloyhtiön korjaushistoria, tulevat remontit, sekä yhtiöjärjestys. Näiden lisäksi on hyvä ottaa yhteys taloyhtiön isännöitsijään tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaan ja tiedustella onko taloyhtiön yhtiövastikkeessa nousupainetta tai taloyhtiöön odotettavissa huomattavia ylimääräisiä kustannuksia lähiaikoina syystä tai toisesta. Lisäksi kannattaa tiedustella, onko taloyhtiössä jotain erityisiä ongelmia, joita olisi hyvä huomioida asunto-osaketta hankittaessa (Kaarto, 2015, 96).

Vuokralaiset ovat joukko monenlaisia ihmisiä erilaisissa elämäntilanteissa. Heitä on haastavaa yrittää laittaa yhteen muottiin. Karkea jaottelu vuokralaisten kesken voidaan tehdä seuraavasti: opiskelijat, työssä käyvät nuoret, keski-ikäiset, eläkeläiset, eronneet, pariskunnat ja luottotietonsa menettäneet. Opiskelijat ovat pääsääntöisesti hyviä vuokralaisia. Heillä on usein luottotiedot kunnossa ja vuokranmaksajana toimii epäsuorasti valtio opintotuen ja asumistuen kautta. Näin opiskelijat ovat suhteellisen varmoja vuokran maksajia ja sen vuoksi hyvä valinta vuokralaisiksi. Työtä tekevät

nuoret ovat myös pääsääntöisesti hyviä vuokralaisia, koska heillä on myös usein puhtaat luottotiedot ja vuokranmaksukyky kunnossa. Työssä käyvä nuori saattaa olla hetki sitten valmistunut koulusta eikä halua heti ostaa omaa asuntoa, joten vuokra-asunto on heille paras vaihtoehto. Heistä ei kuitenkaan välttämättä saa pitkäaikaisia vuokralaisia. Eläkeläiset ovat vuokralaisina pääsääntöisesti hyviä vuokralaisia. He ovat yleistetysti sääntillisiä ja rauhallisia, sekä hoitavat vuokranmaksun yleensä moitteettomasti. Eläkeläisen ajaa usein vuokralle asumaan muuttunut elämäntilanne tai se, ettei ole elämänsä aikana pystynyt hankkimaan itselleen omaa ja mieleistään kotia. Joskus eläkeläisen syy vuokralle muuttoon voi olla tarve muuttaa lähemmäs palveluita. Eronneet henkilöt tarvitsevat yleensä asunnon nopeasti muuttuneen elämäntilanteen vuoksi. Näin ollen asunnon ei välttämättä tarvitse olla heti täysin priimassa kunnossa. Eronneet ovat tosin ryhmä, josta ei välttämättä saa pitkäaikaista vuokralaista, mutta usein kuitenkin hyvän sellaisen. Pariskunnat ja erityisesti nuoret pariskunnat ovat hyviä vuokralaisia ja hoitavat asiansa yleensä mallikkaasti. Riskinä kuitenkin on se, että pariskunta ostaa oman asunnon ja muuttaa pois. Toisena riskinä on erotilanne, jossa yleensä molemmat muuttavat pois. Näiden osalta vuokraajan kannattaa varautua määräaikaisella vuokrasopimuksella, jossa on määritelty sopimussakko vuokrasopimuksen irtisanomisesta ennen määräaikaa. Määräaikainen vuokrasopimus on yleensä vuoden mittainen ja sopimussakko on vuokravakuuden suuruinen. Luottotietonsa menettäneet ovat oma ryhmänsä, joita kannattaa välttää, mikäli ei halua ottaa riskiä joutua erinäisiin ongelmiin. Vuokranantajan tärkeimpänä kiinnostuksen kohteena on kuitenkin se, että vuokra maksetaan ajallaan ja asunto pysyy kunnossa. Poikkeustapauksia toki löytyy, mutta vuokralaisen valinnassa kannattaa käyttää erityistä harkintaa (Orava & Turunen 2013, 147–149).

Vuokralaisen valinta on yksi tärkeimmistä vuokraustoiminnan osaprosesseista. Tästä syystä on kannattavaa systemaattisesti pyrkiä kehittämään vuokralaisen valintaprosessia. Valintaprosessin tarkoituksena on pyrkiä selvittämään mahdollisimman perusteellisesti vuokralaisen vuokranmaksukyky, sekä hänen halunsa pitää huolta asunnosta. Tärkeimpänä valintaprosessin osana on luottotietojen tarkistus. Tämä antaa hyvän kuvan tulevan vuokralaisen rahan käsittelytaidoista ja velvollisuuksien hoitokyvystä. Tämän lisäksi on suositeltavaa käyttää vahvaa tunnistautumista, tai tarkistaa asianmukaisesta asiakirjasta tulevan vuokralaisen

henkilöllisyys viimeistään vuokrasopimuksen allekirjoitusvaiheessa. Vuokrasopimuksen allekirjoitusvaiheessa on myös hyvä käydä sopimuksen sisältö yksityiskohtaisesti läpi niin, että vuokralainen varmasti ymmärtää joka kohdan ja kerrostaloasumisen perusteet. Avaimien luovutus tapahtuu vasta, kun vuokravakuus on maksettu ja kotivakuutustodistus on toimitettu. Vuokrasuhteen alussa vuokralainen täyttää ja allekirjoittaa huoneiston alkutarkastuslomakkeen. Näin pystytään epäselvissä tapauksissa tarkistamaan, onko vahinkoa syntynyt vuokralaisen aikana, vai onko mahdolliset vahingot syntyneet aiemmin. Ongelmatapauksen osuessa kohdalle, on suositeltavaa toimia nopeasti, mutta kuitenkin vuokralaisen oikeuksia kunnioittaen. Mikäli virallinen vuokrasopimuksen purku- tai häätöprosessi laitetaan liikkeelle, on suositeltavaa yrittää vielä neuvotella vuokralaisen kanssa ratkaisua (Huru & Kaarto, 2021, 149–149).

### 3.2.7 Asunto-osakkeen arvonnousu

Arvonnousu tarkoittaa asunto-osakkeen arvon nousua sen hankkimisen jälkeen. Tällöin myyntihinta on ostohintaa korkeampi. Näiden erotus on arvonnousun määrä. Jos asunto ostetaan 100 000 eurolla ja myydään 120 000 eurolla, arvonnousua on tällöin 20 000 euroa. Arvonnousua voidaan myös hyödyntää asunto-osakkeen vakuusarvon nostamisessa. Jos arvo on noussut 20 000 euroa, niin myös asunnon vakuusarvo nousee. Kun vakuusarvo on pankista riippuen, yleisesti 70-80 prosenttia asunto-osakkeen arvosta, niin 100 000 euron asunnon vakuusarvo on 70 000 - 80 000 euroa, mutta 120 000 euron arvoisen asunnon vakuusarvo onkin 84 000 - 96000 euroa. Asunto-osakkeen arvon nousulle on olemassa erilaisia syitä, jotka johtuvat sekä sijoittajan omasta toiminnasta, että markkinoiden muutoksista. Omalla toiminnallaan asunnon arvonnousuun voi vaikuttaa esimerkiksi remonteilla. Hienosti pintaremontoitu asunto nostaa yleensä asunnon jälleenmyyntihintaa. Toinen mahdollinen arvonnousun aiheuttava tekijä on ostaminen alle markkinahinnan. Näin arvonnousu tapahtuu hyvinkin nopeasti. Kolmas tekijä on asuntomarkkinoiden hintakehitys. Tämä kuitenkin vaatii yleensä hieman enemmän aikaa ja hintataso voi heilahdella molempiin suuntiin (Kaarto, 2015, 67–68).

Pärssinen (2018) havainnollisti opinnäytetyössään arvonnousun tapahtumista käytännössä. Henkilöhaastattelun kohteena ollut asuntosijoittaja oli ostanut Tampereelta

asunto-osakkeen vuonna 1994. Asunto-osake käsitti kaksi makuuhuonetta, keittiön, olohuoneen, sekä kylpyhuoneen. Se oli kooltaan 53m<sup>2</sup>. Sijoittaja piti asuntoa hallinnassaan 23 vuotta ja se oli koko tämän ajan vuokrattuna remonttien aiheuttamia tyhjiä kuukausia lukuun ottamatta. Sijoittaja myi asunnon pois vuonna 2017. Asunnon hankintahinta vuonna 1994 oli 239 000 markkaa, joka muunnettuna vuoden 2017 rahan arvoksi vastasi 40 196,91 euroa. Kun hankintahintaan lisättiin kaikki myyntivoitosta vähennyskelpoiset kulut, hankintahinnaksi saatiin 58 396,13 euroa. Asunnon myyntihinta oli 100 000 euroa. Arvonnousua kertyi näin ollen 41 603,87 euroa.

Yllä olevan esimerkin ansiosta on mahdollista tarkastella verotuksen vaikutusta arvonnousuun ja sen toteutumiseen. Yllä olevan esimerkin sijoittaja ei asunut itse asunnossa koskaan. Tämän vuoksi hänen piti maksaa myyntivoitosta veroa pääomatuloverotuksen mukaisesti.

Verottajan ohjeen mukaan oma vakituinen asunto on mahdollista myydä verovapaasti, mikäli omistaja on omistanut asunnon vähintään 2 vuotta ja omistaja itse, tai hänen puolisonsa tai alaikäiset lapset ovat asuneet asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään 2 vuotta (Verohallinto, 2023).

### **3.3 Asuntosijoittamisen riskit**

#### **3.3.1 Riskeistä yleisesti**

Asuntosijoittamiseen, kuten mihin tahansa muuhunkin sijoittamisen muotoon liittyy monenlaisia riskejä. Riskienhallinta on olennainen osa asuntosijoittajan menestymisen kannalta. Asuntosijoittamiseen liittyy riskejä, joihin pystyy omalla toiminnallaan vaikuttamaan ja varautumaan. Kaikkia asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ei kuitenkaan pysty etukäteen ennustamaan mitenkään. Varautuminen, ennakointi ja asioiden selvittäminen, sekä jatkuva oppiminen auttavat riskienhallinnassa. Näiden tietojen ja taitojen avulla asuntosijoittaja voi välttää yleisimmät virheet ja sudenkuopat sekä minimoida riskit. Esa Juntunen (2023) toteaa osuvasti teoksessaan Viisas sijoittaja, että kaikki maailman sijoitusvirheet on jo tehty. Uudella sukupolvella on valtavasti tietoa siitä, miten edeltävät sukupolvet ovat epäonnistuneet sijoittamisessa. Heidän tekemänsä virheet ovat tiedossa ja uusien sekä tulevien sukupolvien on näiden oppien valossa mahdollista välttää tiedostetut virheet ja minimoida riskit. Vaikka Juntunen keskittyy teoksessaan pääsääntöisesti osakemarkkinoihin ja siellä toimimiseen, pätevät

samat lainalaisuudet myös asuntosijoittamisen puolella. Ihminen on inhimillinen olento, eikä toimi aina rationaalisesti. Tämän vuoksi on ymmärrettävää, että ihminen suhtautuu asioihin monesti tunteella enemmän kuin järjellä. Rationaalinen ja järkevä toiminta jäävät usein inhimillisten tunteiden varjoon päätöksiä tehdessä.

### 3.3.2 Tyhjen kuukausien ja vuokralaisen toiminnan aiheuttamat riskit

Jokainen asuntosijoittaja kohtaa sijoitusuransa jossain vaiheessa tyhjän kuukauden, jolloin asunnossa ei toisin sanoen ole vuokralaista eikä asunnosta saa vuokratuloa. Yhtiövastike on kuitenkin hoidettava kuukausittain. Näin tyhjä kuukausi tekee loven sijoittajan kassavirtaan. Pahimmillaan tyhjiä kuukausia saattaa olla useita, jolloin sen vaikutus tuottoon on merkittävä. Vuokraustoiminnassa voidaan puhua vuokrausteesta. Kun asunnon vuokrauste on 100 prosenttia, niin tyhjiä kuukausia ei ole yhtään. Vuokrausteiden pitämiseksi korkealla, on sijoittajalla mahdollisuus minimoida tyhjen kuukausien riski ostamalla sellaisia asuntoja, jotka sopivat useimmille vuokralaisille. Näitä ovat esimerkiksi yksiöt sekä asunnot kasvukeskuksissa ja kaupunkien keskustoissa tai hyvien kulkuyhteyksien, kuten isompien väylien tai junaratojen, varrelta. Näiden lisäksi sijoittajalla on mahdollisuus vaikuttaa siihen, minkä kuntoinen asunto on. Hyväkuntoinen ja neutraalisti sisustettu asunto on helpompi vuokrata eteenpäin, kuin persoonallisempi tai huonokuntoisempi asunto. Pintaremonteissa kannattaakin siis suosia neutraaleja värejä, jotka miellyttävät suurinta osaa ihmisistä. Vuokratasolla on myös vaikutusta vuokrattavuuteen. Vuokrataso määräytyy alueellisesti, joten tämä on hyvä selvittää vuokra-asuntoja tarjoavien nettisivujen kautta. Hieman alle markkinahinnan olevan vuokra-asunnon saa todennäköisesti helpommin vuokralle, kuin ylihinnoitellun vuokra-asunnon (Orava & Turunen 2013, 203–204).

Vuokralaisen toiminnan aiheuttama riski on merkittävä, mutta pääsääntöisesti melko harvinainen tapahtuma, mikäli vuokralaisen valinnan tekee huolellisesti. Tämän tutkielman aiemmassa luvussa käytiin läpi tekijöitä, jotka tulee ottaa huomioon vuokralaista valitessa. Aina parhainkaan riskien hallinta ja varautuminen eivät kuitenkaan auta ja asuntosijoittaja saattaa kohdata ongelmavuokralaisen. Suurimpana riskinä on vuokrien maksamatta jättäminen, jolla on suora vaikutus asuntosijoittajan sijoituksen tuottoon ja kassavirtaan. Toisena, hieman harvinaisempina riskinä on se,

että vuokralainen vaurioittaa asuntoa niin, että se joudutaan remontoimaan.

Vaurioittamista on monen asteista ja osasta selviää pintaremontilla, mutta se aiheuttaa kuitenkin kustannuksia. Pahimmassa tapauksessa joudutaan tekemään merkittävää remonttia, joka on huomattavasti pintaremonttia kalliimpaa (Orava & Turunen 2013, 204–205).

### 3.3.3 Rahoitus- ja markkinariskit

Korkojen nousun vaikutus korostuu etenkin sijoittajilla, jotka käyttävät suurta velkavipua asuntosijoittamisen toteuttamisessa. Menneenä vuosikymmenenä korkotaso on ollut historiallisen alhainen, joten se on mahdollistanut edullisen rahan saamisen pankista. Euroopan keskuspankin säätelämä ohjauskorko Euribor oli pitkään miinusmerkkinen, joten pankkilainan korko muodostui pelkästään pankin marginaalista. Korkoriskin huomioiminen niin matalan koron aikana, kuin korkeampienkin korkojen aikana on erittäin suuri tekijä asuntosijoittamisen onnistumisen kannalta. Korkoriskiltä on mahdollista suojautua pankin tarjoamien palveluiden kautta. Näitä ovat mm. korkokatto ja kiinteäkorkoinen laina. Korkokatto tarkoittaa lisämaksullista palvelua lainaan, jossa määritellään korkotaso, jonka ylitse lainan korko ei nouse, vaikka ohjauskorot nousisivatkin. Kiinteäkorkoisessa lainassa lainan korko sovitaan kiinteäksi tietyksi ajaksi. Tämä on myös lisämaksullinen palvelu lainaan. Kiinteä korko voidaan määritellä esimerkiksi 3 prosenttiin seuraavaksi 10 vuodeksi. Tämä tarkoittaa sitä, että lainan korko pysyy samana seuraavat 10 vuotta, eikä markkinoiden heilahtelu vaikuta siihen. Riskienhallinnan kannalta on tärkeää, ettei velkavipu ole kohtuuttoman suuri. Mikäli asuntosijoitustoiminnassa velkavipu on alle 50 prosenttia koko asuntovarallisuudesta, ei korkoriski ole niin suuri uhkatekijä, kuin tilanteessa, jossa velkavipu on esimerkiksi 90 prosenttia. Vararahasto toimii taloudellisena puskurina ongelmatilanteissa. Vararahastolla on mahdollista maksaa tiukan paikan tullen lainoja pois tai selvitä esimerkiksi tilapäisistä tyhjästä kuluista tai äkillisistä remonteista. Vararahaston ei tarvitse välttämättä olla käteistä rahaa, mutta sen on hyvä olla jotain mahdollisimman helposti käteiseksi muutettavaa omaisuutta. Hyvä määrä vararahaston kooksi on noin 30 prosenttia asuntovarallisuuden markkina-arvosta (Orava & Turunen 2013, 201–203).

Markkinariski on nykytilanteen valossa osittain toteutunut. Uusien osakeasuntojen kauppa on hyvin pitkälti jämähtänyt paikalleen. Samaan aikaan monet sijoittajat yrittävät päästä eroon omistamistaan pienistä asunnoista. Nollakorkojen aikaan otetut lainat ovat muuttuneet korkojen nousun vuoksi huomattavasti kalliimmiksi. Uusien asuntojen ostamiseen tarvittiin vielä muutama vuosi sitten vain 20–30 prosenttia omaa pääomaa. Loppu oli rahoitettu taloyhtiölainalla, josta alussa maksettiin vain korkoja. Nyt monessa tämän kaltaisessa yhtiössä yhtiölainojen lyhennysten maksaminen on alkanut. Kun tämä yhdistetään merkittävästi nousseeseen korkotasoon, se on aiheuttanut monelle asutosijoittajalle taloudellisia ongelmia. Koronavirus pandemian myötä vuokra-asuntojen kysynnässä tapahtui käänös negatiiviseen suuntaan ja kysyntä laski merkittävästi. Hieman myöhemmin Venäjän hyökättyä Ukrainaan vaikutukset osuivat myös energian hintaan, sekä rakentamisen kustannusten nousuun. Tällä oli suora vaikutus vastikkeiden nousuun taloyhtiöissä. Sijoittajia on tämän vuoksi joutunut niin sanotun pakkomyynnin eteen, ja tämä on osaltaan laskenut pienten asuntojen myyntihintoja. Vuokra-asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä ylitarjontaa ja riittävän hyvin maksavia vuokralaisia on paikoin vaikea löytää. Vuokrat ovat pysyneet pitkälti paikallaan ja paikoin jopa laskeneet (Suomen tilastokeskus - blogit, 2023a).

### 3.3.4 Sijainnin valinta osana riskienhallintaa

Taulukko 1. Suurimpien kaupunkien väestön muutos 2012–2022

Aluejako 31.12.2022	Väkiluku		Väkiluvun muutos 2012–2022	Väkiluvun muutos 2012–2022 (%)	Osuus koko Suomen väestöstä 2022 (%)
	31.12.2022	31.12.2012			
Koko Suomi	5 565 519	5 426 674	138 845	2,49 %	
Helsinki	664 028	603 968	60 060	9,04 %	11,93 %
Espoo	305 274	256 824	48 450	15,87 %	5,49 %
Tampere	249 009	217 421	31 588	12,69 %	4,47 %
Vantaa	242 819	205 312	37 507	15,45 %	4,36 %
Oulu	211 848	190 847	21 001	9,91 %	3,81 %
Turku	197 900	180 225	17 675	8,93 %	3,56 %
Jyväskylä	145 887	133 482	12 405	8,50 %	2,62 %
Kuopio	122 594	114 055	8 539	6,97 %	2,20 %
Lahti	120 175	118 098	2 077	1,73 %	2,16 %
Pori	83 205	85 201	-1 996	-2,40 %	1,50 %

Taulukko 1, Suurimpien kaupunkien väestön muutos 2012–2022. Lähde: Tilastokeskus, 2022c.

Taulukossa 1 on kuvattuna väestön muutos Suomen 10 väkiluvun mukaan mitattuna suurimmassa kaupungissa vuosina 2012–2022. Näille kaupungeille yhteistä on väkiluvun suuruuden lisäksi se, että jokaisesta kaupungista löytyy korkeakoulu: yliopisto, yliopistokeskus tai ammattikorkeakoulu. Taulukosta voidaan huomata, miten merkittävä on suurimman kaupungin, Helsingin, väestön osuus koko maan väestöstä. Huomionarvoinen seikka on myös se, että näiden 10 väkiluvun mukaan suurimman kaupungin yhteenlaskettu väkiluku 2 342 739 vastaa 42,09 prosenttia koko maan väestöstä. Tämä merkittävä kattavuus väestöstä tukee tutkielman kaupunkien valintaa hyvin.

Suomen suosituimmat opiskelijakaupungit hakijamäärän mukaan mitattuna vuonna olivat 2020 Helsinki, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu ja Kuopio (Studentum 2023: Hakijalle). Kuten taulukosta 1 voidaan huomata, näiden kaupunkien väestö on kasvanut vuosien 2012–2022 välillä merkittävästi.



Kaupungilla on suuri merkitys sijoitusasunnon ostamisen kannalta. Tämä siitä syystä, että kaupunkeja on erittäin paljon erilaisia ja erilaisissa tilanteissa mm. työn ja opiskelun suhteen. On kaupunkeja, joista on selkeästi huomattavissa, että väestö on viime vuosikymmenten aikana vain vähentynyt. Tähän voi olla monia syitä, mutta yleensä väestökato liittyy työpaikkojen vähentymiseen ja mahdollisiin oppilaitosten sulkemisiin. On siis ensiarvoisen tärkeä tuntea seutu, josta sijoitusasunnon aikoo ostaa. Väestön väheneminen heijastuu asuntosijoittajan näkökulmasta negatiivisella tavalla, vuokra-asuntojen kysynnän vähenemisenä, sekä asuntojen arvon alenemisena (Orava & Turunen 2013, 62–70).

Kaupunkeja tarkastellessa pitää ottaa huomioon myös kaupungin sisäinen aluejako. Kaupunginosat jakautuvat eri luokkiin maineen ja sijainnin perusteella. Porin kaupungista voidaan ottaa esimerkkinä kolme kaupunginosaa, joissa on paljon kerrostaloasuntoja ja niiden hinnat ovat muihin kaupunginosiin nähden matalammat. Kaikki kolme kaupunginosaa ovat 70-luvulla rakennettuja niin sanottuja betonilähiöitä. Näitä ovat Pormestariluoto, Sampola ja Pihlava (Etuovi, 2023). Pormestariluoto on näistä lähimpänä, noin 1–3 kilometrin etäisyydellä, kaupungin keskustasta. Sampolasta keskustaan matkaa on noin 5 kilometriä ja Pihlavasta noin 10 kilometriä. Näitä kolmea kaupunginosaa kuitenkin yhdistää yleisesti paikallisten ihmisten tiedossa oleva huono maine. Alueella asuu paljon työttömiä ja sosioekonomisesti heikommassa asemassa olevia ihmisiä, koska alueiden vuokrataso on alhainen. Väestöryhmien polarisoitumiseen tietyille alueille alhaisempi vuokrataso on sekä syy, että seuraus. Alhaisempi vuokrataso mahdollistaa asumisen heikommassa taloudellisessa asemassa oleville ihmisille, mutta voi aiheuttaa lieveilmiöitä, mikä laskee alueen vuokratasoa entisestään. Samantyyppisiä kaupunginosia löytyy varmasti kaikista Suomen kaupungeista. Tällaiset kaupunginosat voivat hintaa ja sijaintia katsomalla vaikuttaa hyviltä sijoituskohteilta, mutta niitä on kuitenkin syytä harkita kahdesti, mikäli alueeseen liittyy sijoituksen kannalta negatiivisia asioita. Näiden seikkojen vuoksi kaupungin tunteminen hieman syvällisemmin on tärkeää ostopäätöstä ja asunnon valintaa tehdessä. Tällaiset alueet voivat kuitenkin olla hyviäkin sijoituskohteita, kun valikoi vuokralaisen mahdollisimman hyvin. Tämä on yksi osa asuntosijoittamisen riskinottoa (Pärssinen, 2018, 12–13).

### 3.3.5 Henkilökohtaisen elämän riskit

Henkilökohtainen hyvä taloudenpito on asuntosijoitustoiminnan kivijalka. Se mahdollistaa rahoituksen järjestämisen pankista ja pitää toiminnan kasassa. Tarkoituksena on kerryttää varallisuutta, mutta ei joutua taloudelliseen ahdinkoon. Riskejä tähän on kuitenkin olemassa. Näistä suurimpia ovat työttömyys, sairastuminen, vammautuminen, tapaturmat ja avioero. Pankki tekee selvityksen lainan hakijan taloudellisesta tilanteesta. Mikäli kokonaisuus on vaaditulla tasolla, voidaan laina myöntää. Pankki selvittää hakijan tulot, menot ja velat. Näiden lisäksi pankki selvittää haettavaan lainaan suhteutettuna sen, että lainan hakijalle jää riittävästi rahaa myös elämiseen eikä taloutta vedetä liian tiukalle. Tämä on paitsi pankin riskien hallintaa, myös hakijan riskien hallintaa hänen puolestaan. Laina tarvitsee tämän lisäksi aina myös vakuuden (OP 2023: Lainat – Asuntolaina). Yleensä lainan hakijan tulee olla vakituksessa työsuhhteessa, jotta maksukyky voidaan varmistaa. Pankit tarjoavat lainoilleen erilaisia lisäpalveluita, kuten takaisinmaksuturvan kuoleman, vakavan sairauden, työttömyyden ja työkyvyttömyyden varalle. Näin lainan hakijalla on mahdollisuus itse vaikuttaa myös riskien hallintaan, koska tulevaisuuden tapahtumia on mahdoton ennustaa (OP 2023: Lainat – Talouden turva).

### 3.3.6 Taloyhtiöriski

Kalliolan (2021) tekemän haastattelututkimuksen mukaan asuntosijoittajien tietoisuus taloyhtiöstä ja sen toiminnasta on avainasemassa asuntosijoitustoiminnassa. Tutkimuksen mukaan asuntosijoittajat käyttävät runsaasti aikaa tutustuessaan taloyhtiöön ja sen asiakirjoihin. Huolellinen tutustuminen taloyhtiöön on äärimmäisen tärkeää ennen sijoitusasunnon ja ylipäättään asunnon ostopäätöksen tekemistä. Näin saa kokonaiskuvan esimerkiksi siitä, mitä remontteja taloyhtiössä on tehty ja mitä tulevia remontteja on suunnitteilla. Näillä on suora vaikutus asunnosta maksettavaan yhtiövastikkeeseen, sekä rahoitusvastikkeeseen. Taloyhtiön remonttikustannukset jyvitetään yhtiöjärjestyksessä määritellyllä tavalla. Usein remonttikustannusten jyvitys tapahtuu asuntojen kesken osakkaan omistaman neliömäärän mukaan. Näin ollen isomman asunnon remonttikustannukset ovat suuremmat, kuin vaikkapa pienessä yksiössä. Tämä vaikuttaa suoraan myös asuntosijoitustoiminnan kassavirtaan ja nostaa

sijoitustoiminnan riskitasoa. Taloyhtiön koko vaikuttaa remonttien hintaan, mutta suuremmissa taloyhtiöissä maksajia on luonnollisesti enemmän. Tämä on syytä huomioida laskelmia tehdessään. Monessa tapauksessa taloyhtiön tehdyt ja tulevat remontit on selkeästi ilmoitettu asunnon myynti-ilmoituksessa. Mikäli näin ei ole tai jokin asia remonttien ja tulevien toimenpiteiden osalta jää askarruttamaan, on hyvä ottaa yhteys isännöitsijään, jolta on mahdollista saada isännöitsijäntodistus.

Isännöitsijäntodistus pitää sisällään kattavat tiedot asunnosta ja taloyhtiöstä, sekä taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta, kuten lainoista. Taloyhtiön remontit ovat yleensä kalliita, joten niillä on vaikutusta asunnon omistajan kuukausittaisiin kuluihin. Tulevat kuluarviot on saatavilla isännöitsijältä, mikäli remonteja on suunnitteilla.

Sijoituspäätöstä tehdessä voidaan myös karkeasti laskea remonttien aiheuttamien kulujen arvio. Esimerkiksi linjasaneeraus ja julkisivuremontti 1950- ja 1960-luvun taloihin maksaa noin 900 euroa/neliö, 1970-luvun taloihin noin 700 euroa/neliö ja 1980-luvun taloihin noin 550 euroa/neliö. Vaikka nämä arviot ovat hyvin karkeita, voi niistä hyvin lähteä liikenteeseen. Mikäli kohteessa on näiden arvioiden jälkeen sijoituspotentiaalia, kannattaa siirtyä tarkempaan, tapauskohtaiseen arviointiin.

Tapauskohtaisessa arvioinnissa on hyvä tehdä laskelmat siitä, miten tulevat taloyhtiössä tehtävät remontit vaikuttavat kuukausittaisiin kustannuksiin ja ottaa suunnitelmassa huomioon myös se, että remonttien aikana asunnossa ei mahdollisesti voi asua. Lisäksi on hyvä huomioida pintaremontin tarve ostettavassa asunnossa ja varata siihen sopiva rahamäärä. Näiden avulla on mahdollista tehdä kattava laskelma kuluista ja tulevasta tuotosta (Orava & Turunen 2013, 82–89).

Viimeisten vuosien aikana uusissa taloyhtiöissä on käytetty huomattavan paljon yhtiölainaa. Tätä on ollut usein jopa 70 prosenttia asunnon myyntihinnasta. Tämän avulla asuntoon on päässyt käsiksi varsin pienellä omarahoitusosuudella. Yhtiölaina on asunto-osakeyhtiön nimissä oleva laina, jota osakkaat lyhentävät rahoitusvastikkeilla. Huomattavasti nousseen korkotason jälkeen monessa taloyhtiössä on havahduttu hieman erilaiseen todellisuuteen yhtiölainojen osalta. Osa yhtiöistä on tehnyt viisaasti ja suojannut yhtiölainan korkosuojauksella, jotta kulut pysyvät ennakoitavissa ja muutenkin kurissa. Kaikilla tätä suojausta ei kuitenkaan ole käytössä. 1.7.2023 voimaan tulleen lainsäädännön mukaan uudisrakentamisen rahoitukseen tulee tiukennuksia kohteiden lainoitusasteen osalta. Se voi lain voimaan astumisen jälkeen olla maksimissaan 60 prosenttia. Taloyhtiölainojen takaisinmaksuaika rajataan

maksimissaan 30 vuoteen ja lyhennysvapaita voi ensimmäisen viiden vuoden ajanjaksolla pitää maksimissaan 12 kuukautta. Sijoittajan kannalta riskienhallinnan osana on tarkistaa taloyhtiön sijoittajien lukumäärä ja omistuskeskittymät, ennen kuin tekee ostopäätöksen kohteesta. Koko taloyhtiö vastaa viimekädessä yhtiölainasta. Jos taloyhtiössä on paljon sijoittajia, joiden elämäntilanteessa tapahtuu muutoksia esimerkiksi korkojen nousun vuoksi, voi taloyhtiö joutua ongelmiin näiden osakkaiden vuoksi. Pahimmassa tapauksessa vastikkeet jäävät rästiin ja yhtiö joutuu ottamaan asunnon hallintaansa. Hallintaan oton jälkeen yhtiö mahdollisesti vuokraa asunnon ja yrittää näin saada rästiin jääneet vastikkeet kuitatuksi. Tähän tilanteeseen asti päätyminen on kuitenkin sekä omistaja-asukkaiden, että sijoittaja-asukkaiden etujen vastaista. Tärkeänä huomiona on nostettava esiin myös se, että kaikki osakkaat ovat vastuussa yhtiölainasta, vaikka heillä ei omaan osakkeeseensa yhtiölainaa olisikaan. Tämän vuoksi taloyhtiön valinnalla voi vaikuttaa merkittävästi asuntosijoittamisen riskienhallintaan (OP-Media, 2023).

## 4 Tulokset ja analyysi

### 4.1 Analyysimenetelmät

Kerätty aineisto on koottu työn myöhemmässä vaiheessa havainnollistaviin kuvaajiin, joiden avulla aineistosta on mahdollista tehdä havainnollistavaa analyysiä valitun aikajakson ajalla tapahtuneista muutoksista. Kuvaajiin on otettu mukaan kaupunkikohtaisia tietoja, jotka todennäköisesti ovat vaikuttamassa kaupungissa asuntosijoittamista harjoittavan vuokratuottoon. Kuvaajissa käydään läpi vuosittain ja kaupungeittain keskimääräinen kerrostalohuoneiston neliöhinta, neliövuokra, hoitovastike/neliö, sekä asukkaiden keskimääräiset palkkatulot ja kaupungin 20–64-vuotiaiden työllisyysaste prosentti.

Kuvaajien lisäksi aineiston analyysi suoritetaan tilastollisella regressioanalyysimenetelmällä. Regressioanalyysin avulla on mahdollista tutkia yhden tai useamman selittävän muuttujan vaikutusta selitettävään muuttuajaan.

Regressioanalyysin etuna on, että sen avulla on mahdollista tutkia saman aikaisesti monen selittävän muuttujan vaikutusta selitettävään muuttuajaan. Analyysissa saadaan selville, mikä vaikutus selittävällä muuttujalla on silloin, kun muut tekijät, jotka vaikuttavat selitettävään muuttuajaan otetaan huomioon (KvantiMOTV, 2024.)

Regressioanalyysi on valittu työn analyysimenetelmäksi, koska sen avulla voidaan edellä kuvattuja kaupunkikohtaisia tietoja tutkia ja analysoida. Näin analyysin avulla on mahdollista saada useamman selittävän muuttujan vaikutus kaupungista saatavaan keskimääräiseen vuokran määrään. Aineiston analysointi etenee muuttujien perustelusta, esittelystä ja kuvioden avulla tehdystä analyysistä kohti muuttujien keskinäisten korrelaatioiden laskentaa. Tämän jälkeen valituille muuttujille suoritetaan varsinainen regressioanalyysi.

### 4.2 Valitut muuttujat

Valittujen muuttujien välillä on eroja kaupunkien välillä. Toisissa kaupungeissa erot ovat pienemmät, kuin toisissa. Tutkielmaan valitut kaupungit sijaitsevat maantieteellisesti Suomessa melko laajalla alueella. Muuttujien valinnan perusteena on oletus siitä, että niillä on vaikutusta kaupungin vapaarahoitteisten kerrostalohuoneistojen vuokrien määrään. Kaupungit eroavat toisistaan merkittävästi

paitsi maantieteellisen sijainnin, myös väkiluvun, palveluiden, liikenneyhteyksien, maineen, työllisyyden ja väestön osalta merkittävästi. Valittujen muuttajien avulla pyritään tarkastelemaan vuokrien muutoksien taustalla olevia tekijöitä. Valitut muuttajat kuvastavat kaupungin asuntomarkkinoita, väestöä, kotitalouksien palkkatuloja ja työllisyysastetta. Tutkielman avulla on mahdollista löytää syitä vuokrien vaihtelulle kaupunkien välillä.

#### 4.2.1 Keskimääräinen neliövuokra

Keskimääräisen neliövuokran aineisto on kerätty tilastokeskuksen keräämistä tiedoista ja niistä muodostetuista taulukoista. Vuosien 2012, 2013 ja 2014 tiedot on haettu erikseen, koska nämä eivät ole mukana vuonna 2015 uudistetussa taulukoinnissa. Näiltä vuosilta tietojen perustana on käytetty työvoimatutkimuksen yhteydessä kerättävää neljännesvuosittaista vuokratilaston haastatteluaineistoa, sekä Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteriä. Näiden lisäksi vuositilaston laadinnassa on hyödynnetty Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa, muuttoaineistoa ja väestörakenneaineistoa. Vuokra -käsitteellä näissä tilastoissa tarkoitetaan asunnosta maksettavaa vuokraa, joka sisältää vesi- ja lämmityskustannukset. Muita kustannuksia, kuten saunan, internetin ja sähkön käyttökustannuksia ei vuokran määrässä ole huomioitu. Tilastossa ilmoitetut keskineliövuokrat ja kokonaisvuokrat ovat painotettuja geometrisia keskiarvoja (Tilastokeskus, 2012.) Vuodesta 2015 alkaen vuokratiedot on koottu tilastokeskuksen taulukkoon 11x5 – Vuokraindexi (2015=100) ja keskineliövuokrat, vuositiedot 2015–2023. Vuokratilaston laskennassa käytetään eräänlaista vuokra-asuntokannan kehikkoa. Kehikko on muodostettu Digi- ja väestötietoviraston rakennus- ja huoneistorekisteristä. Tilastoon otetaan mukaan kaikki rivi- ja kerrostaloasunnot, jotka eivät ole laitospöytä ja joita asukkaat itse hallitsevat vuokrasuhteen perusteella. Tietojen keräämisen periaate on pysynyt samana vuodesta 2004. Tietoja saadaan työvoimatutkimuksen oheistiedonkeruuna, jota on täydennetty Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisterin tiedoilla (Tilastokeskus, 2023b.) Tutkielman aineistoon on suodatettu Tilastokeskuksen taulukoista vapaarahoitteiset kerrostalohuoneistot kaupungeittain ja kerätyt tiedot ovat kaupunkikohtaisia painotettuja geometrisia keskiarvoja. Tarkka kaupunkikohtainen aluejako postinumeroittain on kuvattuna liitteessä 2.

#### 4.2.2 Keskimääräinen hoitovastike/neliö

Keskimääräinen hoitovastike on suodatettu asunto-osakeyhtiöiden taloustilastosta, joka kuvaa asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä, kustannuksia ja tuloja. Hoitovastikkeella tarkoitetaan yhtiövastikkeen osaa, jolla katetaan muut, kuin pääomavastikkeella katettavat yhtiön kulut. Mikäli pääomavastiketta ei yhtiössä ole, eli yhtiöllä ei ole lainoja, katetaan hoitovastikkeella kaikki yhtiön kulut. Tässä tapauksessa hoitovastike on sama asia, kuin yhtiövastike. Aineisto muodostuu koko maan kattavista tilastoista, sekä suuralueittain muodostetuista tilastoista. Suuralueet on kuvattu tarkemmin liitteessä 3. Kerrostalojen osalta asunto-osakeyhtiöiden taloustilasto kattaa ne asunto-osakeyhtiöt, joiden yhteenlaskettu asuinpinta-ala on vähintään 700m<sup>2</sup>. Tilaston perustana toimii Verohallinnon kiinteistörekisteri (Tilastokeskus, 2022d.)

#### 4.2.3 Keskimääräinen neliöhinta

Keskimääräiset neliöhinnat on suodatettu Tilastokeskuksen osakeasuntojen hintaa kuvaavasta tilastosta 13mx – Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät kunnittain, vuosittain, 2006–2023. Suodatuksessa talotyyppinä on käytetty kerrostalohuoneistoja. Asunnon neliöhintatilastossa on käytetty velatonta neliöhintaa, eli mahdollinen velkaosuus sisältyy hintaan. Tilasto kuvaa vanhojen osakeasuntojen neliöhintoja ja niiden muutoksia kuukausi-, vuosineljännes ja vuositasolla. Tilastoyksikkönä Tilastokeskuksen aineistossa on käytetty myytyä osakehuoneistoa. Hintatilasto perustuu Verohallinnon huoneistotietoihin ja varainsiirtoveroilmoituksiin. Uusien asuntojen kohdalta hintatilaston perustana toimii kiinteistövälittäjiltä ja rakennuttajilta kerätty aineisto. Aineistossa ei ole erikseen eroteltu vanhoja ja uusia kerrostalohuoneistoja. Tutkielmassa käytetyt tiedot ovat vuosittaisia ja kaupunkikohtaisia keskimääräisiä neliöhintoja (Tilastokeskus, 2022d.)

#### 4.2.4 Asukkaiden keskimääräiset palkkatulot

Asukkaiden keskimääräiset palkkatulot on suodatettu Tilastokeskuksen asuntokuntien tuloja ja tulojen rakennetta kuvaavasta tilastosta 118w – Asuntokuntien tulot ja tulojen rakenne alueittain, 1995–2022. Suodattimena aineiston keräämisessä tätä tutkielmaa varten on käytetty palkkatulojen keskiarvoa kaupungeittain. Tulonjakotilaston

kokonaisaineisto pohjautuu rekistereihin, jotka kattavat koko maan väestön. Tilaston perusjoukkoon kuuluu yksittäiset kotitaloudet ja niihin kuuluvat henkilöt. Tämä kattaa koko asuntoväestön Suomessa. Asuntoväestö muodostuu kaikista asuinhuoneistossa vakituisesti asuvista henkilöistä. Palkkatuloihin luetaan rahapalkkana tai luontoisetuna maksetut tulot, sekä ylitöistä ja sivutuloista saadut tulot. Palkkatulojen hankkimisesta aiheutuneet menot matkakorvauksia lukuun ottamatta on vähennetty palkkatulosta (Tilastokeskus, 2022g.)

#### 4.2.5 Kaupungin 20–64-vuotiaiden työllisyysaste prosentti ja kaupungin väkiluku

Työllisyysaste prosentti ja väkiluku kaupungeittain on kerätty Tilastokeskuksen kuntien avainlukuja kuvaavasta tilastosta 142h – Alueaikasarjat 1987-2022. Suodattimena tietojen keräämiselle tätä tutkielmaa varten on käytetty kaupungin 20–64 vuotiaiden asukkaiden työllisyysastetta prosentteina, sekä kaupungin väkilukua. Työllisyysaste kuvaa työllisten osuutta samanikäisestä väestöstä. Työllisyysasteen tilasto pohjautuu Tilastokeskuksen työssäkäyntitilastoon. Väkiluvulla tarkoitetaan alueella vakituisesti asuvaa väestöä. Väkiluvun tilasto pohjautuu Tilastokeskuksen väestörakennetilastoon (Tilastokeskus, 2022c, 2022f.)

### 4.3 Valittujen muuttujien analysointi

Kuviossa 3 on esitetty tutkimuksen kohteena olevien kaupunkien keskimääräiset neliövuokrat tarkasteluajanjaksolta 2012–2022. Kuvioista voidaan selkeästi huomata, että neliövuokrat ovat nousseet jokaisessa tutkittavassa kaupungissa tarkastelujakson aikana. Aineiston perusteella suurin nousu on tapahtunut Vantaalla, jossa keskimääräiset neliövuokrat ovat nousseet tarkastelujakson aikana yhteensä 42,27 prosenttia. Yli 30 prosentin luokkaan yltävät kaupungeista Espoo-Kauniainen ja Helsinki. Koko maan vuokrataso on noussut 32,14 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla keskimääräiset vuokrat ovat nousseet 34,05 prosenttia ja muualla Suomessa vuokrat ovat nousseet 30,69 prosenttia. Heikoin vuokrakehitys on ollut tarkastelun kaupungeista vähiten asukkaita omaava Pori, jossa vuokrakehitys on ollut hyvin maltillinen 13,54 prosenttia. Pääkaupunkiseutu erottuu muista kaupungeista selkeästi korkeammalla neliövuokralla. Huomioon otettava seikka on kuitenkin se, että tilastot on kerätty

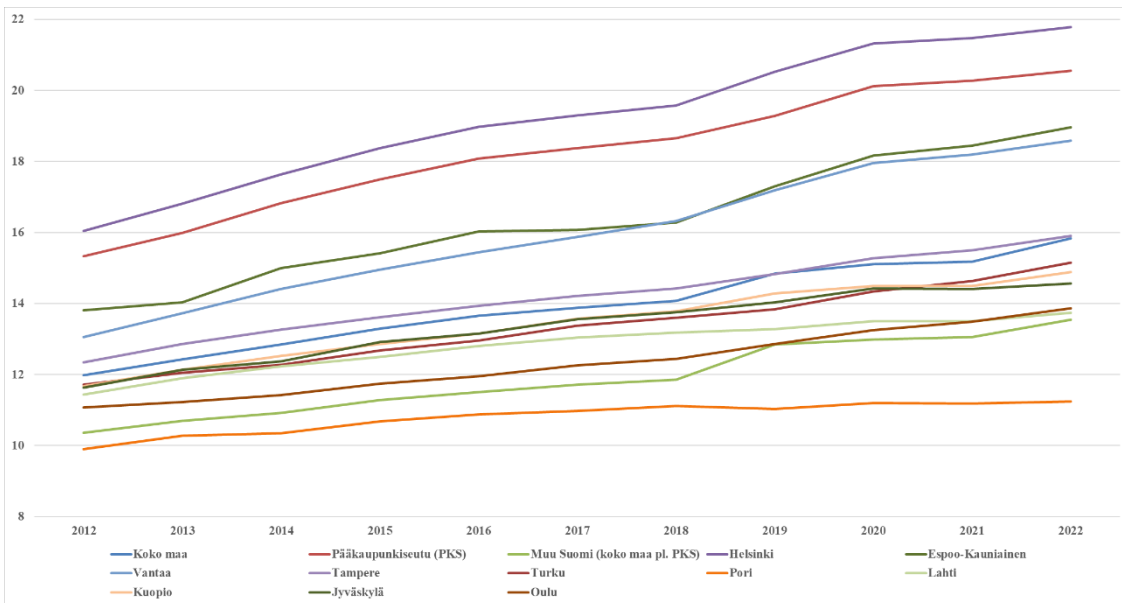


nimenomaan vapaarahoitteisista kerrostalohuoneistosta. Leinonen (2020) toteaa tutkielmassaan, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat tuotantotuotettujen vuokra-asuntojen vuokria korkeammat. Vuokrataso tuotantotuotetuissa vuokra-asunnoissa on noin 73–90 prosenttia vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasosta. Kun tuotantotuotetun asumisen osuus vuokra-asuntotarjonnasta pienenee ja vapaarahoitteisten kohteiden osuus kasvaa, myös vuokrat nousevat suhteessa nopeammin, kuin ennen.

Vuokratuottojen vaihtelua voidaan kaupunkien välillä selittää tutkielmassa aiemmin läpikäytyillä seikoilla, jotka liittyvät muun muassa väestöön, sijaintiin, ja asuntomarkkinoiden toimintaan.

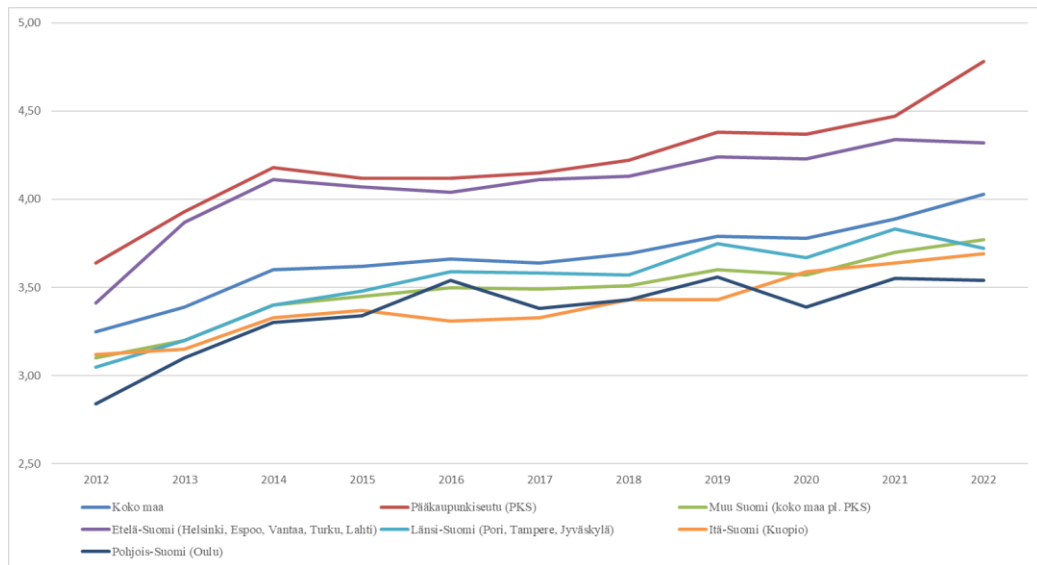
Esimerkiksi voidaan laskea 25 neliön kerrostalohuoneiston keskimääräinen vuokrataso vuodelta 2022 Helsingissä, jossa keskimääräinen neliövuokra on tutkimuksen kohteena olevista kaupungeista suurin 27,78 euroa/neliö. Tämän lisäksi otetaan mukaan tutkimuksen kohteena olevista kaupungeista Pori, jossa on alhaisin vuokrataso 11,19 euroa/neliö. Helsingin vuokrataso asettuu laskelman mukaan 694,5 euroon ja Porin 279,75 euroon. Keskimääräisillä vuokrilla mitattuna Helsingissä on näin ollen yli puolet kalliimpaa asua vuokralla, kuin Porissa. On kuitenkin todettava, että tilastot on kerätty keskimääräisistä neliövuokrista, joten täysin vertailukelpoista alueellista totuutta tämä tutkimus ei pysty antamaan. Se antaa kuitenkin riittävästi suuntaa tutkimuksen toteuttamiseksi.

Kuvio 3. Kerrostalohuoneistojen keskimääräiset neliövuokrat 2012-2022

Kuvio 3. Keskimääräiset neliövuokrat €/m<sup>2</sup> 2012-2022. Lähde: Tilastokeskus 2012, 2013, 2014, 2023b.

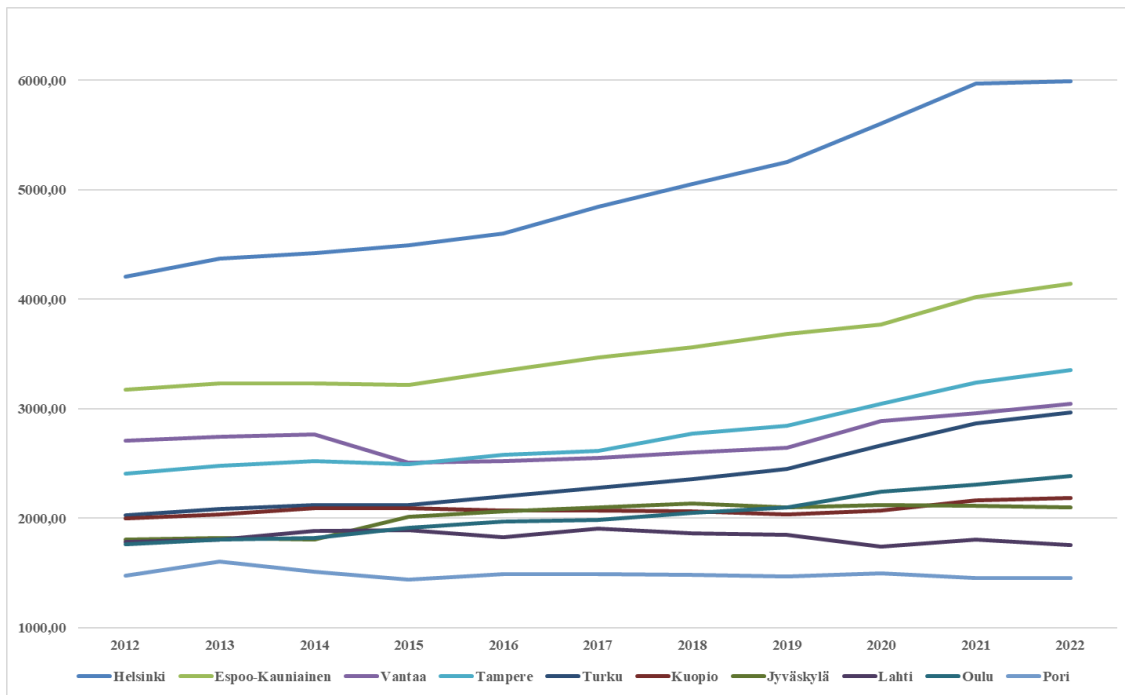
Kuviossa 4 on esitetty kerrostalohuoneistojen keskimääräiset hoitovastikkeet neliötä kohden. Myös näissä on tapahtunut nousua tarkastelujakson aikana kaikissa tutkimuksen kohteena olevissa kaupungeissa. Hoitovastikkeet selittävät osaltaan myös keskimääräisten neliövuokrien nousua. Yhtenä vaikuttavana tekijänä hoitovastikkeiden nousun taustalla voidaan pitää yleistä kustannustason nousua. Suomen kotitalouksien ostamien tavaroiden ja palveluiden hintakehitystä kuvaava kuluttajahintaindeksi on noussut tarkastelujakson 2012–2022 aikana 105,01 pisteestä 127,64 pisteeseen, eli 21,55 prosenttia (Tilastokeskus, 2019b.) Taloyhtiön hoitamiseen liittyvät kustannukset ovat nousseet ja tämän vuoksi myös hoitovastikkeiden suuruudet suuntaavat ylöspäin, jotta syntyvät kustannukset saadaan katettua. Aineistosta käy ilmi, että suurin hoitovastikkeiden nousu, 31,32 prosenttia, mittausjaksolla on tapahtunut muualla Suomessa, jos pääkaupunkiseutua ei oteta huomioon. Pääkaupunkiseudulla hoitovastikkeet ovat mittausjakson aikana nousseet 24 prosenttia. Maltillisin nousu on tapahtunut Itä-Suomessa, jossa hoitovastikkeet ovat mittausjakson aikana nousseet 18,27 prosenttia. Eroa pääkaupunkiseudun ja Itä-Suomen välillä voidaan selittää esimerkiksi pääkaupunkiseudun korkeammilla maanvuokrilla, korkeammilla työvoimakustannuksilla, ja taloyhtiöiden suuremmalla määrällä.

Kuvio 4. Kerrostalohuoneistojen keskimääräiset hoitovastikkeet 2012-2022

Kuvio 4. Keskimääräiset hoitovastikkeet €/m<sup>2</sup> 2012-2022. Lähde: Tilastokeskus, 2022d.

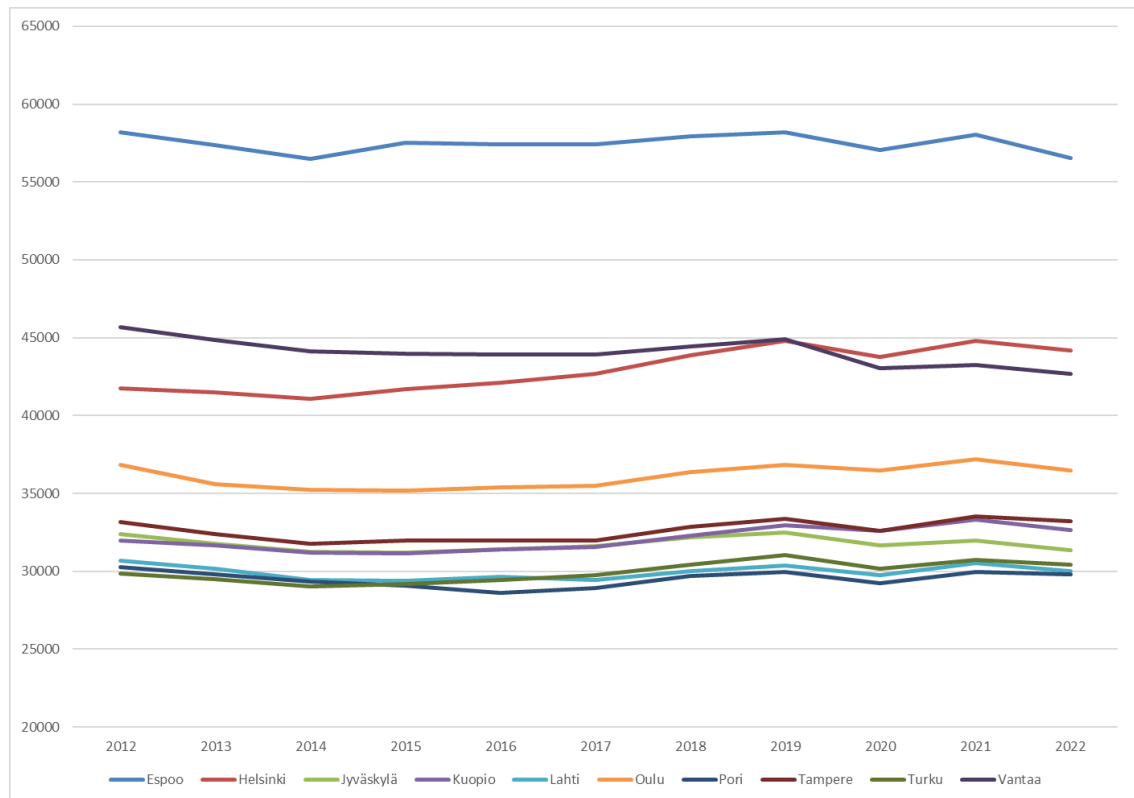
Kuviossa 5 käydään läpi tarkastelussa olevien kaupunkien kerrostalohuoneistojen keskimääräisiä neliöhintoja. Toisin kuin hoitovastikkeet ja vuokrat, kaikissa kaupungeissa keskimääräiset neliöhinnat eivät ole nousseet mittausjakson aikana. Laskua on tapahtunut Lahdessa 1,63 prosenttia ja Porissa 1,82 prosenttia. Muissa kaupungeissa neliöhinnat ovat nousseet ja näistä eniten Turussa 46,35 prosenttia ja Helsingissä 42,52 prosenttia. Yli 30 prosentin nousu on tapahtunut Tampereella, 39,34 prosenttia, Oulussa, 35,22 prosenttia ja Espoossa, 30,67 prosenttia. Helsinki on karannut muulta Suomelta hyvin paljon keskimääräisissä neliöhinnoissa. Tästä esimerkkinä voidaan laskea 25 neliön vapaarahoitteisen kerrostalohuoneiston hinta vuodelta 2022 käyttäen keskimääräistä neliöhintaa Helsingissä, jossa keskimääräinen neliöhinta on korkein ja Porissa, jossa keskimääräinen neliöhinta on tutkimuksen kohteena olevista kaupungeista pienin. Helsingin keskimääräinen neliöhinta on 5993 euroa, joten 25 neliön kerrostalohuoneiston hinnaksi tulee 149 825 euroa. Vastaavasti Porissa keskimääräinen neliöhinta on 1453 euroa, joten 25 neliön kerrostalohuoneiston hinnaksi tulee 36 325 euroa. Ero hinnassa on melko merkittävä, mutta kyseisten kaupunkien välinen ero on myös erittäin suuri niin sijainniltaan, palveluiltaan, kuin väkiluvultaankin. Tilaston perusteella arvonnousuun tähtäävä asuntosijoittaminen olisi näistä kahdesta kohteesta kannattavampaa Helsingissä.

Kuvio 5. Kerrostalohuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat 2012-2022

Kuvio 5. Kerrostalohuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat €/m<sup>2</sup> 2012-2022. Lähde: Tilastokeskus, 2022e.

Kuviossa 6 on esitetty kaupunkikohtaisesti kotitalouksien keskimääräiset palkkatulot vuosilta 2012–2022. Suurin nousu palkkatuloissa on tapahtunut valitulla aikajaksolla Helsingissä, 5,73 prosenttia. Nousua on Helsingin lisäksi tapahtunut Kuopiossa, 2,25 prosenttia, Tampereella, 0,06 prosenttia ja Turussa, 1,82 prosenttia. Muissa valituissa kaupungeissa palkkatulot ovat laskeneet. Eniten laskua on tapahtunut Jyväskylässä, 3,08 prosenttia. Kuviossa 6 nähdään selkeä lasku vuoden 2020 kohdalla, jolloin palkkatulot ovat laskeneet kaikissa kaupungeissa. Tämä johtuu todennäköisesti koronaviruksen aiheuttamista ongelmista. Lomautukset kasvoivat vuonna 2020 merkittävästi ja monet yritykset joutuivat sopeuttamaan liiketoimintaansa muuttuneeseen tilanteeseen. Tätä kautta vaikutus palkkatuloihin oli ilmeinen.

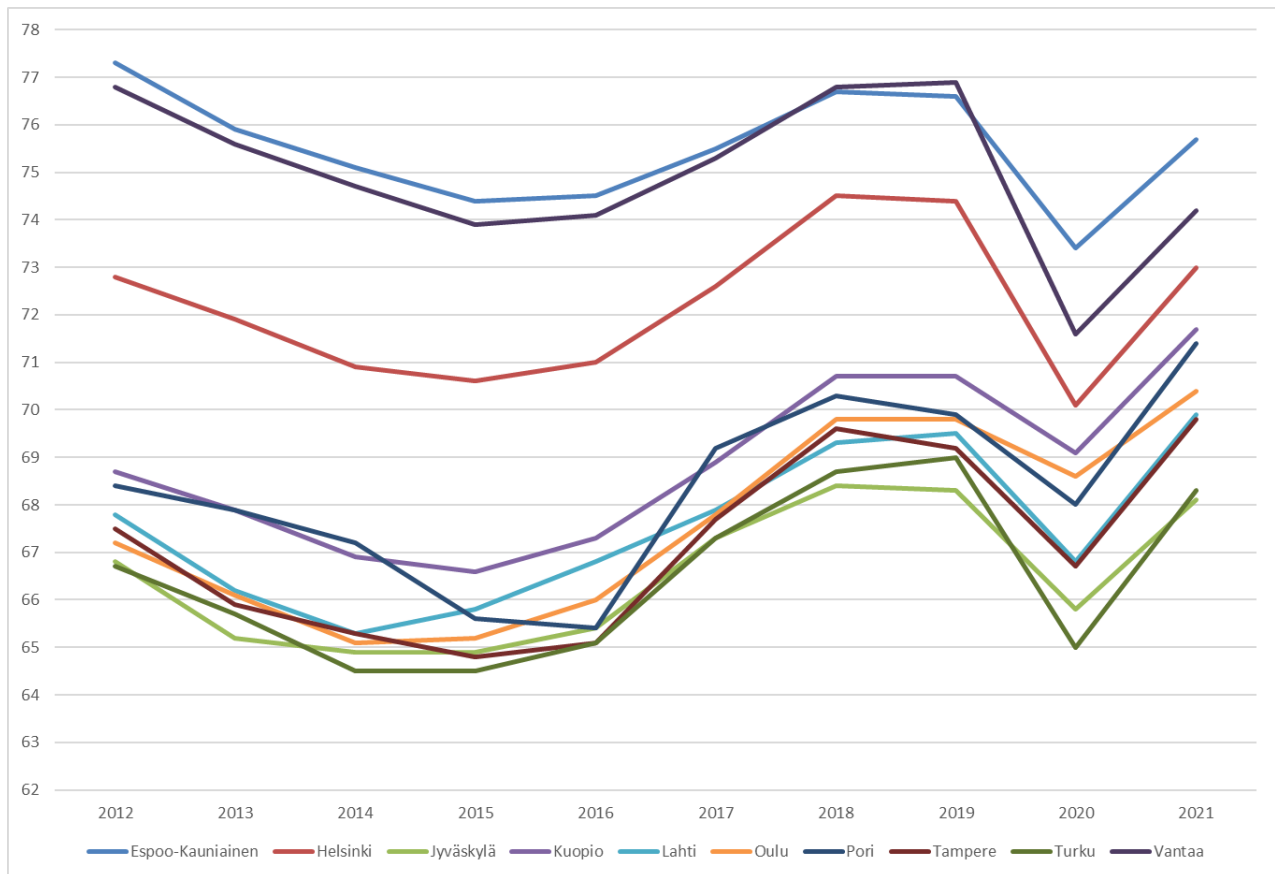
Kuvio 6. Asuntokuntien keskimääräiset palkkatulot 2012-2022



Kuvio 6. Asuntokuntien keskimääräiset palkkatulot €/kk 2012-2022. Lähde: Tilastokeskus 2022g.

Kuviossa 7 nähdään 20–64-vuotiaiden työllisyysaste prosentit ajalta 2012–2021. Vuoden 2022 tilastoja työllisyysasteesta ei ollut vielä saatavilla. Selkeä pudotus nähdään jälleen vuoden 2020 kohdalla. Koronaviruksen aiheuttamat lomautukset ja muutokset markkinoilla ovat vaikuttaneet työllisyyteen merkittävästi. Kuitenkin työmarkkinat ovat lähteneet nopean laskun jälkeen hyvin elpymään valituissa kaupungeissa. Euroopan komissio on asettanut koko Euroopan Unionin alueelle tavoitteen, että vähintään 78 prosenttia 20–64 vuotiaista tulisi olla työelämässä vuoteen 2030 mennessä (Euroopan komissio, 2024). Kaupunkikohtaisesti vuoden 2021 luvuilla katsottuna tähän tavoitteeseen on vielä matkaa, mutta 78 prosentin taso on mahdollista saavuttaa. Koko Suomen 20–64-vuotiaiden työllisyysasteen trendi asettuu vuoden 2021 kohdalla noin 75 prosenttiin (Suomen tilastokeskus – blogit, 2023b).

Kuvio 7. 20-64 vuotiaiden työllisyysaste-% 2012-2021



Kuvio 7. 20-64 vuotiaiden työllisyysaste-% 2012-2021. Lähde: Tilastokeskus 2022f.

#### 4.4 Regressioanalyysi

Regressioanalyysin avulla on tarkoitus vastata tutkielman tutkimuskysymykseen, mitkä tekijät vaikuttavat kaupungin keskimääräisiin neliövuokriin. Aineistoa on kerätty kaupunkikohtaisesti kaupungin keskimääräisistä hoitovastikkeista, keskimääräisestä neliöhinnasta, kaupungin väkiluvusta, kotitalouksien keskimääräistä palkkatuloista ja 20–64-vuotiaiden työllisyysasteesta. Regressioanalyysin avulla pyritään löytämään sellainen malli, jonka selittävät muuttujat pystyvät tilastollisesti merkittävästi selittämään selitettävän muuttujan muutoksia. Selittäviä muuttujia kuvataan kirjaimella  $x$  ja selitettävää muuttujaa kirjaimella  $y$ . Tilastolliset analyysit suoritetaan Microsoftin Excel -taulukkolaskentaohjelman analyysityökalulla. Regressioanalyysia varten on kerätty aineistoa vuosilta 2012-2022, jokaiselta vuodelta on yksi havainto muuttujaa kohden. Yhteensä muuttujia oli 6 ja kaikista näistä on 11 havaintoa. Otoskoko  $n$  on 11.

Korrelaatiokerroin  $R$  kertoo selittävien ja selitettävien muuttujien välisen riippuvuuden suuntaa ja voimakkuutta. Mikäli korrelaatiokerroin on 0, muuttujien välillä ei ole

lainkaan lineaarista yhteyttä. Kerroin voi olla niin negatiivinen, kuin positiivinenkin. Muuttujan korrelaatio itsensä kanssa on aina 1. Korrelaatiokerroin on aina jotain nollan ja yhden väliltä. Korrelaation tulkinnassa voidaan käyttää nyrkkisääntönä, että mikäli  $r > 0,7$ , on riippuvuus voimakasta. Korrelaation ollessa välillä  $0,3 < r < 0,7$ , voidaan muuttujien välistä riippuvuutta pitää kohtalaisena. Otokoko vaikuttaa korrelaation tulkintaan. Mitä pienempi otokoko  $n$  on, sitä suurempi korrelaatiokertoimen tulee olla, jotta muuttujien välinen tilastollinen yhteys voidaan todeta. Näin varmistetaan, ettei tulos ole sattumasta johtuvaa, vaan muuttujien välillä on selkeä yhteys (Tähtinen, Laakkonen & Broberg, 2020).

Korrelaatiokertoimen tutkimisessa voidaan noudattaa seuraavaa sääntöä: korrelaatiokertoimen tulisi olla arvoltaan suurempi, kuin 2 jaettuna tutkimuksen otokseen  $n$  neliöjuurella. Tämän avulla voidaan osoittaa muuttujien välillä vallitsevaa vahvaa lineaarista riippuvuutta (Newbold et al. 2006, 519).

$R^2$ -luku kertoo regressiomallin selitysosuuden suuruuden. Lukema kertoo, kuinka suuren prosentuaalisen osuuden regressioanalyysin selittävät muuttujat pystyvät selittämään selitettävän muuttujan vaihtelusta. Luku vaihtelee 0 ja 1 välillä. Mitä suurempi luku on, sitä suuremman osan selittävät muuttujat pystyvät selittämään. Kun mallissa on mukana useita selittäviä muuttujia, tarkastellaan tarkemmin tarkistettua selityskerrointa. Tarkistettu selityskerroin ottaa huomioon mallin sisältämien selittävien muuttujien lukumäärän. Tämä luku on tarpeellinen erityisesti siinä vaiheessa, jos regressioanalyysia verrataan keskenään.  $R^2$ -luku nousee aina, jos analyysiin lisätään selittäviä muuttujia, vaikka lisätyt muuttujat eivät todellisuudessa lisäisikään mallin selityskykyä. Tämän vuoksi on tarpeellista käyttää myös tarkistettua selityskerrointa, joka huomioi selittävien muuttujien lukumäärän. Keskivirhe kuvaa osaltaan regressioanalyysin selitysvoimaa. Mitä pienempi keskivirheen lukema on, sitä parempi selitysvoima muuttujilla on. Keskivirhe on hyvä suhteuttaa selitettävän muuttujan mittaluokkaan. Regressioanalyysin tulkintaan liittyy haasteita, jos selittävät muuttujat korreloivat vahvasti keskenään. Tätä tilannetta kutsutaan termillä multikollinearisuus. Tämä voidaan kuitenkin välttää valitsemalla regressioanalyysin selittäviksi tekijöiksi muuttujia, joiden korrelaatio ei ole suurempi kuin 0,9 (Kvantitatiivisen tutkimuksen verkkokäsikirja, 2024). Kun kahden selittävän muuttujan korrelaatiot ovat yli 90 prosenttia, näitä molempia ei tulisi käyttää selittävinä muuttujina (Laininen 2004, 85–120).

#### 4.4.1 Muuttujien keskinäiset korrelaatiot

Korrelaatioksi voidaan yleisessä merkityksessä kutsua kahden muuttujan välistä riippuvuuden astetta. Mikäli korrelaatio on voimakasta, voidaan toisen muuttujan luvuista päätellä toisen muuttujan arvoja melko hyvin. Heikon korrelaation tilanteessa muuttujien välillä ei ole yhteistä vaihtelua, eli korrelaatiota. Korrelaatiolla viitataan tässä tutkielmassa Pearsonin tulomomenttikorrelaatiokertoimeen. Taulukossa 2 on esitetty muuttujien väliset korrelaatiot, jotka on laskettu Pearsonin tulomomenttikorrelaatiokertoimen kaavalla

$$r = \frac{\sum_{i=0}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{n s_x s_y}, \quad (1)$$

jossa  $n$  on lukuparien  $x_i, y_i$  lukumäärä,  $s_x, s_y$  ovat muuttujien  $x$  ja  $y$  keskihajonnat ja  $\bar{x}, \bar{y}$  ovat muuttujien  $x$  ja  $y$  keskiarvot (KvantiMOTV, 2024.)

Taulukko 2. Muuttujien keskinäiset korrelaatiot kaupungeittain.

Selittävän muuttujan ja selittävien muuttujien väliset korrelaatiokertoimet. NV=Neliövuokra, HV=Hoitovastike, NH=Neliöhinta, VL=Väkiluku, PT=Palkkatulot, TA%=Työllisyysaste prosentti

<b>Espoo-Kauniainen</b>	<b>NV</b>	<b>HV</b>	<b>NH</b>	<b>VL</b>	<b>PT</b>	<b>TA%</b>
NV	1					
HV	0,775	1				
NH	0,917	0,782	1			
VL	0,850	0,737	-0,049	1		
PT	0,038	-0,141	-0,090	-0,108	1	
TA%	0,048	-0,141	-0,049	-0,170	0,558	1

<b>Helsinki</b>	<b>NV</b>	<b>HV</b>	<b>NH</b>	<b>VL</b>	<b>PT</b>	<b>TA%</b>
NV	1					
HV	0,885	1				
NH	0,974	0,849	1			
VL	0,978	0,903	0,280	1		
PT	0,886	0,121	0,889	0,885	1	
TA%	0,224	0,121	0,280	0,288	0,586	1

<b>Jyväskylä</b>	<b>NV</b>	<b>HV</b>	<b>NH</b>	<b>VL</b>	<b>PT</b>	<b>TA%</b>
NV	1					
HV	0,619	1				
NH	0,536	0,827	1			
VL	0,798	0,939	0,576	1		
PT	0,280	0,478	0,058	0,034	1	
TA%	0,601	0,478	0,576	0,647	0,630	1



Taulukko 2. Jatkuu

<b>Kuopio</b>	<b>NV</b>	<b>HV</b>	<b>NH</b>	<b>VL</b>	<b>PT</b>	<b>TA%</b>
NV	1					
HV	0,933	1				
NH	0,732	0,670	1			
VL	0,962	0,819	0,440	1		
PT	0,604	0,394	0,339	0,717	1	
TA%	0,602	0,394	0,440	0,748	0,917	1

<b>Lahti</b>	<b>NV</b>	<b>HV</b>	<b>NH</b>	<b>VL</b>	<b>PT</b>	<b>TA%</b>
NV	1					
HV	0,901	1				
NH	-0,185	0,045	1			
VL	0,953	0,829	-0,277	1		
PT	-0,099	0,357	-0,525	-0,011	1	
TA%	0,581	0,357	-0,277	0,686	0,606	1

<b>Oulu</b>	<b>NV</b>	<b>HV</b>	<b>NH</b>	<b>VL</b>	<b>PT</b>	<b>TA%</b>
NV	1					
HV	0,862	1				
NH	0,962	0,714	1			
VL	0,993	0,824	0,810	1		
PT	0,413	0,419	0,544	0,450	1	
TA%	0,760	0,419	0,810	0,789	0,827	1

<b>Pori</b>	<b>NV</b>	<b>HV</b>	<b>NH</b>	<b>VL</b>	<b>PT</b>	<b>TA%</b>
NV	1					
HV	0,949	1				
NH	-0,450	-0,521	1			
VL	-0,812	-0,789	-0,233	1		
PT	-0,230	0,437	-0,005	-0,275	1	
TA%	0,465	0,437	-0,233	-0,772	0,646	1

<b>Tampere</b>	<b>NV</b>	<b>HV</b>	<b>NH</b>	<b>VL</b>	<b>PT</b>	<b>TA%</b>
NV	1					
HV	0,900	1				
NH	0,939	0,931	1			
VL	0,982	0,946	0,704	1		
PT	0,578	0,516	0,621	0,533	1	
TA%	0,714	0,516	0,704	0,707	0,833	1

Taulukko 2. Jatkuu

<b>Turku</b>	<b>NV</b>	<b>HV</b>	<b>NH</b>	<b>VL</b>	<b>PT</b>	<b>TA%</b>
NV	1					
HV	0,509	1				
NH	0,900	0,612	1			
VL	0,991	0,538	0,528	1		
PT	0,706	0,445	0,708	0,725	1	
TA%	0,517	0,445	0,528	0,560	0,877	1

<b>Vantaa</b>	<b>NV</b>	<b>HV</b>	<b>NH</b>	<b>VL</b>	<b>PT</b>	<b>TA%</b>
NV	1					
HV	0,644	1				
NH	0,709	0,203	1			
VL	0,441	0,009	-0,363	1		
PT	-0,161	0,199	-0,534	-0,723	1	
TA%	-0,024	0,199	-0,363	-0,337	0,788	1

Taulukosta 2 huomataan, että useamman kaupungin kohdalla neliöhinnan ja hoitovastikkeen väliset korrelaatiot ovat yli 90 prosenttia. Myös väkiluvun ja hoitovastikkeen väliset korrelaatiot ovat osassa kaupungeista yli 90 prosenttia. Neliöhinnat yksinään selittivät vuokrien vaihtelua tilastollisesti merkitsevästi Espoo-Kauniaisissa, Kuopiossa, Oulussa, Tampereella, Turussa ja Vantaalla. Väkiluku yksinään pystyi selittämään vuokrien vaihtelua melko heikosti ja tilastollisesti merkitsevästi vain muutamassa kaupungissa. Näitä kaupunkeja olivat Espoo-Kauniainen, Jyväskylä ja Pori. Näiden kahden muuttujan mukaan ottaminen malliin olisi johtanut selittävien muuttujien väliseen multikollineaarisuuteen. Multikollineaarisuusongelman poistamiseksi vuokria kuvaavaan malliin jätettiin selittäviksi muuttujiksi hoitovastike, palkkatulot ja 20–64-vuotiaiden työllisyysaste prosentti.

## 4.4.2 Valittujen muuttujien vaikutus asuntojen vuokriin

Taulukko 3. Regressioanalyysin tunnusluvut

<b>Espoo-Kauniainen</b>	<b>Kertoimet</b>	<b>Keskivirhe</b>	<b>T-arvo</b>	<b>P-arvo</b>	<b>Alin 95%</b>	<b>Ylin 95%</b>
Leikkauspiste	-26,6885	21,4502	-1,2442	0,2535	-77,4102	24,0332
Hoitovastikkeet EUR/m2	4,5234	1,2011	3,7659	0,0070	1,6832	7,3636
Palkkatulot, keskiarvo	0,0004	0,0004	0,9779	0,3607	-0,0006	0,0014
20-64-vuotiaiden työllisyysaste, %	0,0162	0,2074	0,0783	0,9398	-0,4741	0,5066
Korrelaatiokerroin R	0,8188					
Selityskerroin R <sup>2</sup>	0,6704					
Tarkistettu selityskerroin R <sup>2</sup>	0,5291					
Keskivirhe	0,6181					
<b>Helsinki</b>	<b>Kertoimet</b>	<b>Keskivirhe</b>	<b>T-arvo</b>	<b>P-arvo</b>	<b>Alin 95%</b>	<b>Ylin 95%</b>
Leikkauspiste	-4,8268	4,7281	-1,0209	0,3413	-16,0069	6,3532
Hoitovastikkeet EUR/m2	1,6039	0,4338	3,6974	0,0077	0,5781	2,6296
Palkkatulot, keskiarvo	0,0009	0,0001	6,6660	0,0003	0,0006	0,0012
20-64-vuotiaiden työllisyysaste, %	-0,3024	0,0913	-3,3140	0,0129	-0,5182	-0,0866
Korrelaatiokerroin R	0,9861					
Selityskerroin R <sup>2</sup>	0,9724					
Tarkistettu selityskerroin R <sup>2</sup>	0,9605					
Keskivirhe	0,3046					
<b>Jyväskylä</b>	<b>Kertoimet</b>	<b>Keskivirhe</b>	<b>T-arvo</b>	<b>P-arvo</b>	<b>Alin 95%</b>	<b>Ylin 95%</b>
Leikkauspiste	-23,3602	18,4996	-1,2627	0,2471	-67,1049	20,3845
Hoitovastikkeet EUR/m2	2,9101	1,7426	1,6699	0,1389	-1,2106	7,0308
Palkkatulot, keskiarvo	0,0008	0,0009	0,8912	0,4024	-0,0013	0,0030
20-64-vuotiaiden työllisyysaste, %	-0,0045	0,3138	-0,0144	0,9889	-0,7466	0,7375
Korrelaatiokerroin R	0,7450					
Selityskerroin R <sup>2</sup>	0,5550					
Tarkistettu selityskerroin R <sup>2</sup>	0,3643					
Keskivirhe	0,6756					
<b>Kuopio</b>	<b>Kertoimet</b>	<b>Keskivirhe</b>	<b>T-arvo</b>	<b>P-arvo</b>	<b>Alin 95%</b>	<b>Ylin 95%</b>
Leikkauspiste	-32,7929	9,0593	-3,6198	0,0085	-54,2146	-11,3712
Hoitovastikkeet EUR/m2	4,4965	0,5113	8,7943	0,0000	3,2875	5,7055
Palkkatulot, keskiarvo	0,0009	0,0007	1,2971	0,2357	-0,0007	0,0025
20-64-vuotiaiden työllisyysaste, %	0,0290	0,2772	0,1046	0,9196	-0,6265	0,6845
Korrelaatiokerroin R	0,9739					
Selityskerroin R <sup>2</sup>	0,9485					
Tarkistettu selityskerroin R <sup>2</sup>	0,9264					
Keskivirhe	0,6427					

<b>Lahti</b>	<b>Kertoimet</b>	<b>Keskivirhe</b>	<b>T-arvo</b>	<b>P-arvo</b>	<b>Alin 95%</b>	<b>Ylin 95%</b>
Leikkauspiste	-28,7907	25,1838	-1,1432	0,2905	-88,3409	30,7595
Hoitovastikkeet EUR/m2	6,6148	1,6683	3,9650	0,0054	2,6699	10,5596
Palkkatulot, keskiarvo	-0,0007	0,0011	-0,6172	0,5566	-0,0034	0,0020
20-64-vuotiaiden työllisyysaste, %	0,5692	0,3065	1,8572	0,1056	-0,1555	1,2940
Korrelaatiokerroin R	0,9461					
Selityskerroin R <sup>2</sup>	0,8950					
Tarkistettu selityskerroin R <sup>2</sup>	0,8500					
Keskivirhe	0,9248					
<b>Oulu</b>	<b>Kertoimet</b>	<b>Keskivirhe</b>	<b>T-arvo</b>	<b>P-arvo</b>	<b>Alin 95%</b>	<b>Ylin 95%</b>
Leikkauspiste	-13,8613	7,0811	-1,9575	0,0912	-30,6055	2,8829
Hoitovastikkeet EUR/m2	1,7053	0,3523	4,8410	0,0019	0,8723	2,5382
Palkkatulot, keskiarvo	-0,0001	0,0004	-0,1324	0,8984	-0,0010	0,0009
20-64-vuotiaiden työllisyysaste, %	0,3268	0,1519	2,1516	0,0685	-0,0324	0,6860
Korrelaatiokerroin R	0,9680					
Selityskerroin R <sup>2</sup>	0,9370					
Tarkistettu selityskerroin R <sup>2</sup>	0,9100					
Keskivirhe	0,3954					
<b>Pori</b>	<b>Kertoimet</b>	<b>Keskivirhe</b>	<b>T-arvo</b>	<b>P-arvo</b>	<b>Alin 95%</b>	<b>Ylin 95%</b>
Leikkauspiste	8,5477	3,3718	2,5351	0,0389	0,5747	16,5207
Hoitovastikkeet EUR/m2	1,4112	0,2954	4,7775	0,0020	0,7127	2,1096
Palkkatulot, keskiarvo	-0,0003	0,0002	-1,5916	0,1555	-0,0006	0,0001
20-64-vuotiaiden työllisyysaste, %	0,0709	0,0434	1,6325	0,1466	-0,0318	0,1736
Korrelaatiokerroin R	0,9641					
Selityskerroin R <sup>2</sup>	0,9294					
Tarkistettu selityskerroin R <sup>2</sup>	0,8992					
Keskivirhe	0,1419					
<b>Tampere</b>	<b>Kertoimet</b>	<b>Keskivirhe</b>	<b>T-arvo</b>	<b>P-arvo</b>	<b>Alin 95%</b>	<b>Ylin 95%</b>
Leikkauspiste	-10,2080	5,6945	-1,7926	0,1161	-23,6734	3,2573
Hoitovastikkeet EUR/m2	3,4079	0,6600	5,1635	0,0013	1,8472	4,9686
Palkkatulot, keskiarvo	0,0001	0,0003	0,4901	0,6391	-0,0006	0,0009
20-64-vuotiaiden työllisyysaste, %	0,1089	0,1072	1,0160	0,3434	-0,1446	0,3624
Korrelaatiokerroin R	0,9477					
Selityskerroin R <sup>2</sup>	0,8981					
Tarkistettu selityskerroin R <sup>2</sup>	0,8545					
Keskivirhe	0,3360					

<b>Turku</b>	<b>Kertoimet</b>	<b>Keskivirhe</b>	<b>T-arvo</b>	<b>P-arvo</b>	<b>Alin 95%</b>	<b>Ylin 95%</b>
Leikkauspiste	-19,9650	11,8186	-1,6893	0,1350	-47,9116	7,9816
Hoitovastikkeet EUR/m <sup>2</sup>	0,8279	1,8754	0,4414	0,6722	-3,6068	5,2625
Palkkatulot, keskiarvo	0,0015	0,0009	1,7456	0,1244	-0,0005	0,0036
20-64-vuotiaiden työllisyysaste, %	-0,2391	0,3013	-0,7935	0,4536	-0,9516	0,4734
Korrelaatiokerroin R	0,7463					
Selityskerroin R <sup>2</sup>	0,5569					
Tarkistettu selityskerroin R <sup>2</sup>	0,3671					
Keskivirhe	0,7971					
<b>Vantaa</b>	<b>Kertoimet</b>	<b>Keskivirhe</b>	<b>T-arvo</b>	<b>P-arvo</b>	<b>Alin 95%</b>	<b>Ylin 95%</b>
Leikkauspiste	10,7145	11,9891	0,8937	0,4012	-17,6353	39,0643
Hoitovastikkeet EUR/m <sup>2</sup>	3,5525	1,4500	2,4500	0,0441	0,1238	6,9811
Palkkatulot, keskiarvo	-0,0004	0,0004	-0,8458	0,4256	-0,0013	0,0006
20-64-vuotiaiden työllisyysaste, %	0,0697	0,2299	0,3030	0,7707	-0,4740	0,6134
Korrelaatiokerroin R	0,7004					
Selityskerroin R <sup>2</sup>	0,4906					
Tarkistettu selityskerroin R <sup>2</sup>	0,2723					
Keskivirhe	0,7077					

Taulukossa 3 on esitetty regressioanalyysin tunnusluvut. Vaihtelua kaupunkien välillä keskimääräisten hoitovastikkeiden, keskimääräisten palkkatulojen ja työllisyysasteen vaikutuksessa keskimääräisiin vuokriin on suhteellisen paljon. Korrelaatio on kaikissa kaupungeissa korkealla tasolla ja yli 0,7. Tarkistettu selityskerroin  $r^2$  vaihtelee kaupunkien välillä melko paljon. Selitysaste on suurin Helsingissä, jossa malli pystyy selittämään jopa 96,05 prosenttia keskimääräisten vuokrien vaihtelusta. Pienin selityskerroin on Vantaalla, jossa malli pystyy selittämään 27,23 prosenttia keskimääräisten vuokrien vaihtelusta. Analyysin korrelaation tulkinnessa merkittävä korrelaatio voidaan osoittaa Newbold et al. mukaisesti jakamalla 2 otoskoon  $n$  neliöjuurella, eli  $\frac{2}{\sqrt{11}} = 0,603022689$ . Tätä suuremmat korrelaatiot ovat tässä analyysissä merkittäviä. Analyysin tuloksien perusteella korrelaatio on tätä pienempää vain kaupungeissa Vantaa, Turku, Jyväskylä ja Espoo-Kauniainen.

Tilastollisesti merkittävästi hoitovastikkeet vaikuttivat analyysin mukaan keskimääräisiin vuokriin kaikissa muissa kaupungeissa, paitsi Jyväskylässä ja Turussa. Jyväskylän ja Turun kohdalla p-arvo on reilusti yli 0,05, joten 95 prosentin luottamusvälillä se ei ole tilastollisesti merkitsevä. Nollahypoteesin virheellisen hylkäämisen riski on näiden kaupunkien kohdalla liian suuri. Muissa kaupungeissa p-

arvo hoitovastikkeiden kohdalta oli alle 0,05, joten ne ovat tilastollisesti merkitseviä ja hylkäämisvirheen riski pieni.

Hoitovastikkeiden lisäksi muut muuttujat olivat tilastollisesti merkitseviä vain Helsingissä. Helsingissä keskimääräisiin vuokriin vaikuttaa hoitovastikkeiden lisäksi tilastollisesti merkitsevästi asukkaiden keskimääräiset palkkatulot, sekä 20–64-vuotiaiden työllisyysaste prosentti. Helsingin keskimääräisten vuokrien vaihtelu voidaan kirjoittaa kaavamuotoon seuraavasti:

$$y = 1,6039 * x_1 + 0,0009 * x_2 - 0,3024 * x_3 - 4,8268 \quad (2)$$

Yhtälössä  $y$  on keskimääräinen neliövuokra,  $x_1$  on keskimääräisen hoitovastikkeen määrä,  $x_2$  on keskimääräisten palkkatulojen määrä ja  $x_3$  on työllisyysaste prosentti. Yhtälö voidaan avata niin, että kun keskimääräinen hoitovastike nousee yhdellä eurolla, niin kaupungin asuntojen keskimääräinen neliövuokra nousee 1,6 eurolla. Kun palkkatulot nousevat eurolla, niin asuntojen keskimääräinen neliövuokra nousee 0,0009 euroa ja kun kaupungin 20-64 vuotiaiden asukkaiden työllisyysaste nousee yhden prosenttiyksikön, niin asuntojen keskimääräinen neliövuokra laskee 0,30 euroa.

Keskivirheet ovat mallin mukaan hyvin pieniä. Keskimääräisten vuokrien vaihtelu kerätyssä aineistossa oli välillä 9,9 - 21,48 €/neliö/kk. Regressioanalyysin lähtökohtana on nollahypoteesi, jonka mukaan hoitovastikkeilla, palkkatuloilla tai työllisyysasteella ei ole vaikutusta asuntojen vuokriin. Analyysin perusteella voidaan kuitenkin todeta, että hoitovastikkeella on tilastollisesti merkitsevä vaikutus kaupunkien keskimääräisiin vuokriin Turku ja Jyväskylää lukuun ottamatta. Tämän lisäksi hoitovastikkeilla, palkkatuloilla ja työllisyysasteella on tilastollinen merkitsevyys Helsingissä. Näin ollen nollahypoteesi hyväksytään Jyväskylän ja Turun osalta ja hylätään muiden kaupunkien osalta.

#### 4.5 Vertailu asuntosijoittamisen ja osakesijoittamisen välillä

Kuvio 8. OMXH25-indeksin tuotto 2012-2022.



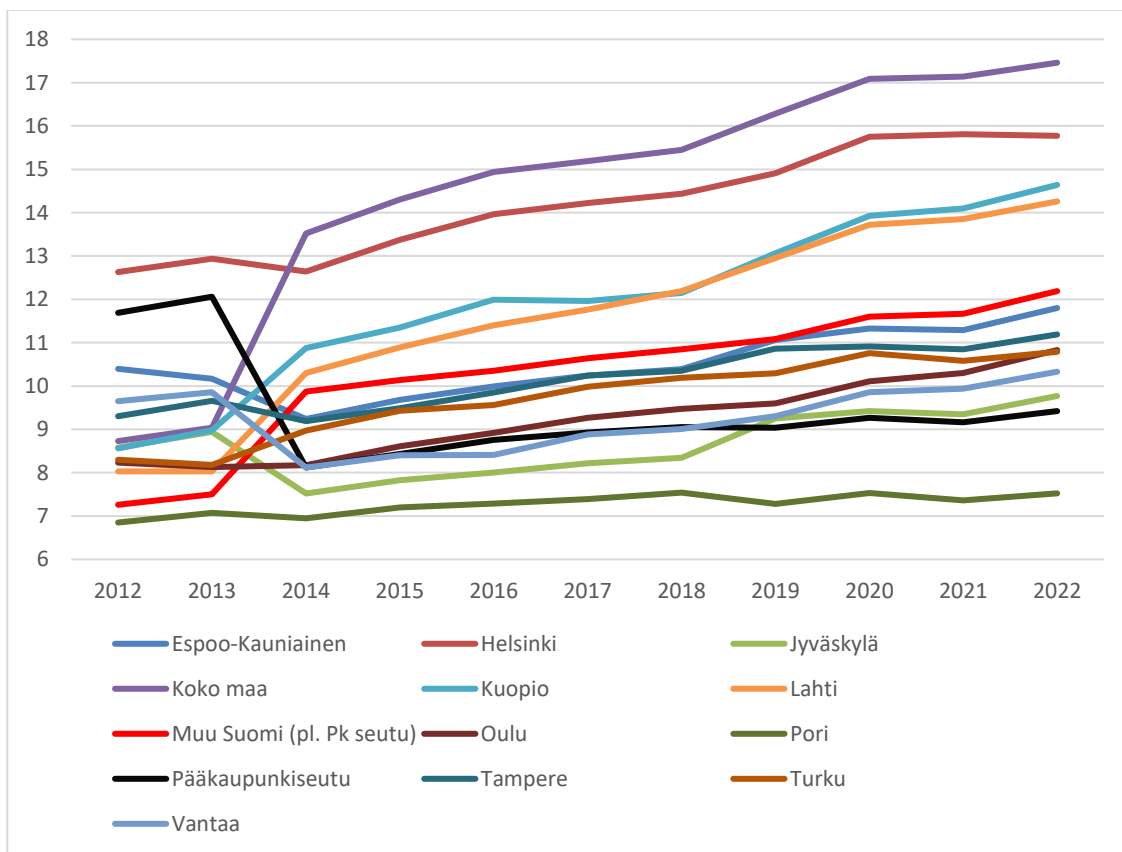
Kuvio 8. OMXH25-indeksin tuotto 2012-2022. Lähde: Investing 2024.

Kuviossa 8 on esitettyä OMXH25 indeksin tuottotiedot pistelukuina vuoden 2012 alusta vuoden 2022 loppuun. Keskimääräiseksi vuosituotoksi valitulta ajanjaksolta on saatu 8,36 prosenttia. Ajanjaksoon mahtuu myös negatiivisia vuosia, jolloin indeksin pisteluku on laskenut. Näitä ovat vuosi 2018, jolloin laskua tapahtui vuoden aikana 6,23 prosenttia ja vuosi 2022, jolloin laskua tapahtui vuoden aikana peräti 13,77 prosenttia. Tämä antaa hyvän kuvan siitä, että osakekurssi voivat vaihdella merkittävästi ja historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta. Kuitenkin trendi vaikuttaa tälläkin ajanjaksolla olevan nouseva, vaikka välillä kurssit laskevat. Pitkäjänteisyys ja aika ovat näin teoriaan pohjaten sijoittajan puolella.

Kun samalta ajanjaksolta otetaan suuntaa antava lukema asuntosijoittajan tuotoista, on lukema hieman pienempi, kuin valitun indeksin OMXH25 keskimääräinen vuosituottoprosentti. Kuviossa 9 on esitettyä aiemmin esiteltyt kuvat 3 ja 4 yhdessä. Kuviossa 3 käytiin läpi keskimääräiset neliövuokrat ja kuviossa 4 keskimääräiset hoitovastikkeet/neliö. Kuviossa 9 neliövuokrista on vähennetty hoitovastikkeiden määrä, jolloin saadaan suuntaa antava tuotto neliötä kohden euromääräisenä. Taulukossa ei ole huomioituna mahdollisia rahoituskuvioita yhtiölainan tai

henkilökohtaisen lainan muodossa, eikä verotuksellisia muuttujia. Nämä on jätetty pois sen vuoksi, että taulukolla pyritään havainnollistamaan vuokratuottojen suuntaa alueellisesti. Helsinki asettuu tässäkin kohtaa kärkeen, jos katsotaan pelkästään neliökohtaista tuottoa. Pori on sen sijaan hännillä, kuten neliövuokrissa ja neliöhinnoissakin. Tuotot ovat kuitenkin selkeästi nousussa kaikkialla, jos katsotaan muutosta esimerkiksi vuodesta 2013 eteenpäin. Kun suhteutetaan keskimääräinen vuokratuotto vähennettynä vastikkeella asuntojen keskimääräisiin neliöhintoihin, saadaan tuotoksi 3,04–10,07 prosenttia. Suurin tuotto on Porissa, koska siellä on pienimmät neliöhinnat. Pienin tuotto on Turussa ja Helsingissä. Tämä havainnollistaa hyvin asentosijoittamisen hankaluutta käytännössä. Kohde saattaa laskelmien valossa näyttää hyvältä kohteelta, mutta kun ottaa huomioon kaikki tässä tutkielmassa läpi käytyt seikat, saattaa kohde näyttäytyä hieman toisessa valossa.

Kuvio 9. Keskimääräinen vuokratuotto/neliö 2012-2022.



Kuvio 9. Keskimääräinen vuokratuotto/neliö 2012-2022. Lähde: Tilastokeskus 2012, 2013, 2014, 2022d, 2023b.

Osakesijoittamisen keskimääräinen tuotto asettuu tutkielmassa käytettyjen aineistojen perusteella melko lähelle asentosijoittamisesta parhaimmillaan saatavaa tuottoa.



Molemmat ovat hyviä vaihtoehtoja sijoittamiselle, mutta molemmissa on erittäin tärkeää tutustua aiheeseen kattavasti etukäteen, jotta on mahdollista välttää suurimmat virheet ja sudenkuopat. Asuntosijoittamisessa tämä korostuu erityisesti, koska ostohinnat ovat usein huomattavan suuret. Molemmissa sijoitusvaihtoehtoissa pääoman menettämisen mahdollisuus on olemassa, joko osittain tai kokonaan. Pääoman menettäminen kokonaan asuntosijoitustoiminnassa on kuitenkin äärimmäisen epätodennäköistä. Pitkällä aikavälillä molemmilla sijoitusvaihtoehtoilla on mahdollisuus tehdä hyvää tai kohtalaista tuottoa. Se, kuinka paljon käyttää aikaansa esimerkiksi markkinoiden seuraamiseen tai uuden oppimiseen, on riippuvaista sijoittajan omasta kiinnostuksesta, motivaation määrästä ja tavoitteista. Molempia sijoitusvaihtoehtoja voi tehdä myös vähemmällä seurannalla. Asuntosijoittamisessa tämä onnistuu varsinkin, jos löytää hyvän ja pitkäaikaisen vuokralaisen, jonka toiminnasta ei koidu ongelmia.

## 5 Yhteenveto ja johtopäätökset

### 5.1 Yhteenveto

Tutkielmassa tarkasteltiin asuntosijoittamisen tuottoja Suomen kymmenessä suurimmassa kaupungissa vuosina 2012–2022. Tutkielma keskittyi vertailemaan kaupunkien välisten erojen syitä ja vaikutuksia asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Käytetty aineisto koostui pääasiassa Suomen tilastokeskuksen keräämistä materiaaleista. Kerätty aineisto analysoitiin kuviodien avulla, sekä valituilta osin käyttäen tilastotieteellistä regressioanalyysimenetelmää. Tulokset pyrittiin esittämään mahdollisimman selkeästi ja ymmärrettävästi.

Tutkielman alussa määritetyt tutkimuskysymykset tuli käytyä läpi tutkielman aikana. Tutkielma on kykeneväinen vastaamaan kysymykseen vuokrien vaihtelusta kaupunkien välillä, mitkä syyt vaikuttavat vuokratuoton vaihteluihin ja miten asuntosijoittamisen tuotto vertautuu osakesijoittamisen tuottoon. Tutkielman vahva teoriapohja antaa avaimet arvioida tutkielman tuloksia. Kun teorian mukaan asunto ylipäättään on runsaasti erityispiirteitä omaava kulutushyödyke, on sen yhdistäminen sijoituskohteeksi myös monisyinen kokonaisuus. Asuntosijoittamiseen vaikuttavia tekijöitä on erittäin runsaasti. Tutkielmassa käydään kattavasti läpi, mitkä tekijät vaikuttavat asuntosijoittamiseen ja siinä onnistumiseen. Sijainti, paikkakunta, sijainti paikkakunnan sisällä, sijainti suhteutettuna julkiseen liikenteeseen. Tämä on hyvä esimerkki siitä, että monen ominaisuuden sisältä löytyy vielä useampia huomioon otettavia tekijöitä, jotta asuntosijoittamista voidaan riittävän tarkasti arvioida tuoton ja riskin suhteen. Sijainnilla on iso merkitys monesta näkökulmasta katsottuna. Asunnon koolla ja taloyhtiöllä todettiin olevan merkittävästi vaikutusta. Ympäristöllä, asunnon iällä ja asunnon paikkasidonnaisuudella on myös vaikutusta asuntosijoitukseen. Asuntomarkkinoiden vaikutukset ovat erittäin merkittävät. Tässä tapauksessa osake- ja rahastosijoittamisesta tutuksi tullut ajallinen hajauttaminen on järkevää. Asuntosijoittajan onnistumisen todennäköisyyttä lisää markkinoiden tuntemus ja mahdollisuus ostaa tehottomilta markkinoilta asunto markkinahintaa halvemmalla hinnalla. Tutkielmassa todetaan myös, että mitä enemmän tietoa ja taitoa asuntosijoittajalla on kerättynä kirjallisuuden, verkostojensa ja muiden lähteiden avulla, sitä paremmat mahdollisuudet hänellä on onnistua.

Tutkielmassa tarkasteltiin tarkemmin keskimääräisten hoitovastikkeiden, keskimääräisten neliöhintojen, kaupungin asukasmäärän, kaupungin asukkaiden keskimääräisten palkkatulojen ja 20–64-vuotiaiden kaupunkilaisten työllisyysasteen vaikutusta keskimääräisiin neliövuokriin. Näillä kaikilla todettiin olevan merkitystä asunnosta saatavaan vuokraan. Muuttujille laskettiin niiden keskinäiset korrelaatiot, joiden perusteella lopullisesta analyysistä jätettiin pois keskimääräiset neliöhinnat ja kaupungin väkiluku. Nämä korreloivat liikaa hoitovastikkeen kanssa, joten ne päätettiin jättää lopullisen keskimääräisiä vuokria selittävän mallin ulkopuolelle. Neliöhinnoille ja väkiluvulle tehtiin erilliset regressioanalyysit, joissa todettiin neliöhintojen vaikuttavan suuressa osassa kaupungeja keskimääräiseen neliövuokraan. Väkiluvun osalta tulokset olivat hieman toisenlaiset ja väkiluku yksinään pystyi hyvin huonosti selittämään vuokrien vaihtelua. Väkiluvulla on merkittävä vaikutus kaupungin asuntomarkkinoihin. Väkiluvultaan suurempien kaupunkien neliöhinnat ja vuokrat ovat pienempiä kaupungeja selkeästi korkeammat. Tämä ilmiö on havaittavissa aineiston perusteella myös muissa kaupungeissa, kuin pääkaupungissa Helsingissä. Myös asuntojen tarve ja lukumäärä vaihtelee väkiluvun mukaan. Helsingissä vuosien 2012–2022 väkiluvun muutos on ollut tutkielman kaupungeissa suurinta ja väestö on lisääntynyt yli 60 000 asukkaalla. Tämä on todennäköisesti ollut vaikuttamassa siihen, että Helsinki on eriytynyt muista Suomen kaupungeista niin vuokrien suuruudeltaan, kuin asuntojen neliöhinnoiltaankin. Kun kysyntä kasvaa ja tarjonta ei siihen ehdi reagoida, nousee asuntojen hinnat kyseisellä alueella. Vastaavasti pienemmissä muuttotappiollisissa kunnissa vaikutus on päinvastainen. Tarjonta kasvaa kysynnän laskiessa ja tämän vaikutuksesta myös hinnat laskevat. Näin on tutkielman aineiston mukaan käynyt esimerkiksi Porissa, jossa väkiluku on mittausjakson aikana pienentynyt ja samaan aikaan asuntojen keskimääräinen neliöhinta on laskenut.

Regressioanalyysin tulokset olivat tavallaan yllätys. Yllätyksellisyyttä voidaan selittää sillä, että neliövuokraan tilastollisesti merkitsevästi vaikuttavia tekijöitä löytyi hyvin vähän. Lopullisesta analyysistä pois jätetty neliöhinta vaikutti yksinään tilastollisesti merkittävästi Espoo-Kauniaisissa, Kuopiossa, Oulussa, Tampereella, Turussa ja Vantaalla. Perustuen oletukseen, tämän olisi uskonut vaikuttavan kaikissa kaupungeissa tilastollisesti merkitsevästi. Väkiluku jätettiin myös pois lopullisesta analyysistä. Väkiluvun kohdalta yllättävää oli se, miten vähän se lopulta yksinään vaikutti vuokran määrään. Tilastollisesti merkitsevästi väkiluku vaikutti Espoo-Kauniaisissa,

Jyväskylässä ja Porissa, vaikka väkiluvun korrelaatio oli korkealla tasolla lähes kaikissa kaupungeissa. Myös väkiluvun olisi odottanut vaikuttavan kaikissa kaupungeissa vuokran määrään.

Helsingin osalta kaikki valitut muuttajat - hoitovastike, keskimääräiset palkkatulot ja työllisyysaste - vaikuttivat tilastollisesti kaupungin keskimääräiseen vuokraan. Muiden kaupunkien osalta vain hoitovastikkeet olivat tilastollisesti merkitseviä muualla paitsi Jyväskylässä ja Turussa. Suurin tilastollinen vaikutus neliövuokriin vaikuttaa analyysin perusteella olevan paikkakunnasta riippumatta keskimääräisillä hoitovastikkeilla. Toinen merkittävä tekijä on asuntojen neliöhinnat, joissa on kuitenkin alueellista vaihtelua. Palkkatulojen, väkiluvun ja työllisyysasteen vaikutus jää tämän analyysin perusteella melko vähäiseksi.

## 5.2 Johtopäätökset

Tutkielman avulla voidaan päästä siihen johtopäätökseen, että asuntosijoittaminen on edelleen hyvä vaihtoehto muiden sijoitusmuotojen joukossa. Kun kokonaisuuden pystyy hahmottamaan selkeästi, omat tavoitteet ovat selvillä ja riskikartoitus on mahdollisimman tarkasti tehty, on onnistumiselle olemassa hyvät edellytykset. Vaikka korot ovat nousseet viime vuosina ja nollakorkoaika tuntuu olevan historiaa, niin asuntosijoittaminen on edelleen parhaimmillaan hyvin tuottava sijoitus. Lisäksi sen ominaisuudet, erityispiirteet ja toteuttaminen velkarahalla tekevät siitä erilaisen sijoituskohteen, kuin suorat osakesijoitukset. Asuntomarkkinoiden ollessa verrattain tehottomat verrattuna osakemarkkinoihin, on mahdollista myös löytää asunto markkinahintaa matalammalla hinnalla. Tämän vaikutus asuntosijoituksesta saatavaan tuottoon on merkittävä. Sijainnin valinta, eli kaupungin ja kaupungin sisäisen alueen valinta on avainasemassa asuntosijoittamisessa onnistumiseen. Taloyhtiö ja ympäristö vaikuttavat omalta osaltaan merkittävästi. Kaupungilla on vaikutusta myös sen vuoksi, että mitkä ovat kaupungin tulevaisuudennäkymät. Kasvaako kaupungin väestö vai pieneneekö se, kasvaako kaupungin asukkaiden tulot, kasvaako kaupungin työllisyysaste tai onko kaupunkiin suunnitteilla investointeja? Näillä kaikilla on suora vaikutus kaupungin sisäisiin asuntomarkkinoihin ja sitä kautta asuntosijoittajan viivan alle jäävään rahasummaan. Kun vapaarahoitteiset vuokra-asunnot lisääntyvät, myös vuokrat kasvavat nopeammin. Jos lasketaan vain sijoitetun pääoman tuottoa, on tuotto parempi kaupungeissa, joissa neliöhinta on mahdollisimman pieni. Tämän varaan ei

kuitenkaan voi asentosijoittamisen pitkäaikaista tuottoa täysin rakentaa. Pienemmän neliöhinnan kaupungeissa asunnon arvonnousu ja vuokralaisten jatkuva saanti saattaa olla vaikeampaa, kuin suuremman neliöhinnan kaupungeissa.

### **5.3 Tutkimuksen arviointi**

Tutkielman teoriapohjan ja empiirisen aineiston avulla voidaan suuntaa antavasti arvioida Suomen kymmenen suurimman kaupungin vapaarahoitteisista kerrostalohuoneistoista saatavaa vuokratuottoa. Kerätyn aineiston luvut ovat keskimääräisiä kaupunkikohtaisia lukuja, joten täysin tarkkaa alueellista analyysia luvuista on mahdoton tehdä. Kaupungit vaihtelevat keskenään merkittävästi niin ominaisuuksiensa, kuin sijaintinsa ja väestönsä suhteen. Tutkielman aineiston keräämisessä, lähdekirjallisuuden valinnassa ja kirjoittamisessa yleisesti on pyritty koko ajan noudattamaan hyvää tieteellistä käytäntöä. Tutkielmassa esiintyvät tulokset ovat kuitenkin suuntaa antavia ja sen vuoksi hyödyllisiä ainakin yleisellä tasolla. Aihe on melko käytännönläheinen ja sen vuoksi siitä on mahdollista asiasta kiinnostuneen löytää itselleen jotain hyödyllistä.

### **5.4 Mahdolliset jatkotutkimusehdotukset**

Tämän kaltaisen tutkimuksen tekeminen uudelleen kannattaisi, mikäli kaupungeista jätettäisiin puolet pois. Näin olisi mahdollista tehdä viidestä suurimmasta kaupungista samantyylinen tutkimus tarkoilla kaupunkikohtaisilla luvuilla. Kaupunkien pienempi määrä helpottaa aineiston keräämistä ja analysointia. Mielenkiintoisen tutkielman saisi myös tehtyä niin, että tutkielmaan otetaan mukaan kaikki Suomen yliopistokaupungit ja vertaillaan niitä keskenään. Yliopistokaupungeissa yksiöillä on usein paljon kysyntää opiskelijoiden runsaan määrän vuoksi ja asentosijoittajat suosivat usein yksiöitä sijoitustoiminnassaan. Tutkielma olisi mahdollista tehdä samalla tyylillä myös yksittäisestä kaupungista ja vertailla kaupungin sisäisiä alueita keskenään.



## Lähteet

- Alasuutari, Pertti (2011) *Laadullinen tutkimus 2.0*. Vastapaino, Tampere.
- Asuntosalkunrakentaja.fi (2023) Asuntosijoittajan aineistopankki.  
<<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asunnon-vuokraaminen/>>, viitattu 8.12.2023.
- Eerola, E & Lyytikäinen, T & Vanhapelto, T (2020) Asuntojen hintojen alueellinen eriytyminen Suomessa. VATT, 191.
- Euro & Talous (2022) Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa. Suomen Pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta. <  
<https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntosijoittajien-kustannukset-nopeassa-kasvussa/>>, viitattu 20.5.2024.
- Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2005). *Urban decline and durable housing*. Journal of Political Economy, Vol.113(2), pp.345-375.
- Gyourko, J., Mayer, C. & Sinai, T. (2006) *Superstar cities*. American economic journal, economic policy, Vol.5(4), pp.167-199.
- Hämäläinen, K & Oksaharju, J. 2016. *Sijoita kuin Guru*. Vantaa: Hansaprint.
- Hämäläinen, K. 2014. *Sijoittaminen – opas uteliaille*. Helsinki: Pörssisäätiö.
- Huru, H. & Kaarto, M (2021) *Asuntosijoittamisen lumipalloeefekti, miten nopeuttaa asuntosijoittamisella vaurastumista?* KM Growth Oy & Ostan Asuntoja HH Oy.
- Investing (2024) OMX Helsinki 25 Historialliset tiedot. <  
<https://fi.investing.com/indices/omx-helsinki-25-historical-data>>, viitattu 10.6.2024.
- Juntunen, Esa (2023) *Viisas Sijoittaja*. Tammi.
- Kaarto, Marko (2015) *Sijoita asuntoihin! Aloita – kehity – vaurastu*. KM Growth Oy.
- Kalliola, Nikolas (2021) *Tieto asunto-osakeyhtiöistä ja sen merkitys asuntosijoittamisessa*. Pro-Gradu tutkielma. Jyväskylän yliopisto. Luettavissa osoitteessa  
<https://jyx.jyu.fi/bitstream/handle/123456789/76378/URN%3ANBN%3Afi%3Ajyu-202106093591.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Kauppalehden toimitus (2023) Syyskuu ei osoittanut elpymistä – Välittäjien kautta tehdyt asuntokaupat yhä vajaan kolmanneksen alamäessä. Kauppalehti.  
<<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/kl/8fb7c59d-4eb4-4a44-9361-232c67fd9e44>>, haettu 25.10.2023.

- Kauppalehden toimitus (2024) Yli 100 asunnon Miika Vuorensola kertoo, miten asuntoja saa halvalla: Varsinkin yksi tekijä takaa arvonnousun. Kauppalehti. <<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/yli-100-asunnon-miika-vuorensola-kertoo-miten-asuntoja-saa-halvalla-varsinkin-yksi-tekija-takaa-arvonnousun/b3f30329-de6e-4217-81d1-0051ea74bcd5>>, haettu 6.3.2024.
- KvantiMOTV (2024) Menetelmätietovaranto – KvantiMOTV – Regressioanalyysi. <<https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/regressio/analyysi.html>>, viitattu 15.5.2024.
- Laakso, S & Loikkanen, H. A. (1997) Asuntomarkkinat ja asumisen taloudellinen ohjaus. VATT, keskustelualoitteita, 140.
- Laakso, S. & Loikkanen, H. A. (2013) *Kaupunkitalous*. Gaudeamus.
- Laakso, S. (2000) Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja 1990-luvuilla. Valtion taloudellinen tutkimuslaitos, keskustelualoitteita, 221.
- Laininen, P. (2004). Tilastollisen analyysin perusteet. 3. painos. Otatiето Helsinki
- Leinonen, Jarmo (2020) *Asuntomarkkinat ja asumistuet Suomessa 2001-2018*. Pro-Gradu tutkielma. LUT University. Luettavissa osoitteessa [https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/160728/Gradu270220\\_LeinonenJarmo.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/160728/Gradu270220_LeinonenJarmo.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Loikkanen, H. A. & Salo, S. (1992) Asuntomarkkinoiden toiminnan edistäminen. Kansantaloudellinen aikakauskirja, Vol. 88 (1), 10-11.
- Neilimo, Kari – Näsi, Juha (1980) Nomoteettinen tutkimusote ja suomalainen yrityksen taloustiede. Tutkimus positivismin soveltamisesta. Yrityksen taloustieteen ja yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja: Tutkielmia ja raportteja. Tampereen yliopisto, Tampere.
- Newbold, P., Carlson, W.L., Thorne, B.M. (2006). *Statistics for Business and Economics*. Sixth Edition. Prentice Hall, New Jersey
- Nordea. (2024) Henkilöasiakkaat – Säästäminen ja sijoittaminen – Näin säästät – Sijoittamisen riskit. Millaista tuottoa voin tavoitella? Mistä tiedän, millainen sijoittamisen riski sopii minulle? <<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/nain-saastat/millainen-riski-sopii-minulle.html>>, viitattu 22.4.2024.
- OP-Media (2023) Asuminen – Taloyhtiö – Suuret yhtiölainat puhuttavat: Mitä taloyhtiölainoista pitää tietää? <<https://www.op->



- media.fi/asuminen/taloyhtio/suuret-yhtiolainat-yleistyvat---miten-riskeihin-voi-vaikuttaa/>, viitattu 8.12.2023.
- Orava, J. & Turunen, O (2016) *Osta, vuokraa ja vaurastu*. Alma Talent.
- Osuuspankki (2023) Lainat – asuntolaina. <<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>>, viitattu 8.12.2023.
- Osuuspankki (2023) Lainat – Talouden turva. <<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/talouden-turva>>, viitattu 8.12.2023.
- Osuuspankki. Lainat – lainalaskuri. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/lainalaskuri?credit=4>, viitattu 25.10.2023.
- Osuuspankki. Lainat – sijoitusasuntolaina. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/sijoitusasuntolaina>, viitattu 25.10.2023.
- Pärssinen, Sami (2018) *Asuntosijoittaminen*. Opinnäytetyö. Pori. Satakunnan ammattikorkeakoulu. Luettavissa osoitteessa <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2018101916119>
- Pärssinen, Sami (2023) *Asuntosijoittaminen – tuoton muodostuminen ja riskit*. Kandidaatintutkielma. Pori. Turun yliopisto.
- Pörssisäätiö. (2017) Osakeopas – Jokaisen osakkeenomistajan perusteos. <<https://www.porssisaatio.fi/app/uploads/2023/11/Osakeopas-2017.pdf>>, viitattu 22.4.2024.
- Pörssisäätiö. (2023) Osakesijoittajan tärkeimmät tunnusluvut. <<https://www.porssisaatio.fi/osakesijoittajan-tarkeimmat-tunnusluvut/>>, viitattu 22.4.2024.
- Regressioanalyysi (2024) Kvantitatiivisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoaarkisto. <<https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/metelmaopetus/kvanti/regressio/analyysi/>>, viitattu 30.5.2024.
- Rintala, Waltteri (2023) Asunto-osakemarkkinan tehokkuus Suomessa. Pro-Gradu tutkielma. Turun yliopisto. Luettavissa osoitteessa <https://www.utupub.fi/bitstream/handle/10024/176374/Gradu.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Roininen, Petri (2018) *Asunto elämäsi tärkein sijoitus*. Alma Talent Oy.
- Saiz, A. (2010). *The Geographic Determinants of Housing Supply*. The Quarterly Journal of Economics, Vol.125(3), pp.1253–1296.

Seligson & Co. (2024) Sijoitustietoa – Osakesijoitusten riski.

<<https://www.seligson.fi/sco/suomi/sijoitustietoa/osakesijoitusten-riski/#>>, viitattu 22.4.2024.

Sijoitustieto. Sijoittaminen. Aloita sijoittaminen.

<<https://www.sijoitustieto.fi/sijoittaminen#opiskele-sijoittamisen-alkeet>>, viitattu 22.4.2024.

Suomen tilastokeskus (2023a) Blogit. Asuntomarkkinoiden alavire hellittää aikaisintaa ensi vuoden puolella. Ilkka Lehtinen.

<<https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2023/asuntomarkkinoiden-alavire-hellittaa-aikaisintaan-ensi-vuoden-puolella/>>, viitattu 8.12.2023.

Suomen tilastokeskus (2023b) Blogit. Tarkkaile työllisyysasteen ikäryhmiä – 20-64-vuotiaiden tavoitteeksi ei riitä 80 prosenttia. Pertti Taskinen. <

<https://stat.fi/tietotrendit/blogit/2023/tarkkaile-tyollisyysasteen-ikaryhmiä-20-64-vuotiaiden-tavoitteeksi-ei-riita-80-prosenttia/>>, viitattu 10.6.2024.

Suomen vuokranantajat Ry. Uutiset. Ennätyslukema: jäsenmäärämme ylsi 30 000:een.

<https://vuokranantajat.fi/uutiset/ennatyslukema-jasenmaaramme-ylsi-30-000een/>, viitattu 9.11.2023.

Tähtinen, J – Laakkonen, E – Broberg, M (2020) Tilastollisen aineiston käsittelyn ja tulkinnan perusteita. Turku: Painosalama Oy.

Taloustaito (2021) Tällaista tuottoa osakesijoituksilta voi odottaa – ja se on luultavasti

vähemmän kuin toivoit. <<https://www.taloustaito.fi/Rahat/tallaista-tuottoa-osakesijoituksilta-voi-odottaa--ja-se-on-luultavasti-vahemman-kuin-toivoit/#cc85b96e>>, viitattu 20.5.2024.

Tilastokeskus. (2012) Asuntojen vuokrat 2012. <https://stat.fi/til/asvu/2012/index.html>

Tilastokeskus. (2013) Asuntojen vuokrat 2013. <https://stat.fi/til/asvu/2013/index.html>

Tilastokeskus. (2013) Asuntokanta 2012.

[https://www.stat.fi/til/asas/2012/01/asas\\_2012\\_01\\_2013-10-18\\_kat\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asas/2012/01/asas_2012_01_2013-10-18_kat_001_fi.html)

Tilastokeskus. (2014) Asuntojen vuokrat 2014. <https://stat.fi/til/asvu/2014/index.html>

Tilastokeskus. (2018) Aluejako neljännesvuositilastoissa, 2018.

[https://www.stat.fi/til/ashi/ashi\\_2018-05-02\\_luo\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/ashi/ashi_2018-05-02_luo_001_fi.html)

Tilastokeskus. (2019a) Kotitalouksien varallisuus 1987-2019.

[https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vtutk/statfin\\_vtutk\\_pxt\\_1361.px/table/tableViewLayout1](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vtutk/statfin_vtutk_pxt_1361.px/table/tableViewLayout1)

Tilastokeskus. (2019b) Kuluttajahintaindeksi, 2010-2024.

[https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_khi/statfin\\_khi\\_pxt\\_11xd.px/table/tableViewLayout1](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__khi/statfin_khi_pxt_11xd.px/table/tableViewLayout1)

Tilastokeskus. (2022a) Asunnot talotyypin, käytössä olon ja rakennusvuoden mukaan, 2022.

[https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asas/statfin\\_asas\\_pxt\\_116f.px](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asas/statfin_asas_pxt_116f.px)

Tilastokeskus. (2022b) Asunnot rakennusvuoden mukaan, 2022.

[https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk\\_asuminen.html](https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html)

Tilastokeskus. (2022c) Tunnuslukuja väestöstä alueittain, 2022.

[https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vaerak/statfin\\_vaerak\\_pxt\\_11ra.px](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaerak/statfin_vaerak_pxt_11ra.px)

Tilastokeskus. (2022d) Asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmaerät suuralueittain, 2009-2022.

[https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asyta/statfin\\_asyta\\_pxt\\_13jx.px](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asyta/statfin_asyta_pxt_13jx.px)

Tilastokeskus. (2022e) Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät kunnittain, vuosittain, 2006-2022.

[https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_ashi/statfin\\_ashi\\_pxt\\_13mx.px](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ashi/statfin_ashi_pxt_13mx.px)

Tilastokeskus. (2022f) Kuntien avainluvut 1987-2022.

[https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/Kuntien\\_avainluvut/Kuntien\\_avainluvut\\_\\_2023/142h\\_2023.px/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/Kuntien_avainluvut/Kuntien_avainluvut__2023/142h_2023.px/)

Tilastokeskus. (2022g) Asuntokuntien tulot ja tulojen rakenne alueittain, 1995-2022.

[https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_tjt/statfin\\_tjt\\_pxt\\_118w.px](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__tjt/statfin_tjt_pxt_118w.px)

Tilastokeskus. (2023a) Vakinaisesti asutut asunnot, 2022.

[https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk\\_asuminen.html](https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html)

Tilastokeskus. (2023b) Vuokraindexi (2015=100) ja keskineliövuokrat, vuositiedot, 2015-2023.

[https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asvu/statfin\\_asvu\\_pxt\\_11x5.px](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asvu/statfin_asvu_pxt_11x5.px)

Tilastokeskus. (2024) Etusivu- Tilastot – Kiinteistöjen hinnat – Aluejako. <

[https://www.stat.fi/til/kihi/kihi\\_2014-03-10\\_luo\\_001.html](https://www.stat.fi/til/kihi/kihi_2014-03-10_luo_001.html)>, viitattu 22.4.2024.

Vero. (2023) Henkilöasiakkaat – verokortti- ja veroilmoitus – tulot – pääomatulot.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/>, viitattu 21.11.2023.

Vero. (2024) Henkilöasiakkaat – omaisuus – sijoitukset – osakkeiden myynti.

<[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osakkeiden\\_myynti/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osakkeiden_myynti/)>, viitattu 22.4.2024.

Verohallinto (2023) Asunnon myynti.

<[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon\\_myynti/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/)>, viitattu 8.12.2023.

Virtanen, Reetta (2021) *Vuokra-asuntosijoittamisen kannattavuus Suomen*

*kasvukeskuksissa*. Pro-Gradu tutkielma. Jyväskylän yliopisto. Luettavissa osoitteessa

<https://jyx.jyu.fi/bitstream/handle/123456789/79471/URN%3aNBN%3afi%3ajyu-202201241247.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

# Liitteet

## Liite 1. Vuokratuottolaskuri

Asuntofiohittajan vuokratuottolaskuri		Laskun käyttöhje	
<b>Asunnon tiedot</b>			
Osoite	Esimerkkie 14		
Postinumero	40000 Esimerkkilä		
Huoneisto	C.10		
Rakennusvuosi	1953		
Asunnon koko (m <sup>2</sup> )	25		
Vuokra	590,00 €		
Hoitovastike	120,00 €		
Maksetaan ko rahoitusvastikkeella vain korkoja?	<input checked="" type="radio"/> Kll <input type="radio"/> Ei		
Velaton hinta	100 000,00 €		
Varainsiirtovero (1,5%)	1 500,00 €		
Työajan kukausten arvioitu määrä/vuosi kpl	0		
<b>Remonttikustannukset, tulivat 5-10 vuotta</b>			
Remonttikulut taloyhtiö	m <sup>2</sup>		
Remonttikulut asunto	50,00 €	Yhteensä	1 250,00 €
	60,00 €		1 500,00 €
<b>Kohteeseen rahoitus</b>			
Omarahoitus	50 000,00 €		
Yhtälaina	- €		
Yhtälainan korko %	2,00 %		
Yhtälainan laina-aika (vuotta)	20		
Pankkilainan korko %	4,50 %		
Pankkilainan laina-aika (vuotta)	20		
<b>Kassavirtalaskelma</b>			
Vuokra	590,00 €		
Hoitovastike	120,00 €		
Rahoitusvastike	- €		
Koron osuus arvio	- €		
Lyhenmyksen osuus arvio	- €		
Pankkilainan kuukausiera	326,00 €		
Koron osuus	193,13 €		
Lyhenmyksen osuus	132,88 €		
Veroitettava vuokratulo	276,88 €		
Vero (30%)	83,06 €		
<b>Kassavirta</b>	144,00 €		
<b>Kassavirta verojen jälkeen</b>	60,94 €		
<b>Varallisuuden kasvu</b>	193,81 €		
	2 325,75 €		

kk  
vuosi



Tulokset	
<b>Hinnatiedot</b>	
Vuokra	m <sup>2</sup> 23,60 €
vuosi	7 080,00 €
Hoitovastike	m <sup>2</sup> 4,80 €
vuosi	1 440,00 €
Velaton hinta	m <sup>2</sup> 4 000,00 €
<b>Tarvittava pankkilainan määrä</b>	51 500,00 €
<b>Vuokratuotto velattomalle hinnalle</b>	5,56 %
<b>Remontit huomioiva vuokratuotto</b>	5,41 %
<b>Oman pääoman tuotto alussa</b>	6,65 %

Yleisimmät taloyhtiön remontit		
	Kustannusarvio	Käyttöikä (vuotta)
Käyttövesiputkien uusinta	80 - 150€ / m <sup>2</sup>	40 - 60
Viemärien pinoitus/uusinta	60 - 150€ / m <sup>2</sup>	40 - 60
Putkimontti (käyttövesiputket, viemärit, sähkölinjat)	250 - 500€ / m <sup>2</sup>	40 - 60
Linjasaneeraus (viemärit, putket, sähköt, kypöhuoneet)	450 - 900€ / m <sup>2</sup>	40 - 60
Parvekkeet	50 - 200€ / m <sup>2</sup>	20 - 50
Kevyt julkisivuremontti (elementtisaunaus, maalaus)	80 - 150€ / m <sup>2</sup>	20 - 30
laajempi julkisivuremontti (eristys, ikkunat)	200 - 300€ / m <sup>2</sup>	30 - 50
Ikunat	60 - 120€ / m <sup>2</sup>	30 - 50
Katto	30 - 80€ / m <sup>2</sup>	20 - 50
Hissin modernisointi	40 000 - 100 000€	20 - 40

**Liite 2. Tilastokeskuksen kaupunkien aluejako**

## Helsinki 1

00100, 00120, 00130, 00140, 00150, 00160, 00170, 00180, 00220, 00260

## Helsinki 2

00200, 00210, 00250, 00270, 00280, 00290, 00300, 00310, 00320, 00330, 00340,  
00380, 00500, 00510, 00520, 00530, 00540, 00550, 00560, 00570, 00580, 00590,  
00610, 00810, 00850, 00990

## Helsinki 3

00240, 00350, 00360, 00370, 00400, 00430, 00440, 00620, 00650, 00660, 00670,  
00680, 00690, 00730, 00780, 00790, 00800, 00830, 00840, 00950

## Helsinki 4

Muut postinumeroalueet

## Espoo 1

02100, 02110, 02120, 02130, 02160, 02170, 02200, 02380, 02700

## Espoo 2

02140, 02150, 02180, 02230, 02240, 02270, 02280, 02300, 02330, 02340, 02600,  
02610, 02630, 02650, 02660, 02680, 02730, 02740, 02750

## Espoo 3

Muut postinumeroalueet

## Jyväskylä 1

40100, 40200, 40500, 40520, 40530, 40600, 40700, 40720

Jyväskylä 2

Muut postinumeroalueet

Kuopio 1

70100, 70110, 70300, 70600, 70800, 70820, 70840, 73310

Kuopio 2

Muut postinumeroalueet

Lahti 1

15100, 15110, 15140, 15160, 15320, 15340, 15610, 15850, 15900

Lahti 2

Muut postinumeroalueet

Oulu 1

90100, 90120, 90130, 90140, 90230, 90400, 90410, 90420, 90510, 90530

Oulu 2

Muut postinumeroalueet

Pori 1

28100, 28130, 28300, 28430, 28540, 28660, 28900

Pori 2

Muut postinumeroalueet

Tampere 1

33100, 33180, 33200, 33210, 33230, 33240, 33250, 33500, 33540, 33870

Tampere 2

33270, 33400, 33530, 33560, 33610, 33700, 33730, 33820, 33900,

34240

Tampere 3

Muut postinumeroalueet

Turku 1

20100, 20500, 20700, 20810, 20900

Turku 2

20200, 20250, 20300, 20380, 20400, 20520, 20720, 20880, 20960

Turku 3

Muut postinumeroalueet

Vantaa 1

01300, 01370, 01380, 01390, 01400, 01510, 01520, 01630, 01640, 01670, 01680,  
01690, 01700

Vantaa 2

Muut postinumeroalueet

Pääkaupunkiseutu

Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen



### **Liite 3. Tilastokeskuksen suuraluejako**

Pääkaupunkiseutu: Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen

Muu Suomi: Koko maa ilman pääkaupunkiseutua

Kehyskunnat: Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Alle 20 000 as. kunnat

20 000–59 999 as. kunnat (omakotitalotonttien osalta luokka on 20 000–100 000 as. kunnat)

60 000–100 000 as. kunnat

Yli 100 000 as. kunnat

Etelä-Suomi\*: Maakunnat Uusimaa, Varsinais-Suomi, Kanta-Häme, Päijät-Häme, Kymenlaakso ja Etelä-Karjala

Länsi-Suomi\*: Maakunnat Satakunta, Pirkanmaa, Keski-Suomi, Etelä-Pohjanmaa ja Pohjanmaa

Itä-Suomi\*: Maakunnat Etelä-Savo, Pohjois-Savo, Pohjois-Karjala ja Kainuu

Pohjois-Suomi\*: Maakunnat Keski-Pohjanmaa, Pohjois-Pohjanmaa ja Lappi

\*Suuraluejako on vuonna 2008 voimaan tullut suuraluejako. Ahvenanmaa ei sisälly tilastoon (Tilastokeskus, 2014).