

# Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot vuosina 2015-2019

Julkaisuvapaa



Pellervon taloustutkimus

Tekijä: ekonomisti Veera Holappa

# Lähestymistapa

- Tutkimus on tehty vuosittain vuodesta 2013 lähtien.
- Vuokratuotto lasketaan vanhoille kerrostaloasunnoille.
- Asuntosijoittamisen kannattavuuden mittareita ovat:
  - Bruttovuokratuotto
  - Arvonnousu
- Asuntosijoittamisen kokonaistuotto (%) =  
*Bruttovuokratuotto (%) + Arvonnousu (%)*
- Kannattavuuteen vaikuttavat myös alueelliset kehitystekijät.
- Asuntosijoittamiselle on tyypillistä arvioida tuottoa myös oman pääoman tuoton kautta.
- Vuokratuoton laskemiseksi on tehty keskimääräiset alueelliset hinta- ja vuokraennusteet vuosille 2015-2019.
- Hoitovastikkeen kasvuennuste vuosille 2015-2019 on sama koko maahan.

# Data

- Yhteensä 24 kaupunkia, suurimmista kaupungeista mukana lisäksi alueluokitukset (esim. Helsinki-1, Helsinki-2 jne.)

Helsinki	Turku	Lahti	Kokkola
Espoo-Kauniainen	Pori	Hämeenlinna	Mikkeli
Vantaa	Rauma	Kuopio	Joensuu
Kehyskunnat*	Lappeenranta	Jyväskylä	Oulu
Porvoo	Kotka	Vaasa	Kajaani
Tampere	Kouvola	Seinäjoki	Rovaniemi

\* Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

# Ennusteet

- Asuntojen hintakehitys kääntyi laskuun koko maassa viime vuoden lopulla. Laskua tapahtui kaiken kokoisissa vanhoissa kerrostaloasunnoissa.
- Jo vuoden alussa hintakehityksessä oli kuitenkin havaittavissa hienoinen käänne.
- Vuosina 2015-2019 vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen ennustetaan kasvavan noin 2,5 prosenttia vuodessa.
- Pääkaupunkiseudulla hinnat kasvavat edelleen voimakkaammin kuin muualla Suomessa, mutta myös siellä kasvuvauhti hidastuu.
- Vuokrat ovat kasvaneet erittäin voimakkaasti koko maassa.
- Kasvuvauhdin odotetaan hieman hiipuvan mutta vuokrat kasvavat edelleen noin 2,5 prosentin vuosivauhdilla vuosina 2015-2019.
- Hoitokulujen ennustetaan kasvavan keskimäärin 4 prosenttia vuosina 2015-2019.
- Uusien asuntolainojen keskikoron ennustetaan olevan 1,5 prosenttia vuonna 2015. Vuoteen 2018 mennessä korko nousee tasaisesti 3 prosenttiin. Myös vuonna 2019 korko on 3 prosenttia.

# Bruttovuokratuotto

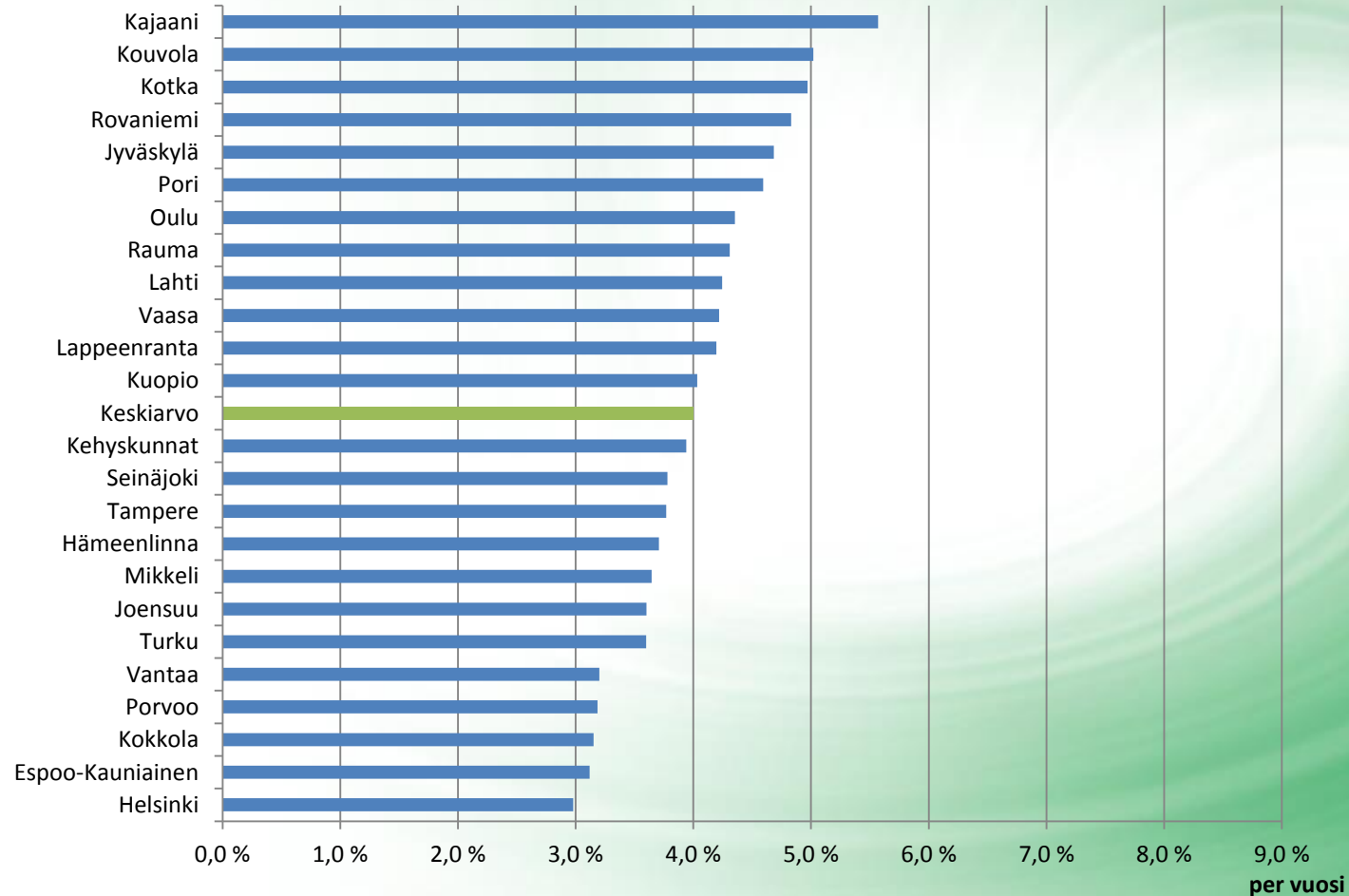
- *Bruttovuokratuotto* lasketaan tässä tapauksessa seuraavanlaisesti:

$$\text{Vuokratuotto}(\%) = \frac{[\text{Vuokra}(\text{€/m}^2) - \text{Hoitokulut}(\text{€/m}^2)] \times 12}{\text{Markkinahinta}(\text{€/m}^2) + \text{Varainsiirtovero}(\text{€/m}^2) + \text{Remonttivara}(\text{€/m}^2)} \times 100$$

- Vuokratuotto lasketaan sitoutuneen pääoman sen hetkiselle markkina-arvolle.
- Vuokratuoton ja asunnon arvon välillä on käänteinen riippuvuus.
  - Mitä suurempi on asunnon arvo sitä pienempi on bruttovuokratuotto (muiden tekijöiden pysyessä ennallaan).
- Asunto hankitaan ilman lainaa.
- Remonttivarana oletettu PKS 700 €/m<sup>2</sup>, muut suuret kaupungit 500 €/m<sup>2</sup>, muu Suomi 400 €/m<sup>2</sup>.
- Varainsiirtovero asunto-osakkeista 2 prosenttia.



# Bruttovuokratuotto 2015-2019, yksiöt

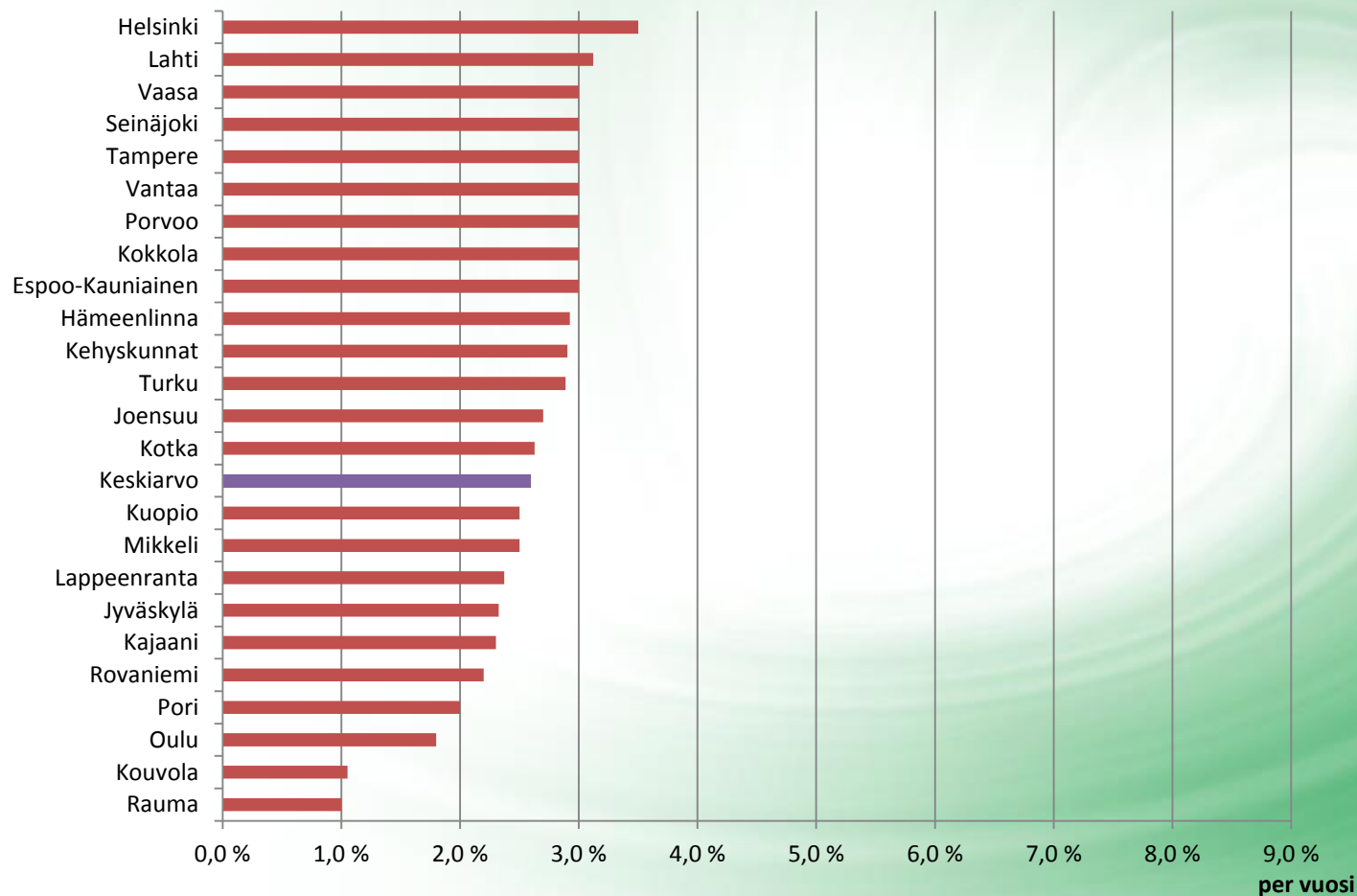


# Arvonnousu

- Vuokratuoton lisäksi on huomioitava arvonnmuutos, joka on usein asunnosijoituksen pitkän aikavälin tuoton tärkein tekijä.
- Huonoimmassa tapauksessa asunnon arvo voi myös laskea sijoitusperiodilla.
- Arvonnousuun vaikuttavat talouden suhdannetekijöiden lisäksi kaupungin/alueen demografisten sekä sosioekonomisten tekijöiden kehitys.
- Asunnosijoittamisen alueellisia eroja havainnollistetaan huomioimalla aluekehitys, jonka avulla tarkennetaan asunnosijoittamisen pitkän aikavälin tuotto-odotuksia.



# Arvonnousu 2015-2019, yksiöt







# Oman pääoman tuotto

- Kun asunnon hankintaan käytetään sekä omaa pääomaa että lainaa voidaan laskea omalle pääomalle kertyvä tuotto.
- Oman pääoman tuotto kertoo vuokratuoton suhteen sijoitettuun omaan pääomaan.

$$\text{Oman pääoman tuotto}(\%) = \frac{[\text{Vuokra}(\text{€/m}^2) - \text{Hoitokulut}(\text{€/m}^2) - 1. \text{ kuukauden korko}(\text{€/m}^2)] \times 12}{\text{Omarahoitusosuus}(\text{€/m}^2) + \text{Varainsiirtovero}(\text{€/m}^2) + \text{Remonttivara}(\text{€/m}^2)} \times 100$$

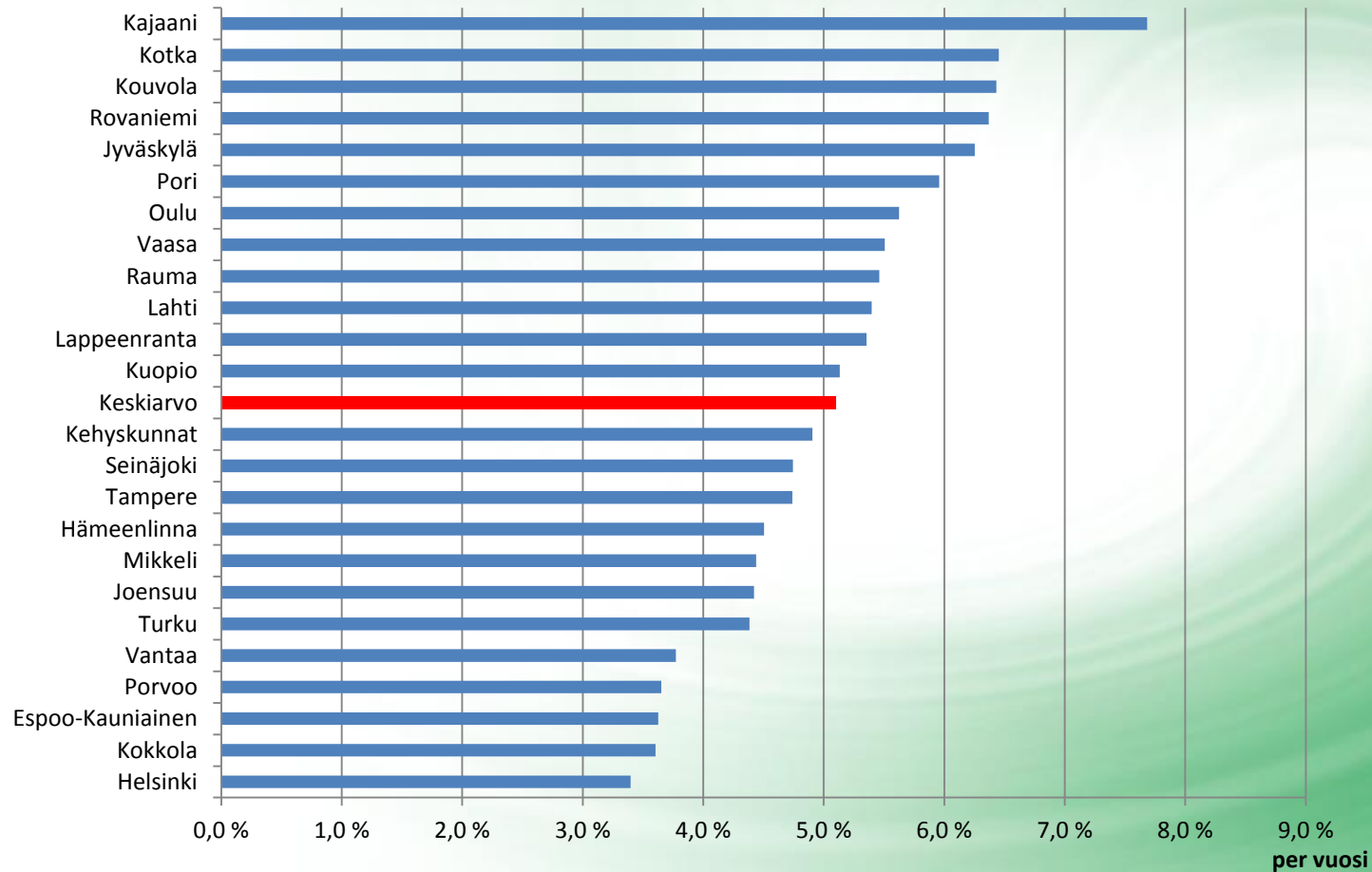
- Omarahoitusosuudeksi on oletettu 50 prosenttia asunnon hinnasta.
- Kun laina lyhenee oman pääoman tuotto laskee.

# Velkavipu

- Velkavivulla tarkoitetaan lainatun rahan käyttöä sijoituksessa.
- Velkavivulla voidaan nostaa oman pääoman tuottoa huomattavasti, koska tuotto kohdistuu koko pääomalle.
- Jos sijoituksen tuottoprosentti on suurempi kuin velan korkoprosentti, on velkavivun käyttäminen kannattavaa.
- Toisaalta velkavipu kasvattaa myös riskiä. Pitkä sijoitusaika tuo epävarmuutta korkokulujen sekä tuottojen kehitykseen. Pahimmillaan suhde voi kääntyä päinvastaiseksi ja silloin velkavipu toimii itseään vastaan.



# Oman pääoman tuotto 2015-2019, yksiöt





Keskimääräiset kokonaistuotot  
asuntojen koon mukaan

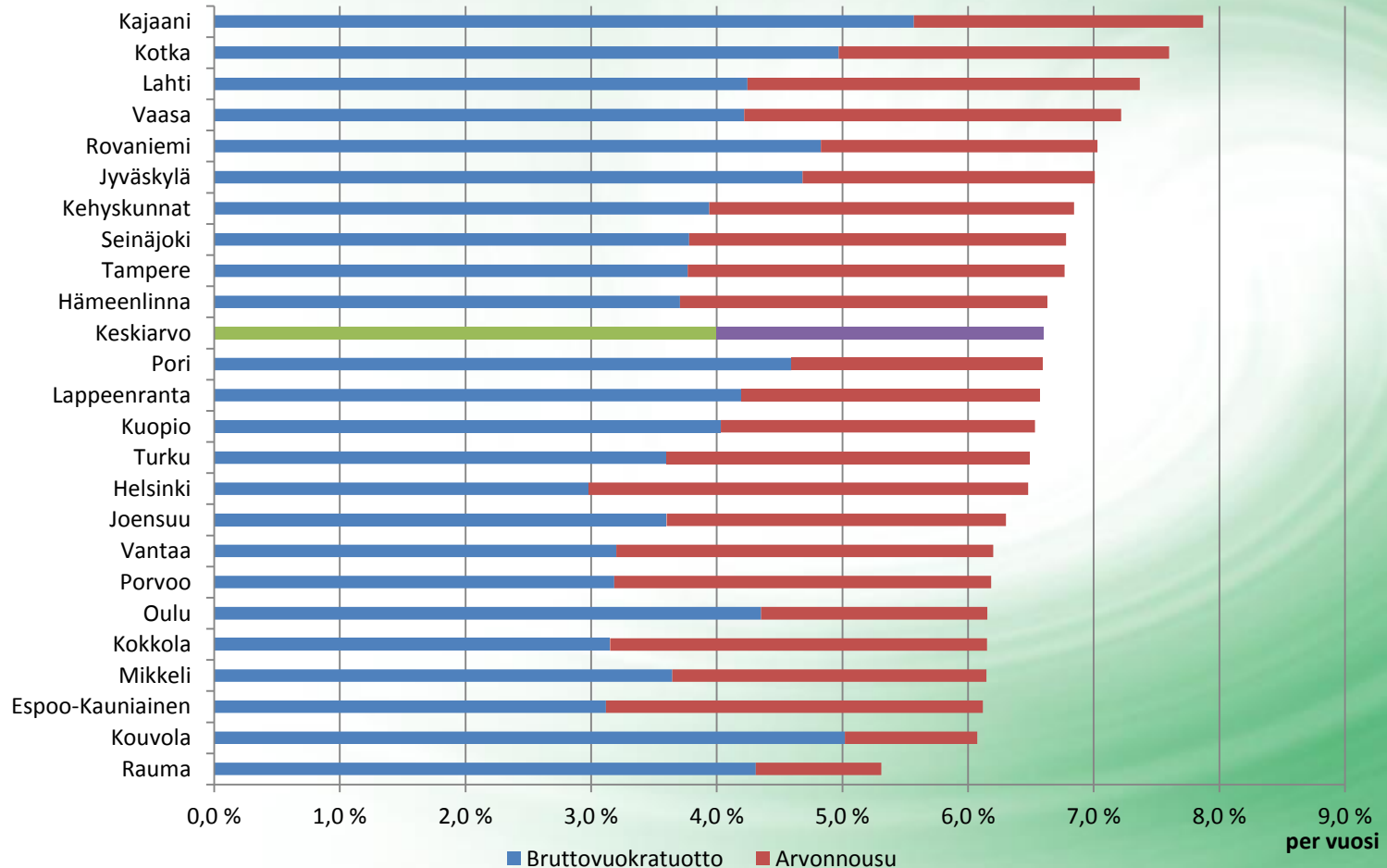


# Bruttovuokratuotto paras matalan hintatason kaupungeissa

- Bruttovuokratuotto on paras kaupungeissa, joissa asuntojen hinnat ovat matalia.
- Kaupungeittain asuntojen hinnat ovat joustavampia kuin vuokrat. Kaupungeissa, joissa asuntojen hinnat ovat selvästi pienempiä kuin esimerkiksi Helsingissä, ei vuokrataso ole vastaavassa suhteessa pienempi. Tämän takia bruttovuokratuotto on suurempi kaupungeissa, joissa hintataso on matala.
- Kuitenkin kaupungeissa, joissa bruttovuokratuotto on heikompi, on arvonnousupotentiaali selvästi suurempi.
- Yksiöissä keskimääräinen vuosituotto on suurempi kuin suuremmissa asunnoissa.
- Myös oman pääoman tuotto on suurin kaupungeissa, joissa hinnat ovat matalia.
- Bruttovuokratuoton ja oman pääoman tuoton välinen erotus on suurin kaupungeissa, joissa hintataso on matala, koska korkokustannukset ovat pienet.

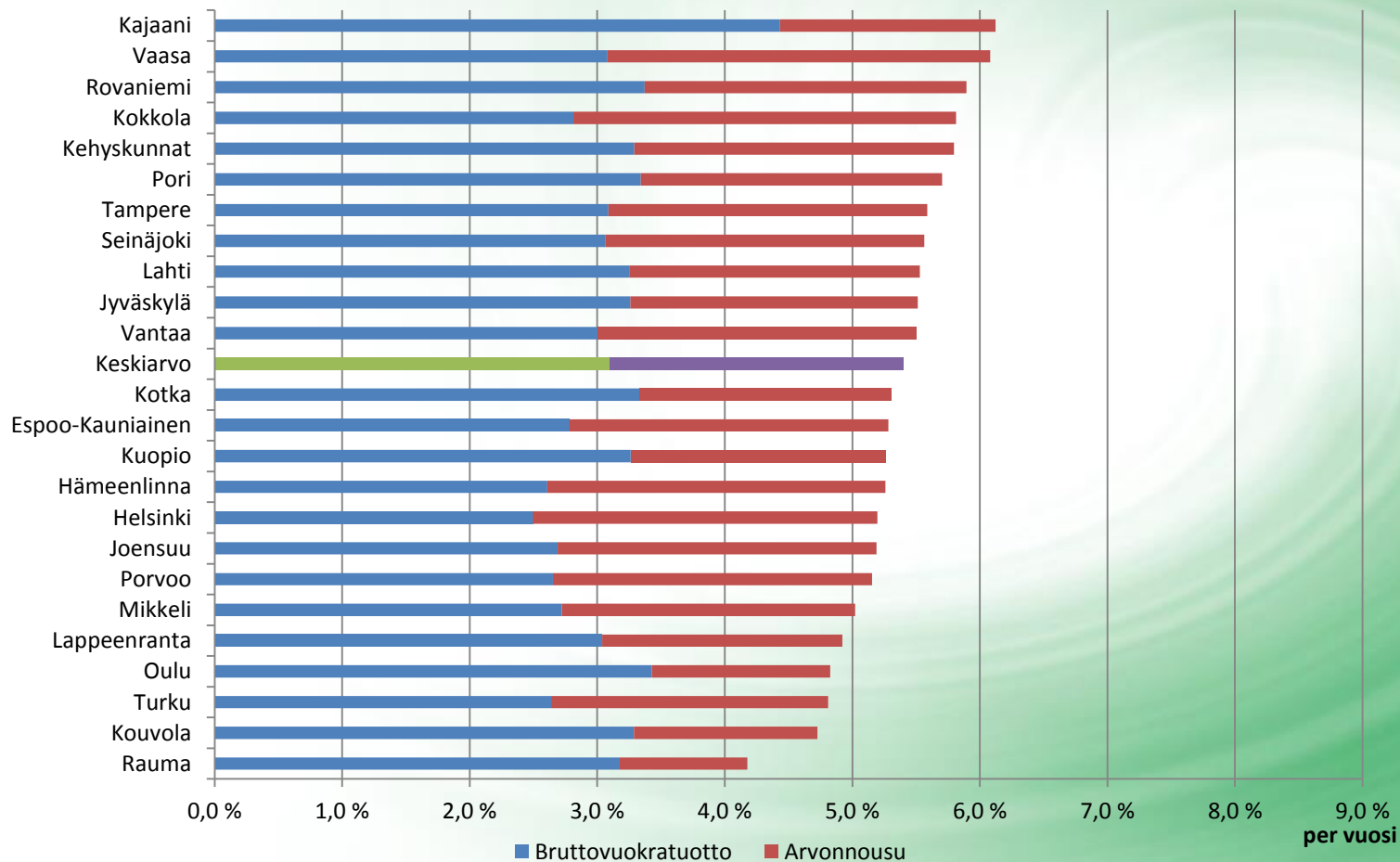


# Keskimääräinen kokonaistuotto 2015-2019, yksiöt



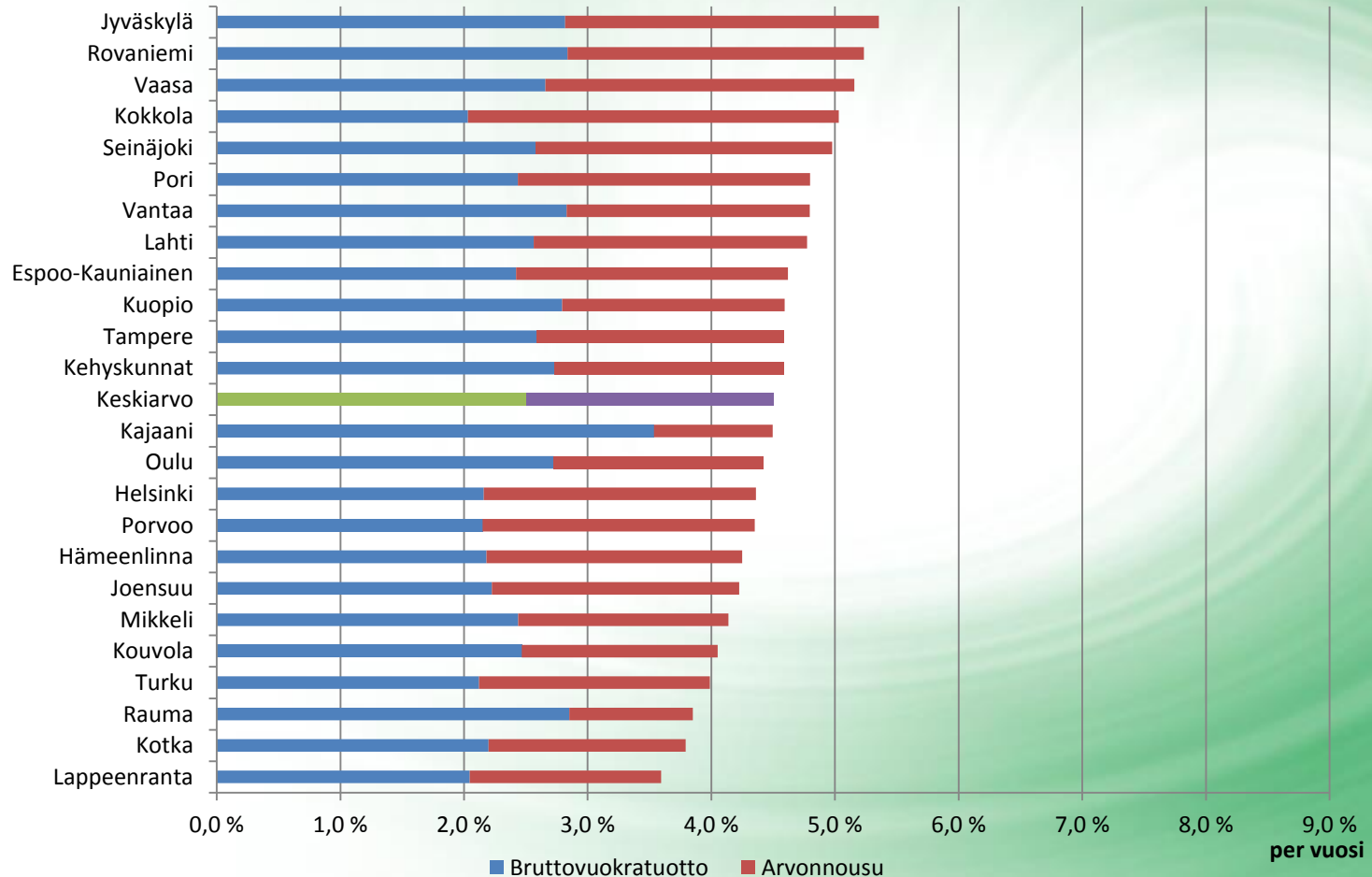


# Keskimääräinen kokonaistuotto 2015-2019, kaksiot





# Keskimääräinen kokonaistuotto 2015-2019, kolmiot+







# Alueelliset kehitystekijät

- Asuntosijoittamisen tuottoarvioita voidaan tarkentaa huomioimalla kaupunkikohtaisia erityispiirteitä.
- Väestönkasvu lisää asuntojen kysyntää, opiskelijakaupungeissa vuokra-asuntoihin kohdistuu aina kysyntää jne.
- Korkeampi tuotto vaatii usein suurempaa riskiä.
- Taantuvilla alueilla on usein hyvä vuokratuotto, mutta vaarana voi olla sijoituksen arvonlasku sekä riski tyhjistä kuukausista.

# Alueelliset kehitystekijät (2)

- Bruttovuokratuoton ja arvonnousun lisäksi alueittaista kehitystä ennakoidaan seuraavien muuttujien avulla
  1. Väestönkasvu (%)
  2. Asuntokuntien lukumäärä, muutos (%)
  3. Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot, muutos (%)
  4. Yli 18-vuotiaiden opiskelijoiden osuus 18-64-vuotiaista (%)
  5. Asuntojen hintataso suhteessa Helsinki-1 (luku väliltä 0-1)
  6. Hintojen vaihtelu (varianssi)
- Muutokset laskettu käyttäen kymmenen edellisen vuoden kehitystä.
- Kaupungit järjestetään näiden kriteerien perusteella parhaimmasta heikoimpaan.

# Kaupungit järjestyksessä aluekehitystekijöiden suhteen

1. Oulu
2. Jyväskylä
3. Kuopio
4. Vaasa
5. Helsinki
6. Rovaniemi
7. Hämeenlinna
8. Lappeenranta
9. Lahti
10. Tampere
11. Pori
12. Seinäjoki
13. Mikkeli
14. Kehyskunnat
15. Espoo-Kauniainen
16. Vantaa
17. Turku
18. Joensuu
19. Kokkola
20. Porvoo
21. Kajaani
22. Rauma
23. Kotka
24. Kouvola

- **Oulussa** on suhteellisesti paljon opiskelijoita ja asuntokuntien määrä on ollut nopeassa kasvussa. Tulokehitys on kuitenkin kääntynyt laskuun.
- **Helsingissä** tulot ovat nousseet paljon ja väestönkasvu on voimakasta.
- **Tampereella** on suhteellisesti paljon opiskelijoita ja asuntokuntien määrä kasvaa tasaista tahtia.
- **Joensuussa** opiskelijoiden suhteellinen määrä on suuri, mutta väestönkasvu on heikompaa.
- **Porvoossa** tulokehitys on positiivinen, mutta väestönkasvu on vaatimatonta ja opiskelijoita on suhteellisesti vähän.
- **Kouvolassa** väestön määrä vähenee ja tulokehitys on heikkoa. Kouvolassa opiskelijoiden osuus on melko pieni muihin kaupunkeihin verrattuna.



# Sijoitus bruttovuokratuotto, arvonnousu ja aluekehitystekijät huomioiden, yksiöt

Sijaluku	2014	2015	Muutos 2014-2015
1.	Vaasa	Vaasa	0
2.	Jyväskylä	Jyväskylä	0
3.	Seinäjoki	Lahti	+4
4.	Kuopio	Kuopio	0
5.	Rovaniemi	Oulu	+3
6.	Kehyskunnat	Rovaniemi	-1
7.	Lahti	Seinäjoki	-4
8.	Oulu	Tampere	+1
9.	Tampere	Helsinki	+1
10.	Helsinki	Hämeenlinna	+4
11.	Mikkeli	Kehyskunnat	-5
12.	Joensuu	Lappeenranta	+8
13.	Turku	Pori	+4
14.	Hämeenlinna	Kajaani	+1
15.	Kajaani	Kotka	+7
16.	Kokkola	Vantaa	+3
17.	Pori	Turku	-4
18.	Espoo-Kauniainen	Espoo-Kauniainen	0
19.	Vantaa	Mikkeli	-8
20.	Lappeenranta	Joensuu	-8
21.	Porvoo	Porvoo	0
22.	Kotka	Kokkola	-6
23.	Rauma	Rauma	0
24.	Kouvola	Kouvola	0



# Taustahuomioita vertailusta

- Sijoitus asettaa kaupungit järjestykseen, mutta ei kerro kaupunkien suhteellisista eroista.
- Sijoitus on suhteessa vain tarkastelussa mukana olleisiin kaupunkeihin.
- Vertailussa on annettu hieman suurempi painoarvo bruttovuokratuotolle ja arvonnousulle kuin alueellisille kehitystekijöille.



# Huomioita kaupunkien sijoituksista

- **Vaasa** ei ole millään yksittäisellä mittarilla mitattuna paras, mutta bruttovuokratuotto sekä arvonnousu ovat parhaimmista ja asutokuntien määrän ja tulojen kehitys on hyvä.
- **Lahdessa** vahvuutena on sekä hyvä bruttovuokratuotto että arvonnousu.
- **Hämeenlinnassa** tulojen kasvu on kaikista suurin, mutta muilla mittareilla mitattuna se sijoittuu keskikastiin.
- **Kotkassa** bruttovuokratuotto on hyvä, mutta muuten sen sijoitukset ovat heikkoja.
- **Kokkolassa** bruttovuokratuotto jää heikoksi ja hintojen vaihtelu on suuri.
- **Kouvolassa** asuntojen hintakehitys on heikkoa, väestön määrä on laskussa ja kaupungissa on suhteessa vähän opiskelijoita.



# Asuntosijoittaminen on pitkän aikavälin toimintaa

- Asuntosijoittaminen tuottaa kuukausittaisen rahavirran lisäksi myös mahdollisen arvonnousun pitkällä aikavälillä.
- Ei kovinkaan suhdanne herkkää. Kasvukeskuksissa asuntojen kysyntä on tasaista.
- Tuottanut melko hyvin suhteessa riskittömään valtion 10 vuoden joukkovelkakirjan korkoon.
- Huolellisella toiminnalla asunnon vuokrauksen riskejä voi pienentää.
- Velkavipua käyttämällä oman pääoman tuoton voi saada korkeammaksi.

# Pitkän aikavälin bruttovuokratuotto



Lähde: Tilastokeskus, Macrobond





# Bruttovuokratuotto on pysynyt vakaana

- 1990-luvun alusta lähtien bruttovuokratuotto on ollut melko vakaa.
- Bruttovuokratuotto nousi voimakkaasti 1990-luvun alussa, koska asuntojen hinnat romahtivat laman seurauksena.
- Bruttovuokratuoton hienoinen lasku viime vuosina johtuu asuntojen hintojen ja hoitokulujen noususta.
- Verrattuna riskittömänä pidettyyn valtion 10 vuoden joukkovelkakirjalainan korkoon on asuntosijoittaminen parantanut suhteellista asemaansa 2000-luvun alun jälkeen.
- Tällä hetkellä korkojen ollessa erittäin matalat on asuntosijoittaminen kannattavaa verrattuna riskittömään vaihtoehtoon.



# Lisätietoja

## **Suomen Vuokranantajat**

Annankatu 24, 00100 Helsinki

Mia Koro-Kanerva, puh. vaihde: 050 3031615,  
[mia.koro-kanerva@vuokranantajat.fi](mailto:mia.koro-kanerva@vuokranantajat.fi)