



Kiinteistömaailma

Kiinteistömaailman barometri 7.4.2022

Erityisteemana vuokra- ja omistusasumisen
vertailu varallisuuden kasvattamisen
näkökulmasta





Kiinteistömaailma

Millainen vaikutus varallisuuteen on sillä, onko asumismuoto ollut oma vai vuokratyö vuosina 2015 - 2021?

Laskelma yli 20 paikkakunnalle kautta Suomen

Kuvitteelliset sisarukset Matti ja Maija: Kuinka heidän varallisuutensa on kehittynyt riippuen siitä, valikoituiko asumis- muodoksi omistus- vai vuokratoti saman paikkakunnan kaksiossa v. 2015?

Case TAMPERE

Matti päätti asua VUOKRALLA

Vuokra 760 euroa/kk

(760 euroa = vuoden 2021 vuokrataso, laskelmassa on huomioitu keskimääräiset vuokrankorotukset vuosien 2015 - 2021 aikana)

**Asuminen maksanut Matille vuosina 2015 - 2021:
62 000 euroa**

Maija päätti OSTAA OMISTUSASUNNON

**Asumisen kuukausikuluiksi (= vastike, korot ja lainanlyhennys)
Maija halusi saman summan kuin Matin vuokra eli 760 euroa/kk**

**Maijan kulut omistusasunnossa (vastike ja korkokulut)
vuosina 2015 – 2021: 30 000 euroa**

Maija lyhentänyt asuntolainaa* v. 2015 - 2021: 34 000 euroa

Maijan asunnon arvo noussut v. 2015 - 2021: 35 000 euroa

-> Maijan varallisuus kasvanut em. vuosien aikana 69 000 €

*Laina-aika 25,5 vuotta

Vastaavalla tavalla laskettuna Maijan varallisuuden kasvu muutamissa muissa kaupungeissa:

Helsinki 128 000 euroa
Espoo 88 000 euroa
Vantaa 66 000 euroa
Järvenpää 49 000 euroa
Oulu 42 000 euroa
Jyväskylä 33 000 euroa
Lahti 29 000 euroa
Kotka 19 000 euroa
Pori 15 000 euroa
Rovaniemi 35 000 euroa
Kajaani 31 000 euroa

Esimerkit on laskettu KVKL:n Hintaseurantapalvelun keskiarvoluvuista 2015 ja 2021 sekä Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokrien pohjalta. Laskelmat eivät huomioi asuntokaupan kuluja, korkojen verovähennystä eikä inflaation kehitystä. Korkotasona käytetty kiinteä 1% ja vastike 5 €/m². Lainaa 100% asunnon hankintahinnasta v.2015. Laskelmassa ei ole otettu huomioon lainakattoa, joka tuli voimaan v. 2016.

Liitteet: Vastaava paikkakuntakohtainen laskelma reilulle 20 paikkakunnalle

Omistusasunnon kuukausikuluisi (vastike + korot + lyhennys) on määritetty joka paikkakunnan laskelmassa sama summa, joka on kyseisen paikkakunnan keskivuokra vastaavasta asunnosta.

Kuukausittaista lainanlyhennystä suurentamalla lainan takaisinmaksu nopeutuu ja laina-aika lyhenee.

Helsinki	Espoo	Vantaa
Vuokra / kk: 1 070 €	Vuokra / kk: 950 €	Vuokra / kk: 920 €
Omistusasuminen / kk: 1 070 €	Omistusasuminen / kk: 950 €	Omistusasuminen / kk: 920 €
Laina-aika: 26,5 v.	Laina-aika: 24,5 v.	Laina-aika 20 v.
Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:	Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:	Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:
Matti vuokralla: 86 800 €	Matti vuokralla: 77 566 €	Matti vuokralla: 74 349 €
Maijan kulut omistusasunnossa: 35 773 €	Maijan kulut omistusasunnossa: 32 904 €	Maijan kulut omistusasunnossa: 30 188 €
Maija lyhentänyt asuntolainaa: 54 125 €	Maija lyhentänyt asuntolainaa: 47 557 €	Maija lyhentänyt asuntolainaa: 46 719 €
Maijan asunnon arvo noussut: 73 594 €	Maijan asunnon arvo noussut: 40 003 €	Maijan asunnon arvo noussut: 19 501 €
-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 127 719 €	-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 87 560 €	-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 66 220 €

Esimerkit on laskettu KVVL:n Hintaseurantapalvelun keskiarvoluvuista 2015 ja 2021 sekä Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokrien pohjalta. Laskelmat eivät huomioi asuntokaupan kuluja, korkojen verovähennystä eikä inflaation kehitystä. Korkotasona käytetty kiinteä 1% ja vastike 5 €/m². Lainaa 100% asunnon hankintahinnasta v.2015. Laskelmassa ei ole otettu huomioon lainakattoa, joka tuli voimaan v. 2016.

Kirkkonummi

Vuokra / kk: 871 € (kehyskunnat)

Omistusasuminen / kk: 864 €

Laina-aika: 18 v.

Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:

Matti vuokralla: 71 082 €

Maijan kulut omistusasunnossa: 28 664 €

Maija lyhentänyt asuntolainaa: 43 898 €

Maijan asunnon arvo noussut: 8 206 €

-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 52 104 €

Lohja

Vuokra / kk: 690 € (Etuovi keskivuokra)

Omistusasuminen / kk: 689 €

Laina-aika: 23,5 v.

Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:

Matti vuokralla: 56 329 €

Maijan kulut omistusasunnossa: 28 354 €

Maija lyhentänyt asuntolainaa: 29 547 €

Maijan asunnon arvo laskenut: 5 053 €

-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 24 494 €

Kerava	Tuusula	Järvenpää
<p>Vuokra / kk: 796 € Omistusasuminen / kk: 798 € Laina-aika: 21,5 v.</p>	<p>Vuokra / kk: 772 € Omistusasuminen / kk: 769 € Laina-aika: 20,5 v.</p>	<p>Vuokra / kk: 794 € Omistusasuminen / kk: 798 € Laina-aika: 21,5 v.</p>
<p>Asuminen maksanut 7 vuoden aikana: Matti vuokralla: 64 308 €</p>	<p>Asuminen maksanut 7 vuoden aikana: Matti vuokralla: 63 042 €</p>	<p>Asuminen maksanut 7 vuoden aikana: Matti vuokralla: 64 190 €</p>
<p>Maijan kulut omistusasunnossa: 29 260 € Maija lyhentänyt asuntolainaa: 37 780 € Maijan asunnon arvo noussut: 7 015 €</p>	<p>Maijan kulut omistusasunnossa: 28 507 € Maija lyhentänyt asuntolainaa: 36 125 € Maijan asunnon arvo noussut: 7 826 €</p>	<p>Maijan kulut omistusasunnossa: 29 257 € Maija lyhentänyt asuntolainaa: 37 762 € Maijan asunnon arvo noussut: 11 420 €</p>
<p>-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 44 795 €</p>	<p>-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 43 951 €</p>	<p>-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 49 182 €</p>

6.4.2022

Esimerkit on laskettu KVVL:n Hintaseurantapalvelun keskiarvoluvuista 2015 ja 2021 sekä Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokrien pohjalta. Laskelmat eivät huomioi asuntokaupan kuluja, korkojen verovähennystä eikä inflaation kehitystä. Korkotasona käytetty kiinteä 1% ja vastike 5 €/m². Lainaa 100% asunnon hankintahinnasta v.2015. Laskelmassa ei ole otettu huomioon lainakattoa, joka tuli voimaan v. 2016.

Turku	Tampere	Oulu
Vuokra / kk: 726 €	Vuokra / kk: 761 €	Vuokra / kk: 641 €
Omistusasuminen / kk: 726 €	Omistusasuminen / kk: 760 €	Omistusasuminen / kk: 644 €
Laina-aika: 22,5 v.	Laina-aika: 25,5 v.	Laina-aika: 24 v.
Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:	Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:	Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:
Matti vuokralla: 58 334 €	Matti vuokralla: 61 554 €	Matti vuokralla: 52 029 €
Maijan kulut omistusasunnossa: 28 595 €	Maijan kulut omistusasunnossa: 30 099 €	Maijan kulut omistusasunnossa: 27 795 €
Maija lyhentänyt asuntolainaa: 32 421 €	Maija lyhentänyt asuntolainaa: 33 713 €	Maija lyhentänyt asuntolainaa: 26 288 €
Maijan asunnon arvo nousut: 46 902 €	Maijan asunnon arvo nousut: 35 444 €	Maijan asunnon arvo nousut: 15 727 €
-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 79 323 €	-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 69 157 €	-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 42 015 €

Esimerkit on laskettu KVVL:n Hintaseurantapalvelun keskiarvoluvuista 2015 ja 2021 sekä Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokrien pohjalta. Laskelmat eivät huomioi asuntokaupan kuluja, korkojen verovähennystä eikä inflaation kehitystä. Korkotasona käytetty kiinteä 1% ja vastike 5 €/m². Lainaa 100% asunnon hankintahinnasta v.2015. Laskelmassa ei ole otettu huomioon lainakattoa, joka tuli voimaan v. 2016.

Jyväskylä	Kuopio	Lahti
Vuokra / kk: 676 €	Vuokra / kk: 702 €	Vuokra / kk: 705 €
Omistusasuminen / kk: 677 €	Omistusasuminen / kk: 703 €	Omistusasuminen / kk: 702 €
Laina-aika: 23,5 v.	Laina-aika: 23 v.	Laina-aika: 20 v.
Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:	Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:	Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:
Matti vuokralla: 56 001 €	Matti vuokralla: 57 497 €	Matti vuokralla: 58 445 €
Maijan kulut omistusasunnossa: 28 164 €	Maijan kulut omistusasunnossa: 28 412 €	Maijan kulut omistusasunnossa: 27 466 €
Maija lyhentänyt asuntolainaa: 28 689 €	Maija lyhentänyt asuntolainaa: 30 654 €	Maija lyhentänyt asuntolainaa: 31 489 €
Maijan asunnon arvo noussut: 3 913 €	Maijan asunnon arvo noussut: 5 464 €	Maijan asunnon arvo laskenut: 2 884 €
-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 32 602 €	-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 36 118 €	-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 28 606 €

Esimerkit on laskettu KVVL:n Hintaseurantapalvelun keskiarvoluvuista 2015 ja 2021 sekä Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokrien pohjalta. Laskelmat eivät huomioi asuntokaupan kuluja, korkojen verovähennystä eikä inflaation kehitystä. Korkotasona käytetty kiinteä 1% ja vastike 5 €/m². Lainaa 100% asunnon hankintahinnasta v.2015. Laskelmassa ei ole otettu huomioon lainakattoa, joka tuli voimaan v. 2016.

Kajaani

Vuokra / kk: 650 €

Omistusasuminen / kk: 650 €

Laina-aika: 16 v.

Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:

Matti vuokralla: 52 939 €

Maijan kulut omistusasunnossa: 25 676 €

Maija lyhentänyt asuntolainaa: 28 910 €

Maijan asunnon arvo noussut: 1 727 €

-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 30 637 €

Valkeakoski

Vuokra / kk: 586 €

Omistusasuminen / kk: 585 €

Laina-aika: 18,5 v.

Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:

Matti vuokralla: 49 658 €

Maijan kulut omistusasunnossa: 25 627 €

Maija lyhentänyt asuntolainaa: 23 487 €

Maijan asunnon arvo laskenut: 1 274 €

-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 22 213 €

Hämeenlinna

Vuokra / kk: 700 €

Omistusasuminen / kk: 694 €

Laina-aika: 22 v.

Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:

Matti vuokralla: 58 309 €

Maijan kulut omistusasunnossa: 27 972 €

Maija lyhentänyt asuntolainaa: 30 302 €

Maijan asunnon arvo laskenut: 6 065 €

-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 24 237 €

Joensuu	Mikkeli	Kotka
Vuokra / kk: 630 €	Vuokra / kk: 624 €	Vuokra / kk: 594 €
Omistusasuminen / kk: 634 €	Omistusasuminen / kk: 623 €	Omistusasuminen / kk: 593 €
Laina-aika: 30 v.	Laina-aika: 25,5 v.	Laina-aika: 18 v.
Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:	Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:	Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:
Matti vuokralla: 51 908 €	Matti vuokralla: 51 476 €	Matti vuokralla: 48 816 €
Maijan kulut omistusasunnossa: 29 122 €	Maijan kulut omistusasunnossa: 27 843 €	Maijan kulut omistusasunnossa: 25 605 €
Maija lyhentänyt asuntolainaa: 24 114 €	Maija lyhentänyt asuntolainaa: 24 506 €	Maija lyhentänyt asuntolainaa: 24 218 €
Maijan asunnon arvo laskenut: 9 020 €	Maijan asunnon arvo laskenut: 6 485 €	Maijan asunnon arvo laskenut: 4 739 €
-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 15 094 €	-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 18 021 €	-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 19 479 €

Esimerkit on laskettu KVVL:n Hintaseurantapalvelun keskiarvoluvuista 2015 ja 2021 sekä Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokrien pohjalta. Laskelmat eivät huomioi asuntokaupan kuluja, korkojen verovähennystä eikä inflaation kehitystä. Korkotasona käytetty kiinteä 1% ja vastike 5 €/m². Lainaa 100% asunnon hankintahinnasta v.2015. Laskelmassa ei ole otettu huomioon lainakattoa, joka tuli voimaan v. 2016.

Rovaniemi	Lappeenranta	Pori
Vuokra / kk: 596 €	Vuokra / kk: 666 €	Vuokra / kk: 538 €
Omistusasuminen / kk: 597 €	Omistusasuminen / kk: 669 €	Omistusasuminen / kk: 538 €
Laina-aika: 25,5 v.	Laina-aika: 23,5 v.	Laina-aika: 25,5 v.
Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:	Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:	Asuminen maksanut 7 vuoden aikana:
Matti vuokralla: 48 417 €	Matti vuokralla: 54 201 €	Matti vuokralla: 44 559 €
Maijan kulut omistusasunnossa: 27 417 €	Maijan kulut omistusasunnossa: 28 043 €	Maijan kulut omistusasunnossa: 26 439 €
Maija lyhentänyt asuntolainaa: 22 766 €	Maija lyhentänyt asuntolainaa: 28 137 €	Maija lyhentänyt asuntolainaa: 18 772 €
Maijan asunnon arvo noussut: 12 102 €	Maijan asunnon arvo noussut: 3 107 €	Maijan asunnon arvo laskenut: 3 598 €
-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 34 868 €	-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 31 244 €	-> Maijan varallisuus kasvanut vuosien aikana 15 174 €

6.4.2022

Esimerkit on laskettu KVVL:n Hintaseurantapalvelun keskiarvoluvuista 2015 ja 2021 sekä Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokrien pohjalta. Laskelmat eivät huomioi asuntokaupan kuluja, korkojen verovähennystä eikä inflaation kehitystä. Korkotasona käytetty kiinteä 1% ja vastike 5 €/m². Lainaa 100% asunnon hankintahinnasta v.2015. Laskelmassa ei ole otettu huomioon lainakattoa, joka tuli voimaan v. 2016.