



Karelia-ammattikorkeakoulu
Tradenomi (Amk)

Lomahuoneiston vuokraustoiminnan kannattavuuden arviointi

Markus Hirvonen

Opinnäytetyö, kesäkuu 2024

www.karelia.fi



OPINNÄYTETYÖ
Kesäkuu 2024
Liiketalouden koulutus

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
+358 13 260 600

Tekijä
Markus Hirvonen

Nimeke
Lomahuoneiston vuokraustoiminnan kannattavuuden arviointi

Tiivistelmä

Tämän opinnäytetyön aiheena on loma-asuntosijoittamisen kannattavuuden arviointi ammattimaisesti osakeyhtiömuotoisessa toiminnassa. Opinnäytetyössä ei ollut toimeksiantajaa, vaan investoinnin ja toiminnan kannattavuutta tutkittiin kirjoittajan mielenkiinnosta loma-asuntosijoitustoimintaa kohtaan. Opinnäytetyössä vertailtiin kahta Vierumäellä olevaa lomahuoneistoa erilaisten investoinnin kannattavuutta selvittävien talouslaskelmien avulla.

Tutkimusote oli kvalitatiivinen ja työn aineistona käytettiin olemassa olevaa teoretietoa. Teoretietoa hankittiin asuntosijoittamiseen liittyvästä kirjallisuudesta, sijoitustoimintaan suunnatuista internetlähteistä sekä haastateltiin Vierumäki Sports Oy:n Revenue manageria. Tämän hankitun tiedon avulla laskettiin taulukkolaskentaohjelman avulla erilaisia investoinnin kannattavuutta selvittäviä laskelmia. Lopuksi kootun tiedon avulla tehtiin päätelmiä menetelmistä, joilla voi selvittää investoinnin kannattavuutta.

Selvityksen tuloksena löydettiin useampia erilaisia laskentamenetelmiä, joilla voidaan arvioida investoinnin kannattavuutta, investoinnin takaisinmaksuaikaa sekä suunnitella kassavirtalaskelma. Kaikki laskentamenetelmät antavat hieman erilaisen näkemyksen toiminnan kannattavuuden arviointiin ja yrittäjän on näistä laskelmista osattava valita oikea lähestymistapa oman yritysideoan toiminnan suunnitteluun.

Kieli
suomi

Sivuja 57

Asiasanat
loma-asuntosijoittaminen, investointilaskenta, verotus



THESIS
June 2024
Degree Programme in Business Economics

Tikkarinne 9
 80200 JOENSUU
 FINLAND
 + 358 13 260 600

Author
 Markus Hirvonen

Title
 Evaluation of the Profitability of Holiday Home Rental Activities

Abstract

The aim of this thesis is the evaluation of the profitability of holiday home investment in limited liability company-based operations. The thesis did not have a commissioner; instead, it was studied from the author's interest. In the thesis, two holiday homes in Vierumäki were compared using various financial calculations to determine the profitability of the investment.

The framework of the study was qualitative, and the existing theoretical knowledge was used as data. Theoretical information was acquired from literature related to housing investment, internet sources aimed at investment activities, an interview with the revenue manager of Vierumäki Sports Ltd. With the help of this acquired information, various calculations were made using a spreadsheet program. Finally, the collected information was used to draw conclusions on methods to determine the profitability of the investment.

As a result, several different calculation methods were found to assess the profitability of the investment, the payback period of the investment and to plan the cash flow statement. All of the calculation methods give a slightly different view, and the entrepreneur must be able to choose the right approach from these calculations to plan the operation of his or her business idea.

Language
 Finnish

Pages 57

Keywords
 Holiday home investment, investment calculation, taxation.

Sisältö

1	Johdanto	5
1.1	Opinnäytetyön tavoite	5
1.2	Menetelmät tavoitteen saavuttamiseksi	5
1.3	Aiemmat opinnäytetyöt	6
2	Lomahuoneisto	8
2.1	Lomahuoneiston määritelmä.....	8
2.2	Lomahuoneistojen sijainteja.....	8
2.3	Vierumäen urheiluopiston alue sijoituskohteena.....	9
3	Talous.....	10
3.1	Johdanto talouteen	10
3.2	Taloukolmio.....	11
3.3	Investointi.....	12
3.3.1	Investointi lomahuoneistoon	12
3.3.2	Investoinnin suunnittelu	14
3.3.3	Nykyarvo.....	16
3.3.4	Sisäisen korkokannan menetelmä	19
3.3.5	Investoinnin takaisinmaksuaika	20
3.4	Kassavirta	22
3.5	Tuoton laskeminen	24
3.5.1	Oman pääoman ja sijoitetun pääoman erottelu	24
3.5.2	Oma pääoma	24
3.5.3	Sijoitettu pääoma	26
3.6	Omistusmuoto.....	27
3.6.1	Omistusmuotojen vertailun peruste	27
3.6.2	Yksityishenkilö	28
3.6.3	Osakeyhtiö.....	29
4	Riskit.....	33
4.1	Johdanto riskeihin.....	33
4.2	Hintariski	34
4.3	Korkoriski	34
4.4	Tyhjien päivien riski	36
4.5	Vuokralaisriski.....	36
4.6	Kiinteistöosakeyhtiöön liittyvät riskit.....	37
5	Taloudelliset laskelmat kahteen eri lomahuoneistoon.....	38
5.1	Investointilaskelmat esimerkkikohteisiin Vierumäellä.....	38
5.1.1	Investoinnin kannattavuus diskontatussa laskelmassa	38
5.1.2	Takaisinmaksuajan menetelmä	42
5.2	Kassavirtalaskelma	45
5.3	Pääoman tuotto	46
5.4	Korkomuutosten vaikutus	48
5.5	Toiminta-asteen muutoksen vaikutus investoinnin kannattavuuteen ..	49
5.6	Sisäinen korkokanta	50
6	Tulosten arviointia.....	51
7	Pohdinta.....	56
	Lähteet.....	58

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön tavoite

Opinnäytetyössä on tarkoitus selvittää, miten lomahuoneiston vuokraustoiminnassa voidaan saavuttaa kannattavuus. Yritystoiminnan tarkoitus on ostaa ja vuokrata lomahuoneistoja, joten toiminnan on oltava pitkällä aikavälillä kannattavaa. Tässä opinnäytetyössä tutkitaan, että millaisilla menetelmillä voidaan saada selville yksittäisen hankittavan lomahuoneiston vuokraustoiminnan kannattavuus.

Lomahuoneisto ostetaan usein omaan tarpeeseen ja vuokrataan itse tai yhteisen vuokrauspoolin kautta silloin, kun ei itse käytetä sitä. Tässä työssä on kyse ammattimaisesta osakeyhtiön kautta tehtävästä vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnan on tarkoitus olla 100 % lyhytaikaista vuokrausta.

1.2 Menetelmät tavoitteen saavuttamiseksi

Opinnäytetyössä tehdään laskelmia lomahuoneistovuokrauksen- ja lomahuoneistoinvestoinnin kannattavuudesta. Kannattavuuslaskelmia on mahdollista tehdä erilaisilla mittareilla, kuten esimerkiksi:

- Oman pääoman tuotto.
- Sijoitetun pääoman tuotto.

Kassavirtalaskelmalla selvitetään maksuvalmiutta ja rahan riittävyttä toiminnan jatkuvuuden turvaamiseen siten, että yrityksen muuta tuottoa ei tarvitse käyttää vuokraustoiminnan kulujen kattamiseen. Kassavirtalaskelma on toiminnan kannalta tärkeää, koska se kertoo rahan riittävydestä jokapäiväiseen toimintaan ja maksuvalmiuden lyhytaikaiseen ennustamiseen.

Investointilaskelmilla lasketaan investoinnin koko. Investoinnin koko tulee olemaan suuri aloittavan yrityksen koko huomioiden. Investointilaskelmia

tehdään investoinnin nykyarvon määrittelyn kautta sekä investoinnin takaisinmaksuaikamenetelmän avulla. Teoriaosuudessa perehdytään lisäksi hieman sisäisen korkokannan menetelmään.

Tässä opinnäytetyössä ei tehdä valmiiksi liiketoimintasuunnitelmaa, joten työssä käytetyt vuorokausivuokraushinnat on katsottu AirBnb palvelussa olevista vastaavista Vierumäen kohteista. (AirBnb.inc 2024). Toiminta-aste on arvio, joka pyritään pitämään hyvin realistisena. 60 % toiminta-asteeseen päädyttiin erilaisten testilaskelmien jälkeen. Tehtävässä ei tule selviämään, että onko käytetty toiminta-aste mahdollista saavuttaa mutta käytetty vuorokausivuokrahinnasto edellyttää liki 60 % toiminta-astetta. Tehtävässä yleisesti käytetty 7 % laskentakorkokanta perustuu riskin suuruuteen. Lomahuoneisto vilkkaassa lomakeskuksessa suuren kaupungin välittömässä läheisyydessä ei ole sijoittajalle eikä rahoittajataholle niin suuri riski, kuin jos se olisi hyvin syrjäisellä seudulla.

Osiassa kolme jokaisen menetelmän kohdalla selvitetään, että kuinka tavoitteeseen on tarkoitus päästä. Opinnäytetyön menetelmänä on laadullinen menetelmä, jossa olemassa olevaa teorian tietoa kerätään eri lähteistä ja pyritään soveltamaan tämän selvitystyön tuloksen ratkaisemiseksi. Tiedonhankinta tehdään lukemalla erilaisia asutussijoittamisesta kertovia kirjoja, etsimällä erilaisia internetlähteitä, sekä lukemalla joitakin ennestään aihetta käsitteleviä opinnäytetöitä.

1.3 Aiemmat opinnäytetyöt

Teea Sotikov on vuonna 2015 kirjoittanut Karelia ammattikorkeakoulussa opinnäytetyön vapaa-ajan asunnon vuokraustoiminnan kannattavuudesta Kolin alueella. Työssä käytiin läpi Pohjois-Karjalan matkailuolosuhteita ja tilastoja sekä Karelia Express Oy:n vuokrausvälitystoimintaa. Tässä opinnäytetyössä laskettiin taloudellisia laskelmia ja etsittiin toiminnalle kriittisiä raja-arvoja, joiden tulisi ylittyä toiminnan kannattavuuden saavuttamiseksi. Vuokraustoiminnan hinnastot kirjoittaja on katsonut muista Kolin alueella olevien kohteiden

hinnoittelusta. Työssä on laskettu arvioituilla tuloilla ja menoilla tuloslaskelma, ja siitä edelleen muuttuvat kulut ja kiinteät tulot. Tästä on edelleen laskettu katetuotto prosentti ja kriittinen piste. (Sotikov 2015.)

Lainan ja korkokustannusten osalta työssä todetaan, että 38,5 % toiminta-asteella hankintaan otettu laina tulisi maksetuksi 19 vuoden aikana mutta nettokassavirta jää negatiiviseksi. Tällöin omistaja joutuu sijoittamaan muita varoja positiivisen kassavirran turvaamiseksi. (Sotikov 2015.)

Erona omaan työhöni verrattuna Sotikovin työhön on eri katsantokanta kannattavuuden laskentaan. Oma työni suuntautuu investoinnin kannattavuuden laskentaan, kun taas Sotikov on laskenut katetuottoa, kriittistä pistettä, varmuusmarginaalia ja lainan hoitokuluja. Sotikov on myös tehnyt hieman markkina-analyysia oman kohteensa tiedoilla. Yhtäläisyyksistä voisi tuoda esille kassavirtalaskelman ja toiminta-alueen analysoinnin. (Sotikov 2015.)

Leena Huusko on vuonna 2010 tehnyt opinnäytetyön Kajaanin ammattikorkeakoululle aiheesta: liiketoimintasuunnitelma- Vuokatin Loma-Maria Oy. Tässä työssä käsitellään liiketoimintasuunnitelman teoriaa, laskentaperusteita toiminnan kannattavuudelle sekä Vuokatin alueen matkailutoimintaa. Työssä tuotiin esiin liiketoimintasuunnitelman tärkeys ja merkitys uudelle yritykselle. (Huusko 2010.)

Yhtäläisyyksiä nyt tekeillä olevaan työhöni on investointilaskelmat ja toiminnan riskit. Suurimpana erona on taloudellisten ja toiminnallisten tietojen hankinta. Omassa työssäni tieto perustuu arvioon ja internetistä hankittuun tietoon, kun taas Huusko on kerännyt omasta vuokrattavasta kohteestaan tietoa. Liiketoimintasuunnitelma on merkitty salaiseksi. Tämän vuoksi ei voi vertailla taloudellisia laskelmia näiden opinnäytetöiden välillä. Työssä tuotiin esille se, että tällaisen toiminnan harjoittajan tulee olla monitaitoinen toiminnan sisältäessä johtamista, markkinointia ja toteuttamista. (Huusko 2010.)

2 Lomahuoneisto

2.1 Lomahuoneiston määritelmä

Lomahuoneisto on lomakäyttöön tarkoitettu huoneisto, joka on rakennettu lomakeskuksen yhteyteen. Lomahuoneistoja rakentaa muun muassa Rakennusyhtiö YIT, joka käyttää niistä nimitystä Chalets-huoneisto. YIT:n rakentamat lomahuoneistot rakennetaan tarvittaessa avaimet käteen periaatteella sisustusta myöten, sisältäen astiat ja kodinkoneet. Toiminta on tuotteistettu asiakkaalle helpoksi ottaa omaan käyttöön sekä vuokrata edelleen. (YIT 2024.) Tätä opinnäytetyötä tehdään tarkastelemalla Vierumäellä sijaitsevien kahden eri lomahuoneiston lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kannattavuutta.

Lomahuoneisto on tarkoitus ostaa perustettavan osakeyhtiön nimiin ja harjoittaa ammattimaista vuokraustoimintaa. Suunnittelussa esimerkkeinä käytetään kahta eri lomahuoneistoa: Täysin uutta vuonna 2023 valmistunutta 47,5m² huoneistoa sekä vuonna 2018 valmistunutta käytettyä 47,5m² huoneistoa. Vuonna 2018 valmistunut lomahuoneisto on myynnissä Oikotie. fi palvelussa ja vuonna 2023 valmistunut lomahuoneisto on myynnissä YIT:n omassa asuntomyynnissä

2.2 Lomahuoneistojen sijainteja

Loma-asuntoja on rakennettu ympäri Suomen suosittujen lomanviettopaikkojen välittömään läheisyyteen eri toimijoiden toimesta. Eniten tietoa löytyy YIT:n rakentamista huoneistoista, jotka sijoittuvat Vierumäelle, Rukalle, Tahkovuorelle, Leville, Ylläkselle, Imatralle ja Himokselle. (YIT 2024.) Toisena hyvin tunnettuna brändinä on Holiday Club, joka myy viikko-osakkeita huoneistoista ihmisille käytettäväksi omaan lomailuun. Holiday Clubilla on 26

kohdetta ympäri Suomen ja useassa kohteessa heillä on kylpylä samalla alueella. Holiday Club myy myös kokonaisia lomahuoneistoja osakkeina ja niitä voi vuokrata heidän kauttaan eteenpäin. (Holiday Club 2024.)

Oikotie.fi (2024) palvelusta löytyy lomahuoneistohauulla pienempiä toimijoita ympäri Suomen hyvin erilaisista paikoista. Sunnuntaina 28.1.2024 hakuun ”lomahuoneisto” Oikotie.fi palvelusta antoi tulokseksi 780 kappaletta erilaisia kohteita ympäri Suomen. Hakutuloksen luotettavuutta heikentää hieman se, että osassa myytäviä mökkejä ja viikko-osakkeissa on laitettu termiksi lomahuoneisto ja silloin ne näkyvät myös tässä hakutuloksessa. (Oikotie 2024.)

2.3 Vierumäen urheiluopiston alue sijoituskohteena

Vierumäen alueesta yleisesti matkailu- ja lomahuoneistosijoitustoiminnasta haastateltiin Vierumäki Sports Oy:n Revenue Manageria Anssi Lainetta. Vierumäki Sports Oy on yhtiö, joka vuokraa Vierumäen omia kohteita sekä yksityisten omistajien mökkejä ja huoneistoja silloin, kun omistajat eivät itse käytä niitä. Haastattelussa käytiin läpi Vierumäen matkailumahdollisuuksista. Liiketaloudellisista numerotiedoista ei mainita tässä opinnäytetyössä liikesalaisuuteen vedoten.

Vierumäki on Heinolan kaupungissa sijaitseva kylä, joka on noin 20 kilometriä Lahdesta pohjoiseen. Heinolassa on ollut noin 18 000 asukasta ja Lahdessa noin 120 000 asukasta vuoden 2022 lopussa (Tilastokeskus 2024). Päijät-Hämeen maakunta on suosittu lomanvietto ja tapahtumamatkailun kohde. Suuret urheilu- ja kulttuuritapahtumat Lahdessa lisäävät myyntiä Vierumäen urheiluopiston alueella (Laine 2024).

Vierumäellä sijaitsee vanha urheiluopiston alue, joka on suosittu lomanviettopaikka. Vierumäellä on toimintaa ympäri vuoden erilaisten aktiviteettien takia. Kesällä yksityiset matkailijat, muun muassa golfia harrastavat, tuovat matkailijoita Vierumäelle. Erilaiset leirit, kurssit ja tapahtumat tuovat erikokoisia ryhmiä alueelle. Eri lajien liitot ja urheiluseurat ovat suurimmat

asiakasryhmät. Noin kolmannes vierailijoista on kuluttaja-asiakkaita. (Laine 2024.) Golf on merkittävä matkailijoiden syy matkustaa Vierumäelle. Alueella on majoitustilojen läheisyydessä useita kenttiä, aina aloittelijoista vaativille alan harrastajille. Vierumäellä järjestetään usein golf-kilpailuja, jotka tuovat alueelle majoittuvia matkailijoita. (Vierumäki Golf 2024.)

Vierumäellä on erilaisia huoneistoja ja majoituksia runsaasti. Urheiluopiston alueella on noin 900 majoitushuoneistoa sisältäen mökit, hotellihuoneet ja lomahuoneistot. Alueella on sekä yksityisiä omistajia että erilaisten organisaatioiden omistamia majoitustiloja. Suurimpina organisaatioina on Vierumäki Sports Oy ja Holiday Club. Holiday Club rakentaa alueelle parhaillaan kylpylää hotellin yhteyteen. Huoneistoista kysytyin koko on 45–47,5m² huoneistot, joissa on tyypillisesti makuupaikat neljälle henkilölle. (Laine 2024.) Yksityisten omistajien vuokrattavia lomahuoneistoja ja mökkejä löytyy erilaisten vuokravälitysalustojen kautta, kuten esimerkiksi AirBnb ja muiden tämänkaltaisten nettipalvelujen kautta (AirBnb.inc 2024).

Kaikki tässä opinnäytetyössä tehdyt laskelmat ovat tehty kahden Vierumäellä sijaitsevan lomahuoneiston tietojen perusteella. Vertailussa on kaksi samankokoista lomahuoneistoa. Uusi vuonna 2023 valmistunut huoneisto vuokratontilla ja omalla tontilla sekä vuonna 2018 valmistunut huoneisto vuokratontilla ja omalla tontilla. Näillä laskelmilla testataan yleisesti valittujen laskutapojen toimivuutta tämänkaltaisen toiminnan suunnittelussa.

3 Talous

3.1 Johdanto talouteen

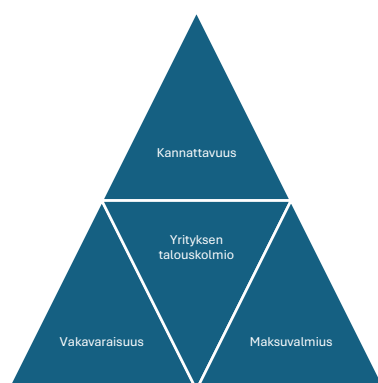
Talous on tämän opinnäytetyön katsantokanta. Kokonaisprojektiin kuuluu myös toiminnan suunnittelua, vuokrauskanavien arviointia ja kaikkea mitä yritystoimintaan kuuluu. Opinnäytetyön aiheen rajaus keskittyy talouteen.

Seuraavissa osioissa tutustutaan yrityksen talouskolmioon, investointimenetelmiin, rahan nykyarvolaskentaan, kassavirtaan, tuottolaskentaan sekä vertaillaan hieman yksityisen toimijan ja yrityksen etuja ja haittoja projektissa. Rahan tulevaisuuden nykyarvon laskentaa eli diskonttausta varten on tehty erillinen Excel-taulukko, jonka avulla esitetään investoinnin nykyarvon laskentaa erilaisilla laskentakoroilla ja toiminta-asteilla

3.2 Talouskolmio

Yrityksen taloutta voi tarkastella talouskolmion (kuvio 1) kautta, jossa kolmion jokainen sivu kuvaa yhtä tärkeää osa-aluetta:

1. kannattavuus
2. vakavaraisuus
3. maksuvalmius. (Mäkinen 2021, 31.)



Kuvio 1. Yrityksen talouskolmion kuvaaja

Kannattavuus on lyhyesti kuvattuna sitä, että tuotot ovat suuremmat kuin menot. Kannattavuutta mitataan tuloslaskelman avulla. Tuloslaskelmasta näkee, että oliko viimeinen tilikausi voitollinen vai tappiollinen. Kannattavuuden tunnusmerkkejä on myös erilaiset mittarit, kuten esimerkiksi oman- ja sijoitetun pääoman tuotto prosentit. (Mäkinen 2012, 31–32.) Tuottoisassa toiminnassa useamman tilikauden olisi hyvä olla voitollisia. Joskus voi tulla tappiollinen tilikausi ja silloin tarvitaan vakavaraisuutta tuomaan puskuria tappiollisten tilikausien yli.

Vakavaraisuudella kuvataan yrityksen oman ja vieraan pääoman suhdetta toisiinsa. Vakavaraisuuden saa selville taseen puolelta vertaamalla vastaavaa ja vastattavaa puolta toisiinsa. Vakavaraisuuden mittareita ovat esimerkiksi omavaraisuusaste prosentti ja nettovelkaantumisaste. (Alma media 2024.) Tässä opinnäytetyössä suunniteltu toiminta perustuu aluksi suureen vieraaseen pääomaan ja omanvaraisuus kehittyy vuosien saatossa paremmaksi.

Maksuvalmius on ajallisesti lyhytaikaisin verrattava näistä kolmesta. Maksuvalmiutta voi mitata päivittäin vertaamalla jo tulleita ja tiedossa olevia tulevia maksuja kassaan tuleviin kassamenoihin. (Mäkinen 2012, 31–32.)

Maksuvalmius on hyvin tärkeä, koska ajallaan laskut maksava yritys koetaan luotettavaksi yhteistyökumppaniksi ja se saa mahdollisesti edullisemmin rahoitusta ja parempia maksuehtoja hankinnoille. (Mäkinen 2012, 31–32.)

Maksuvalmiudella on yhä enemmän merkitystä yritysten välisessä kaupassa tai rahoituksessa. Hyvin laskut ajallaan maksava yritys voi saada rahoitusta edullisemmin. Toisinpäin ajateltuna heikon maksuvalmiuden omaava yritys ei välttämättä saa rahalaitokselta rahoitusta investointiinsa.

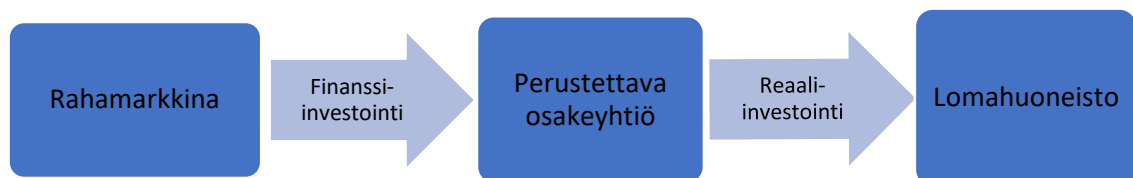
Yrityksen talouden talouskolmiota voidaan tutkia kokonaisuutena, jossa vaikutukset kulkevat sivulta sivulle. Jos maksuvalmius on kunnossa, usein myös kannattavuus on silloin kunnossa ja se heijastuu vakavaraisuuteen. Maksuvalmiuden tärkeyden takia kassavirtasuunnittelu on tärkeää yrityksen talouden hallinnassa. (Mäkinen 2012, 32.)

3.3 Investointi

3.3.1 Investointi lomahuoneistoon

Niskanen ja Niskanen (2016.) ovat jakaneet investoinnit kahteen kategoriaan. Finanssi-investoinnit ja reaali-investoinnit. Finanssi-investoinnista puhutaan, kun sijoitetaan rahaa johonkin jo yleensä olemassa olevaan tuotantoon

harjoittavaan yritykseen osakkeiden kautta. Tässä tapauksessa kyseessä on reaali-investointi, koska lomahuoneiston hankinta on pitkävaikutteinen investointi, jossa tuottoa tulee pitkän ajan kuluessa. (Niskanen & Niskanen 2016, 302.) Reaali-investoinnilla hankitaan yleensä jokin tuotannontekijä, jonka avulla tehdään liiketoimintaa. Olisi myös mahdollista ajatella lomahuoneiston hankintaa finanssi-investointina, koska tässä hankitaan olemassa olevia osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa. Ero tulee kuitenkin siinä, että huoneistoa vuokraamalla hankitaan tuottoa. Normaalisti osakkeita ostamalla hankitaan passiivista tuottoa tekemättä itse mitään tuotannon eteen. Kuvio 2 kuvailee investointeja tässä tapauksessa. Rahoituksen lähde lainaa rahaa perustettavaan osakeyhtiöön ja yhtiö sitten investoi lomahuoneistoon. Tällainen investointi on tässä opinnäytetyössä suunnittelun yrityksen koko huomioiden suuri investointi, joka vaikuttaa pitkälle yrityksen tulevaisuuteen. Tämän takia huolellinen investointianalyysin tekeminen on tärkeää. (Niskanen & Niskanen 2016, 304.)



Kuvio 2. Investointilajit (Mukaillen mallista: Niskanen & Niskanen 2016, 302).

Lomahuoneiston hankintainvestointia voi kuvailla konventionaaliseksi investoinniksi. Tässä on kyseessä investointi, jonka kassavirta on ensimmäisenä vuonna negatiivinen ja seuraavina vuosina se on positiivinen. (Niskanen & Niskanen 2016, 305.) Ensimmäisenä vuonna lomahuoneiston osakkeiden ostaminen aiheuttaa kassavirtaan negatiivisuuden, ja seuraavina vuosina sellaista ei tule, joten tuotto tekee kassavirrasta positiivisen. Tästä poikkeuksena voivat tulla vuodet, jolloin tehdään remonttia huoneistoon tai kiinteistöosakeyhtiö tekee remonttia ja siitä syntyy rahallisen investoinnin tarve. Koska liiketoiminnan pitää tuottaa voittoa, tulee positiivisia kassavirtavuosia olla enemmän kuin negatiivisia kassavirtavuosia.

3.3.2 Investoinnin suunnittelu

Investoinnin suunnitteluun tulee käyttää aikaa ja tehdä se huolellisesti. Lyhytaikainen investointi on helpompi suunnitella, koska tiedämme toimintaan oleellisesti vaikuttavat asiat paremmin. Useiden vuosien päähän voimme tehdä vain hyviä arvauksia. Todellista tietoa esimerkiksi kuuden vuoden päässä olevasta tilanteesta meillä on vähemmän. Nyt olemme lähihistoriassa nähneet voimakkaita kotimaan matkailuun vaikuttavia muutoksia. Ensin oli koronapandemia. Seuraavaksi kotitalouksien taloutta alkoivat koetella kohonneet energian kustannukset ja korkojen nousu. Hyvin suunniteltu investointi voi antaa tuottoa pitkän ajan kuluessa. Investointi voi myös pahimmillaan vaarantaa koko yrityksen olemassaolon. (Neilimo & Uusi-Rauva, 2014, 206–207.)

Investoinnin suunnitteluprosessi etenee vaiheittain kohti lopullista investointipäätöstä tai päätöstä olla investoimatta. (Neilimo & Uusi-Rauva 2014, 208). Vaiheet on hyvä käydä rauhassa läpi ja tutkia oman yrityksen tilanne ja tarve investoinnille. Suunnitteluvaiheessa voidaan vaikuttaa paljon tulevaan investointiin ja saada investointi oikealle halutulle reitille kohti tavoiteltua tuottoa.

Seuraavassa Neilimo ja Uusi-Rauva (2014) kuvailevat investointisuunnitelman vaiheita vaiheittain.

1. Heräte investointiin syntyy
2. Todetaan investointiongelma ja -tarve. Mihin asiaan haetaan muutosta
3. Täsmennetään tavoitteet
4. Etsitään investointi-ideoita
5. Kehitetään ideoita investointivaihtoehtoiksi
6. Laaditaan vaihtoehtolaskelmia, verrataan ja karsitaan vaihtoehtoja
7. Suunnitellaan investoinnin pääomatarve ja rahoitus
8. Tarkastellaan riskejä
9. Tehdään päätös
10. Käynnistetään hanke ja valvotaan sen etenemistä. (Neilimo & Uusi-Rauva 2014, 208.)

Investoinnin suunnittelussa on löydettävä sopiva ja edullinen tapa toteuttaa haluttu investointi. On olemassa erilaisia menetelmiä arvottaa erilaisia suunnitelmia. Yritys tarvitsee päätöksenteon turvaksi oikeita ja oikeanlaisia laskelmia mahdollisimman hyvän ja oikean tiedon perusteella. Neilimo ja Uusi-Rauva (2014) kertovat, että jos vaihtoehtoisia menetelmiä on useita, kannattaa niitä pisteyttää erilaisilla laskentatoimen ja päätöksenteon kirjallisuudesta löytyvillä pisteytysmenetelmillä. Lähteessä ei eritelty näitä lähteitä tarkemmin. Tavoitteena menetelmien valinnassa on kuitenkin löytää tapoja, joissa toivottavia ominaisuuksia on enemmän ja haitallisia vähemmän. (Neilimo & Uusi-Rauva 2014, 209.) Jokainen investointi on erilainen ja siihen vaikuttavat olosuhteet ovat erilaisia. On oltava erilaisia menetelmiä arvioida oikeaa laskentatapaa haluttuun investointiin. Yrittäjän taito on sitten osata valita vaihtoehtoista tarkoituksenmukaisin menetelmä.

Kassavirta on uuden yrityksen tärkeä suunniteltava asia. Yrityksen kokoon nähden suuren investoinnin kassavirta on hieman haasteellinen. Ensimmäisenä vuonna on suuret kassamenot. Tuotot tulevat sitten useiden vuosien ajan. Investointipäätöstä tehdessä tulee selvittää markkinat, tuotto-odotukset, kustannusodotukset, investointi ja sen jäännösarvo, pitoaika sekä sisäinen laskentakorkokanta. Eri laskelmat tulee tehdä samoilla laskentaperusteilla, jotta eri laskentamenetelmien tuloksia voi vertailla toisiinsa. (Neilimo & Uusi-Rauva 2014, 209.) Tavoitteena on positiivinen vuotuinen kassavirta, mutta koska loma-asuntoa joudutaan remontoimaan aika-ajoin, ovat negatiiviset kassavirtavuodet välillä mahdollisia. Pitkän ajan nettokassavirran tulee kuitenkin olla kumulatiivisesti positiivinen.

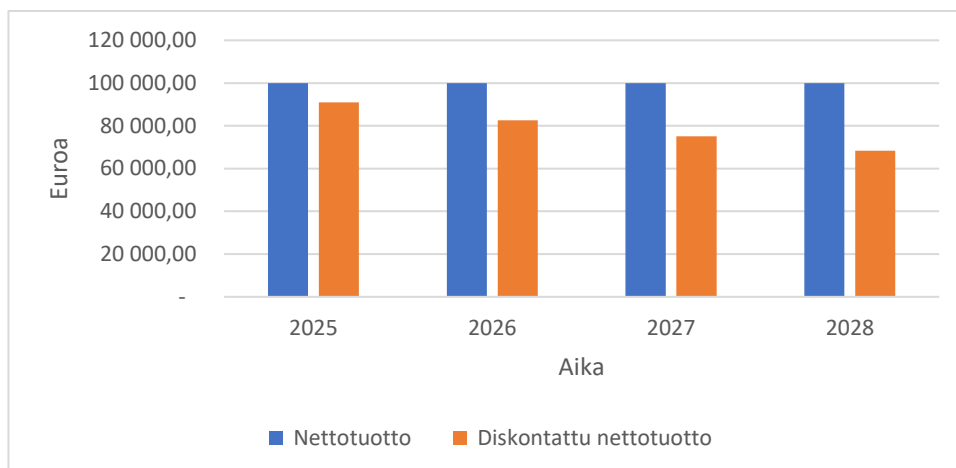
Suunnittelun loppuvaiheessa selvitetään rahoitustarve sekä rahoitustapa. Koska investointi on pitkäaikainen, tulee rahoituksenkin olla pitkäaikainen. Rahoitus voi olla omaa- tai vierasta pääomaa. Rahoitus voi koostua esimerkiksi omalla tulorahoituksella, rahoituslaitoksen lainaamalla vieraalla pääomalla ja omistajien sijoittamalla omalla pääomalla. (Neilimo & Uusi-Rauva 2014, 209.)

3.3.3 Nykyarvo

Investointi on pitkäaikainen toimenpide ja investoinnin vaikutusajan kuluessa rahan arvo muuttuu. Tähän vaikuttaa muun muassa inflaatio. Arvioitaessa investoinnin kannattavuutta tulevina vuosina, pitää rahan arvo diskontata vastaamaan nykyarvoa. Näin saamme laskelmien tueksi tietoa investoinnin kannattavuudesta pidemmällä aikavälillä. Nykyarvon määrittelyyn pitää määrittää myös yrityksen investointilaskelmissa käyttämä laskentakorko, joka kertoo yhtiön pääomalle määrittelemän tuottotavoitteen. (Neilimo & Uusi-Rauva 2014, 218–219.)

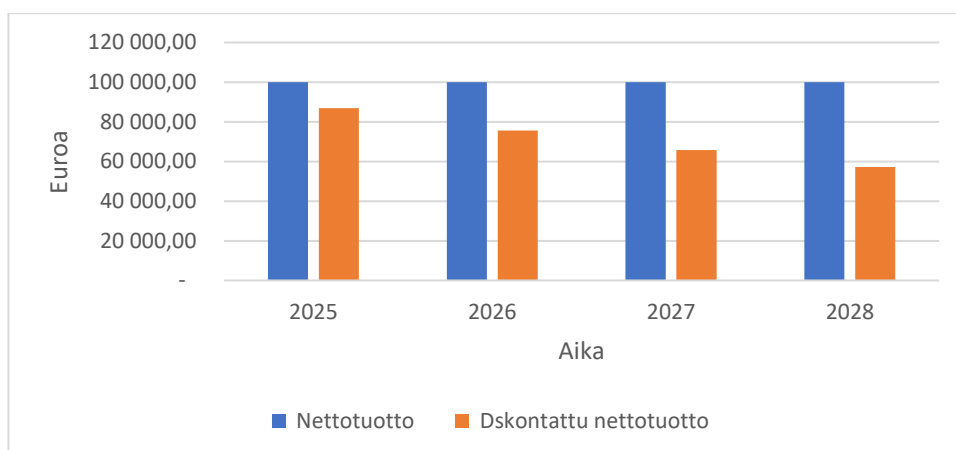
Neilimo & Uusi-Rauva (2014.) esittävät laskelman, jossa 300 000 euron investointi diskontataan nykyarvoon. Laskelmassa investoinnin tuotot ovat kahtena ensimmäisenä vuonna 100 000 euroa / vuosi ja seuraavina 70 000 euroa / vuosi ja jäännösarvo 60 000 euroa. Laskentakorkokantana käytetään 10 %. Investointi osoitetaan kannattavaksi, koska investoinnin kustannukset katetaan nettotuloilla sekä jäännösarvolla. Korkokannalla määritellään tuottovaatimus, mitä korkeampi korko, sitä korkeampaa tulovirtaa tarvitaan. (Neilimo & Uusi-Rauva 2014, 219.)

Opinnäytetyöhön laskettiin Microsoft Excel-taulukkolaskentaohjelmaa apuna käyttäen kaksi eripituista aikajaksoa kuvaamaan rahan aika-arvon muutosta. Kuvio 3 esittää rahan tulevan arvon muutosta. Nettotuotto on 100 000 euroa vuodessa ja laskentakorkokanta 10 %. Aikana on käytetty investointivuotta ja sitä seuraavaa neljää vuotta. Oranssi palkki kertoo selkeästi, että neljäntenä vuonna 100 000 tuotto on arvoltaan vajaa 70 000 euroa.



Kuvio 3. Neljän vuoden rahan aika-arvon muuttujan kuvaaja 10 % laskentakorkokannalla.

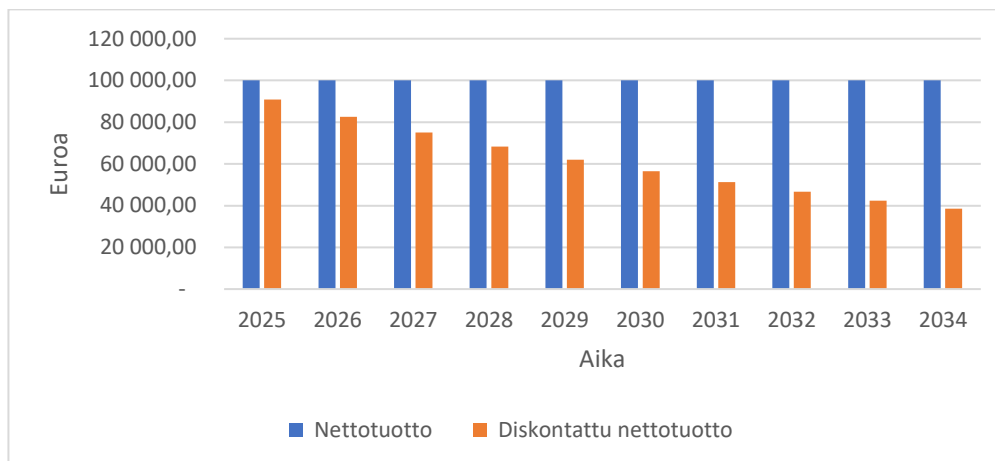
Lähi aikaan ennustaminen on selkeämpää ja mahdollisesti helpompaa, kuin neljän vuoden päähän. Jos laskentakorkona käytettäisiin 15 %, olisi alkuperäisen 100 000 euron nykyarvo neljän vuoden kuluttua noin 57 000 euroa, kuten kuviossa 4 voi nähdä. Laskentakoron valitsemiseen vaikuttaa yrityksen määrittelemä tavoite saada sijoittamalleen pääomalle tuottoa (Neilimo & Uusi-Rauva 2016, 218).



Kuvio 4. Neljän vuoden rahan aika-arvon muuttujan kuvaaja 15 % laskentakorkokannalla.

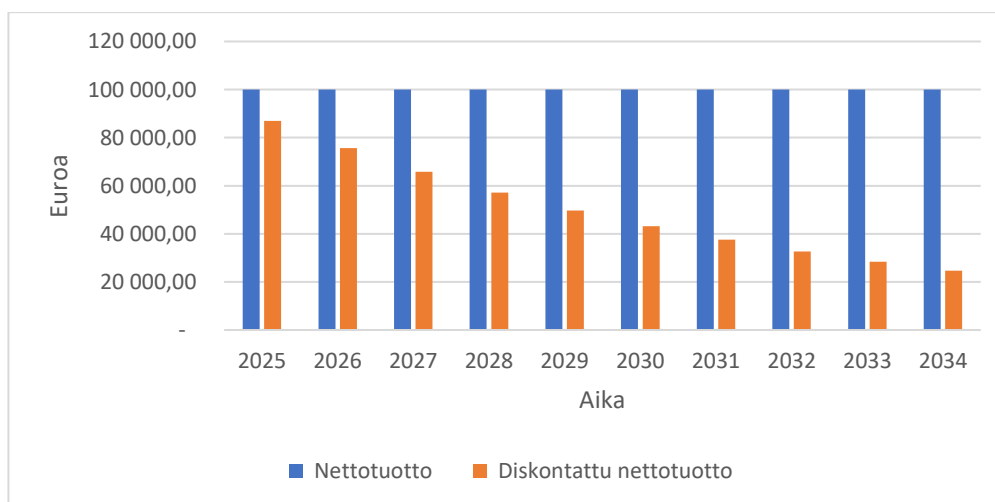
Kuviossa 5 on käytetty samoja ehtoja kuin kuviossa 3. Nettotuotto vuodessa on 100 000 euroa ja laskentakorkokanta 10 %. Vain laskenta-aikaa on pidennetty verrattuna kuvion 3 laskelmaan. Kuvaajasta saa selvyden, että neljä ensimmäistä vuotta menee täsmälleen samoin kuin kuviossa 3. Ajan

pidentyessä ero jatkaa tasaisesti kasvua ja 10 vuoden kohdalla 100 000 euron vuosituotto on enää hieman alle 40 000 euroa nykyarvossa mitattuna.



Kuvio 5. Kymmenen vuoden rahan aika-arvon muuttujan kuvaaja 10 % laskentakorkokannalla.

Jos laskentakorkona käytettäisiin 15 %, olisi 10 vuoden kohdalla alkuperäisen 100 000 nykyarvo enää hieman alle 25 000 euroa, kuten voi nähdä kuviosta 6. Pidemmälle ajanjaksolle on vaikeampi ennustaa, joten investoinnin riskit kasvavat



Kuvio 6. Kymmenen vuoden rahan aika-arvon muuttujan kuvaaja 15 % laskentakorkokannalla.

Investointilaskelmissa voi olla kannattavaa katkaista tarkasteltava ajanjakso lyhyemmäksi, koska pitkään aikaväliin voi tulla useita muuttujia. Investointia voi tarkastella toteutuksen aikana uudelleen ja päivittää laskelmia ajankohtaisemman tiedon perusteella paremmiksi.

Investointilaskelmissa käytettävä laskentakorkokannan suuruutta voi säädellä investoinnin riskin suuruuden mukaan. Mitä suurempiriskinen investointikohde on, sitä suurempaa laskentakorkokantaa tulisi käyttää ottamaan riskin suuruus huomioon ja näin antamaan parempi kuva investoinnin kannattavuudesta. (Jormakka, Koivusalo, Lappalainen & Niskanen 2015, 231.)

3.3.4 Sisäisen korkokannan menetelmä

”Sisäinen korkokanta on se korkokanta, jonka mukaan laskettuna investoinnin nettonykyarvo on nolla” (Neilimo & Uusi-Rauva 2014, 221). Yritys on voinut asettaa tavoitteen, jonka mukaista tuottoa tavoitellaan omalle tai sijoitetulle pääomalle. Jos tämä tavoiteltu korko toteutuu sisäisen korkokannan laskennassa, voidaan tilannetta pitää tavoitteen mukaisena. (Neilimo & Uusi-Rauva 2014, 221.) Jos pääomalle ei aseteta tuottovaatimusta, riittäisi silloin nollatuotto ja se ei ole yrityksen kannalta järkevää. Yrityksen on hyvä tuottaa sijoitetulle pääomalle tuottoa tavoitteen mukaisesti. Investoidessa on järkevää selvittää investoinnin tuotot ja kulut ja laskea sisäinen korkokanta ja verrata sitä yrityksen tavoitekorkokantaan.

Taulukko 1 kuvaa sisäisen korkokannan laskentaa, kun alkuiinvestointi on negatiivinen ja seuraavat vuodet positiivisia. Tuotoissa ja kuluissa on käytetty vuosittaista 3 % korotusta. Tuotoista vähennetään kulut ja yhteensä sarakkeen luvuista lasketaan sisäinen laskentakorko käyttäen Microsoft Excel taulukkolaskentaohjelman sisäinen korko funktiota.

Aika	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kulut	- 165 000	- 6 364	- 6 555	- 6 751	- 6 954	- 7 162	- 7 377	- 7 598	- 7 826	- 8 061	- 8 303
Tuotot		33 124	34 117	35 141	36 195	37 281	38 400	39 551	40 738	41 960	43 219
Yhteensä	- 165 000	26 761	27 564	28 393	29 245	30 124	31 029	31 960	32 920	33 908	34 926
Sis korkokanta	12,5 %										

Taulukko 1. Sisäisen korkokannan laskenta Microsoft Excel sisäinen korkofunktiolla. Tulos näkyy sis. korkokanta rivillä.

Tässä esimerkissä sisäinen korkokanta on 12,5 %. Jos yritys tavoittelee 10 % pääoman tuottoa, on investointi kannattava. Jos tavoite olisi suurempi kuin laskettu korko, investoinnista saatu tuotto ei täyttäisi yrityksen toiminnalleen asettamaa tuottotavoitetta. Edellisen taulukon tulos voidaan verrata investoinnin diskontatun nykyarvon laskentataulukolla (taulukko 2). Samoilla tuotoilla ja kuluilla saadaan investoinnin diskontatuksi nykyarvoksi nolla. Laskentakorko on tarkalleen kolmella desimaalilla 12,519 % ja investoinnin nykyarvoksi tulee silloin kolmella desimaalilla 0,46 euroa.

Laskentakorko	12,5 %										
Vuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Diskonttaustekijä	0,88874	0,78986	0,70198	0,62387	0,55446	0,49277	0,43794	0,38922	0,34591	0,30743	
Tuotot (diskontatut)	29 439	26 948	24 668	22 581	20 671	18 922	17 321	15 856	14 515	13 287	-
Kulut	5 656	5 178	4 739	4 338	3 971	3 635	3 328	3 046	2 788	2 553	-
Nettotuotto diskontattu	23 784	21 772	19 931	18 245	16 703	15 290	13 997	12 813	11 729	10 737	165 000
Investointi	- 165 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 165 000
Jäännösarvo											-
Investoinnin nykyarvo valitulla laskentakorkokannalla											0

Taulukko 2. Edellisen taulukon esimerkki käyttäen laskentakorkokantana taulukossa 1 laskettua sisäistä korkokantaa.

3.3.5 Investoinnin takaisinmaksuaika

Investoinnin takaisinmaksuaika on yksi yritysten yleisesti käyttämä laskentamenetelmä arvioidessa investoinnin kannattavuutta. Menetelmää voidaan käyttää yksin tai yhdessä muiden menetelmien kanssa. Peruslaskenta, jossa alkuinvestointi jaetaan vuotuisella nettokassavirralla, antaa helposti ymmärrettävän tuloksen. (Niskanen & Niskanen 2016, 319.)

Takaisinmaksuajan heikkouksia ovat laskelmien keskittyminen rahoitusaikaan, eli siihen kunnes investointi on rahoittanut itse itsensä nettokassavirroilla. Investoinnilla voi tuottaa tuloa yritykselle tämän jälkeenkin. Toisena heikkoutena on rahan aika-arvon muutoksen huomiotta jättäminen. Investointi on useiden vuosien mittainen ja rahan aika-arvo muuttuu ajan kuluessa, mutta menetelmä ei osaa sitä huomioida yksinkertaisessa versiossa. (Niskanen & Niskanen 2016, 319.)

Takaisinmaksuaikamenetelmään on mahdollista liittää laskentakorko, jolloin saadaan laskentaan mukaan pääomalle asetettu tuottotavoite.

Laskentakorkokannan lisääminen takaisinmaksuaikamenetelmään pidentää investoinnin takaisinmaksuaikaa. Niskanen ja Niskanen (2016) on laskenut esimerkin 10 000 euron investoinnille, jossa vuotuinen nettotuotto on 2 000 euroa. Investoinnin takaisinmaksuajaksi tulee 5 vuotta. (10 000 euroa / 2 000 euroa = 5 vuotta). Jos pääomalle asetetaan 15 % tuottovaatimus, pitenee takaisinmaksuaika lähelle 10 vuotta. Kirjoittajat ovat laskentaesimerkissä katsoneet takaisinmaksuajan jaksollisten maksujen diskonttaustaulukosta. (Niskanen & Niskanen 2016, 319.)

Esimerkiksi, jos yritys investoi 200 000 euroa ja saa sillä nettotuottoa 40 000 euroa vuodessa tulee takaisinmaksuajaksi 5 vuotta. $200\,000 / 40\,000 = 5$ vuotta. Tässä laskutavassa ei huomioitu vuosittain tapahtuvaa inflaation tuomaa muutaman prosentin korotusta sekä tuottoihin että kuluihin.

Taulukko 3 taas osoittaa ylemmillä sarakkeilla, että viidentenä vuonna tulee 200 000 euroa nettotuottoa kumulatiivisesti. Laskennassa on 3 % kasvu tuotoissa ja kuluissa vuosittain. Diskontattu nettotuotto 10 % laskentakoron menetelmällä taas osoittaa investoinnin maksavan itsensä 7 vuoden aikana itsensä takaisin.

Aika	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nettotuotto/v	40 000	41 200	42 436	43 709	45 020	46 371	47 762	49 195	50 671	52 191
Nettotuoto kum.	40 000	81 200	123 636	167 345	212 365	258 736	306 498	355 693	406 364	458 555
Diskontattu nettotuotto	36 364	34 050	31 883	29 854	27 954	26 175	24 510	22 950	21 489	20 122
Diskontattu kum. Nettotuotto	36 364	70 413	102 296	132 150	160 104	186 279	210 789	233 739	255 228	275 350

Taulukko 3. Laskentakorkokannan (10 %) vaikutus nettotuottoon tulevana vuosina.

Taulukko 4 on muutettu taulukkoon 3 verrattuna laskentakorkokanta 15 %, jolloin investoinnin takaisinmaksuaika pitenee ja tulee maksettua vasta 9. vuoden aikana. Viiden prosenttiyksikön muutos 200 000 euron investoinnin laskentakorkokannassa tekee usean vuoden pidennyksen takaisinmaksuaikaan.

Aika	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nettotuotto/v	40 000	41 200	42 436	43 709	45 020	46 371	47 762	49 195	50 671	52 191
Nettotuoto kum.	40 000	81 200	123 636	167 345	212 365	258 736	306 498	355 693	406 364	458 555
Diskontattu nettotuotto	34 783	31 153	27 902	24 991	22 383	20 047	17 956	16 082	14 404	12 901
Diskontattu kum. Nettotuotto	34 783	65 936	93 838	118 829	141 212	161 259	179 215	195 297	209 701	222 601

Taulukko 4. Laskentakorkokannan (15 %) vaikutus nettotuottoon tulevina vuosina.

3.4 Kassavirta

Yrittäjän on hyvä osata hankkia mahdollisimman hyvää tietoa tulevaisuuden kassavirrasta. Yritys tietää yleensä kohtuullisen hyvin menot ja pystyy mahdollisesti ennustamaan tulevat tuotot. Kirjanpidosta saa tiedon talouden menneestä tilanteesta, ja budjetit ovat usein kauas tulevaisuuteen katsovia. Koska laskut on maksettava ajallaan, on yrittäjällä hyvä olla mahdollisimman selkeä ja oikea käsitys lähiajan maksuvalmiudesta. Kassasuunnittelulla voidaan vastata tähän tarpeeseen. (Mäkinen 2012, 42–43.)

Kassavirtalaskelmassa lasketaan yksinkertaisimmillaan yrityksen tilille tulevien maksujen ja sieltä lähtevien maksujen erotus valitulla aikajaksolla, esimerkiksi kuukausitasolla. Tällä laskentatavalla saadaan selville yrityksen maksuvalmius lyhyelle aikavälille, sekä tuloksesta voidaan lukea yrityksen todellinen valmius suoriutua taloudellisista lähiaikojen velvoitteistaan. Laskennassa otetaan huomioon yrityksen jo tiedossa olevat tulot ja menot. Tuloina huomioidaan tiedossa olevat tuotot ja sekä lainannostot rahalaitokselta. Menoina huomioidaan kassasta lähtevät maksut, kuten esimerkiksi investoinnit, verot, palkat, vakuutukset, yhtiövastikkeet ja hankinnat. Näiden erotus kertoo aina aikajaksoittain yrityksen kassan todellisen tilanteen. (Op-media 2024.)

Laskennan voi toteuttaa siten, että edellisen kuukauden loppusaldo on aina seuraavan kuukauden alkusaldo tai vaihtoehtoisesti lasketaan kumulatiivinen loppusaldo kuukauden loppusaldon alle omalle riville.

Taulukko 5 esittää kuvitteellista kassavirtalaskelmaa, jossa tulot ja menot ovat laskettuna kuukausitasolla ja arvonlisäverot maksetaan normaalisti kolmantena kuukautena. Eli tammikuussa syntyneet arvonlisäverovelat maksetaan maaliskuun 12. päivä ja niin edelleen. Lainannostot ja investoinnin maksu

ajoittuu tammikuuhun, jolloin silloin on suuremmat tulot ja menot. Taulukossa esiintyvät luvut ovat kuvitteellisia.

Kassavirtalaskelma													
	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu	
Myynnit													
Lainannostot	200 000,00												
Vuokratuotot alv 0 %	650,00	1 300,00	1 560,00	1 690,00	1 820,00	1 950,00	2 080,00	1 820,00	2 080,00	2 080,00	2 080,00	2 080,00	2 080,00
Siivoustuotot alv 0 %	150,00	150,00	225,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Liinavaatetuotot alv 0 %	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Myynnit yhteensä	860,00	1 510,00	1 845,00	2 050,00	2 180,00	2 310,00	2 440,00	2 180,00	2 440,00	2 440,00	2 440,00	2 440,00	2 440,00
Alv myynneistä 10 %	86,00	151,00	184,50	205,00	218,00	231,00	244,00	218,00	244,00	244,00	244,00	244,00	244,00
Kassaan maksut yhteensä	200 946,00	1 661,00	2 029,50	2 255,00	2 398,00	2 541,00	2 684,00	2 398,00	2 684,00	2 684,00	2 684,00	2 684,00	2 684,00
Menot													
Pääomavastike	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10
Lainanlyhennykset ja korot	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Palkat													
Kilometrikorvaukset	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Yhtiövastikkeet	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Tonttivastikkeet	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30
Siivousmaksut	150,00	225,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Vesimaksut	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Vakuutukset	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Tarvikehankinnat	3 000,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Investoinnit	195 000,00												
Laajakaistamaksut	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Menot yhteensä	200 186,40	2 361,40	2 436,40	2 436,40	2 436,40	2 436,40	2 436,40	2 436,40	2 436,40	2 436,40	2 436,40	2 436,40	2 436,40
Alv hankinnoista 24 %	760,80	82,80	100,80	100,80	100,80	100,80	100,80	100,80	100,80	100,80	100,80	100,80	100,80
Alv maksut. Alv myyneistä - alv hankinnoista			- 674,80	68,20	83,70	104,20	117,20	130,20	143,20	117,20	143,20	143,20	143,20
Kassastamaksut yhteensä	200 186,40	2 361,40	1 761,60	2 504,60	2 520,10	2 540,60	2 553,60	2 566,60	2 579,60	2 553,60	2 579,60	2 579,60	2 579,60
Saldo	759,60	- 700,40	267,90	- 249,60	- 122,10	0,40	130,40	- 168,60	104,40	130,40	104,40	104,40	104,40
Kumulatiivinen saldo	759,60	59,20	327,10	77,50	- 44,60	- 44,20	86,20	- 82,40	22,00	152,40	256,80	361,20	

Taulukko 5. Esimerkkikassavirtalaskelma toiminnan aloitusvuonna. Myynnit ja kulut ovat kuvitteellisia summia

Esimerkin yhtiön kassavirta on hieman niukasti positiivinen, mutta joko tulopuolta olisi parannettava tai menopuolta saatava pienenemään, jotta kassavirta säilyisi positiivisena. Kuvauksen mukaisella kassavirralla yritys ajautuu maksuvalmiuden osalta vaikeuksiin hyvin nopeasti, jos menopuolelle tulee yllättäviä menoja tai tulopuoli jää hieman vajaaksi ennusteesta.

Arvonlisävero on laskettu alennetulla arvonlisäveroprosentilla 10 %, koska kyse on majoitusliiketoiminnasta. Ammattimainen huoneistovuokraus on arvonlisäverollista toimintaa ja sen arvonlisäveroprosentti on 10 %. Myös toimintaan kiinteästi sisältyvät oheispalvelut, joiden määrää asiakas ei voi itse valita, verotetaan samalla alennetulla arvonlisäveroprosentilla. (Verohallinto 2024.) Tässä toiminnassa siivousmaksu ja liinavaatemaksut ovat pakolliset asiakkaalle, joten ne verotetaan arvonlisäveroprosentilla 10 %.

3.5 Tuoton laskeminen

3.5.1 Oman pääoman ja sijoitetun pääoman erottelu

Pääoman tuoton laskemisessa on hyvä erottaa käsitteet oman pääoman tuotto ja sijoitetun pääoman tuotto. Oman pääoman tuotto on tuottoa, joka lasketaan yrityksen tai yrittäjän omasta sijoituksesta sijoituskohteeseen. Oman pääoman tuottoa voi parantaa käyttämällä lainattua pääomaa. Lainatun pääoman ja oman sijoituksen avulla voi hankkia mahdollisesti paremmin tuottavan sijoituskohteen tai useamman sijoituskohteen, tässä tapauksessa lomahuoneiston. Lainattu pääoma on jonkin muun tahon yritykselle lainaamaa rahaa ja sitä kutsutaan vieraaksi pääomaksi. Yhdessä oma pääoma ja vieras pääoma muodostavat sijoitetun pääoman.

Asuntoja tai lomahuoneistoja vuokratessa puhutaan yleensä vuokratuotosta. Vuokratuotto lasketaan hieman eri tavalla kuin oman pääoman tuotto. Perinteisesti asuntosijoittamisessa vuokratuottoprosentti lasketaan laskemalla vuoden vuokrat vähennettynä hoitovastikkeilla ja jaetaan saatu summa velattomalla hinnalla, johon on lisätty remonttikulut sekä varainsiirtovero. (Orava & Turunen 2016, 71.) Tässä tehtävässä tätä laskentaa ei ole tehty, koska on laskettu oman ja sijoitetun pääoman tuoton kautta sijoituksen tuottoprosentti. Jos tulee ajankohtaiseksi laskea myös vuokratuottoprosentti, olisi se hyvä tehdä jakamalla vuosi aina samanlaisiin osiin, koska kyse on lyhytaikaisesta vuokrauksesta ja siten voisi verrata eri vuosien sesonkeja toisiinsa. Jaon voisi tehdä esimerkiksi kalenterikuukausien tai neljännesvuosien mukaan.

3.5.2 Oma pääoma

Oma pääoma on rahaa, jonka yrittäjä itse sijoittaa yritykseen. Oman pääoman tuottoprosentti voi olla korkea, koska kokonaishankinnasta suuri osa rahoitetaan

vieraalla pääomalla. Oman pääoman tuottoprosentin laskentaan vaikuttaa vieraan pääoman korkokustannus. Mitä korkeampi korko on, sitä enemmän se pienentää oman pääoman tuottoa. (Väänänen 2024.) Jos ostaa yhden asunnon 100 000 eurolla ja saa vuokraamalla siitä 5 % tuoton, voi jakaa tuon 100 000 euroa kahteen kohteeseen ja hankkia puuttuvat rahat rahalaitokselta lainarahoituksena molempiin kohteisiin. Näin on yhden lomahuoneiston sijaan kaksi lomahuoneistoa, joista molemmista on mahdollista saada tuottoa ja näin kahden huoneiston vuokratuotto tuottaa omalle pääomalle parempaa tuottoa. Edellytyksenä on, että saa vuokrattua molempia samoilla ehdoilla, kuin olisi yhtä lomahuoneistoa vuokrannut.

Yli 20 % oman pääoman tuottoprosentti on erinomainen, 15–20 % oman pääoman tuottoprosentti on hyvä ja 10–15 % tulos on vielä tyydyttävä (Alma media 2024). Tässä tehtävässä tulee aluksi näitä lukuja suurempia tuottoprosentteja, koska suunniteltu vieraan pääoman osuus kokonaisrahoituksesta on hyvin suuri. Oman pääoman tuottoprosentti pienenee nopeasti tulevina vuosina, koska lainapääoma pienenee nopeasti nopean maksuaikataulun takia. Toisaalta asuntosijoittamisessa on edullisen korkotason aikana päästy parhaimmillaan 100 % vieraan pääoman rahoitukseen, jolloin oman pääoman tuoton laskenta tuottaa vielä korkeampia tuloksia, kuin tässä opinnäytetyössä.

Tässä tehtävässä omaksi pääomaksi kutsutaan rahaa, joka on yrittäjän itse sijoittamaa rahaa. Myöhemmin, yrityksen jo toimiessa voitolliset tilikaudet lisäävät omaa pääomaa ja niitä voidaan käyttää vakuutena rahoitusneuvotteluihin uusien kohteiden kohdalla. Yrityksen kasvuvaiheessa oman pääoman osuus pysyy pienempänä uusien, osittain vieraalla pääomalla rahoitettujen kohteiden hankinnan takia.

3.5.3 Sijoitettu pääoma

Sijoitetun pääoman tuotto-% laskeminen tapahtuu laskemalla yhteen nettotulos (tulot vähennettynä menoilla), rahoituskulut keskimäärin vuodessa ja verot vuodessa ja tulos jaetaan keskimääräisellä sijoitetulla pääomalla vuodessa. Lopuksi tulos kerrotaan sadalla, jolloin saadaan prosenttilukema. (Alma Media 2024.) Tässä tehtävässä emme laske veroja, joten tulos tulee siltä osin olemaan erilainen ja se esitetään muodossa sijoitetun pääoman tuotto-% ennen veroja. Rahoituskulut ja vieraan pääoman määrä vuoden alussa ja lopussa perustuu arvioon. Tässä tehtävässä laskemme ainoastaan tämän yhden kohteen sijoitetun pääoman tuottoa, jolloin tuotot tulevat yhdestä kohteesta ja kaikki kulut kohdistuvat tähän samaan kohteeseen.

Yli 15 % sijoitetun pääoman tuottoa pidetään erinomaisena tuloksena, 10–15 % sijoitetun pääoman tuottoa pidetään hyvänä tuloksena ja 6–10 % sijoitetun pääoman tuotto-% on vielä tyydyttävä tulos (Alma media 2024).

Velkapääoman korolla on vaikutusta sijoituksen tuotto-%:iin. Jos vieraan pääoman osuus on 70 % kohteesta ja vuokratuotto 7 % ja velan korko on 3,5 % saadaan oman pääoman tuotto-%:iksi 15,2 %. Jos velan korko nousee 5,5 %, jää oman pääoman tuotto-%:iksi 10,5 %. (Orava & Turunen 2016, 52.) Oheinen taulukko 6 kuvaa vuokratuoton ja oman pääoman tuoton muutosta velkaosuuden ollessa 70 % kohteesta.

Velkavipu	70 %							
	Vuokratuotto=(vuokra-hoitovastiku)*12/(velaton hinta+varainsiirtovero+remonttivara)							
Korko	4,00 %	4,50 %	5,00 %	5,50 %	6,00 %	6,50 %	7,00 %	7,50 %
1,50 %	9,8 %	11,5 %	13,2 %	14,8 %	16,5 %	18,2 %	19,8 %	21,5 %
2,00 %	8,7 %	10,3 %	12,0 %	13,7 %	15,3 %	17,0 %	18,7 %	20,3 %
2,50 %	7,5 %	9,2 %	10,8 %	12,5 %	14,2 %	15,8 %	17,5 %	19,2 %
3,00 %	6,3 %	8,0 %	9,7 %	11,3 %	13,0 %	14,7 %	16,3 %	18,0 %
3,50 %	5,2 %	6,8 %	8,5 %	10,2 %	11,8 %	13,5 %	15,2 %	16,8 %
4,00 %	4,0 %	5,7 %	7,3 %	9,0 %	10,7 %	12,3 %	14,0 %	15,7 %
4,50 %	2,8 %	4,5 %	6,2 %	7,8 %	9,5 %	11,2 %	12,8 %	14,5 %
5,00 %	1,7 %	3,3 %	5,0 %	6,7 %	8,3 %	10,0 %	11,7 %	13,3 %
5,50 %	0,5 %	2,2 %	3,8 %	5,5 %	7,2 %	8,8 %	10,5 %	12,2 %

Taulukko 6. Tuotto-% omalle pääomalle velan koron muuttuessa 70 % velkavivun käytössä. (Orava & Turunen 2016,52.)

Jos vieraan pääoman osuus on 30 % kohteen hinnasta, on edellisen esimerkin mukaan tuotot alhaisemmat. Vuokratuotto 7 % ja velan korko 3,5 %, jolloin oman pääoman tuotto prosentti on 8,5 % ja velan korko 5,5 % vuokratuoton ollessa edelleen 7 % jää oman pääoman tuotto prosentiksi 7,6 %. (Orava & Turunen 2016, 53.) Oheinen taulukko 7 kuvaa vuokratuoton ja oman pääoman tuoton muutosta velkaosuuden ollessa 30 % kohteesta.

Velkavipu	30 %							
	Vuokratuotto=(vuokra-hoitovastiku)*12/(velaton hinta+varainsiirtovero+remonttivara)							
Korko	4,00 %	4,50 %	5,00 %	5,50 %	6,00 %	6,50 %	7,00 %	7,50 %
1,50 %	5,1 %	5,8 %	6,5 %	7,2 %	7,9 %	8,6 %	9,4 %	10,1 %
2,00 %	4,9 %	5,6 %	6,3 %	7,0 %	7,7 %	8,4 %	9,1 %	9,9 %
2,50 %	4,6 %	5,4 %	6,1 %	6,8 %	7,5 %	8,2 %	8,9 %	9,6 %
3,00 %	4,4 %	5,1 %	5,9 %	6,6 %	7,3 %	8,0 %	8,7 %	9,4 %
3,50 %	4,2 %	4,9 %	5,6 %	6,4 %	7,1 %	7,8 %	8,5 %	9,2 %
4,00 %	4,0 %	4,7 %	5,4 %	6,1 %	6,9 %	7,6 %	8,3 %	9,0 %
4,50 %	3,8 %	4,5 %	5,2 %	5,9 %	6,6 %	7,4 %	8,1 %	8,8 %
5,00 %	3,6 %	4,3 %	5,0 %	5,7 %	6,4 %	7,1 %	7,9 %	8,6 %
5,50 %	3,4 %	4,1 %	4,8 %	5,5 %	6,2 %	6,9 %	7,6 %	8,4 %

Taulukko 7. Tuotto prosentti omalle pääomalle velan koron muuttuessa 30 % velkavivun käytössä. (Orava & Turunen 2016,53.)

3.6 Omistusmuoto

3.6.1 Omistusmuotojen vertailun peruste

Tärkeä kysymys on, että omistaako loma-asuntoja yksityishenkilönä vai onko järkevämpää omistaa osakeyhtiön kautta. Kysymys ei ole ihan yksinkertainen ja tätä asiaa pitää jokaisen loma-asuntosijoittamista harkitsevan puntaroida omista lähtökohdista ja tavoitteista. On kuitenkin olemassa selkeitä eroja, jotka on hyvä ottaa huomioon miettiessä omistusmuotoa. Koska jokaisen loma-asuntosijoittamisesta kiinnostuneen ihmisen tilanne on erilainen, on jokaisen pohdittava tähän päätökseen vaikuttavia asioita omista lähtökohdista.

3.6.2 Yksityishenkilö

Yksityishenkilö ei ole samalla tavalla kirjanpitovelvollinen kuin osakeyhtiö. Toki yksityishenkilönkin pitää osata kirjata tulot ja menot, jotta osaa maksaa voitosta syntyvän pääomatuloveron. Mutta kun verrataan osakeyhtiöön, joka joutuu tekemään tilinpäätöksen, on edullisempaa olla yksityishenkilö yhdellä- kahdella loma-asunnolla. (Orava & Turunen 2016,264.)

Yksityishenkilön on yleensä helpompi saada lainaa rahalaitokselta kuin yrityksen. Yksityishenkilö voi selvittää pankissa tulojen ja menojen selvityksellä ja pienellä omalla sijoituksella. (Orava & Turunen 2016, 264.) Yksityishenkilö voi saada myös hyvin pitkän laina-ajan sijoitusasuntolainansa. Esimerkiksi S-pankki tarjoaa jopa 25 vuoden takaisinmaksuaikaa sijoitusasuntolainaan yksityishenkilölle. (S-pankki 2024.) Myös lainaehdoissa voi olla selkeitä eroja yksityisen lainanottajan ja osakeyhtiön välillä. Osakeyhtiö on rahalaitokselle suurempiriskinen asiakas kuin yksityinen asiakas. Tämän takia lainan korkomarginaalit voivat olla suuremmat osakeyhtiön ottaessa sijoituslainaa loma-asuntoon. (Orava & Turunen 2016, 264.)

Yksityishenkilönä verotus on yksinkertaisempaa. Tuotoista vähennetään vähennyskelpoiset menot ja jäljelle jääneestä voitosta maksetaan suuruuden mukaan 30 % tai 34 % pääomatuloveroa. 30 % on pääomatuloveron suuruus 30 000 euroon asti ja sen ylittävältä osalta 34 %. (Verohallinto 2024.) Pienimuotoisesti toimien yksityishenkilönä toimiminen on helpompaa ja taloudellisesti mahdollisesti kannattavampaa. Yksityishenkilönä toimiminen on myös helpompaa ilman yhtiön perustamista ja sen toiminnan harjoittamista. Pääomatuloveroprosentit ovat tässä opinnäytetyössä vuoden 2024 tilanteen mukaiset.

3.6.3 Osakeyhtiö

Osakeyhtiömuotoinen loma-asuntosijoitustoiminta sopii hyvin, jos sijoituskohteita on paljon tai yhtiöllä on ennestään varallisuutta. Osakeyhtiö maksaa ensin 20 % yhteisöveroa tuloksen mukaisesta voitosta. Loput tuotosta verojen jälkeen voi jättää yhtiöön ja sijoittaa ne uusiin kohteisiin. (Orava & Turunen 2016, 264–269.)

Osakeyhtiöstä on mahdollista nostaa varoja osinkona, joita voi jakaa kertyneistä voittovaroista. Muita mahdollisia vaihtoehtoja varojen jakamiseen on jakaa varoja jostain vapaasta oman pääoman rahastosta, osakepääomaa alentamalla tai omien osakkeiden lunastamisella. Varojen jakaminen yhtiön purkamisen kautta on myös mahdollista. Osakeyhtiön varoja ei voi jakaa, jos siihen ei ole mahdollisuuksia vaarantamatta yhtiön maksukykyä. (OYL 13 1-2 §.)

Tässä tehtävässä on kyse yhden henkilön omistamasta osakeyhtiöstä, joten eteen tulee lähinnä osingonjako, jollei varoja jätetä yhtiöön ja sijoiteta edelleen uusiin sijoituskohteisiin. Tässä tapauksessa kyse on listaamattomasta osakeyhtiöstä. Listaamaton osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka osakkeilla ei käydä kauppaa pörssissä (Verohallinto 2024). Verotuksen edullisuus täytyy tapauskohtaisesti laskea vertailemalla sijoittamisen verotusta yksityishenkilönä tai osakeyhtiön kautta. Yksityishenkilönä tuotosta maksetaan pääomatuloveroa mutta osakeyhtiössä tuotosta maksetaan yhteisöveroa 20 % ja loput voi sijoittaa edelleen uusiin kohteisiin, nostaa palkkana ja osinkona.

Listaamattomasta osakeyhtiöstä osinkoa nostettaessa on ensin tehtävä muutama yhtiön nettovarallisuuden selvittämiseen tähtäävä laskutoimitus, jonka perusteella saadaan selville osingonmaksuun liittyvä verotuskäytäntö. Yhtiön nettovarallisuus lasketaan yksinkertaisimmillaan vähentämällä taseen nettovaroista velat. Saatu tulos jaetaan yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrällä. Näin on määritelty yhtiön osakkeen matemaattinen arvo. Saadusta tuloksesta voidaan laskea osingosta maksettava pääomatulovero, ansiotulovero sekä veroton osuus. (Orava & Turunen 2016, 265.) Jakolaskun tarkoitus on selvittää kunkin osakkaan osuus yhtiön nettovarallisuudesta. Jos omistaa yksin

koko yhtiön, ei tätä jakolaskua tarvitse tehdä. Jos osakkaita olisi useita, olisi matemaattisen arvon laskenta mahdollisesti hieman mutkikkaampaa. Siinä tapauksessa pitäisi laskea osakaskohtaiset oikaisut osakkaittain mukaan. (Veronmaksajat 2024.)

Seuraavassa taulukossa 8 kuvaillaan yksinkertaista yhden henkilön omistamaa osakeyhtiön matemaattisen arvon laskentaa sekä tuloksen yksinkertainen laskentatapa.

Lomahuoneistojen tasearvo	230 000
Velat	180 000
Nettovarallisuus	50 000
= Osakkeiden matemaattinen arvo	
yksinkertaisessa versiossa	
Tuotot	25 000
Kulut	15 000
Tulos ennen veroja	10 000
Yhteisövero 20 %	2 000
Nettotulos	8 000

Taulukko 8. Yksinkertainen osakkeen matemaattisen arvon laskenta ja yksinkertainen tuloksen laskenta (Mukaiilu Orava & Turunen 2016, 286).

Pääomatulo-osinko on osinko, jota maksetaan enintään 8 % yhtiön nettovarallisuudesta. Osingon verotus jakaantuu kahtia vielä euromääräisen summan mukaan; alle 150 000 euroa ja yli 150 000 euroa. Jos osinkoa maksetaan enintään 8 % yhtiön nettovarallisuudesta ja enintään 150 000 euroa, menee siitä 25 % pääomatuloverotuksen mukaan ja 75 % on verovapaata tuloa. Jos osinko ylittää tuon 150 000 euroa ja on edelleen enintään 8 % yhtiön matemaattisesta arvosta, verotetaan 150 000 euron ylittävältä osalta 85 % ansiotulona ja 15 % verovapaana tulona. (Verohallinto 2024.)

Ansiotulo-osinko on perusteena, jos maksettava osinko on enemmän, kuin 8 % yhtiön matemaattisesta arvosta. Tässä maksetaan 8 % matemaattisen arvon ylittävältä osasta 75 % ansiotulona ja 25 % on verovapaata tuloa. Alle 8 % osuudesta verotus suoritetaan pääomatuloverona eli 150 000 euroon asti 25 % pääomatuloverona ja 75 % on verovapaata tuloa. (Verohallinto 2024.)

Edellä kuvatusta osinkotulon verotusta voi kuvata seuraavanlaisella taulukolla

9.

- osakkeiden matemaattinen arvo on 3 000 000 euroa
- osinkoa nostetaan 350 000 euroa
- 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta on 240 000 euroa
- osinko 8 % ylittävältä osalta on 110 000 euroa
- henkilön ansiotuloveroprosentti on kuvitteellisesti 38 %

	Pääomatuloa (€)	Ansiotuloa (€)	Verovapaata (€)
Osingosta 150 000 euroon asti verotetaan seuraavasti 25 % veronalaista pääomatuloa 75 % verovapaata tuloa	37 500 €		112 500 €
150000 euroa ylittävä osuus 8 % asti on 90 000 euroa 85 % veronalaista pääomatuloa 15 % verovapaata osinkotuloa	76 500 €		13 500 €
Jäljelle jäävästä 110 000 eurosta verotetaan seuraavasti 75 % veronalaista ansiotuloa 25 % verovapaata tuloa		82 500 €	27 500 €
Yhteensä	114 000 €	82 500 €	153 500 €

Taulukko 9. Osinkoverotus esimerkki 350 000 euron osingolle, kun osakkeiden matemaattinen arvo on 3 000 000 euroa.

Seuraavassa taulukossa 10 esitetään edellisen taulukon esimerkin mukaan veroseuraamus.

Verotus euroina	
Pääomatuloveroa 30 000 euroon asti	9 000 €
Pääomatuloveroa 30 000 euron ylittävältä osalta	28 560 €
Ansiotuloveroa 38 %	31 350 €
Vero 350 000 euron osingosta	68 910 €
Verovapaa osinko	153 500 €

Taulukko 10. Edellisen taulukko 9 esimerkin osinkoverotuslaskelman veroseuraamus euroina.

Esimerkit taulukoissa 9 ja 10 on laskettu hieman suuremmilla summilla, kuin tässä opinnäytetyössä suunniteltu yhtiö tulisi toimimaan. Tämä siitä syystä, että

saatiin esimerkkiin kaikki kolme verotusmenetelmää, alle 8 % matemaattinen arvo ja siitä yli ja alle 150 000 euroa osinkoa sekä vielä osinko yli 8 % matemaattisesta arvosta.

Esimerkkinä, jos lomahuoneiston tasearvo olisi 230 000 euroa ja velkaa siitä on vielä 180 000 euroa, olisi tämän yhtiön matemaattinen arvo on 50 000 euroa. Edelleen oletetaan yhtiön edellisen tilikauden osoittavan, että osinkoa voidaan maksaa 3 750 euroa. Yhtiön matemaattisesta arvosta 8 % olisi 4 000 euroa, joten tämä maksuun tarkoitettu osinko jää alle 8 prosentin. Ja koska osinko on alle 150 000 euroa, päädytään pääomatuloveromenettelyyn. Osingosta 25 % on 937,50 euroa ja tästä osuudesta maksetaan pääomatuloveroa 30 % (edellyttäen, ettei ole muuta verotettavaa pääomaverotuloa ja 30 000 euron raja ei ylity) 281,25 euroa. Loput 2 812,50 euroa osingosta on verovapaata tuloa. Esimerkin osinko on kuvitteellinen eikä perustu tulokseen. Asia on esitetty alla olevassa taulukossa 11.

OSINKOVEROTUS	Pääomatuloa	Ansiotuloa	Verovapaata
Matemaattisesta arvosta 8 % on 4 000 euroa			
25 % on veronalaista pääomatuloa	937,50 €		
Loput osingosta verovapaata			2 812,50 €
	937,50 €	0,00 €	2 812,50 €
VERON MAKSU			
Veroa 30 % 937,50 eurosta	281,25 €		
Verovapaa osinko	2 812,50 €		

Taulukko 11. Listaamattoman osakeyhtiön osinkoverotus alle 8 % matemaattisesta arvosta ja alle 150 000 euron osinko.

Vertailun vuoksi yksityishenkilö maksaisi 3 750 euron tuotosta veroa 30 % eli 1 125 euroa. Lukemahan ei ole näin yksinkertaisesti vertailtavissa, koska osakeyhtiöesimerkissä oli tuotto kulujen ja yhteisöverojen jälkeen laskettu kuvitteellisesti 3 750 euroon, josta olisi voinut jakaa osinkoa. Yksityishenkilö voi vähentää tuotoista vähennyskelpoiset tulot ja erotuksesta lasketaan verot.

Toiminnan mahdollisesti kasvaessa päätoimiseksi vuokrattavien kohteiden lisääntyessä, voi yrittäjä nostaa palkkaa yhtiöstä. Yksityishenkilö maksoi edellä kuvatusti pääomatuloveroa voitosta 30–34 % voiton suuruuden mukaan. Osakeyhtiöstä voi nostaa omalla ansiotuloveroprosentilla palkkaa ja samalla

tulee huolehdittua palkan yhteiskunnallisista sivukuluista. Palkka sivukuluineen voidaan vähentää osakeyhtiön tuloksesta ja näin pienentää yhteisöveron määrää. (Väänänen 2024.)

Osakeyhtiössä syntyy kustannuksia ja lakisääteisiä velvollisuuksia enemmän kuin yksityishenkilönä. Osakeyhtiön perustaminen maksaa Patentti- ja rekisterihallituksen sähköisen palvelun kautta 280 euroa. Ilmoitus tehdään Ytj tietojärjestelmän kautta. (Patentti ja rekisterihallitus 2024.) Osakeyhtiön on tehtävä kirjanpito ja tilinpäätös vuosittain ja ne kustantavat halvimmillaan 1 000–1 500 euroa vuodessa. Lisäksi osakeyhtiön on nimitettävä yhtiön hallitus ja vuosittain on pidettävä hallituksen kokous ja yhtiökokous. Rahoittajatahot voivat haluta näistä kokouksista pöytäkirjat. Kokoukset ja pöytäkirjat voivat aluksi tuntua hankalilta, mutta ajan kanssa niihin syntyy rutiinit ja tavat tehdä asiat järkevästi. (Väänänen 2024.)

4 Riskit

4.1 Johdanto riskeihin

Jos mikä tahansa sijoittaminen olisi riskitöntä, voisi kaikki halukkaat tehdä sitä tuottoisasti. Sijoittamiseen liittyy riskejä, mutta sijoittaja voi hyvällä harkinnalla hallita oman sijoitustoimintansa riskiä. On myös olemassa riskejä, joihin sijoittaja ei välttämättä ole voinut varautua. Kirjallisuudessa käsitellään yleisesti asuntosijoittamisen riskejä ja ne ovat sovellettavissa myös loma-asuntosijoittamisessa.

4.2 Hintariski

Loma-asunnon hankkiminen vaatii paljon pääomaa, joko omaa tai lainattua. Pitkään aikakauteen mahtuu paljon erilaisia loma-asuntomarkkinaan vaikuttavia ajanjaksoja. Joskus markkina on kuuma, myytävää on vähän ja hinnat ovat korkealla, jolloin sijoittaja joutuu maksamaan enemmän kohteesta. Hinta vaikuttaa pääoman tuotto prosenttiin ja korkea hinta vaatii mahdollisesti enemmän vakuuksia. Korkean hintajakson aikana ostetun kohteen myyntitappio on todennäköisempi, jos joutuu realisoimaan myymällä kohteen heikompaan aikaan. Tai vielä pahempaa, jos rahalaitos realisoi sen ongelmien kohdatessa sijoittajaa huonon hinta-ajanjakson aikana. (Orava & Turunen 2016, 247–249.)

4.3 Korkoriski

Tätä opinnäytetyötä kirjoittaessa korot ovat juuri olleet pari vuotta nousussa ja niin sanottu nollakorko-aika on ainakin tällä erää ohi. Alhaisen koron aikana on suuri houkutus ottaa suurempi velkavipu kohteen hankinnassa ja käyttää vähemmän omaa pääomaa. Tästä syntyy riski, jos korkotaso yllättäen nousee yli sijoittajan arvioiman tason. Korkojen nousuvaarasta sijoittajan on hyvä olla tietoinen ja varautua siihen. (Orava & Turunen 2016, 249–250.)

Korkoriskiä voi varautua ennakkoon erilaisilla toimenpiteillä. Pankin kanssa voi lainaa ottaessa neuvotella erilaisista korkosuojauksista, kuten kiinteästä korosta tai korkokatosta. Nämä ovat yleensä maksullisia tuotteita. Sijoittaja voi näin ennakoita sijoitusaikaansa kohdistuvat korkokustannukset ja siten vakauttaa toimintaansa. Kiinteässä korosta voi joutua maksamaan korkeampaa korkoa, jos laina-aika on hyvin pitkä. (Orava & Turunen 2016, 250–251.)

Korkoriskiä vastaan voi suojautua myös omilla toimenpiteillä. Vaikka monessa kirjassa kerrotaan velkavivun hyödyllisyydestä sijoittamisessa, on velan maltillisena pitäminen hyvä ja helppo suojaus korkoriskiä vastaan. Toisena tapana on kerätä ajan kanssa vararahastoa. Jos sijoittajalla on loma-asuntojen

arvosta 30 % käteistä rahaa tai muuta helposti rahaksi muutettavaa likvidiä omaisuutta, voi hän olla paljon huolettomammin. Vararahaston tilillä pitäminen ei välttämättä ole kannattavaa mutta turvallisessa korkosijoituksessa tai osakkeissa varat saa nopeasti käyttöön. (Orava & Turunen 2016, 251.)

Korkoriskiä voi arvioida itse vertailemalla eri korkotasoja vieraan pääoman korkomenoihin. Oheisessa taulukossa on 200 000 euron investoinnin yhtiölainan ja omarahoitusosuuden lainan korkoja eri korkoprosenteilla ja niistä on laskettu pääomavastike sekä pankkilainan kuukausilyhennykset yhteensä. Taulukosta 12 selviää, että koron nouseminen kaksi- tai neljä prosenttiyksikköä muuttaa kuukausimenoa merkittävästi.

Esimerkki lainankoron muutoksesta				
Yhtiölainan korko	Yhtiölainan lyhennys	Yhtiölaina keskimäärin	Korko keskimäärin kuukaudessa	Kuukausierä
4 %	700	150 000	500	1 200
6 %	700	150 000	750	1 450
8 %	700	150 000	1 000	1 700
Oman lainan korko	Lainan lyhennys	Oma laina keskimäärin	Korko keskimäärin kuukaudessa	Kuukausierä
4 %	500	50 000	167	667
6 %	500	50 000	250	750
8 %	500	50 000	333	833

Taulukko 12. Lainakorkojen (4 %, 6 % ja 8 %) muutosten vaikutus lainojen kuukausimenoihin.

Samassa taulukossa 12 on laskettu oman lainan korot ja kuukausierän muutos koron muuttuessa neljään-, kuuteen- tai kahdeksaan prosenttiin. Koska lainapääoma on pienempi, ei muutos ole niin dramaattinen kuin yhtiölainassa. Riski on kuitenkin tiedostettava ja otettava huomioon toiminnan suunnittelussa.

Investoinnin ollessa näin suuri on korkoriski uuden yhtiön suurin riski ja tämä asia on otettava investointisuunnitelmissa hyvin huomioon. Rahalaitos lainaa myöntäessä tekee todennäköisesti jonkinlaisen korkotestin ja vertaa sitä yhtiön oletettuun tulevaan maksukykyyn.

4.4 Tyhjien päivien riski

Tämä on sama kuin normaalissa asuntovuokrauksessa huomioitu tyhjien kuukausien riski. Asuntosijoittamisessa pyritään 95–100 % vuokrausasteeseen mutta loma-asuntosijoittamisessa tulee tavoite asettaa realistisempaan tasoon. Vuokrausasteeseen voi vaikuttaa tekemällä hyviä valintoja niin koon kuin sijainninkin mukaan. (Orava & Turunen 2016, 252.)

Valitsemalla sopivan kokoisen loma-asunnon, mikä sopii useimmille lomailijoille, voi parantaa mahdollisuutta saada vuokralaisia. Sijainti toimii myös merkittävänä tekijänä loma-asuntoa vuokratessa. Vilkaissa lomakeskuksissa ja suurten kaupunkien lähellä on mahdollisempaa saada vuokralaisia kuin hiljaisissa paikoissa. Vuokran suuruuden säätelyllä siten, että se on linjassa alueen muiden kohteiden kanssa, voi parantaa omaa asemaa. Ylihintaisen tuotteen on oltava jollain tavalla selkeästi parempi kuin muiden. Asunnon on oltava hyväkuntoinen ja siellä on oltava kaikki tarpeellinen lomanvietäjille. (Orava & Turunen 2016, 252.)

Alihintaan vuokraamalla ei voida pitää huoneiston kuntoa yllä ja kehittää toimintaa. Alihintaisen kohteen vuokrausaste voi nousta suuremmaksi ja lomahuoneisto kuluu nopeammin, jolloin korjausinvestointi tulee nopeammin ja tuotto ei ehdi kertymään sitä varten.

4.5 Vuokralaisriski

Asuntosijoittamisessa tämä on suurempi riski. Loma-asunnoissa ihmiset ovat yleensä aika lyhyen aikaa, joten pitkäaikaista vahinkoa ei ehdi tapahtua. Erilaiset ryhmät, jotka juhlivat riehakkaammin voivat toki tehdä pientä vahinkoa. Vuokrausehdoissa on oltava maininta korvauksesta tällaisessa tapauksessa. Loma-asuntovuokrauksessa ei peritä vuokravakuutta eikä yleensä päästä

haastattelemaan vuokraajaa, joten varaajaan on lähtökohtaisesti luotettava. Tätä vastaan voi varautua tekemällä vuokrausehtoihin jonkinlaisen varauksen varaajan luottokortille, joka palautetaan kun loma-asunto luovutetaan takaisin sovitussa kunnossa.

Mahdollisuuksien mukaan vuokraajan haastattelu voisi vähentää ongelmia ja karsia etukäteen ei toivottuja vuokralaisia. Tosiasiassa vuokralaiset tulevat erilaisten vuokrauskanavien kautta, kuten AirBnb ja vastaavien alustojen välityksellä, joten valintaa ei pääse tekemään. Palveluissa voi kuitenkin halutessaan hylätä vuokralaisen ja palvelu itsessään pyrkii toimimaan suodattimena häiritsevien tai ongelmallisten vuokralaisten pääsyn estämiseksi vuokralle. (AirBnb 2024.) Vuokraaja voi myös lukea kommentteja vuokralaisista etukäteen, ennen kuin hyväksyy vuokraustapahtuman.

4.6 Kiinteistöosaakeyhtiöön liittyvät riskit

Vastikeriski on ensimmäinen tunnistettu riski. Kiinteistöosaakeyhtiö kerää vastikkeita kuten taloyhtiö, ja näillä tuotoilla hoidetaan muun muassa kiinteistön kuntoa, lämmitystä ja ulkoalueita. Vastikkeiden voimakas nousu on riski sijoittajan tuotoille. Tätä vastaan on vaikea suojautua, mutta tutustumalla yhtiöön hyvin etukäteen ja olemalla läsnä päätöksenteossa saa mahdollisesti tietoa tulevista kustannuksista. (Orava & Turunen 2016, 256–257.) Toisaalta vastikkeen pitäminen liian alhaisena on myös riski, koska silloin normaaleihin kunnossapitotoimiin ja pieniin korjauksiin ei välttämättä riittää rahaa vaan joudutaan jättämään huoltoja ja korjauksia tekemättä ajallaan tai keräämällä ajoittain ylimääräisiä maksuja.

Toinen kiinteistöosaakeyhtiöön kohdistuva riski on remonttiriski. Helpoiten tätä vastaan voi suojautua sijoittamalla uudiskohteisiin. Vanhemmissa kohteissa tulee tutustua yhtiöön ja sen historiaan huolellisesti. Jotain ennakkotietoa voi saada pitkänaikavälin suunnitelmista ja haastatteleamalla isännöitsijää. (Orava &

Turunen 2016, 258.) Ostohetkellä tulee huomioida talon ikä ja remonttistoriaan tutustumalla voi päätellä tulevien remonttien ajankohtia. Koska tietyt isot saneeraukset tulevat eteen yleensä tietyn ikäisissä taloissa, voi ostohetkellä arvioida tulevien korjausinvestointien aikatauluja.

5 Taloudelliset laskelmat kahteen eri lomahuoneistoon

5.1 Investointilaskelmat esimerkkikohteisiin Vierumäellä

Teoriaosuudessa käsiteltiin investointilaskelmia erilaisista näkökulmista, kuten investoinnin kannattavuus 10 vuoden ajanjaksolla diskontatulla rahan aikavallalla, takaisinmaksuajalla sekä diskontatulla takaisinmaksuajalla. Tässä osiossa tarkastellaan edellä mainittuja teorioita käytännön tasolla kahteen eri Vierumäellä sijaitsevaan lomahuoneistoon. Ensimmäinen on uusi, vuonna 2023 valmistunut käyttämätön lomahuoneisto. Toinen on vuonna 2018 valmistunut käytetty, myynnissä oleva huoneisto. Molemmat ovat 47,5 m² ja sijaitsevat vierekkäisissä taloissa Eskonkujalla Vierumäellä. Investointiin tehtiin kaksi erilaista laskentaa, jossa toisessa lunastetaan vuokratontin osuus ja toisessa laskelmassa vuokratonttia ei lunasteta, vaan maksetaan erillistä vastiketta vuokratontista kuukausittain.

5.1.1 Investoinnin kannattavuus diskontatussa laskelmassa

Uusi, vuonna 2023 valmistunut lomahuoneisto Vierumäellä Eskonkuja 4 maksaa velattomana sisustuspaketin kanssa 242 550 euroa ilman vuokratontin lunastusta. Laskentaoletuksena käytettiin 60 prosentin vuokrausastetta ja keskimääräisenä vuorokausihintana 100 euroa. Laskentakorkokantana diskonttauksessa on käytetty 7 prosenttia. Korko voi olla aika alhainen, koska investointikohde ei ole kovin riskialtis. Toisaalta omalle pääomalle tulisi saada tuottoa, joten ei se voi olla alhaisempi. Tuotoissa ja kuluissa on lisätty vuosittain

3 prosentin inflaatiokorotusta. Osakkeen jäännösarvoksi arvioitiin 10 vuoden päästä 185 000 euroa. Kyseessä on arvio, mutta perusteena on iän mukaan suurempi perusparannustarve sekä huoneistossa että kiinteistösaakeyhtiössä. Jäännösarvon arvio saattaa olla liiankin varovaisen alhainen arvio. Koska osake on uusi, laskettiin viiden vuoden päähän vain 5 000 euron pieni perusparannus. Huoneisto kuitenkin kuluu vuokratkäytössä.

Laskelma taulukossa 13 näyttää, että investointi ilman diskonttausta olisi hyvin kannattava mutta 7 % laskentakorolla tehty diskonttaustekijä on varsinkin investointijakson loppupuolella niin voimakas, että kannattavuuden raja lähenee nopeasti.

	Nyt	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	Yhteensä
Tuotot		27 375	28 196	29 042	29 913	30 811	31 735	32 687	33 668	34 678	35 718	313 824
Kulut		6 248	6 435	6 628	6 827	7 032	7 243	7 460	7 684	7 914	8 152	71 621
Nettotuotto		21 128	21 761	22 414	23 087	23 779	24 493	25 227	25 984	26 764	27 567	242 203
Investointi	- 242 550						- 5 000					- 247 550
Jäännösarvo											185 000	185 000
Investoinnin nykyarvo												179 653
Vuosi		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Diskonttaustekijä		0,93458	0,87344	0,81630	0,76290	0,71299	0,66634	0,62275	0,58201	0,54393	0,50835	
Tuotot (diskontatut)		25 584	24 628	23 707	22 821	21 968	21 146	20 356	19 595	18 862	18 157	216 824
Kulut (diskontatut)		5 839	5 621	5 410	5 208	5 013	4 826	4 646	4 472	4 305	4 144	49 483
Nettotuotto diskontattu		19 745	19 007	18 297	17 613	16 954	16 320	15 710	15 123	14 558	14 013	167 341
Investointi	- 242 550	-	-	-	-	-	- 3 332	-	-	-	-	- 245 882
Jäännösarvo											94 045	94 045
Investoinnin nykyarvo valitulla laskentakorkokannalla												15 504

Taulukko 13. Diskontattu investointilaskelma 2023 valmistuneeseen uuteen lomahuoneistoon 7 % laskentakorkokannalla vuokratontilla. Kaavion yläosa ilman diskonttausta ja alaosa diskontatuilla arvoilla.

Sama laskelma on esitetty taulukossa 14 siten, että vuokratontti on lunastettu omaksi. Muuten laskelmassa on käytetty samoja ehtoja kuin taulukossa 13 siten, että jäännösarvoon ja hankintainvestointiin on lisätty tontin arvo 25 000 euroa. Oletus olisi, että vuokratontin lunastaminen omaksi olisi pitkällä aikajaksolla kannattava investointi ja säästäisi laskelmissa kuukausittaisen vuokramenon. On kuitenkin oletettavaa, että vuokra tulee nousemaan vuosittain ajan kuluessa. Taulukko 14 kertoo, että lunastamalla tontin investointi muuttuu hieman vaikeammaksi ollen kuitenkin vielä positiivinen 10 vuoden otannalla. Tontin lunastamalla jää noin 100 euron kuukausittainen vastike pois, mutta investoinnin suuruuden takia sen takaisinmaksu on haasteellisempaa näin lyhyellä aikavälillä.

	Nyt	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	Yhteensä
Tuotot		27 375	28 196	29 042	29 913	30 811	31 735	32 687	33 668	34 678	35 718	313 824
Kulut		5 136	5 290	5 449	5 612	5 781	5 954	6 133	6 317	6 506	6 701	58 878
Nettotuotto		22 239	22 906	23 593	24 301	25 030	25 781	26 555	27 351	28 172	29 017	254 945
Investointi	- 266 300						- 5 000					- 271 300
Jäännösarvo											210 000	210 000
Investoinnin nykyarvo												193 645
Vuosi		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Diskonttaustekijä		0,93458	0,87344	0,81630	0,76290	0,71299	0,66634	0,62275	0,58201	0,54393	0,50835	
Tuotot (diskontatut)		25 584	24 628	23 707	22 821	21 968	21 146	20 356	19 595	18 862	18 157	216 824
Kulut (diskontatut)		4 800	4 621	4 448	4 282	4 121	3 967	3 819	3 676	3 539	3 407	40 680
Nettotuotto diskontattu		20 784	20 007	19 259	18 539	17 846	17 179	16 537	15 919	15 324	14 751	176 145
Investointi	- 266 300	-	-	-	-	-	- 3 332	-	-	-	-	- 269 632
Jäännösarvo											106 753	106 753
Investoinnin nykyarvo valitulla laskentakorkokannalla												13 266

Taulukko 14. Diskontattu investointilaskelma 2023 valmistuneeseen uuteen lomahuoneistoon 7 % laskentakorkokannalla lunastetulla tontilla. Kaavion yläosa ilman diskonttausta ja alaosaa diskontatuilla arvoilla.

Molemmissa laskelmissa näkyy, että joko 100 euroa vuorokausihinta tai 60 % vuokrausaste riittää tekemään investoinnin kannattavaksi mutta hieman korkeampi vuorokausihinta lisää turvamarginaalia. Investointia voisi tarkastella myös lyhyemmällä aikajaksolla, koska 10 vuoden päähän ennustamalla muuttujia tulee liikaa ja diskonttaustekijä muuttuu hyvin alhaiseksi rahan aika-arvon suhteen.

Seuraavaksi tarkastellaan vuonna 2018 valmistunutta lomahuoneistoa vuokratontilla. Tämä lomahuoneisto on hankinnaltaan edullisempi ja siitä voisi mahdollisesti pyytää saman vuokran kuin uudesta vastaavanlaisesta. Sen kohdalla edellisen kohteen kaltaiset laskelmat näyttävät hieman valoisimmilta.

Taulukosta 15 näkee, että 165 000 euron hankintainvestointi on 10 vuoden kohdalla hyvin plusmerkkinen. Koska huoneisto on vanha, on siihen laitettu 15 000 euron peruskorjausvara kuudennen vuoden kohdalle. Tässä versiossa 60 % vuokrausaste 100 euron vuorokausihinnalla olisi selkeästi mahdollisempi. 6 vuotta vanha huoneisto ei kuitenkaan ole vielä liian vanha vaan voi tuottaa hyvin pitkän aikaa ennen isompaa perusparannusta.

	Nyt	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	Yhteensä
Tuotot		27 375	28 196	29 042	29 913	30 811	31 735	32 687	33 668	34 678	35 718	313 824
Kulut		6 960	7 169	7 384	7 605	7 834	8 069	8 311	8 560	8 817	9 081	79 789
Nettotuotto		20 415	21 027	21 658	22 308	22 977	23 667	24 377	25 108	25 861	26 637	234 035
Investointi	- 165 000						- 15 000					- 180 000
Jäännösarvo											120 000	120 000
Investoinnin nykyarvo												174 035
Vuosi		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Diskonttaustekijä		0,93458	0,87344	0,81630	0,76290	0,71299	0,66634	0,62275	0,58201	0,54393	0,50835	
Tuotot (diskontatut)		25 584	24 628	23 707	22 821	21 968	21 146	20 356	19 595	18 862	18 157	216 824
Kulut (diskontatut)		6 505	6 262	6 027	5 802	5 585	5 376	5 175	4 982	4 796	4 616	55 127
Nettotuotto diskontattu	- 165 000	19 079	18 366	17 680	17 019	16 382	15 770	15 181	14 613	14 067	13 541	161 698
Investointi	- 165 000	-	-	-	-	-	- 9 995	-	-	-	-	- 174 995
Jäännösarvo											61 002	61 002
Investoinnin nykyarvo valitulla laskentakorkokannalla												47 704

Taulukko 15. Diskontattu investointilaskelma 2018 valmistuneeseen käytettyyn lomahuoneistoon 7 % laskentakorkokannalla vuokratontilla. Kaavion yläosa ilman diskonttausta ja alaosa diskontatuilla arvoilla.

Taulukossa 16 tarkastellaan edelleen 2018 valmistunutta lomahuoneistoa.

Tässä tapauksessa vuokratontti on lunastettu noin 25 000 eurolla omaksi ja näin säästetään kuukausittain 108 euron tonttivastikkeelta. Edelleen investointi olisi pitkäaikaisesti tarkasteltuna mahdollinen. Lunastushinta on lisätty jäännösarvoon kokonaisuudessaan.

	Nyt	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	Yhteensä
Tuotot		27 375	28 196	29 042	29 913	30 811	31 735	32 687	33 668	34 678	35 718	313 824
Kulut		5 664	5 834	6 009	6 189	6 375	6 566	6 763	6 966	7 175	7 390	64 931
Nettotuotto		21 711	22 362	23 033	23 724	24 436	25 169	25 924	26 702	27 503	28 328	248 892
Investointi	- 189 794						- 15 000					- 204 794
Jäännösarvo											145 000	145 000
Investoinnin nykyarvo												189 098
Vuosi		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Diskonttaustekijä		0,93458	0,87344	0,81630	0,76290	0,71299	0,66634	0,62275	0,58201	0,54393	0,50835	
Tuotot (diskontatut)		25 584	24 628	23 707	22 821	21 968	21 146	20 356	19 595	18 862	18 157	216 824
Kulut (diskontatut)		5 293	5 096	4 905	4 722	4 545	4 375	4 212	4 054	3 903	3 757	44 862
Nettotuotto diskontattu		20 291	19 532	18 802	18 099	17 422	16 771	16 144	15 541	14 960	14 400	171 963
Investointi	- 189 794	-	-	-	-	-	- 9 995	-	-	-	-	- 199 789
Jäännösarvo											73 711	73 711
Investoinnin nykyarvo valitulla laskentakorkokannalla												45 884

Taulukko 16. Diskontattu investointilaskelma 2018 valmistuneeseen käytettyyn lomahuoneistoon 7 % laskentakorkokannalla lunastetulla tontilla. Kaavion yläosa ilman diskonttausta ja alaosa diskontatuilla arvoilla.

Tarkastellaan vielä eri investoinnin nykyarvoa kaikissa neljässä erilaisessa vaihtoehdossa, 2018 valmistunut lomahuoneisto vuokratontilla ja omalla tontilla sekä 2023 valmistunut uusi lomahuoneisto vuokratontilla ja omalla tontilla. Sarakkeisiin taulukossa 17 on laskettu investoinnin diskontattu nykyarvo 10 vuoden jälkeen eri laskentakorkokannoilla. Nettotuotot ovat samat kuin aiemmissa laskelmissa ja ne on korotettu vuosittain 3 % inflaatiotarkistuksella.

	Investoinnin nykyarvot 10 vuoden jälkeen eri laskentakorkokannoilla			
Laskenta korkokanta	Uusi vuonna 2023 valmistunut huoneisto omalla tontilla	Uusi vuonna 2023 valmistunut huoneisto vuokratontilla	2018 valmistunut käytetty huoneisto omalla tontilla	2018 valmistunut käytetty huoneisto vuokratontilla
Alkuinvestointi	266 300 €	242 550 €	189 794 €	165 000 €
3 %	101 685 €	96 041 €	116 324 €	109 933 €
5 %	53 428 €	52 108 €	77 949 €	76 059 €
7 %	13 266 €	15 504 €	45 884 €	47 704 €
9 %	-20 337 €	-15 156 €	18 945 €	23 841 €
11 %	-48 600 €	-40 973 €	-3 809 €	3 648 €
13 %	-72 493 €	-62 822 €	-23 128 €	-13 528 €
15 %	-92 792 €	-81 407 €	-39 615 €	-28 213 €
17 %	-110 123 €	-97 294 €	-53 755 €	-40 831 €
19 %	-124 992 €	-110 940 €	-65 943 €	-51 728 €
21 %	-137 809 €	-122 716 €	-76 498 €	-61 182 €

Taulukko 17. Eri laskentakorkokantojen vaikutus investoinnin nykyarvoon 10 vuoden päästä investoinnista.

Jos tavoite olisi saada 13 % tuotto investoinnille, ei se näillä tuloilla oikein ole mahdollista. Tuottoa pitäisi saada lisää. Käytetty huoneisto 3–11 % laskentakorkokannalla vaikuttaa vielä suhteellisen järkevältä. 12 % ja sen yli olevat laskentakorkokannat ovat mahdottomia laskennassa käytetyllä 60 % toiminta-asteella ja tehtävään valitulla hinnoittelutasolla.

5.1.2 Takaisinmaksuajan menetelmä

Takaisinmaksuajan laskenta edellisten esimerkkien ehdoilla antaa samankaltaisia tuloksia. Vuokratontin ja lunastetun tontin erot eivät ole isoja. 266 300 euron investointi uuteen, vuonna 2023 valmistuneeseen lomahuoneistoon lunastetulla vuokratontilla noin 22 000 euron vuosituotolla antaa takaisinmaksuajaksi 12 vuotta. Jos lasketaan diskontatulla kuluilla ja tuotoilla 3 prosentin inflaatiokorotuksella vuosittain, pitenee takaisin maksuaika 18 vuoteen. Taulukko 18 kuvaa vuonna 2023 valmistuneen omatonttisen lomahuoneiston kumulatiivista nettotuottoa 10 vuoden ajalta ilman rahan aika-arvon muutosta sekä diskontatusti 7 % laskentakorkokannalla.

Aika	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nettotuotto/v	22 239	22 906	23 593	24 301	25 030	25 781	26 555	27 351	28 172	29 017
Nettotuoto kumulatiivinen	22 239	45 145	68 739	93 040	118 070	143 851	170 405	197 757	225 928	254 945
Diskontattu nettotuotto	20 784	20 007	19 259	18 539	17 846	17 179	16 537	15 919	15 324	14 751
Diskontattu kum. Nettotuotto	20 784	40 791	60 050	78 590	96 436	113 615	130 152	146 070	161 394	176 145

Taulukko 18. Diskontattu investoinnin nettotuoton kertyminen 7 % laskentakorkokannalla vuonna 2023 valmistuneeseen uuteen lomahuoneistoon omalla tontilla. Kaavion yläosa ilman diskonttausta ja alaosa diskontatuilla arvoilla.

Tässä täytyy pohtia, että näin pienellä vuorokausihinnalla ja toiminta-asteella toiminnasta ei tule kannattavaa. Jompaakumpaa nostamalla asiaan saisi muutoksen. Markkina määrää vuorokausihinnan, joten sen korottaminen on epärealistista, ellei keksi omaa uutta innovaatiota saada markkinaa korkeampaa hintaa. On siis panostettava toiminta-asteen kasvattamiseen. 80 prosentin toiminta-asteella takaisinmaksuaika ilman rahan aika-arvon muutosta olisi 8 vuotta ja diskontatuilla rahan arvoilla n. 12–13 vuoden aikana.

Vuonna 2018 valmistunut lomahuoneisto on tontin omaksi lunastamalla hieman mahdollisempi mutta samoilla ehdoilla hieman haasteellinen. 189 900 euron investointi 26 000 euron vuosituotolla antaa takaisinmaksuajaksi 9 vuotta ilman rahan aika-arvon muutosta ja inflaatiokorjausta.

Taulukko 19 kertoo, että diskontatuilla tuotoilla ja kuluilla ollaan 10 vuoden jälkeen noin 170 000 euron kumulatiivisessa tuotossa investoinnin ollessa hieman alle 190 000 euroa. Tulos on jo lähempänä mahdollista kuin uudessa huoneistossa oli.

Aika	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nettotuotto/v	21 711	22 362	23 033	23 724	24 436	25 169	25 924	26 702	27 503	28 328
Nettotuoto kumulatiivinen	21 711	44 073	67 107	90 831	115 267	140 436	166 360	193 062	220 564	248 892
Diskontattu nettotuotto	20 291	19 532	18 802	18 099	17 422	16 771	16 144	15 541	14 960	14 400
Diskontattu kum. Nettotuotto	20 291	39 823	58 625	76 724	94 146	110 917	127 062	142 602	157 562	171 963

Taulukko 19. Diskontattu investoinnin nettotuoton kertyminen 7 % laskentakorkokannalla vuonna 2018 valmistuneeseen käytettyyn lomahuoneistoon omalla tontilla. Kaavion yläosa ilman diskonttausta ja alaosa diskontatuilla arvoilla.

Taulukko 20 on laskettu 4 %, 7 %, 10 %, 13 % ja 16 % laskentakorkokannalla 165 000 euron investoinnin takaisinmaksuaikaa noin 20 500 euron vuosituotolla. Vuosituoton vuosittainen kasvu on noin 3 %. Kuviosta ilmenee, että laskentakoron kasvaessa 7 % ylöspäin investoinnin takaisinmaksuaika

kasvaa hyvin voimakkaasti. 7% investoinnin saisi melkein maksettua 10 vuoden kuluessa. 16 % laskentakorkokannalla tällainen investointi ei näillä tuotoilla olisi järkevä tai ainakin takaisinmaksuaika on hyvin pitkä.

Laskentakorkokanta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4 %	19 630	39 071	58 325	77 394	96 280	114 984	133 508	151 854	170 024	188 019
7 %	19 079	37 446	56 125	72 144	88 526	104 296	119 477	134 090	148 157	161 698
10 %	18 559	35 937	52 209	67 446	81 713	95 072	107 581	119 294	130 262	140 532
13 %	18 066	34 534	49 544	63 226	75 697	87 065	97 426	106 871	115 480	123 327
16 %	17 599	33 226	47 101	59 422	70 362	80 076	88 701	96 359	103 160	109 198

Taulukko 20. Diskontatun nettotuoton (20 500 euron vuosituotto) kumulatiivinen kertymä eri laskentakorkokannoilla 10 vuoden aikana.

Tässä tulee sama mietintä eteen, että kuinka pitkään ja kuinka suurella laskentakorkokannalla on hyvä laskea tässä opinnäytetyössä olevan lomahuoneistoon investoinnin takaisinmaksuaikaa. Investoinnin todellinen pitoaika on kuitenkin paljon pidempi kuin 10 vuotta. Laskentakorkokannan pitää olla yrityksen tuottotavoitteen mukainen ja toisaalta kuvastaa investoinnin riskiä pitkällä aikavälillä.

Tontin omistamista verratessa tontin vuokralla pitämiseen tutkittiin laskemalla 2018 valmistuneen lomahuoneiston tontin lunastamista 10 vuoden laina-ajalla. Lainan takaisinmaksutavaksi valittiin tasalyhenteinen laina, jossa maksut ovat alussa suuremmat ja pienenevät sitten laina-ajan kuluessa koron osuuden pienetessä. Investoinnin suuruus on 24 794 euroa ja lainan korkoksi arvioitiin 5 % sekä kuukausittainen laskutusmaksu 10 euroa. 120 erän kuukausittaisen erän jälkeen lainapääoma on maksettu ja kokonaiskulut ovat lyhennyksineen, korkoineen ja kuluineen 32 244 euroa. Korot muodostavat tästä 6 250 euroa ja kuukausittaiset laskutuskulut 1 200 euroa. Laskelmassa ei huomioitu lainan myöntämisen kuluja. Samalla 10 vuoden seurantajaksolla tontin vuokra maksaa 12 960 euroa ilman diskonttaustekijää.

Tontin lunastamisen hyöty tulee pitkällä aikavälillä kannattavaksi, mutta lyhytaikaisesti voisi olla kannattavampaa toimia vuokratontilla ja maksaa siitä aiheutuva kuukausittainen vuokra. Näin investointisumma olisi pienempi ja mahdollisessa lomahuoneiston myyntitilanteessa velaton hinta olisi alhaisempi tontti-investoinnin puuttuessa siitä. Ostaja voi sen jälkeen arvioida tontin omistamisen tarpeensa sen aikaisen tilanteen kohdalla.

5.2 Kassavirtalaskelma

Kassavirtalaskelma, edellisten osioiden tuottoperusteilla osoittaa, että kassan tilanne on hieman positiivinen. Vaikka tehtävän tarkoitus on maksaa vain pääomat pois ja yrittäjä saa ainoastaan kilometrikorvaukset huoltotoista eikä palkkaa, on kassatilanne annetuilla arvoilla aika tiukka. Taulukosta varmasti puuttuu joitakin menoja, jotka selviävät vasta toiminnan kuluessa. Tässä tehtävässä käytettiin yksinkertaista kassavirtalaskelmaa, koska yritys ei hanki tuotannontekijöitä ostovelkamenetelmällä ja myy valmiita tuotteita myyntisaamisen menetelmällä. Kassa toimii lähinnä maksuperusteisesti, jolloin yritys saa tuoton, kun vuokralainen tulee majoittumaan.

Taulukko 21 kertoo että, vuonna 2018 valmistuneen vuokratontillisen lomahuoneiston arvioidut tulot ja menot ovat aika samanlaiset, jolloin varsinaista puskuria ei pääse kertymään. Mutta pääoman kasvattaminen toteutuu tässä laskelmassa, koska pääomavastiketta lyhennetään kuukausittain hieman yli 500 euroa ja oman rahoituksen lainaa 500 euroa kuukaudessa. Menot ovat hyvin pitkälle arvioita. Projektin tässä vaiheessa ei vielä ole tarkkoja lukemia vakuutuksista, lainanlyhennyksestä ja koroista. Investoinnissa on otettu 5 000 euron ylimääräinen vara lyhyen ajan maksuvalmiuden varmistamiseen. Huoneiston vuorokausivuokrana on pidetty 100 euroa ja siivousmaksuina 75. Liinavaatteista on veloitettu 15 euroa henkilöltä majoittumisen ajalta.

Kassavirtalaskelma	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu
Myynnit												
Oma sijoitus	30 000,00											
Lainannosto	140 000,00											
Vuokratuotot alv 0 %	1 860,00	1 680,00	1 860,00	1 800,00	1 820,00	1 950,00	2 080,00	1 820,00	2 080,00	2 080,00	2 080,00	2 080,00
Siivoustuotot alv 0 %	403,00	364,00	403,00	390,00	403,00	390,00	403,00	390,00	403,00	403,00	390,00	403,00
Linavaatetuotot alv 0 %	124,00	112,00	124,00	120,00	124,00	120,00	124,00	120,00	124,00	124,00	120,00	124,00
Myynnit yhteensä	2 387,00	2 156,00	2 387,00	2 310,00	2 347,00	2 460,00	2 607,00	2 330,00	2 607,00	2 607,00	2 590,00	2 607,00
Alv myyneistä 10 %	238,70	215,60	238,70	231,00	234,70	246,00	260,70	233,00	260,70	260,70	259,00	260,70
Kassaan maksut yhteensä	172 625,70	2 371,60	2 625,70	2 541,00	2 581,70	2 706,00	2 867,70	2 563,00	2 867,70	2 867,70	2 849,00	2 867,70
Menot												
Pääomavastike	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10
Lainanlyhennykset ja korot	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Palkat												
Kilometrikorvaukset	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Yhtiövastikkeet	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Tonttivastikkeet	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30
Pesulakulut	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Vesimaksut	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Vakuutukset	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Tarvikehankinnat	3 000,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Investoinnit	165 000,00											
Laajakaistamaksut	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Menot yhteensä	170 316,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40
Alv hankinnoista 24 %	775,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20
Alv maksut. Alv myyneistä - alv hankinnoista			- 536,50	136,40	159,50	151,80	155,50	166,80	181,50	153,80	181,50	181,50
Kassastamaksut yhteensä	170 316,40	2 416,40	1 879,90	2 552,80	2 575,90	2 568,20	2 571,90	2 583,20	2 597,90	2 570,20	2 597,90	2 597,90
Saldo	2 309,30	- 44,80	745,80	- 11,80	5,80	137,80	295,80	- 20,20	269,80	297,50	251,10	269,80
Kumulatiivinen saldo	2 309,30	2 264,50	3 010,30	2 998,50	3 004,30	3 142,10	3 437,90	3 417,70	3 687,50	3 985,00	4 236,10	4 505,90

Taulukko 21. Kassavirtalaskelman erimerkki 165 000 euron investoinnissa 2018 valmistuneeseen käytettyyn lomahuoneistoon vuokratontilla.

5.3 Pääoman tuotto

Normaalisti tällaisessa laskennassa lasketaan vuokratuottoa mutta olen tässä tehtävässä laskenut oman pääoman tuottoa ja sijoitetun pääoman tuottoa yritystoiminnan laskentaan tarkoitetuilla kaavoilla. Laskenta kohdentuu kuitenkin vain aina yhteen kohteeseen ja varsinkin oman pääoman tuotto prosentti alussa on hälyttävän korkea ja saa aikaan epäilyksen laskentavirheestä

Oman pääoman tuotto prosentti on laskettu kaavalla nettotulos jaettuna oma oikaistu pääoma vuodessa. Nettotulos on laskettu vähentämällä menot tuloista ja oma pääoma on laskelma ensimmäisenä vuonna keskimäärin. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti on laskettu kaavalla nettotulos lisättynä rahoituskuluilla. Tämä summa jaetaan sijoitetulla pääomalla keskimäärin. (Alma Media 2024.) Taulukko 22 näyttää, että vuokratontillinen käytetty vuonna 2018 valmistunut lomahuoneiston oman- ja sijoitetun pääoman tuotto prosentti ovat erittäin hyvät. Tämä edellyttäen, että arvioidut tulot ja menot toteutuvat laskelmien mukaisesti. Vuonna 2023 valmistunut uusi lomahuoneisto vuokratontilla on myös tunnuslukujen valossa kannattava investointi. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti on uudessa lomahuoneistossa vuokratontilla 13 %, joka on hyvä tulos.

2018 valmistunut huoneisto vuokratontilla		2023 valmistunut huoneisto vuokratontilla	
Kokonaishinta varusteineen	165 000	Kokonaishinta varusteineen	242 550
Yhtiölaina	106 533	Yhtiölaina	124 860
Omarahoitus	58 467	Omarahoitus	117 690
Pankkilaina 60% omarahoituksesta	35 080	Pankkilaina 60% omarahoituksesta	70 614
Oma pääoma alussa	23 387	Oma pääoma alussa	47 076
Oma pääoma keskimäärin 1 vuonna	29 555	Oma pääoma keskimäärin 1 vuonna	53 244
Nettotuotto	20 415	Nettotuotto	21 128
Oman pääoman tuotto %	69 %	Oman pääoman tuotto %	40 %
Sijoitetun pääoman tuotto %	16 %	Sijoitetun pääoman tuotto %	13 %

Taulukko 22. Vuokratontillisten lomahuoneistojen tuottoprosenttilaskelmat 1. toimintavuonna.

Laskettaessa myös 2018 valmistuneelle lomahuoneistolle samoilla ehdoilla toisen vuoden oman pääoman tuottoprosentti, on se tippunut jo reilusti alemmas ja on nyt 50 prosenttia. Oma pääoma kasvaa nopeasti, kun sekä omaa pankkilainaa että yhtiölainaa lyhennetään molempia noin 500 euroa kuukaudessa, ja tämän seurauksena oma pääoma yhtiössä kasvaa ja näin ollen oman pääoman tuottoprosentti pienenee nettotuloksen ollessa suunnilleen samansuuruinen.

Seuraavaksi taulukossa 23 esitetään edellä mainittu laskelma siten, että vuokratontti on lunastettu omaksi.

2018 valmistunut huoneisto omalla tontilla		2023 valmistunut huoneisto omalla tontilla	
Kokonaishinta varusteineen	189 794	Kokonaishinta varusteineen	266 300
Yhtiölaina	106 533	Yhtiölaina	124 860
Omarahoitus	83 261	Omarahoitus	141 440
Pankkilaina 60% omarahoituksesta	49 957	Pankkilaina 60% omarahoituksesta	84 864
Oma pääoma alussa	33 304	Oma pääoma alussa	56 576
Oma pääoma keskimäärin 1 vuonna	39 472	Oma pääoma keskimäärin 1 vuonna	62 744
Nettotuotto	21 711	Nettotuotto	22 239
Oman pääoman tuotto %	55 %	Oman pääoman tuotto %	35 %
Sijoitetun pääoman tuotto %	15 %	Sijoitetun pääoman tuotto %	12 %

Taulukko 23. Omantonttisten lomahuoneistojen tuottoprosenttilaskelmat 1. toimintavuonna.

Tässä tapauksessa oman pääoman sijoitus on hieman suurempi ja vuosittainen kulu hieman pienempi. Tällä toimenpiteellä on vaikutusta molempiin tuottoprosentteihin. 2018 valmistuneessa lomahuoneistossa oman pääoman tuottoprosentti on enää 55 prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 15 prosenttia. Pudotus oman pääoman tuottoprosenttiin on aika suuri ja kertoo myös, että

kuinka pitkä aika menee lunastaa tontti omaksi 100–110 euron kuukausimaksun sijaan. Tontin osuuden lunastaminen on alussa suuri investointi, joka vaatii omaa- ja sijoitettua pääomaa ja se vaikuttaa oman pääoman tuotto prosenttiin alentavasti. Pitämällä tontin osuuden vuokrattuna saavutetaan paremmat tuotto prosentit kaikissa vertailukohdissa.

5.4 Korkomuutosten vaikutus

Aiemmin on kerrottu lainakorkojen muutoksen riskistä, joka on merkittävä riski näin suuressa investoinnissa. Nyt tätä kirjoittaessa korot ovat vakiintuneet korkeammalle tasolle, kuin muutama vuosi sitten ollut nollakorkokausi. Maailmassa on jatkuvasti paljon epävarmuustekijöitä, joten on syytä testata korkojen muutoksen vaikutus yrityksen kuukausimaksuihin lainojen osalta. Seuraavassa taulukossa 24 on esitetty tilanne, jossa yhtiölainan sekä oman rahoituksen lainan korko on 4 %, 6 % sekä 8 %.

2018 valmistuneen lomahuoneiston korkojen muutosten vaikutus				
Yhtiölainan korko	Yhtiölainan lyhennys	Yhtiölaina keskimäärin	Korko keskimäärin kuukaudessa	Kuukausierä
4 %	528	103 365	345	873
6 %	528	103 365	517	1 045
8 %	528	103 365	689	1 217
Oman lainan korko	Lainan lyhennys	Oma laina keskimäärin	Korko keskimäärin kuukaudessa	Kuukausierä
4 %	500	32 080	107	607
6 %	500	32 080	160	660
8 %	500	32 080	214	714

Taulukko 24. Lainojen korkojen muutosten vaikutus yhtiön lainojen kuukausieriin.

Taulukosta ilmenee, että varsinkin suuremman yhtiölainan koron muutos muuttaa kuukausittaista maksuerää selkeästi. Esimerkki on laskettu vuonna 2018 valmistuneeseen vuokratontilliseen lomahuoneistoinvestointiin. Esimerkissä yhtiölainaa on ensimmäisenä vuonna keskimäärin hieman yli 103 000 euroa sekä omarahoituksen lainaa noin 32 000 euroa ensimmäisenä vuonna. Tuloksesta näkee, että jokaisen prosenttiyksikön korotus vaikuttaa jo

kuukausitasolla lainanhoitokuluihin merkittävästi. Jos sama laskelma tehtäisi uuteen, vuonna 2023 valmistuneeseen lomahuoneistoinvestointiin, olisi erot vielä suuremman johtuen suuremmista lainapäämistä.

5.5 Toiminta-asteen muutoksen vaikutus investoinnin kannattavuuteen

Tämän opinnäytetyön laskelmissa on käytetty 60 % toiminta-astetta.

60 % toiminta-aste olisi hyvä tavoite saavuttaa, jotta jonkinlainen liiketoiminta-ajatus tulisi esille. Laskelmat ovat osoittaneet, että 60 % toiminta-asteella toiminnan voisi saada kannattavaksi ja investoinnin kerryttämään yhtiölle pääomaa.

On olemassa kuitenkin riski toiminta-asteen jäämisestä alhaisemmaksi, joten tutustutaan hieman laskelmiin 30–80 % toiminta-asteilla. Tämä muuttaa tilanteen molempiin suuntiin voimakkaasti. Taulukossa 25 esitetään aiemmin nähdyt 4 esimerkkihuoneiston investoinnin diskontatut nykyarvot 10 vuoden päästä 7 % laskentakorkokannalla eri toiminta-asteilla.

Investoinnin nykyarvot 10 vuoden jälkeen eri toiminta-asteilla 7 % laskentakorkokannalla				
Toiminta-aste	Uusi vuonna 2023 valmistunut huoneisto omalla tontilla	Uusi vuonna 2023 valmistunut huoneisto vuokratontilla	2018 valm. käytetty huoneisto omalla tontilla	2018 valm. käytetty huoneisto vuokratontilla
Alkuinvestointi	266 300 €	242 550 €	189 794 €	165 000 €
30 %	-95 146 €	-92 908 €	-62 528 €	-60 708 €
40 %	-59 009 €	-56 771 €	-26 391 €	-24 570 €
50 %	-22 871 €	-20 634 €	9 747 €	11 567 €
60 %	13 266 €	15 504 €	45 884 €	47 704 €
70 %	49 404 €	51 641 €	82 021 €	83 842 €
80 %	85 541 €	87 779 €	118 159 €	119 979 €

Tauluko 25. Toiminta-asteen muutoksen vaikutus investoinnin nykyarvoon 10 vuoden päästä 7 % laskentakorkokannalla.

Taulukosta 25 voi tulkita, että 60 % käyttöaste 7 % laskentakorkokannalla alkaisi vaikuttamaan mahdolliselta toiminnan tuottavuuden näkökulmasta. Uudiskohteessa toiminta-asteet 30–50 % tuntuvat hyvin alhaisilta tässä

katsantokannassa. 2018 valmistuneen huoneiston kohdalla 30–40 % taso on liian alhainen toiminta-aste. Tämä on tiedostettava asia investointisuunnitelmaa tehdessä, koska se vaikuttaa todella voimakkaasti koko projektin kannattavuuteen. Toisinpäin katsoen 80 % toiminta-aste olisi hyvä ja tuottaisi todella paljon nopeammin pääoman kertymistä yhtiölle. Näin suuren toiminta-asteen saavuttaminen on todennäköisesti hyvin vaikea saavuttaa.

Investoinnin takaisinmaksuaikaa ei kannata laskea diskonttausmenetelmällä alhaisilla toiminta-asteilla, koska takaisinmaksuajoista tulisi useiden kymmenien vuosien mittainen. 242 000 euron investointi 30 % käyttöasteella tuottaisi noin 7 500 euron vuosituoton. Näillä luvuilla investoinnin takaisinmaksuaika olisi jo noin 33 vuotta ilman rahan aika-arvon muutoslaskentaa.

5.6 Sisäinen korkokanta

Aiemmin osiossa kolme esiteltiin sisäisen korkokannan menetelmää. Yhtiössä voidaan asettaa sisäisen korkokannan tavoite. Investointilaskelmissa sisäinen korkokanta on se laskentakorko, jolla investoinnin nettonykyarvo on nolla laskenta-ajan päätyttyä (Neilimo & Uusi-Rauva 2014, 221).

Tässä opinnäytetyössä on käytetty tuottoina 100 euron vuorokausivuokraa ja keskimäärin kolmen vuorokauden kertavuokrausta, jolloin joka kolmanteen vuokrausvuorokauteen sisältyy yksi siivousmaksu 75 euroa. Kuluina on huomioitu 472 euroa kuukaudessa erilaisia menoja sekä vuokratontillisessa vaihtoehdossa tontin vuokra 93–108 euroa kuukaudessa kohteen mukaan.

Toiminta-asteen vaihtelu vaikuttaa sisäisen koron suuruuteen merkittävästi. Taulukossa 26 näytetään, että millaisella laskentakorkokannalla on saavutettu investoinnin nettonykyarvoksi liki 0 erilaisilla toiminta-asteilla edellä kerrotuilla tuotoilla ja kuluilla kymmenen vuoden jälkeen.

Toiminta-aste	Uusi vuonna 2023 valmistunut huoneisto omalla tontilla	Uusi vuonna 2023 valmistunut huoneisto vuokratontilla	2018 valmistunut käytetty huoneisto omalla tontilla	2018 valmistunut käytetty huoneisto vuokratontilla
100 %	15,67 %	16,69 %	21,61 %	24,03 %
90 %	13,72 %	14,56 %	18,93 %	20,95 %
80 %	11,76 %	12,39 %	16,21 %	17,82 %
70 %	9,77 %	10,20 %	13,45 %	14,64 %
60 %	7,75 %	7,97 %	10,64 %	11,40 %
50 %	5,70 %	5,70 %	7,78 %	8,08 %
40 %	3,62 %	3,39 %	4,86 %	4,67 %
30 %	1,51 %	1,04 %	1,87 %	1,17 %
20 %	-0,65 %	-1,37 %	-1,19 %	-2,45 %

Taulukko 26. Toiminta-asteen vaikutus vuokraustoiminnan sisäisen korkokannan muodostumiseen 10 vuoden jälkeen.

Jos tavoitellaan 7 % sisäistä korkokantaa, joka olisi kohtuullinen tuotto tässä toiminnassa, pitäisi uudessa kohteessa toiminta-asteen olla vähintään 60 % ja käytetyssä kohteessa vähintään 50 %. Tulos on laskettu tähän työhön tehdyllä investoinnin nykyarvon laskentaan tarkoitetun diskonttaustaulukon avulla. Toiminta-asteen valinnan jälkeen testattiin kulloisellekin toiminta-asteelle se korkokanta, jolla saavutettiin lähin investoinnin nettonykyarvon nollopiste kahden desimaalin tarkkuudella. Diskontattu nettonykyarvo katsottiin 10 vuoden päästä investointihetkestä.

6 Tulosten arviointia

Opinnäytetyössä on laskettu lomahuoneiston hankinnan kannattavuutta useammalla menetelmällä. Jokin menetelmä antaa tuloksen, jonka mukaan toiminta olisi kannattavaa ja jonkin toisen menetelmän mukaan asiaa pitää miettiä vielä uudemman kerran. Kaikki laskentatavat vaativat tiedon tuloista ja menoista ja näiden tiedot perustuvat pitkälti arvioon. Eri menetelmistä saa kuitenkin hyvää informaatiota, kun arvioidaan investoinnin kannattavuutta ja yrityksen aloittamiseen tarvittavia tietoja. Yrittäjän tulee sitten osata arvioida oikeita arviointimenetelmiä investointipäätöksen tueksi.

Tässä opinnäytetyössä takaisinmaksuaikaa pyrittiin tarkastelemaan mahdollisimman lyhyenä. Yleisen käsityksen mukaan pankit antavat osakeyhtiölle tyypillisesti lyhyempiä takaisinmaksuaikoja kuin yksityishenkilöille. Useammassa takaisinmaksuajan menetelmän laskennassa investointi ei ole diskontatussa laskelmassa tullut maksetuksi 10 vuoden kohdalla. Tämä ei sinällään ole huolestuttava tieto, koska yhtiölainakin on laskettu 25 vuoden maksuajalle ja sen osuus kokonaisinvestoinnista on suuri. Taulukossa 27 on yhteenvedona testattu diskontatuilla nettotuotoilla kumulatiivinen kertymä 25 vuoteen asti 7 % laskentakorkokannalla. Tavoite oli nähdä, että kuinka monen vuoden päästä kumulatiivinen diskontattu tuotto ylittää investoinnin arvon. Laskennassa käytettiin 40 % - 80 % toiminta-asteita.

Toiminta-aste	Uusi vuonna 2023 valmistunut huoneisto omalla tontilla	Uusi vuonna 2023 valmistunut huoneisto vuokratontilla	2018 valmistunut käytetty huoneisto omalla tontilla	2018 valmistunut käytetty huoneisto vuokratontilla
Alkuinvestointi	266 300	242 550	189 794	165 000
40 %			25	23
50 %	25	24	16	15
60 %	18	17	12	11
70 %	14	13	9	9
80 %	11	11	8	7

Taulukko 27. Investoinnin takaisinmaksuaika vuosina eri toiminta-asteilla 25 vuoteen asti 7 % laskentakorkokannalla.

Joihinkin toiminta-asteisiin tuli sama vuosi, jolloin investoinnin arvo tuli täyteen. Tämä johtuu siitä, että toisessa raja täyttyy heti alkuvuodesta ja toisessa vasta loppuvuodessa. Ehtona oli kuitenkin, että rajan tuli täytyä.

Investoinnin kannattavuuslaskelmissa käytetty 2018 valmistunut lomahuoneisto sopisi parhaiten aloittavan yrityksen toimintaan pienimmän alkuinvestoinnin suhteen. Suurimmassa osassa laskelmia 7 % laskentakorkokanta osoittautui vielä sopivaksi ja sillä saatu tulos 5–6 vuoden säteellä hyvinkin mahdollinen toiminnan aloittamiseen. 10 vuoden otannalla loppuvuosiin kohdistuu jo hyvin suuri rahan aika-arvon alenema ja se tekee mietteliääksi. Vuonna 2018 valmistunut huoneisto olisi 10 vuoden päästä jo 16-vuotias, joten siihen alkaa kohdistumaan isompia peruskorjauksia tai niiden uhkia. Tämä asia on otettava huomioon arvioitaessa investoinnin aikajaksoa.

Kassavirtalaskelmien tavoite oli selvittää, että kuinka saavutetaan lyhyen aikavälin maksuvalmius. Numeeriset arvot ovat toki arvioita ja pitäisi olla parempaa tietoa oikeampien arvioiden tekemiseen. Samoilla tulo- ja menoarvioilla, kuin muissakin laskelmissa, kassavirta olisi mahdollista olla positiivinen pienimmässä investoinnissa. Uudemman kohteen investoinnissa yhtiölainan erät ovat hieman suuremmat, oma pankkilaina hieman suurempi, joten ne vaikuttavat kassavirran tasoon alentavasti. Tässä tapauksessa tontin lunastaminen olisi hyvä, koska se pienentäisi kuukausittaista menoa noin 100 euron verran. Uutuuskohteissa on myös erilaisia hankinnan alkuaikaan sijoittuvia tarjouksia lyhennysvapaisiin vuosiin sekä maksuttomaan korkosuojaukseen. Näitä etuuksia hyödyntämällä muuta rahoitusvelkaa voisi pienentää alussa voimakkaammin saaden omaa pääomaa kasvamaan. Etuutta voi myös hyödyntää keräämällä likvidiä käteisvarallisuutta tuomaan turvaa tuleviin vuosiin, kun maksut nousevat.

Taulukossa 28 on kassavirtalaskelman tulot ja menot sekä kumulatiivinen kertymä. Tuottoina on käytetty 100 euron vuorokausihintaa ja 65 euron siivoushintaa lisättynä 15 euroa henkilöltä liinavaatekorvausta. Arvonlisäverot on laskettu näiden summien päälle.

Kassavirtalaskelma	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu
Myynnit												
Oma sijoitus	30 000,00											
Lainannosto	140 000,00											
Vuokratuotot alv 0 %	1 860,00	1 680,00	1 860,00	1 800,00	1 860,00	1 800,00	1 860,00	1 800,00	1 860,00	1 860,00	1 800,00	1 860,00
Siivoustuotot alv 0 %	403,00	364,00	403,00	390,00	403,00	390,00	403,00	390,00	403,00	403,00	390,00	403,00
Liinavaatetuotot alv 0 %	186,00	168,00	186,00	180,00	186,00	180,00	186,00	180,00	186,00	186,00	180,00	186,00
Myynnit yhteensä	2 449,00	2 212,00	2 449,00	2 370,00	2 449,00	2 370,00	2 449,00	2 370,00	2 449,00	2 449,00	2 370,00	2 449,00
Alv myynneistä 10 %	244,90	221,20	244,90	237,00	244,90	237,00	244,90	237,00	244,90	244,90	237,00	244,90
Kassaan maksut yhteensä	172 693,90	2 433,20	2 693,90	2 607,00	2 693,90	2 607,00	2 693,90	2 607,00	2 693,90	2 693,90	2 607,00	2 693,90
Menot												
Pääomavastike	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10
Lainanlyhennykset ja korot	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Palkat												
Kilometrikorvaukset	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Yhtiövastikkeet	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Tonttivastikkeet	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30
Pesulakulut	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Vesimaksut	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Vakuutukset	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Tarvikehankinnat	3 000,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Investoinnit	165 000,00											
Laajakaisamaksut	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Menot yhteensä	170 316,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40
Alv hankinnoista 24 %	775,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20
Alv maksut. Alv myynneistä - alv hankinnoista			- 530,30	142,00	165,70	157,80	165,70	157,80	165,70	157,80	165,70	165,70
Kassastamaksut yhteensä	170 316,40	2 416,40	1 886,10	2 558,40	2 582,10	2 574,20	2 582,10	2 574,20	2 582,10	2 574,20	2 582,10	2 582,10
Saldo	2 377,50	16,80	807,80	48,60	111,80	32,80	111,80	32,80	111,80	119,70	24,90	111,80
Kumulatiivinen saldo	2 377,50	2 394,30	3 202,10	3 250,70	3 362,50	3 395,30	3 507,10	3 539,90	3 651,70	3 771,40	3 796,30	3 908,10

Taulukko 28. 2018 valmistuneen vuokratontillisen lomahuoneiston kassavirtalaskelma 60 % toiminta-asteella.

Kumulatiivinen saldo kasvaa tasaisesti, joten kassavirta olisi positiivinen ja näin toiminta olisi mahdollista olla kannattavaa kassavirtalaskelman näkökulmasta. Taulukossa 29 on toiminta-aste pudotettu kymmenen prosenttiyksikköä ja muutos on merkittävä. Kassavirta muuttuu negatiiviseksi, joten näillä samoilla ehdoilla toiminta ei olisi mahdollista.

Kassavirtalaskelma	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu
Myyntit												
Oma sijoitus	30 000,00											
Lainannosto	140 000,00											
Vuokratuotot alv 0 %	1 550,00	1 400,00	1 550,00	1 500,00	1 550,00	1 500,00	1 550,00	1 500,00	1 550,00	1 550,00	1 500,00	1 550,00
Siivoustuotot alv 0 %	335,83	303,33	335,83	325,00	335,83	325,00	335,83	325,00	335,83	335,83	325,00	335,83
Liinavaatetuotot alv 0 %	155,00	140,00	155,00	150,00	155,00	150,00	155,00	150,00	155,00	155,00	150,00	155,00
Myyntit yhteensä	2 040,83	1 843,33	2 040,83	1 975,00	2 040,83	1 975,00	2 040,83	1 975,00	2 040,83	2 040,83	1 975,00	2 040,83
Alv myyneistä 10 %	204,08	184,33	204,08	197,50	204,08	197,50	204,08	197,50	204,08	204,08	197,50	204,08
Kassaan maksut yhteensä	172 244,92	2 027,67	2 244,92	2 172,50	2 244,92	2 172,50	2 244,92	2 172,50	2 244,92	2 244,92	2 172,50	2 244,92
Menot												
Pääomavastike	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10
Lainanlyhennykset ja korot	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Palkat												
Kilometrikorvaukset	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Yhtiövästikkeet	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Tonttivastikkeet	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30	108,30
Pesulakulut	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Vesimaksut	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Vakuutukset	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Tarvikehankinnat	3 000,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Investoinnit	165 000,00											
Laajakaistamaksut	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Menot yhteensä	170 316,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40	2 416,40
Alv hankinnoista 24 %	775,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20
Alv maksut. Alv myyneistä - alv hankinnoista			- 571,12	105,13	124,88	118,30	124,88	118,30	124,88	118,30	124,88	124,88
Kassastamaksut yhteensä	170 316,40	2 416,40	1 845,28	2 521,53	2 541,28	2 534,70	2 541,28	2 534,70	2 541,28	2 534,70	2 541,28	2 541,28
Saldo	1 928,52	- 388,73	399,63	- 349,03	- 296,37	- 362,20	- 296,37	- 362,20	- 296,37	- 289,78	- 368,78	- 296,37
Kumulatiivinen saldo	1 928,52	1 539,78	1 939,42	1 590,38	1 294,02	931,82	635,45	273,25	- 23,12	- 312,90	- 681,68	- 978,05

Taulukko 29. 2018 valmistuneen vuokratontillisen lomahuoneiston kassavirtalaskelma 50 % toiminta-asteella.

Kassavirran kautta toiminnan suunnittelua arvioidessa olisi paras, jos pystyisi olemassa olevalla käteisvarallisuudella lunastamaan omarahoitusosuuden ilman pankkilainaa, jolloin toimintaan jäisi enemmän liikkumavaraa. Tämä toimenpide pienentäisi oman pääoman tuottoa. Jos sen rahan voi sijoittaa johonkin muuhun, tuottavampaan kohteeseen, olisi se yrityksen tuotolle hyvä asia. Taulukossa 30 esitetään tilanne, jossa tontti on lunastettu omaksi ja lainamenot eivät ole kasvaneet investoinnin kasvun mukana. Kassavirran mukainen kannattavuus kasvaa hieman ja toiminta vaikuttaa kannattavalta.

Kassavirtalaskelma	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu
Myynnit												
Oma sijoitus	40 000,00											
Lainannosto	155 000,00											
Vuokratuotot alv 0 %	1 860,00	1 680,00	1 860,00	1 800,00	1 860,00	1 800,00	1 860,00	1 800,00	1 860,00	1 860,00	1 800,00	1 860,00
Siivoustuotot alv 0 %	403,00	364,00	403,00	390,00	403,00	390,00	403,00	390,00	403,00	403,00	390,00	403,00
Liinavaatetuotot alv 0 %	186,00	168,00	186,00	180,00	186,00	180,00	186,00	180,00	186,00	186,00	180,00	186,00
Myynnit yhteensä	2 449,00	2 212,00	2 449,00	2 370,00	2 449,00	2 370,00	2 449,00	2 370,00	2 449,00	2 449,00	2 370,00	2 449,00
Alv myynneistä 10 %	244,90	221,20	244,90	237,00	244,90	237,00	244,90	237,00	244,90	244,90	237,00	244,90
Kassaan maksut yhteensä	197 693,90	2 433,20	2 693,90	2 607,00	2 693,90	2 607,00	2 693,90	2 607,00	2 693,90	2 693,90	2 607,00	2 693,90
Menot												
Pääomavastike	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10	883,10
Lainanlyhennykset ja korot	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Palkat												
Kilometrikorvaukset	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Yhtiövastikkeet	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Pesulakulut	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Vesimaksut	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Vakuutukset	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Tarvikehankinnat	3 000,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Investoinnit	190 000,00											
Laajakaistamaksut	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Menot yhteensä	195 208,10	2 308,10	2 308,10	2 308,10	2 308,10	2 308,10	2 308,10	2 308,10	2 308,10	2 308,10	2 308,10	2 308,10
Alv hankinnoista 24 %	775,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20	79,20
Alv maksut. Alv myynneistä - alv hankinnoista			- 530,30	142,00	165,70	157,80	165,70	157,80	165,70	157,80	165,70	165,70
Kassastamaksut yhteensä	195 208,10	2 308,10	1 777,80	2 450,10	2 473,80	2 465,90	2 473,80	2 465,90	2 473,80	2 465,90	2 473,80	2 473,80
Saldo	2 485,80	125,10	916,10	156,90	220,10	141,10	220,10	141,10	220,10	228,00	133,20	220,10
Kumulatiivinen saldo	2 485,80	2 610,90	3 527,00	3 683,90	3 904,00	4 045,10	4 265,20	4 406,30	4 626,40	4 854,40	4 987,60	5 207,70

Taulukko 30. 2018 valmistuneen lomahuoneiston kassavirtalaskelma omalla tontilla 60 % toiminta-asteella.

Laskelmista kävi myös ilmi, että tässä vaiheessa yritys ei maksa palkkaa eikä osinkoa yrittäjälle. Yrittäjän ansainta tulee toista kautta tässä vaiheessa toimintaa. Normaalisti yritystoiminnassa yrittäjän palkka sivukuluineen tulisi sisältyä kannattavan liiketoiminnan laskentaan, mutta tässä toimitaan tietoisesti toisin. Tämän mahdollistaa se, että yrittäjä ei joudu täysipäiväisesti toimimaan tämän huoneiston kanssa. Toiminnan laajentuessa tämä asia on otettava laskelmissa huomioon.

Voimakas korkojen nousu voisi aiheuttaa ongelmia yritykselle, koska korkojen nousu nostaa yrityksen kuukausittaista menoa sekä vaikuttaa ihmisten kuluttamiseen ja mahdollisesti toiminta-aste tulisi laskemaan. Korkojen nousu voi myös aiheuttaa lomahuoneiston arvon alenemisen. Tätä voi myös ajatella toisinpäin, eli jos kulutus vähenee ja yhteiskunnassa vaikeudet lisääntyvät, se voi olla peruste keskuspankeille laskea ohjaukorkoa ja saada talous jälleen nousu-uralle. Korke on kuitenkin merkittävä menoerä tämän kokoisessa investoinnissa ja riskiosiossa mietityt suojauskeinot on hyvä ottaa käyttöön turvatakseen maksukyvyyn korkotason mahdollisessa nousussa. Investointiaika on pitkä, joten koron käyttäytymistä ei voi ennustaa luotettavasti kovin kauaskantoisesti.

7 Pohdinta

Opinnäytetyön tietopohjaa ja tuloksia arvioidessa syntyy monenlaisia ajatuksia työn tuloksen suhteen. Mitä voisi pitää luotettavana informaationa investoinnin toteutuksen suhteen? Uskallanko saamani tuloksen perusteella perustaa yhtiön ja tehdä ensimmäisen hankinnan? Kokonaisprojekti on paljon muutakin kuin taloudelliset laskelmat. Talous on tärkeä osa-alue ja ehkä helpoiten laskettavissa oleva osa-alue. Projekti on tuottanut laskureita omaan käyttöni, joita voin hyödyntää saadessani mahdollisesti parempaa tietoa tutkiessani kokonaisprojektia yhtiön perustamisen suhteen. Tulosta arvioidessani uskon saaneeni hyvää informaatiota aikaiseksi investointipäätöksen tekemiseen talouden osalta.

Tätä työtä varten on hankittu tietoa erilaisista lähteistä. Suurimpana lähteenä on ollut asuntosijoittamiseen keskittyvät kirjat, koska ne ovat lähimmät loma-asuntosijoittamista koskettavia teoksia. Internetissä on todella paljon asuntosijoittamiseen liittyviä sivustoja, joista on osattava valita luotettavat lähteet oman työn jalostamiseen. Pankkien internetsivustoilta on mahdollista saada hyvää ja luotettavaa tietoa sijoittamiseen liittyen. Tärkeintä on ollut arvioida tiedon oikeellisuus ja luotettavuus oman toiminnan suunnittelua varten.

Suurimpien alan toimijoiden internetsivut ovat toimineet lähteenä tietopohjan rakentamisen aikana. Uskon löytäneeni hyvää ja luotettavaa tietoa niihin osa-alueihin, joihin tietoa olen kulloinkin etsinyt. Näiden sivustojen tarkoitus on myydä tuotetta tai palvelua, joten pitää etsiä rauhassa sivustolta se haluttu tieto ja osata tulkita sitä omaan tarkoitukseen.

Lopputulena laskelmat osoittavat, että olisi mahdollista aloittaa tässä opinnäytetyössä esitetyn kaltaisella, käytetyllä, hieman edullisemmalla huoneistolla toiminta ja samalla oppia lisää loma-asuntosijoittamisesta. Ennen aloitusta on hyvä suorittaa lisätutkimusta ja haastatella alalla jo toimivaa yrittäjää. Näin voi saada arvokasta mentorointia ja voi mahdollisesti välttää aloitusvaiheen virheitä. Rohkeampi sijoittaja ottaisi hieman enemmän velkaa ja

aloittaisi isommalla investoinnilla suoraan uuteen kohteeseen ja saisi pidemmän huolettomamman ajan toiminnalle ennen suurempia korjauksia.

Tämä opinnäytetyö tehtiin perehtymällä löydettyyn aineistoon ja soveltamalla sitä opinnoissa opeteltuihin menetelmiin. Toinen vaihtoehtoinen tapa tehdä tällainen selvitys olisi ollut suorittaa kysely ja analysoida sen tuloksia.

Esimerkiksi Vierumäellä on useita satoja loma-asunnon omistajia. Heistä osa vuokraa huoneistoaan itse edelleen, kuten tässäkin työssä suunnitellaan. Osa käyttää Vierumäen niin kutsuttua poolia, joka huolehtii vuokraustoiminnasta silloin, kun omistaja ei itse käytä sitä. Osa käyttää huoneistoa vain omaan käyttöön. Tarkoituksenmukaisten kysymysten kohdentaminen heille olisi varmasti tuottanut hyvää tietoa oman suunnittelun tueksi. Kolmantena tapana olisi voinut olla samanlaista toimintaa ammattimaisesti harjoittavien sijoittajien haastattelut, joista olisi saanut koottua hyvää tietoa oman suunnittelutyön pohjalle.

Tämän opinnäytetyössä tehdyt laskentataulukot ovat onnistuneet ja niiden avulla voi tehdä laskelmia tulevaisuudessa myös toisiin mielenkiintoisiin investointikohteisiin. Jos saa hankittua mahdollisimman oikeat tulo- ja menoarvot, toimivat taulukot vielä paremmin. Näitä taulukoita ei ole sidottu vain tämän opinnäytetyön laskennassa käytettyihin Vierumäen kohteisiin. Suomessa ja ulkomailla on paljon mielenkiintoisia loma-asunto sijoituskohteita.

Toisen opinnäytetyön aihe tähän tehtävään liittyen olisi todellisten toiminta-asteiden selvittäminen ja markkinoiden analysointi. Tässä tehtävässä keskityttiin hyödyntämään sopivia laskentamenetelmiä, joiden perusteella tulosta voi arvioida. Seuraava opinnäytetyön tekijä voisi selvittää tarkkoja lukuja ja siten voisi laskea tarkemmat kannattavuudet ja johtaa selvitystyön liiketoimintasuunnitelmaan asti.

Lähteet

- AirBnb.inc. 2024. Majoita Airbnb-tyyliin helposti Airbnb startin avulla. <https://www.airbnb.fi/host/homes>. 18.3.2024.
- Alma Media, 2024. Tunnuslukuopas. <https://www.almatalent.fi/tunnuslukuopas/kannattavuus/sijoitetun-paaoman-tuotto-prosentti-roi/>. 14.3.2024
- Holiday Club 2024. Loma-asunnot ja mökit. <https://www.holidayclubresorts.com/fi/loma-asunnot>. 24.1.2024.
- Huusko, Leena. 2010. Liiketoimintasuunnitelma- Vuokatin Loma-Maria Oy. Kajaanin ammattikorkeakoulu. Matkailu- ravitsemus- ja talousala. Opinnäytetyö. <https://www.theseus.fi/handle/10024/15507>. 7.6.2024
- Jormakka, R., Koivusalo, K., Lappalainen, J, & Niskanen, M. 2015. Helsinki. Edita Publishing Oy.
- Laine, Anssi. 2024. Revenue Manager. Vierumäki Sports Oy. 28.3.2024.
- Mäkinen, L. 2012. Yrityksen kassasuunnittelu. Helsinki. Suomen yritysikirjat Oy.
- Neilimo, K. & Uusi-Rauva, E. 2014. Johdon laskentatoimi. Porvoo. Bookwell Oy.
- Niskanen, J. & Niskanen, M. 2016. Yritysrahoitus. Edita Publishing Oy. 29.1.2024.
- Oikotie.fi Myytävät loma-asunnot. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-loma-asunnot?pagination=1&cardType=102&vacationHomeType%5B%5D=4>. 28.1.2024.
- Op-Media, 2024. Yrityksen kassavirtalaskelmat. <https://www.op.fi/yritykset/asiakkuus/yrittajan-talousvalmennus/taloudenhallinnan-abc/kassavirtalaskelma>. 10.3.2024
- Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa ja vaurastu. Helsinki. Alma Talent. Osakeyhtiölaki 624,2006.
- Patentti- ja rekisterihallitus. 2024. Osakeyhtiön ohjattu perustamispaketti YTJ-palvelussa. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen/ohjattu-paketti.html>. 19.2.2024
- Sotikov, Teea. 2015. Vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan kannattavuus. Karelia ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. <https://www.theseus.fi/handle/10024/95931>. 7.6.2024
- S-Pankki. 2024. Sijoitusasuntolaina on sijoitus tulevaisuuteen. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/sijoitusasuntolaina>. 12.2.2024.
- Tilastokeskus. 2024. Tunnuslukuja väestöstä muuttujina. https://statfin.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vaerak/statfin_vaerak_pxt_11ra.px/table/tableViewLayout1/?loadedQueryId=45ba5f20-2525-44b7-96f0-0459758e1b5b&timeType=top&timeValue=1. 31.3.2024
- Verohallinto. 2024. Majoitusliiketoiminnan arvonlisäverotus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/67678/majoitustoiminnan-arvonlis%C3%A4verotus/>. 5.6.2024

- Verohallinto. 2024. Osingot listaamattomasta yhtiöstä.
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osingot/osingot-listaamattomasta-yhtiosta/>. 13.2.2024
- Veronmaksajat. 2024. Listaamattoman osakeyhtiön omistajan osinkoverotus.
<https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/yritysverotus/omistajan-verotus/osinkotulot/listaamattoman-osakeyhtion-omistajan-osinkoverotus/#01073afa>. 29.4.2024.
- Vierumäki Golf Oy. 2024. Ajankohtaista. <https://vierumakigolf.fi/>. 9.5.2024
- Väänänen, P. 2024. Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta osa 3 – hyödyt ja haitat.
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/osakeyhtion-kautta-sijoittaminen-asuntoihin/>. 19.2.2024.
- Väänänen, P. 2024. Oman pääoman tuotto- Ässä asuntosijoittajan hihassa.
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/oman-paaoman-tuotto/>. 7.2.2024
- YIT 2024. Myytävät loma-asunnot ja vapaa-ajan asunnot.
<https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/loma-asunnot.24.1.2024>

