

KARELIA AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden koulutusohjelma

Teea Sotikov

VAPAA-AJANASUNNON VUOKRAUSTOIMINNAN  
KANNATTAVUUS

Opinnäytetyö  
Toukokuu 2015



**OPINNÄYTETYÖ**  
**Toukokuu 2015**  
**Liiketalouden koulutusohjelma**

Karjalankatu 3  
80110 JOENSUU  
p. (013) 260 6800

Tekijä  
Teea Sotikov

Nimeke  
Vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan kannattavuus

Toimeksiantaja  
Toimeksiantaja A.A

**Tiivistelmä**

Suomessa yöpyvien matkailijoiden määrä on vaihdellut 2000-luvulla noin 19–20,5 miljoonaa vuodessa. Pohjois-Karjalan markkinaosuus koko Suomen majoitustoiminnan markkinoista on pysynyt suhteellisen tasaisena. Majoittuneiden määrä on vaihdellut 400 000 - 500 000 vuodessa. Pohjois-Karjalassa Kolilla on paljon ympäri vuoden vuokrattavia vapaa-ajanasuntoja. Vuokraustoiminnan kannattavuus riippuu vuokrattavan kohteen viikkohinnasta ja vuokrauksen viikkomäärästä sekä vuokraustoiminnan varsinaisen toiminnan kustannuksista ja investointikustannuksista.

Opinnäytetyö tehtiin tapaustutkimuksena, jossa käytettiin taustalla haastatteluja. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää ensiksi, kuinka paljon toimeksiantajan omistaman vapaa-ajanasunnon vuokraamisesta saataisiin tuottoa vuodessa, kun vuokratason ja käyttöasteen odotetaan olevan samalla tasolla kuin vastaavanlaisten majoituskohteiden. Toiseksi selvitettiin, kuinka paljon vuodessa vapaa-ajanasuntoa on vuokrattava tämänhetkisellä markkinahinnalla, jotta se kattaisi kohteen ylläpitämiseen menevät vuosikulut ja investointikustannukset. Kolmanneksi laskettiin, kuinka kauan menisi, että vuokrauksesta saatavilla tuotoilla saataisiin maksettua pois vapaa-ajanasunnon vuotuiset ylläpitokustannukset ja hankintaa varten otettu laina.

Vapaa-ajanasunnon hankintaan on otettu pankkilainaa, jonka takaisinmaksuaika korkokuluineen on 15 vuotta. Opinnäytetyössä tehtyjen laskelmien perusteella toimeksiantajan vapaa-ajanasunnosta saatavilla, markkinahinnan mukaisilla vuokratuotoilla ja todennäköisellä käyttöasteella vuokrauksen nettovoitto olisi vajaat 6000 euroa ja nettokassavirta noin -3000 euroa vuodessa. Kohteen käyttöasteen tulisi olla vähintään 19 viikkoa vuodessa, jotta se kattaisi kiinteistön ylläpitämisestä aiheutuvat vuosikulut ja rahoituskulut.

Tämän opinnäytetyön jatkotutkimusaiheita voisivat olla kannattavuuteen liittyvät tutkimukset erityyppisille vuokrauskohteille. Myös hinnoittelun vaikutuksia kannattavuuteen ja käyttöasteeseen voitaisiin selvittää. Lisäksi voitaisiin tehdä markkinointitutkimus tai -suunnitelma ja asiakastytyväisyyskysely Kolin alueen vuokraustoimintaa varten.

Kieli  
suomi

Sivuja 41  
Liitteet 1  
Liitesivumäärä 1

Asiasanat  
Vuokraustoiminta, vapaa-ajanasunto, kannattavuus



**THESIS**  
**May 2015**  
**Degree Programme in Business Economics**

Karjalankatu 3  
FI 80110 JOENSUU  
FINLAND  
p. (013) 260 6800

Author  
Teea Sotikov

Title  
The Profitability of Vacation Rental Business

Commissioned by  
Commissioner A.A.

**Abstract**

The number of tourists who stay overnight in Finland has varied in the 2000s from 19 million to 20,5 million per year. The market share of accommodation business in North Karelia has stayed stable in comparison with the market share in the whole of Finland. The number of overnight has varied from 400 000 to 500 000 per year. There are many summerhouses available for year-round rental in Koli in North Karelia. The profitability of rental business depends on the week price of the summerhouse, the occupancy rate and the costs incurred by the summerhouse.

The thesis was accomplished as a case study where a qualitative research approach was used. The first purpose of this study was to investigate how much revenue can be generated in a year if the commissioner's summerhouse is rented the market price and at the same occupancy rate as similar vacation rentals in Koli. The second purpose of the thesis was to investigate for how long periods the summerhouse should be rented in a year at the current market price that the annual maintenance and financing costs of the summerhouse could be covered. The third task was to calculate how long time it takes to pay the mortgage and interests with the rental income.

The commissioner has taken bank loan for his summerhouse. The loan and interests can be paid with the rental revenues in 15 years. The results suggests that the commissioner could get about six thousands net profit and about -3000 net cash flow in a year by renting his summerhouse. The summerhouse should be rented for at least 19 weeks per year that it would cover the annual maintenance and financing costs.

In the future the current study could be extended to cover a larger number or different types of summerhouses. Also effects of the pricing to profitability and occupancy rate could be investigated. Furthermore a marketing research or a marketing plan for vacation rental and customer satisfaction regarding vacation rentals could be surveyed.

Language  
Finnish

Pages 41  
Appendices 1  
Pages of Appendices 1

Keywords  
Rental business, summerhouse, profitability

## Sisältö

1	Johdanto.....	5
1.1	Taustaa .....	5
1.2	Tavoitteet .....	6
1.3	Menetelmä.....	6
1.4	Rakenne.....	7
2	Vapaa-ajanasuntojen vuokraustoiminta .....	7
2.1	Vuokratulojen verotus.....	8
2.2	Kiinteistövero.....	9
2.3	Karelia Expert Matkailupalvelu Oy vapaa-ajanasunnon välittäjänä.....	10
3	Vapaa-ajanasuntojen markkinatilanne Pohjois-Karjalassa .....	12
3.1	Majoitustoiminnan markkinat Pohjois-Karjalassa.....	12
3.2	Vapaa-ajanasunnon kohderyhmät ja niiden vaatimukset.....	15
4	Vuokraustoiminnan kannattavuus .....	18
4.1	Vapaa-ajanasunnon vuokrauksen tuotot ja hinnoittelu .....	19
4.2	Vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan kustannukset ja rahoitus .....	20
4.3	Kannattavuuden tarkastelu .....	24
5	Tutkimuksen toteutus ja tulokset.....	26
5.1	Tutkimuksen toteutus .....	27
5.2	Katetuottolaskelma ja nettovoitto .....	27
5.3	Nettokassavirta.....	31
5.4	Kriittinen piste ja varmuusmarginaali.....	31
5.5	Lainan ja korkokustannusten kattaminen.....	32
5.6	Yhteenveto kannattavuudesta .....	33
6	Pohdinta.....	36
	Lähdeluettelo.....	40

### Liitteet

Liite 1 Toimeksiantajan omistaman vapaa-ajanasunnon ominaisuudet

# 1 Johdanto

2000-luvulla Suomessa vuosittain yöpyvien matkailijoiden määrä on vaihdellut hiukan, mutta Pohjois-Karjalan osuus koko Suomen majoitustoiminnan markkinoista on pysynyt lähes tulkoon ennallaan. Pohjois-Karjalassa Kolilla on paljon matkailijoiden vuokrattavissa olevia vapaa-ajanasuntoja. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015a.) Toimeksiantaja on ostanut Kolilta vapaa-ajanasunnon, jonka vuokraustoiminnan kannattavuutta arvioitiin tekemällä laskelmat vuokraustoiminnan tuotoista ja kustannuksista.

## 1.1 Taustaa

Suomessa vuosittain yöpyvien matkailijoiden määrä on vaihdellut 2000-luvulla noin 19–20,5 miljoonaan. Pohjois-Karjalan markkinaosuus koko Suomen majoitustoiminnan markkinoista on pysynyt 2000-luvulta lähtien 2,2–2,7 %, ja majoittuneiden määrä Pohjois-Karjalassa on pysynyt melko tasaisena vaihdellen 400 000 - 500 000 vuodessa jo vuosien ajan. Vuonna 2014 Pohjois-Karjalassa yöpyneistä 487 000 matkailijasta vähän yli viidesosa oli ulkomaalaisia, ja heistä puolet oli venäläisiä. Vuonna 2014 kaikkien majoitusliikkeiden käyttöaste oli koko Suomessa 47,8 % ja Pohjois-Karjalassa 43,3 %. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015a.)

Pohjois-Karjalassa Lieksan kunnassa sijaitsevalla Kolilla on paljon vapaa-ajanasuntoja, jotka ovat vuokrattavissa ulkopuolisille käyttäjille ympäri vuoden. Esimerkiksi Pohjois-Karjalan suurimmalla loma-asuntojen välittäjällä Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:llä on yli sata vuokrattavaa vapaa-ajanasuntoa Kolilla (KareliaExpert Matkailupalvelu Oy 2015b). Vapaa-ajanasuntojen käyttöaste riippuu vuokrauskohteen sijainnista, koosta ja varustetasosta. Eniten vapaa-ajanasunnoille on kysyntää lomakaudella. (Mänty 2015.) Vuokraustoiminta on kannattavaa, kun vuokraustoiminnasta saatavat tuotot ovat suuremmat kuin vuokraustoiminnan ja mahdollisen rahoituksen kustannukset. Vuokraustoiminnan kannattavuus riippuu vuokrauskohteen hinnasta ja vuokrauksen määrästä sekä vuokraustoiminnasta syntyvistä kustannuksista. (Siikavuo 2003, 165.)

## 1.2 Tavoitteet

Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Toimeksiantaja A.A:lle, joka osti Lieksan kunnassa sijaitsevalta Kolilta vapaa-ajanasunnon tarkoituksenaan vuokrata sitä Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:n kautta ympäri vuoden. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää kyseisen vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan kannattavuutta seuraavin tutkimuskysymyksin:

1. Kuinka paljon vapaa-ajanasunnon vuokraamisesta saataisiin tuottoa vuodessa, jos sitä vuokrattaisiin markkinahinnalla, vastaavanlaisten Kolilla sijaitsevien vapaa-ajanasuntojen toteutuneilla käyttöasteilla?
2. Millä käyttöasteella, nykyisillä markkinahinnoilla omistaja saisi katettua kohteeseen liittyvät, vuotuiset ylläpitokustannukset ja investointikustannukset?
3. Mikä olisi vapaa-ajanasunnon takaisinmaksuaika nykyisillä markkinahinnoilla ja vastaavanlaisten Kolilla sijaitsevien vapaa-ajanasuntojen toteutuneilla käyttöasteilla?

## 1.3 Menetelmä

Opinnäytetyö tehtiin tapaustutkimuksena, jossa käytettiin myös kvalitatiivista tutkimusotetta. Tapaustutkimuksella pyritään tuottamaan intensiivistä tietoa yhdestä tietystä tapauksesta tai tilanteesta, jota tutkitaan sen luonnollisessa ympäristössä. Tapaustutkimuksessa aineisto kerätään usealla tavalla esimerkiksi kirjallisuudesta, haastattelemalla ja havainnoimalla. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2005, 125–126.) Kvalitatiivinen tutkimus tarkoittaa laadullista tutkimusta. Laadullisen tutkimuksen lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen pyrkimällä ymmärtämään ilmiötä, kohteen laatua, ominaisuuksia ja merkityksiä kokonaisvaltaisesti kohteen esiintymisympäristöä ja taustaa tutkimalla. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa rajoitutaan yleensä pieneen määrään tapauksia tai tilanteita. Aineisto perustuu ei-numeraaliseen aineistoon, kuten esimerkiksi puheisiin, teksteihin, kuviin ja äänimateriaaliin, ja se kerätään esimerkiksi tekstianalyysien, havainnoinnin ja haastattelujen avulla. (Hirsjärvi ym. 2005, 152; Kananen 2008, 10–11.)

Opinnäytetyössä laadittiin kannattavuuslaskelmia tutkimuksen kohteena olevan vapaa-ajanasunnosta. Muita vapaa-ajanasuntoja tutkimuksessa ei tutkittu. Laskelmia varten selvitettiin Kolin alueen vastaavanlaisten majoituskohteiden keskimääräinen hintataso ja toteutunut käyttöaste. Tietoja kohteena olevasta vapaa-ajanasunnosta saatiin haastatteleamalla omistajaa ja omalla havainnoinnilla. Lisäksi Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:n työntekijää haastateltiin Kolin alueen majoituskohteiden hintatasosta ja käyttöasteista. Teoreettista tietoa kerättiin kirjallisuudesta ja internetistä. Tietojen ja havaintojen pohjalta tehtiin laskelmat sekä kirjoitettiin loppuraportti.

#### **1.4 Rakenne**

Saatujen ja kerättyjen tietojen ja havaintojen pohjalta kirjoitettiin loppuraportti, joka sisälsi tuotoksena luodut numeeriset laskelmat (katetuottolaskelma, kriittinen piste, varmuusmarginaali, takaisinmaksuaika) vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan kannattavuudesta. Laskelmat tehtiin rajatusti vain vuoden 2014 toteutuneen käyttöasteen ja kevään 2015 hinnoilla. Työ rajattiin käsittelemään vain toimeksiantajan hankkiman, Kollilla sijaitsevan vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan kannattavuutta.

Työstä tehtiin kaksi erilaista versiota: toimeksiantajan ja julkinen versio. Suullisesta esityksestä sekä raportin julkisesta versiosta toimeksiantajan ja vapaa-ajanasunnon tarkat tiedot jätettiin pois.

## **2 Vapaa-ajanasuntojen vuokraustoiminta**

Kiinteistön vuokraaminen tarkoittaa sitä, että kiinteistön omistaja luovuttaa kiinteistön joko yksityishenkilön tai yrityksen hallintaan sovituksi ajaksi maksua vastaan. Vuokraaminen voidaan tehdä joko itse tai esimerkiksi jonkin välitysyhtiön kautta. Vuokrauksesta saatu vuokratulo on veronalaista pääomatuloa tai liiketoimintana elinkeinotuloa. (Korpela 2012, 13.) Vapaa-ajanasuntojen vuokraustoiminnalle on tyypillistä, että kohde on vuokrattuna vain osan ajan vuodesta. Silloin, kun sitä ei käytetä vuokrausto-

minnassa, se on omistajan omassa käytössä tai tyhjillään. Vuokrauskohteesta aiheutuu kuluja myös vuokrausajan ulkopuolella. Verotuksessa vähennyskelpoisiksi tulonhankimiskuluiksi hyväksytään vain vuokraustoimintaan liittyvät ja vuokrausaikaan kohdistuvat kulut. (Verohallinto 2015a.)

## 2.1 Vuokratulojen verotus

Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden vuokraus ei ole elinkeinotoimintaa, ellei siihen liity muuta kiinteistön jalostustoimintaa. Esimerkiksi vapaa-ajanasuntojen vuokraus voi olla elinkeinotoimintaa vain siinä tapauksessa, että se on luonteeltaan majoitustoimintaa. Tällöin vuokraustoimintaan sovellettaisiin elinkeinoverotusta. (Korpela 2012, 26.) Muussa tapauksessa omaisuuden vuokrauksesta saadut tulot ovat tulo- ja varallisuusverolain piiriin kuuluvia pääomatuloina verotettavia tuloja. Yksityishenkilön saamat vuokratulot verotetaan vuokran maksuvuonna. Saadusta vuokratulosta vähennetään vuokraukseen liittyvät kulut ja erotuksesta maksetaan 30 % tai 33 % veroa. Vuokratulojen verotus tapahtuu 30 %:n mukaan 30 000 euroon asti ja sen ylittävältä osalta 33 %:n mukaan. Siinä tapauksessa, jos pääomatulot ovat pienemmät kuin niistä tehtävät kuluvähennykset, voidaan 30 % jäljelle jäävästä tappiosta vähentää ansiotulojen verosta alijäämähyvityksenä samana verovuonna. (Korpela 2012, 13; Verohallinto 2015b.)

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokratuloa vuokraussuhteen perusteella. Vuokranantajan perimä takuuvuokra ei ole vuokratuloa, ellei sitä käytetä vuokranantajan saatavan suoritukseksi. Vuokraukseen liittyviä, tuloista vähennettäviä kuluja ovat vuokranantajan maksamat yhtiö- tai hoitovastikkeet, kiinteistövero, kiinteistön hoitokulut ja pienet korjaustyöt (vuosikulut) sekä koneiden ja kalusteiden hankintameno (enintään 1000 euron hankinnat vähennetään vuosikuluna, sitä suuremmat hankinnat voidaan vähentää vuotuisin poistoin). Heti kiinteistön hankinnan jälkeen, ennen kiinteistön vuokraamista tehdyt korjaus- ja muutuskulut ovat osa hankintamenoa eikä niitä voida vähentää vuokratuloista. (Korpela 2012, 13–24; Verohallinto 2015c.)

Kuluiksi voidaan myös laskea vuokrattavan kiinteistön hankintaan otetun lainan korot ja muut lainanhoitokulut (vain siinä tapauksessa, että kiinteistöä käytetään aidosti tulonhankkimiseen). Lisäksi vuokrattavan kiinteistön tuloista vähennettäviksi kuluiksi voi-



daan laskea vuokralaisen hankkimisesta koituvat kulut, vuokrasopimuksen tekemiseen ja vuokran perimiseen liittyvät kulut sekä tarpeelliset matkat vuokrakohteeseen. Kalustettuna vuokrattavan kiinteistön kuluiksi saa laskea vuotuisen 25 %:n menojäännöspoiston esinekohtaisesti. Jos kaluston hankinnasta ei ole esittää selvitystä, poisto tehdään kuukausipoistona (yksiö / huone 40 € / kk ja sitä suurempi huoneisto 60 € / kk). (Korpela 2012, 13–24; Verohallinto 2015c.)

Osittain omassa käytössä olevan vuokrattavan vapaa-ajanasunnon kulut jaetaan käytön suhteessa. Kulut, jotka johtuvat vain vuokrauksesta, vähennetään kokonaan tulonhankkimiskuluina. Sellaiset kulut, jotka eivät kohdistu suoraan vain jompaankumpaan toimintaan, jaetaan käyttöaikojen suhteessa. (Korpela 2012, 24–25; Verohallinto 2015c.) Ratkaisevaa on se, onko välitysliikkeen kanssa solmittu välityssopimus määräajaksi vai jatkuvaksi. Jos vuokrauskohteen välityssopimus mahdollistaa vapaa-ajanasunnon oman käytön, niin vuokratuloista vähennyskelpoisiksi tulonhankkimiskuluiksi katsotaan ainoastaan vuokra-aikaan kohdistuvat kulut. (Verohallinto 2015a.)

## 2.2 Kiinteistövero

Myös vapaa-ajanasunnoista maksetaan kiinteistövero. Kiinteistövero maksavat kaikki kiinteistön omistajat olivatpa ne yhtiöitä tai yksityisiä henkilöitä ja käytettiinpä kiinteistöä itse tai vuokrauskäyttöön. Kiinteistövero maksetaan sekä rakennuskiinteistöistä että maapohjasta (ei maatalousmaista eikä metsistä) sille kunnalle, jossa kiinteistö sijaitsee. (Niskakangas 2011, 129–131.) Kiinteistöveron maksaa se, joka on kiinteistön omistajana kalenterivuoden alkaessa. Jos omistaja vaihtuu kesken kalenterivuoden, maksaa kalenterivuoden alkaessa ollut omistaja veron, jos muuta ei kauppakirjassa sovita. (Verohallinto 2015d.)

Rakennuksen kiinteistöveroprosentti määräytyy rakennuksen käyttötarkoituksen ja maapohjan vero pääsääntöisesti yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan. Verotusarvo määräytyy varojen arvostamisesta kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävän kalenterivuoden verotusarvon mukaisesti (lasketaan 31.12. tilanteen perusteella). Suomen laissa määrätään kiinteistöveroprosenttien vähimmäis- ja enimmäisrajat, mutta muutoin veron suuruudesta päättää kukin kunta itse. Kuntien täytyy ilmoittaa ja vahvistaa vähintään

kaksi samansuuruista tai erisuuruista kiinteistöveroprosenttia Verohallinnolle verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17. päivään mennessä. Näistä toinen veroprosentti on yleinen kiinteistöveroprosentti ja toinen on vakituiseen asumiseen käytettävien asuntojen veroprosentti. Lisäksi kunnat voivat päättää erikseen veroprosentit muuhun asumiseen kuin vakituiseen asumiseen käytettäville rakennuksille, yleishyödyllisille yhteisöille ja eräille laitoksille sekä rakentamattomalle rakennuspaikalle. (Niskakangas 2011, 132–134; Verohallinto 2015d.)

Vuonna 2015 vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti saa olla 0,37–0,80 prosenttia ja muuhun asumiseen kuin vakituiseen asumiseen käytettävän rakennuksen kiinteistöveroprosentti ja kuntien yleinen kiinteistöveroprosentti 0,80–1,55 %. Esimerkiksi Pohjois-Karjalassa Lieksan kuntaan kuuluvan Kolin vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti on 0,43 %, muun kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti 0,95 % ja yleinen kiinteistövero 1,00 % vuonna 2015. (Suomen Kuntaliitto 2015.) Vuonna 2015 kiinteistövero ei määrätä, jos se on alle 17 euroa. Alle 170 euron kiinteistövero maksetaan kerralla 7.9.2015 ja yli 170 euron vero kahdessa erässä 7.9.2015 ja 2.11.2015. (Verohallinto 2015d.)

### **2.3 Karelia Expert Matkailupalvelu Oy vapaa-ajanasunnon välittäjänä**

Karelia Expert Matkailupalvelu Oy on Pohjois-Karjalan matkailun alueorganisaatio, joka palvelee yksittäisiä ja ryhmämatkailijoita alueen yhteisen VisitKarelia-nimen alla. Yrityksen toimistoja on Joensuussa, Ilomantsissa, Kolilla, Lieksassa ja Nurmeksessa. Karelia Expert Matkailupalvelu Oy vastaa yhteisestä matkailumarkkinoinnista, matkailuneuvonnasta ja matkailupalvelujen myynnistä (majoituspalvelut, opastukset, ohjelmapalvelut, kuljetukset, pääsyliput maakunnan tapahtumiin) sekä tuotekehityksestä, kokous- ja kongressipalveluista, ulkomaisten ja valtakunnallisten Suomi-esitteiden Pohjois-Karjala -osuuden kokoamisesta sekä matkailumarkkinoinnin messujen ja mediavierailujen koordinoinnista. Lisäksi yritys osallistuu erilaisiin myynti- ja markkinointitapahtumiin Suomessa ja ulkomailla. 60 % Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:n asiakkaista on ulkomaalaisia, joista suurin osa on venäläisiä, sveitsiläisiä ja saksalaisia. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015b.)

Karelia Expert Matkailupalvelu Oy on Pohjois-Karjalan suurin vapaa-ajanasuntojen välittäjä. Sillä on noin 200 välitettävää kohdetta Pohjois-Karjalassa ja Heinävedellä. Puolet välitettävistä vapaa-ajanasunnoista sijaitsee Kolilla. Välityssopimus tehdään myyntiprovisioon pohjautuvasti. Jokainen välitettävä kohde tarkistetaan paikan päällä ja kohteesta otetaan sekä sisä- että ulkokuvia markkinointia varten. Karelia Expert Matkailupalvelu Oy auttaa tarvittaessa vapaa-ajanasunnon hinnoittelussa. Vuokrahinnan tulee kattaa vapaa-ajanasunnon käyttöoikeus, lämmitys, valaistus sekä ruuan valmistus, sauna- ja takkapuut, saunominen, vuodevaatteet, ruokailuastiat ja siivousvälineet sekä rantamökeillä soutuveneiden käytön ja veneen koon mukaan riittävä määrä pelastusliivejä. Karelia Expert Matkailupalvelu Oy auttaa myös muissa käytännön asioissa, kuten vuokraohjeiden siivouksessa (maksullinen siivouspalvelu) sekä antaa vapaa-ajanasunnoille valtakunnalliset laatuluokitukset. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015b.)

Välityskohteet ovat näkyvissä VisitKarelia-verkkokaupassa ja muissa tuotejulkaisuissa. Karelia Expert Matkailupalvelu Oy markkinoi kohteitaan esitteissä, uutiskirjeissä, kampanjoissa, ilmoituksissa ja netissä sekä hakukoneoptimoinnilla että hakusanamainonnalla Suomessa ja ulkomailla. VisitKarelia-verkkopalvelu on reaaliaikainen online-varausjärjestelmä, jonka kautta vapaa-ajanasuntojen omistajat voivat nähdä varaustilanteen ja asiakastiedot. Tätä kautta omistajat voivat myös tehdä omia varauksiaan vapaa-ajanasuntoonsa. VisitKarelia-verkkopalvelu toimii suomen, englannin ja venäjän kielillä. Asiakas voi varata vapaa-ajanasunnon VisitKarelian lisäksi myös yrityksen myyntisihteereiltä sähköpostitse tai puhelimella. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015b.)

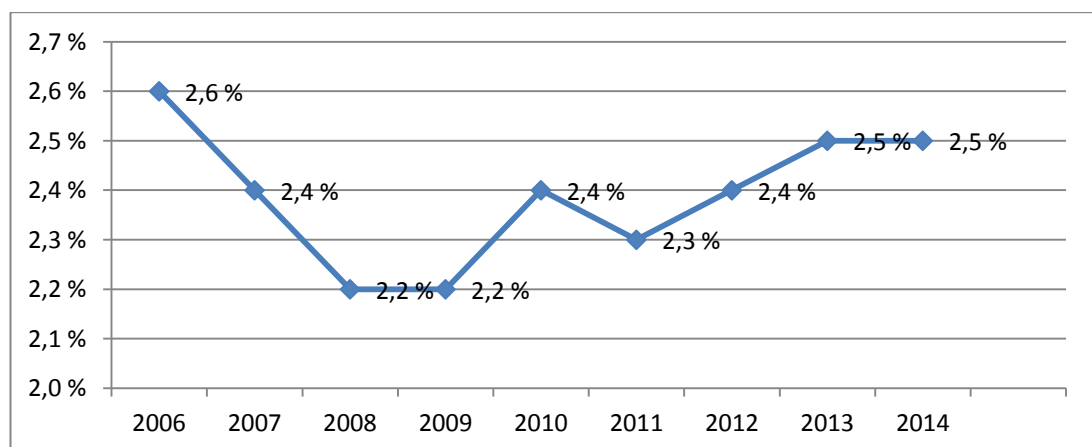
Karelia Expert Matkailupalvelu Oy tekee yhteistyötä valtakunnallisen Lomarengas Oy:n kanssa. Välitettävät kohteet voidaan laittaa ristiinmyyntiin Lomarenkaan nettisivuille Lomarenkaan varausjärjestelmään. Tällöin kohteet saavat enemmän näkyvyyttä. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015b.) Lomarengas Oy on suurin ja merkittävin Suomessa vuokrattavien vapaa-ajanasuntojen jakelukanava (Boxberg, Komppula, Korhonen & Mutka 2001, 133).

### 3 Vapaa-ajanasuntojen markkinatilanne Pohjois-Karjalassa

Suomessa yöpyvien matkailijoiden matkailun syynä on useimmiten vapaa-ajanmatka. Matkailijoita on enemmän kesä- kuin talviaikana, ja eniten yöpyjiä on heinäkuussa. Vuonna 2014 Pohjois-Karjalan markkinaosuus koko Suomen matkailumarkkinoista oli talvella 2,3 % ja kesällä 2,7 %. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015a.)

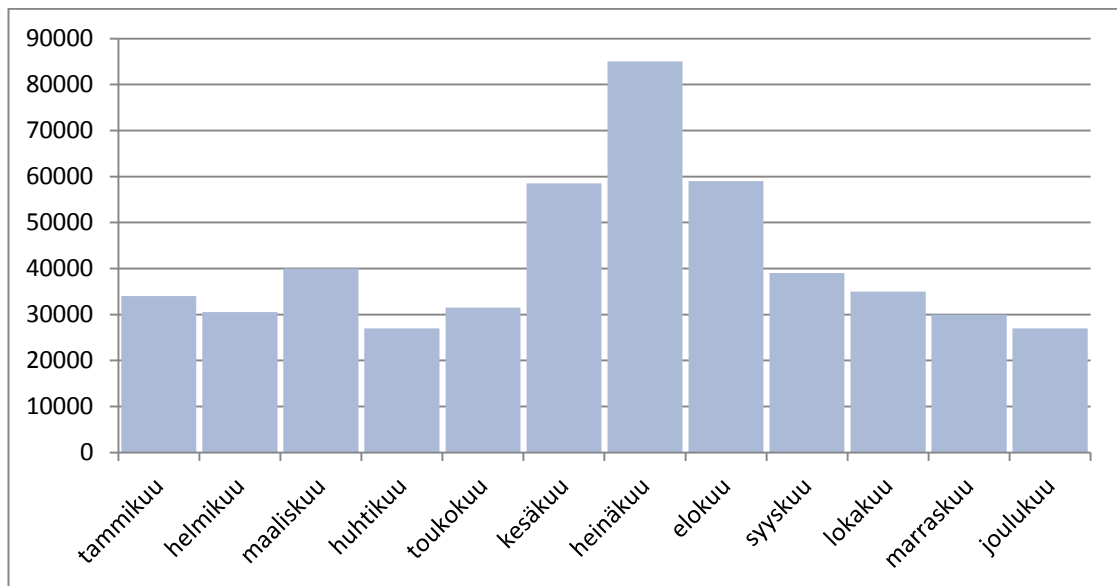
#### 3.1 Majoitustoiminnan markkinat Pohjois-Karjalassa

Majoitusliikkeitä käyttävät ovat työ- tai vapaa-ajanmatkalla olevia. Koko Suomessa vuonna 2014 vapaa-ajanmatkailun yöpymisiä kaikista yöpymisistä oli 75,8 %. Työmatkan yöpymisiä oli 20,3 % ja loput 3,9 % olivat muun tarkoituksen yöpymisiä. Pohjois-Karjalan majoitustoiminnan (mukaan lukien hotellit, retkeilymajat, lomakylät, leirintäalueet yms., joissa on yli 20 vuodepaikkaa) markkinaosuus koko Suomen markkinoista on pysynyt vuodesta 2000 lähtien lähes ennallaan vaihdellen 2,2:sta 2,7 %:iin. Vuosina 2013 ja 2014 Pohjois-Karjalan osuus koko maan yöpymisistä oli 2,5 %. Kesä- ja talviajan markkinaosuudet ovat melko tasaiset, sillä kesällä 2014 Pohjois-Karjalan osuus koko maan yöpymisistä oli 2,7 % ja talvella 2,3 %. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015a.) Kuviossa 1 on esitetty Pohjois-Karjalan majoitustoiminnan markkinaosuudet koko Suomen markkinoista vuosina 2006–2014.



Kuvio 1. Pohjois-Karjalan majoitustoiminnan markkinaosuus koko maan markkinoista (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015a.)

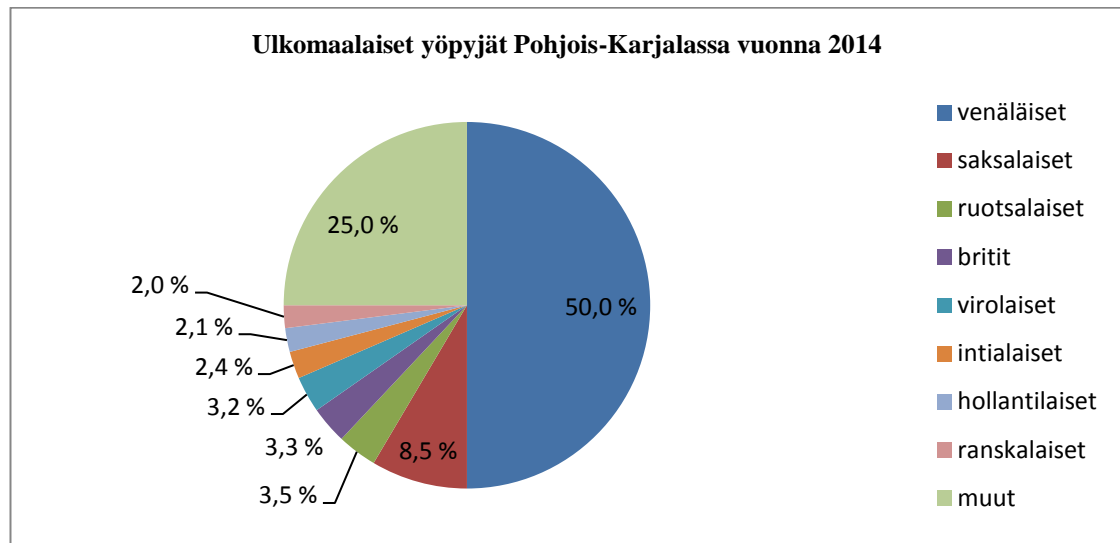
Verrattuna vuoteen 2013 koko maassa yöpymiset vähenivät 2,3 % vuonna 2014. Pohjois-Karjalan majoitusliikkeiden rekisteröidyt yöpymiset vähenivät vuodesta 2013 vuoteen 2014 yhteensä 4,4 %. Pohjois-Karjalassa väheneminen oli siis suurempaa kuin koko maassa. Kotimaisten matkailijoiden yöpymiset vähentyivät 8,2 %. Sen sijaan ulkomaalaisten yöpyjien määrä lisääntyi 12,6 %. Pohjois-Karjalassa kesäajalla yöpymisiä on huomattavasti enemmän kuin talvella. Vuonna 2014 talviajan yöpymiset vähenivät enemmän kuin kesäajan yöpymiset. Kesäyöpymiset vähenivät Pohjois-Karjalassa 5,6 % ja talviyöpymiset 9,0 %. Kotimaiset yöpymiset vähenivät kesäajalla 9,5 % ja talviajalla 6,9 %. Ulkomaiset yöpymiset vähenivät talviajalla (-16,3 %), mutta lisääntyivät kesäajalla 16,3 %. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015a.) Pohjois-Karjalassa yöpyneiden määrän vaihtelu kesä- ja talviajalla on esitetty kuviossa 2.



Kuvio 2. Pohjois-Karjalassa yöpyneiden vaihtelu kesä- ja talviajalla (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015a.)

Koko maassa ulkomaalaisten yöpymiset laskivat 2,8 % vuodesta 2013 vuoteen 2014. Pohjois-Karjalassa ulkomaalaisten yöpymiset vähenivät talviajalla, mutta lisääntyivät kesäajalla, ja kokonaisuudessaan koko vuonna ne kasvoivat 12,6 % edellisvuoteen verrattuna. Vuonna 2014 ulkomaalaisia yöpyjiä Pohjois-Karjalassa yöpyneistä oli 21,4 % eli noin 104 000 yöpyjää. Näistä puolet oli venäläisiä, 8,5 % saksalaisia, 3,5 % ruotsalaisia, 3,3 % brittejä, 3,2 % virolaisia, 2,4 % intialaisia, 2,1 % hollantilaisia ja 2,0 % ranskalaisia. Muita kansalaisuuksia oli 25 %. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy

2015a.) Alla olevassa kuviossa (kuvio 3) on esitetty Pohjois-Karjalassa yöpyneiden ulkomaalaisten suhteelliset osuudet.



Kuvio 3. Ulkomaalaiset yöpyjät Pohjois-Karjalassa vuonna 2014 (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015a.)

Vuonna 2014 majoitusmyynnin arvo oli Pohjois-Karjalassa 21,96 miljoonaa euroa eli vain 0,01 miljoonaa euroa vähemmän kuin edellisvuonna. Rekisteröity majoituskapasiteetti oli 4 309 vuodetta, joka on 122 vuodetta vähemmän kuin edellisvuonna. Vuonna 2014 kaikkien majoitusliikkeiden käyttöaste oli koko Suomessa 47,8 % ja Pohjois-Karjalassa 43,3 %, joka on 1,4 % enemmän kuin edellisvuonna. Yöpymisen keskihinta koko Suomessa oli 51,41 euroa ja Pohjois-Karjalassa 45,05 euroa, joka on 1,97 euroa korkeampi kuin vuonna 2013. (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015a.)

Pohjois-Karjalassa Kolilla sijaitsevien vapaa-ajanasuntojen käyttöaste riippuu varustetasosta, koosta ja sijainnista. Jos vapaa-ajanasunto ei sovellu ympärivuotiseen käyttöön eikä se ole hiihtokeskuksien tai rannan läheisyydessä, on käyttöaste paljon pienempi kuin ympärivuoden vuokrattavissa, rannalla ja lähellä hiihtokeskuksia sijaitsevilla kohteilla. Toimeksiantajan omistaman vapaa-ajanasunnon kaltaisen vapaa-ajanasunnon (ympärivuotisesti vuokrattavissa, omalla rannalla, lähellä hiihtokeskuksia, varustetasoltaan hyvä) käyttöaste oli vuonna 2014 noin 38,5 % eli 20 viikkoa vuodessa. Liitteessä 1 on esitelty tarkemmin, millainen toimeksiantajan omistama vapaa-ajanasunto on. Kysyntää vapaa-ajanasunnoille on eniten lomakaudella, kuten juhannuksena, pääsiäisenä, talvilomaviikoilla sekä kesälomien aikana. Vähiten kysyntää on lomakauden ulkopuo-

lolla toukokuussa ja syys-joulukuussa. Kolin vapaa-ajanasuntojen käyttöasteen odotetaan hiukan nousevan lähivuosina, kun venäläisten uusi kylpylä avautuu Kolin Purnuniemeen syksyllä 2015 ja taloustilanne Euroopassa sekä venäjällä paranee. (Mänty 2015.)

### **3.2 Vapaa-ajanasunnon kohderyhmät ja niiden vaatimukset**

Asiakas on yksilö, yritys tai organisaatio, jolta saadaan tulovirtaa. Tästä johtuen asiakkaat ja heidän tyytyväisyytensä ovat tärkeitä tekijöitä liiketoiminnalle. Myyjän on pyrittävä tunnistamaan asiakkaidensa tarpeet ja niiden kehittyminen ja tarjoamaan tuotteeseen vähintään ne ominaisuudet, joita asiakas odottaa saavansa. Kilpailu on kiristynyt ja siksi on ratkaisevaa, kuinka paljon asiakkaita on ja kuinka heidät pidetään. Pysyvät asiakassuhteet ovat tulleet tärkeiksi. Uuden asiakkaan hankkiminen on aina kalliimpaa kuin vanhan asiakassuhteen säilyttäminen, koska pitkissä asiakassuhteissa säästetään asiakashankinnan kustannuksissa, pitkäaikaiset asiakkaat suosittelevat tuotetta ja/tai palvelua muillekin ja hintajousto on pienempi. (Mäntyneva 2002, 27, 33; Rope 2005, 174, 193.) Asiakassuhde voi jäädä kertaluontoiseksi olosuhteiden vuoksi, kuten matkailijan lomaillessa vieraalla paikkakunnalla, mutta se voi myös muodostua jatkuvaksi yhteydeksi ja asiakkaasta muodostua vakioasiakas, joka ostaa saman myyjän tuotetta ja/tai palvelua säännöllisesti, jos kuluttajan mielestä ostokokemus on ollut hyvä ja odotukset ylittävä (Viitala & Jylhä 2011, 94–95).

Pohjois-Karjalassa matkailijoista viidesosa on ulkomaalaisia ja heistä puolet on venäläisiä (Karelia Expert Matkailupalvelu Oy 2015a). Siksi yksi merkittävä vapaa-ajanasuntojen kohderyhmä ovat venäläiset matkailijat. Koti- ja ulkomaanmatkailijoita käy sekä kesä- että talviaikana, joten ne muodostavat omat kohderyhmänsä. Kaikilla kohderyhmillä on erotettavissa omanlaisensa vaatimukset tuotteelle ja/tai palvelulle. Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa 1 on esitetty edellä mainittujen kohderyhmien vaatimuksia vapaa-ajanasunnolle ja sen ympäristölle.

Taulukko 1. Kohderyhmien vaatimuksia

venäläiset matkailijat	kesämatkailijat	talvimatkailijat
Koskematon ja puhdas luonto, kansallispuistot <sup>3,5</sup>	Luonto ja nähtävyydet (esim. kansallispuistot) <sup>1,2,4</sup>	Luonto <sup>1,2,4</sup>
Monipuolinen toiminta / aktiviteettimahdollisuudet koko perheelle <sup>3,5</sup>	Veneily- / kalastusmahdollisuus <sup>1,2,4</sup>	Laskettelukeskukset <sup>1,2,4</sup>
Marjastus, sienestys, kalastus <sup>3,5</sup>	Marja- ja sienimaastot, metsästys <sup>1,2,4</sup>	Lumikenkäkävely, retkiluistelu <sup>1,2,4</sup>
Laatu, rehellisyys, luotettavuus, turvallisuus <sup>3,5</sup>	Vaellus- /retkeilymahdollisuus <sup>1,2,4</sup>	Moottorikelkkailu <sup>1,2,4</sup>
Saatavuus (läheisyys, kulkuyhteydet, pitkät aukioloajat ym.) <sup>3,5</sup>	Koskenlasku- / melontamahdollisuus <sup>1,2,4</sup>	Hiihtomahdollisuus <sup>1,2,4</sup>
Kieli ja runsas tiedonsaanti, palvelutaso <sup>3,5</sup>	Ranta, uintimahdollisuus <sup>1,2,4</sup>	Sauna <sup>1,2,4</sup>
Mökkeily <sup>3,5</sup>	Mökkeily <sup>1,2,4</sup>	Lämmitetty vapaa-ajan asunto <sup>1,2,4</sup>
Elämyksellisyys <sup>3,5</sup>	Kylpylämahdollisuus <sup>1,2,4</sup>	Kylpylämahdollisuus <sup>1,2,4</sup>
Internet ja tietotekniikka <sup>3,5</sup>		
Ruoka ja juoma <sup>3,5</sup>		
Edullisuus, tarjoukset ja uutuudet <sup>3,5</sup>		

(<sup>1</sup> Boxberg ym. 2001, 13; <sup>2</sup> Rämets & Kauppila 2001, 45, 65; <sup>3</sup> Tutkimus- ja Analysointikeskus TAK Oy 2013; <sup>4</sup> Wasenius 2007, 72, 76, 94–97, 101, 103; <sup>5</sup> Yrittäjät Kuopio 2014.)

Rämetsin ja Kauppilan vuonna 2001 tekemässä tutkimuksessa käsiteltiin Kuusamon kevättalvi- ja kesämatkailijoiden vaatimuksia matkailuympäristölle. Tätä tutkimusta voidaan soveltaa myös Kolin matkailijoihin ja vapaa-ajan asuntoihin, sillä maasto ja matkailuympäristö Kuusamossa ja Kolilla ovat hyvin samantapaiset. Waseniuksen (2007) kirjoittamassa Koli guide -teoksessa ja Boxbergin ym. (2001) teoksessa on esitelty matkailijoita ajatellen kiinnostavimmat aktiviteettimahdollisuudet, jotka ovat samoja kuin Rämetsin ja Kauppilan tekemässä tutkimuksessa.

Monet kesämatkailijat toivoivat matkailuympäristöltään mökkeily-ympäristöä, jossa on ranta uimista, kalastusta ja veneilyä varten. Moni kesämatkailija toivoo mökkeilyn ohella myös muita aktiviteetteja, kuten koskenlaskua tai melontaa, nähtävyyksiä, esimerkiksi kansallispuistoja, sekä kylpylämahdollisuutta. Marjojen ja sienien poiminen sekä



yleisesti luonto, jossa voi vaeltaa ja retkeillä ihastellen maisemia ovat myös tärkeitä kriteereitä. Ulkomaalaisten matkailijoiden keskuudessa luonto onkin yksi merkittävimmistä syistä matkailuun ja matkakohteen valintaan. (Boxberg ym. 2001, 13; Rämetsä & Kauppila 2001, 45, 65; Wasenius 2007, 72, 76, 94–97, 101, 103.)

Talvimatkailijat toivovat matkailuympäristöltään usein talviaktiviteetteja. Näistä suosituimmat ovat hiihto, laskettelu ja lumilautailu, lumikenkäkävely sekä moottorikelkkailu. Myös talvella luonto on tärkeä kriteeri etenkin ulkomaalaismatkailijoiden keskuudessa. Kotimaan matkailijat puolestaan arvostavat enemmän saunaa ja kylpylämahdollisuutta. Koska talvi on Suomessa kylmä, toivovat matkailijat usein lämmitettyä majoitusta. (Boxberg ym. 2001, 13; Rämetsä & Kauppila 2001, 45, 65; Wasenius 2007, 72, 76, 94–97, 101, 103.)

Kuopion Yrittäjät (2014) ja Tutkimus- ja Analysointikeskus TAK Oy (2013) ovat tehneet tutkimuksen venäläismatkailijoiden vaatimuksista Suomen matkailulle. Tutkimuksesta käy ilmi, että venäläiset arvostavat koskemattomaa ja puhdasta luontoa, kansallispuistoja ja monipuolisia aktiviteettimahdollisuuksia koko perheelle sekä elämysellisyttä. Kesällä sienestys, marjastus ja mökkeily ovat suosiossa. Venäläisille myös matkailukohteen saavutettavuus on tärkeää. Matkailukohteen tulee olla sopivalla etäisyydellä hyvien kulkuyhteyksien varrella ja kohteen aukioloajat tulee olla mahdollisimman pitkät, mielellään jopa vuorokauden ympäri. Venäläiset arvostavat laatua, rehellisyyttä, luotettavuutta ja turvallisuutta. Myös venäjänkielisen palvelun saaminen ja runsas tiedonsaanti matkailukohteesta sekä majoituspalvelulta ovat venäläisten mielestä tärkeitä asioita. Venäläiset arvostavat hyvää ruokaa ja juomaa sekä tietotekniikkaa ja internetiä myös lomalla ollessaan. Edulliset ostokset, tarjoukset ja uutuuudet houkuttelevat venäläisiä. (Tutkimus- ja Analysointikeskus TAK Oy 2013; Yrittäjät Kuopio 2014.)

Lieksan Koli sopii mainiosti sekä kesä- että talvimatkailijoille samoin venäläismatkailijoille. Kolilla on tarjolla hotelli- ja huoneistohotellimajoitusta, hostellimajoitusta, maatilamajoitusta, caravan- ja leirintäalueen majoitusta sekä mökkimajoitusta. Kolilla sijaitsevat, matkailijoiden vuokrattavissa olevat vapaa-ajanasunnot ovat pääosin ympärivuotisessa käytössä ja varattavissa niin kesällä kuin talvellakin. (Hemmi 2008, 127–133; Kolin matkailuyhdistys ry 2014.)

Kolilta löytyy tekemistä sekä kesällä että talvella. Talviaktiviteetteina Kolilta löytyvät hiihtomaastot ja kaksi laskettelukeskusta. Lisäksi löytyvät mahdollisuudet talvikalastukseen, lumikenkäkävelyyn, koiravaljakkoajeluun ja hevosratsastukseen, moottorikelkkailuun sekä porotilavierailuun. Kesäaktiviteetteina ovat hyvät marja- ja sienimaastot. Uinti- ja veneily- sekä kalastusmahdollisuus Pielisen järvessä, melonta, koskenlasku, mönkijäsafarit, ratsastus, ralli ja karting kuuluvat myös kesän aktiviteettitarjontaan. Kolilla on upeat maisemat ja luontonähtävyydet luontokeskuksineen ja kansallispuistoineen, ja Kolia pidetäänkin yhtenä tärkeimmistä kansallismaisemista. Kolilla on runsas kasvi- ja eläinlajisto, joita voi ihailia monilla ulkoilureiteillä ja vaellusmaastoissa. (Hemmi 2008, 127–133; Kolin matkailuyhdistys ry 2014.)

Ulkoaktiviteettien lisäksi Kolilta löytyy tekemistä myös sisätiloissa. Koli-Spa -kylpylä kauneushoitoloineen sekä venäläisten omistama, rakenteilla oleva kylpylä antavat mahdollisuuden hemmotteluun ja rentoutumiseen. Kolilla on kauppa ja hotellin ja hiihtokeskuksien yhteydessä ravintoloita ja kahviloita. Sale Supermarket -ruokakaupasta voi ostaa elintarvikkeita ruoanvalmistusta varten, ja Kolin Portti tarjoaa kahvila- ja ruokailumahdollisuuden sekä matkamuistomyymälän. (Hemmi 2008, 127–133; Kolin matkailuyhdistys ry 2014.)

#### **4 Vuokraustoiminnan kannattavuus**

Toiminta on kannattavaa, jos tuotot ovat suuremmat kuin kustannukset (Siikavuo 2003, 165). Kannattavuutta voidaan parantaa tuottojen ja kustannusten kautta lisäämällä joko tuottoja tai pienentämällä kustannuksia (Lehtonen 2002, 27). Vuokraustoiminnan kannattavuutta voidaan arvioida esimerkiksi katetuottolaskelman, kriittisen pisteen ja varmuusmarginaalin avulla.

#### 4.1 Vapaa-ajanasunnon vuokrauksen tuotot ja hinnoittelu

Vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan tuotot syntyvät vapaa-ajanasunnon vuokraamisesta. Tuotot muodostuvat vuokrahinnasta ja vuokrausten määrästä. Tästä johtuen tuotoihin vaikuttavat hinnoittelu ja kysyntä. Kannattavuus paranee, jos tuotot nousevat enemmän kuin kustannukset. Tuottoja saadaan paremmaksi, jos hintaa nostetaan tai myynnin eli tässä tapauksessa vuokrauksen määrä lisääntyy. Yleensä toisen edellä mainitun tekijän muuttuminen vaikuttaa myös toiseen, mutta käänteisellä tavalla. Siksi kannattavuutta tarkasteltaessa luotettavan tuloksen saamiseksi täytyy huomioida kaikki siihen vaikuttavat tekijät. (Mäkinen, Stenbacka & Söderström 2002, 39–40.)

Hinta vaikuttaa lähes aina kysyntään. Kun vapaa-ajanasunnon vuokrahinta on korkea, voi vuokrausmäärä jäädä vähäiseksi. Jos taas vuokrahinta on matala, vuokrataan kohdetta usein enemmän, mutta euromääräinen vuokratuotto voi jäädä niin matalaksi, että kate ei kata kustannuksia. Hinnan on oltava siis sellainen, että tuottoja saadaan niin paljon, että niillä katetaan sekä muuttuvat että kiinteät kustannukset ja jäljelle jää vielä haluttu voitto. Siksi alhainen hinta tulee kysymykseen vain markkinoille tunkeutuessa ja väliaikaisesti esimerkiksi suuren vuokrausvolyymien saavuttamiseksi. Hinnoittelussa on lisäksi huomioitava muiden tarjoama hinta vastaavanlaisista tuotteista tai palveluista. Jos hinta asetetaan kilpailijoiden ja vallitsevan markkinatilanteen hintatasoa korkeammaksi, vuokrausmäärä jää vähäiseksi. Korkeampi hinta on kuitenkin mahdollinen siinä tapauksessa, jos laatu on parempi tai kun markkinoille tuodaan uusi kohde. Kysyntä- ja kilpailutilanne vaikuttavat siis tuotteen ja/tai palvelun hintaan ulkoapäin ja tuotanto- ja/tai ylläpito- ja markkinointikustannukset sisältäpäin. Hinnoitteluun liittyvät myös alennukset ja maksuajan myöntäminen, joilla pyritään lisäämään myyntiä. (Laitinen 2007, 101, 121, 209, 240; Rope 2000, 222–223; Vilkkumaa 2005, 225–226.)

Hinnoittelulle muodostuu hinnoittelualue, jossa ylärajan asettavat kysyntä ja alarajan kustannukset (Mäntyneva 2002, 84). Hinnoittelu voidaan tehdä täydellisen markkinaperusteisuuden, täydellisen kustannusperusteisuuden tai tavoitekustannusperusteisuuden mukaan. Täydellinen markkinaperusteinen hinta tarkoittaa sitä, että hinta saadaan suoraan markkinoilta ja kustannukset pyritään sopeuttamaan siihen. Hinta on siis se, minkä asiakkaat ovat valmiita maksamaan ja mikä on kilpailijoiden hintataso. Täydellisessä kustannusperusteisessa hinnoittelussa hinnan määräävät kustannukset ja sen päälle lisät-

ty kate, joka sisältää halutun voiton. Tavoitekustannuslaskentaperusteisessa hinnoittelussa hinta on markkinoilta saatava hinta. Tästä hinnasta vähennetään voittotavoite ja jäljelle jää sallittu kustannusten hinta, johon kustannukset on sopeutettava. (Alhola & Lauslahti 2000, 226–227, 239; Laitinen 2007, 121, 157–158, 179.)

Vapaa-ajanasuntojen hinnoittelu riippuu vuodenajasta ja kohteen koosta, varustetasosta ja sijainnista (Mänty 2015). Toimeksiantajan omistaman vapaa-ajanasunnon kaltaisen mökin (liitteessä 1 on esitetty kyseisen vapaa-ajanasunnon ominaisuudet) yöpymisen hinta Kolilla on talvilomakaudella 1500–1700 euroa viikolta ja syyslomakaudella 600–700 euroa viikolta. Lomakauden ulkopuolella viikon vuokrahinta on 600–1000 euroa. (VisitKarelia 2015.) Kolilla vapaa-ajanasuntoja vuokrataan eniten talvilomakaudella, varsinkin pääsiäisenä ja hiihtolomaviikoilla, sekä juhannuksena. Vähiten vuokrauksia on lomakauden ulkopuolella toukokuussa ja syys-joulukuussa. (Mänty 2015.) Taulukossa 2 on esitetty toimeksiantajan omistaman vapaa-ajanasunnon kaltaisen vuokrauskohteen viikkovuokrahintoja Kolilla Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:n verkkopalvelun kautta vuokrattuna vuonna 2015.

Taulukko 2. Vapaa-ajanasunnon vuokrahintoja Kolilla (VisitKarelia 2015.)

<b>Kausi</b>	<b>Viikon hinta</b>	<b>Huomioitavaa</b>
Tammi-huhtikuu lomakauden ulkopuolella	800-1000	Hiihtoladut ja hiihtokeskukset auki
Hiihtolomaviikot maaliskuussa	1500-1700	Hiihtoladut ja hiihtokeskukset auki
Pääsiäinen	1500-1700	Hiihtoladut ja hiihtokeskukset auki
Toukokuu	600	Hiihtoladut ja hiihtokeskukset kiinni
Kesäkuu-elokuu (pl. juhannus)	800-900	
Juhannusviikko	1500-1700	
Syyskuu-joulukuu lomakauden ulkopuolella	600-700	Hiihtoladut ja hiihtokeskukset kiinni
Syyslomaviikot lokakuussa	600-700	Hiihtoladut ja hiihtokeskukset kiinni
Joulu	900-1000	

#### 4.2 Vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan kustannukset ja rahoitus

Vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan kustannuksia syntyy vuokrauskohteen hankinnasta ja sen ylläpidosta sekä vuokraustoiminnan ylläpitämisestä. Hankintaan liittyviä

kustannuksia ovat esimerkiksi vuokrauskohteen ostaminen (lainarahoitus ja sen kulut, varainsiirtovero, kiinteistövero) ja vuokrauskohteeseen hankittavat koneet, laitteet ja muut tavarat sekä vakuutusmaksut. Ylläpitämiseen liittyviä kustannuksia ovat kunnosapitokorjauksista johtuvat kustannukset sekä esimerkiksi vastikkeet, lämmityskulut, siivouskulut ja muut vuokrauskohteen toimintaan liittyvät kulut. Vuokraustoiminnan ylläpitämisestä aiheutuu esimerkiksi markkinointikuluja. (Häkkinä 2015, 4; Toimeksiantaja A.A 2015.)

Jokaisen kiinteistön omistajan on maksettava kunnalle kiinteistöveroa omistamastaan kiinteistöstä. Kiinteistöveron suuruus riippuu kunnasta, jossa kiinteistö sijaitsee, kiinteistön käyttötarkoituksesta sekä sen arvostamisesta. Vuonna 2015 kiinteistöveron suuruus on kunnasta ja kiinteistön käyttötarkoituksesta riippuen 0,37–1,55 % kohteen arvostamisesta, mutta sitä ei määrätä, jos se jää alle 17 euron. (Verohallinto 2015c.)

Kun kiinteistö hankitaan, tulee hankintahetkellä maksaa varainsiirtovero, joka on veroa omistusoikeuden siirtymisestä. Kiinteistön varainsiirtovero on 4 %, asunto-osakeyhtiöiden, kiinteistöyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeiden vero 2 % ja muiden kuin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden vero 1,6 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Veroa ei tarvitse maksaa, jos sen suuruus jää alle 10 euron. Kaikki verokustannukset tulee huomioida vuokraustoiminnan kustannuksissa. (Verohallinto 2015e.)

Vapaa-ajanasunto on hyvä vakuuttaa, koska se tai siellä olevat tavarat voivat rikkoutua tai tuhoutua. Kun vapaa-ajanasunto on vakuutettu, korvaa vakuutusyhtiö joko kokonaan tai osittain syntyneet vahingot. Vakuutusyhtiö esimerkiksi toimittaa uusia huonekaluja ja kodinkoneita vahingoittuneiden tilalle tulen, veden tai savun levitessä vapaa-ajan asuntoon, ostaa elektroniikkaa varastettujen tilalle sekä korjauttaa murron jälkiä ja ilki-vallan tuhoja, vuotavia putkia ja niiden aiheuttamia vesivahinkoja, kattoja, antennejä, piharakennuksia, ikkunoita ja seiniä myrskyn ja salamaniskun jäljiltä. Vakuutuksen hinta riippuu vakuutuksen kohteesta, vakuutuksen laajuudesta sekä vakuutusten keskittämisestä. Esimerkiksi keskittämällä pankki- ja vakuutusasiat yhteen pankkiin saa usein alennusta vakuutuksista. Vakuutusmaksut ovat osa vapaa-ajanasunnon vuosittaisia kustannuksia. (Pohjola Pankki Oyj 2015.)

Vapaa-ajanasunnon käyttökustannuksia koituu muun muassa juoksevan veden käytöstä. Vesilaitos laskuttaa kuluttajia kuutiomäärän mukaisesti käytetystä vedestä ja jätevedestä sekä vesilaitoksen ja viemärlaitoksen perusmaksusta. Kolin Veden hinnat ovat: vesimaksu  $1,50 + \text{alv } \text{€} / \text{m}^3$ , jätevesimaksu  $2,00 + \text{alv } \text{€} / \text{m}^3$  sekä vesilaitoksen perusmaksu  $1,50 + \text{alv } \text{€} / \text{k-m}^2$  ja viemärlaitoksen perusmaksu  $1,50 + \text{alv } \text{€} / \text{k-m}^2$ . Laskutus tapahtuu edellisen vuoden kulutukseen perustuvalla arviolaskulla ja vuoden lopussa tehtävällä tasauslaskulla vesimittarien lukemien perusteella. (Lieksan kaupunki 2015.)

Jos vapaa-ajanasunnossa on sähköt, käyttökustannuksia tulee sähkön kulutuksesta. Sähkölämmitteisessä vapaa-ajanasunnossa sähkökustannukset muodostuvat suurimmaksi osaksi lämmityssähköstä. Lisäksi sähköä kuluu esimerkiksi sähkölaitteisiin, kuten televisioon, radioon, kodinkoneisiin ja saunan kiukaaseen sekä autopistokepaikkaan. (Toimeksiantaja A.A 2015.) Saadaksean sähköä, kuluttajan on tehtävä sähkösopimus jonkin sähköyhtiön kanssa. Sähköyhtiöt laskuttavat kuluttajia heidän käyttämänsä sähkömäärän mukaisesti. Sähkölaskut muodostuvat sähkön perusmaksusta ja energian hinnasta. Laskulla näkyvät kiinteän perusmaksun lisäksi sen hetkinen energian hinta ja kulutettu energiamäärä. (Fortum Oyj 2015.)

Vapaa-ajanasunnon käyttökustannuksia kertyy myös jätehuoltomaksuista. Jätelaki ja kunnalliset jätehuoltomääräykset velvoittavat kiinteistöjä (myös vapaa-ajankiinteistöjä) liittymään maksulliseen kunnan järjestämään jätehuoltoon, joka hoitaa muun muassa jätteiden kuljetukset ja käsittelyn, laskuttaa jätemaksut jätelautakunnan päätösten mukaisesti ja antaa opastusta ja valistusta jätehuollon palveluista ja jätehuollon järjestämisestä. Taajamissa ja kuntien hyväksymillä perusnoutoalueilla jätehuoltoon voi liittyä kiinteistökohtaisella, omalla jäteastialla tai kiinteistöjen yhteisellä, niin sanotulla kimpapa-astialla. Muilla alueilla sijaitsevat kiinteistöt voivat edellisten vaihtoehtojen lisäksi liittyä myös aluekeräyspisteeseen. Jätehuoltomaksu määräytyy sen mukaan, onko kuluttaja liittynyt aluekeräyspisteeseen, kiinteistöjen yhteiseen vai kiinteistökohtaiseen jäteastiaan, minkä kokoinen jäteastia kuluttajalla on, erotteleeko kuluttaja biojätteet ja sekajätteet vai ei, ja kuinka usein hänen jätteensä tyhjenetään. Kiinteistökohtaisen jäteastian jätelasku muodostuu toteutuneista tyhjennystapahtumista ja asuntokohtaisesta perusmaksusta. Useiden kiinteistöjen yhteisen jäteastian jätelasku muodostuu näiden kiinteistöjen kesken jaettavasta toteutuneista tyhjennyskerroista ja asuntokohtaisesta perusmaksusta. Aluekeräyspisteen jätelasku muodostuu kiinteästä vuosimaksusta ja asun-

tokohtaisesta perusmaksusta. Esimerkiksi Lieksan kunnan jätehuollosta huolehtii kunnallinen jätehuolto-yhtiö Jätekuukko Oy, jonka vuotuinen kiinteistökohtainen perusmaksu on 37,83 euroa, kun kuluttaja ei erottele biojätteitä ja sekajätteitä ja 19,84 euroa, kun kuluttaja erottelee biojätteet ja sekajätteet, 140 litran jäteastian tyhjennys 5,57 euroa / tyhjennyskertaa, ja aluekeräyspistemaksu ympäri vuoden käytettävältä vapaa-ajanasunnolta 79,04 euroa vuodessa. (Jätekuukko Oy 2015; Puhas Oy 2015, 3–4, 6–7.)

On hyvin yleistä, että vapaa-ajanasuntoja vuokrataan käyttäen yhtä tai useampaa välittäjää ja jälleenmyyjää. Esimerkiksi Karelia Expert Matkailupalvelu Oy ja Lomarengas Oy ovat hyvin tunnettuja vapaa-ajanasuntojen välittäjiä Suomessa. Kun välitys tapahtuu välittäjän kautta, on välittäjälle maksettava siitä korvaus. Korvaus on yleensä tietty osuus kohteen vuokrahinnasta. Lisäksi vuokraaja saattaa mainostaa vuokrakohtettaan lehdisissä, internetissä tai erilaisissa tapahtumissa, joista osa voi olla maksullisia. Nämä kustannukset on huomioitava vuokrakohteen markkinointikustannuksissa. (Boxberg ym. 2001, 36, 135.)

Hyvin usein vuokrattava kohde joudutaan ostamaan jo paljon ennen kuin siitä saadaan vuokratuottoa eli tulorahoitusta. Tällöin rahoitusta ostamiseen ja kohteen ylläpitämiseen joudutaan hankkimaan rahoitusmarkkinoilta. Rahoitus voidaan saada joko omistajilta omana pääomana tai pankeilta tai muilta luotonantajilta velkana eli vieraana pääomana. Vieras pääoma eli laina joudutaan maksamaan korkoineen takaisin. Tämän vuoksi toiminnasta saatavilla tuotoilla on voitava maksaa myös otettu laina ja siihen liittyvät kustannukset. (E-conomic 2015a; Lehtonen 2002, 31–32.)

Yleensä kiinteistöä varten otettua lainaa lyhennetään annuiteettilainana. Annuiteettilainassa laina maksetaan takaisin joka kuukausi perittävinä, samansuuruisina maksuerinä. Maksuerät sisältävät lainan lyhennyksen ja korkokulut. Usein lainan viitekorkona käytetään 12 kuukauden euribor-korkoa, joka tarkistetaan kerran vuodessa. Jos viitekorko muuttuu, myös maksuerän suuruus muuttuu laina-ajan pysyessä muuttumattomana. Koron muuttuessa lainalle lasketaan uudet maksuerät niin, että ne kattavat sekä lainan lyhennyksen ja korkokulut jäljellä olevana laina-aikana. (Finanssivalvonta 2014.)

Velkaa ei saa olla liikaa omaan pääomaan verrattuna eli toiminnan tulee olla myös vakavaraisista. Vakavaraisuus tarkoittaa sitä, että pitkällä aikavälillä pystytään maksamaan

kaikki kustannukset. Mitä enemmän on omaa pääomaa, sitä vakavaraisempaa toiminta on. Vakavaraisuutta voidaan tarkastella oman ja vieraan pääoman suhteella eli soliditeetilla. Omavaraisuusaste tarkoittaa oman pääoman suhdetta koko pääomaan. Mitä enemmän on omaa pääomaa, sitä vähemmän on velkaa ja siitä koituvia korkokustannuksia. (Balance Consulting 2014; Lehtonen 2002, 326.)

$$\text{Omavaraisuusaste} = \text{oma pääoma} \times 100 / (\text{oma pääoma} + \text{vieras pääoma})$$

### 4.3 Kannattavuuden tarkastelu

Kannattavuus voidaan ilmaista absoluuttisena tai suhteellisena kannattavuutena. Absoluuttinen kannattavuus tarkoittaa euromääräistä voittoa tai tappiota tietyllä ajanjaksolla. Suhteellinen kannattavuus tarkoittaa prosentuaalista voittoa tai tappiota tuotoista tai sidotusta pääomasta tietyllä ajanjaksolla. Suhteellinen kannattavuus on hyödyllinen esimerkiksi silloin, kun verrataan kannattavuutta eri vuosina. (E-conomic 2015b; Lehtonen 2002, 95.)

Kannattavuutta voidaan tarkastella katetuottolaskennan avulla, joka sopii etenkin lyhyen aikavälin, kuten vuoden, kannattavuuden tarkasteluun. Sitä varten kustannukset on jaettava muuttuviin ja kiinteisiin kustannuksiin. Muuttuvat kustannukset ovat kustannuksia, joiden määrä muuttuu toiminnan määrän muuttuessa. Kiinteät kustannukset puolestaan ovat kustannuksia, joiden määrä ei ole suoraan riippuvainen toiminta-asteesta. Kannattavuus paranee, jos kiinteitä tai muuttuvia kustannuksia saadaan pienemmiksi. Katetuottolaskelmassa tuotoista vähennetään ensin muuttuvat kustannukset, jonka jälkeen jää jäljelle katetuotto, ja kun katetuotosta vähennetään kiinteät kustannukset, jää jäljelle nettotulos eli nettovoitto tai -tappio. Katetuoton on siis oltava suurempi kuin kiinteät kustannukset, jotta voittoa syntyy. (Alhola & Lauslahti 2000, 66; Lehtonen 2002, 120–121; Taloussanomien 2015.)

$$\text{Tuotot} - \text{muuttuvat kustannukset} = \text{katetuotto}$$

$$\text{Katetuotto} - \text{kiinteät kustannukset} = \text{nettovoitto} / \text{-tappio}$$



Katetuottolaskelmassa ei oteta huomioon pääomavirtoja. Esimerkiksi lainanlyhennyksiä ei näy katetuottolaskelmassa, koska niitä ei lasketa kuluiksi. Silloin, kun tarkastellaan myös pääomavirtoja ja niiden vaikutusta kannattavuuteen, voidaan puhua nettokassavirroista. Nettokassavirta on maksuvalmiutta kuvaava tunnusluku, joka kertoo koko tilikauden aikaisesta kassaperusteisen tulorahoituksen riittävydestä. Nettokassavirta lasketaan vähentämällä kaikista kassaan sisään virtaavista varoista kaikki kassasta ulosvirtaavat kulut. Toisin sanoen katetuottolaskelman nettovoittoon lisätään ja siitä vähennetään vielä kaikki pääomavirrat. (InvestingAnswers 2015.)

$$\text{Nettokassavirta} = \text{nettovoitto} - \text{pääomavirrat}$$

Kriittinen piste on se tilanne, jossa toiminnasta ei synny voittoa eikä tappiota eli tuotot ovat yhtä suuret kuin kustannukset. Kriittinen piste saadaan selvittämällä se tuottojen määrä, josta saadaan katetuottoa kiinteiden kustannusten verran. (Alhola & Lauslahti 2000, 68; Taloussanomat 2015.)

$$\text{Kriittinen piste} = 100 \times \text{kiinteät kustannukset} / \text{katetuotto prosentti}$$

Varmuusmarginaali tarkoittaa eroa toteutuneen tilanteen ja kriittisen pisteen välillä. Positiivinen varmuusmarginaali ilmoittaa, kuinka paljon toteutuneet tuotot saavat laskea, ennen kuin ollaan kriittisessä pisteessä eli nollatuloksessa. Negatiivinen varmuusmarginaali puolestaan kertoo sen, paljonko tuottojen olisi noustava, jotta päästäisiin edes nollatulokseen, jossa ei synny voittoa, mutta ei myöskään tappiota. (Alhola & Lauslahti 2000, 69; Taloussanomat 2015.)

$$\text{Varmuusmarginaali} = \text{toteutuneet tuotot} - \text{kriittisen pisteen tuotot}$$

Silloin, kun tarkasteltavana on sijoituskohte, on hyvä tarkastella sijoitetun pääoman takaisin saamista. Koska vapaa-ajanasunto on ostettu lainarahalla vuokratuottojen saamiseksi, sitä voidaan pitää investointina, sijoituskohteena. Yksi yleisimmistä ja yksinkertaisimmista investointilaskelmamenetelmistä on takaisinmaksuajan menetelmä, jolla selvitetään, minkä ajan kuluessa investoinnin yhteenlasketut nettotuotot ylittävät perushankintakustannukset. Toisin sanoen takaisinmaksuajalla lasketaan, kuinka monen vuoden nettovoitoilla pystytään kattamaan investoinnin hankintameno. Joskus on hyvä

huomioida myös korko, ja silloin nettotuotot on ensin diskontattava investointiajankoh-  
taan, ja vasta sen jälkeen laskea kuluva aika. Mitä nopeammin pääoma kertyy takaisin,  
sitä edullisempi investointi on. Takaisinmaksuajan menetelmä ei kuitenkaan huomioi  
hyvin kannattavuutta, koska se ei huomio tapahtumia takaisinmaksuajan jälkeen. (Nei-  
limo & Uusi-Rauva 2005, 222–224; Niskanen & Niskanen 2007, 312-313.)

$$\text{Takaisinmaksuaika} = \text{hankintakustannus} / \text{vuotuinen nettovoitto tai nettokassavirta}$$

Sijoituskohteen eli investoinnin kannattavuutta voidaan tarkastella myös oman tai sijoit-  
tetun pääoman tuotoilla, varsinkin silloin, jos tarkoituksena on nimenomaan tulojen  
hankkiminen. Oman pääoman tuotto prosentti (ROE) kertoo sen, kuinka paljon sijoitus-  
kohteeseen laitetulle omalle pääomalle on kertynyt vuoden aikana tuottoa. Jos oman  
pääoman tuotto prosentti on alle 5 %, tuotto prosentti on heikko. Yli 20 %:in tuottoa voi-  
daan pitää erinomaisena. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROI) puolestaan kertoo  
sen, kuinka paljon tuottoa saadaan vuoden aikana sijoitetulle pääomalle. Sijoitettu pää-  
oma koostuu omasta pääomasta ja vieraasta pääomasta eli korollisista veloista. Jos sijoit-  
tetun pääoman tuotto prosentti on alle 3 %, tuottoa voidaan pitää heikkona. Erinomaise-  
na voidaan pitää yli 15 %:in tuottoa sijoitetulle pääomalle. (Balance Consulting 2014.)

$$\text{Oman pääoman tuotto prosentti} = 100 \times \text{nettovoitto tai -tappio} / \text{oikaistu oma pääoma keskimäärin}$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto prosentti} = 100 \times (\text{nettovoitto tai -tappio} + \text{rahoituskulut} + \text{verot}) / \text{sijoitettu pääoma keskimäärin}$$

## 5 Tutkimuksen toteutus ja tulokset

Haastattelujen pohjalta saatujen tietojen perusteella tehdyistä laskelmista huomataan, et-  
tä toimeksiantajan omistaman vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminta ei tuota tappiota,  
koska vuotuiset vuokratuotot ovat suuremmat kuin vuosittaiset kustannukset. Nettovoit-  
toa syntyy kohteen todennäköisellä käyttöasteella ja vuokraviikkohinnoilla hyvin, jos ei  
huomioida lainanlyhennystä. Vapaa-ajanasunnon vuokrauksesta jäävillä nettokassavir-

roilla maksetaan vuokrakohteen hankintaan otettu laina ja sen korkokulut pois alle 20 vuodessa.

## **5.1 Tutkimuksen toteutus**

Vapaa-ajanasuuttoon liittyvää tietoa kerättiin muun muassa henkilökohtaisella tutustumiskäynnillä Kolin vapaa-ajanasunnolla. Kyseisen vapaa-ajanasunnon kustannuksia pohdittiin yhdessä toimeksiantajan kanssa haastattelemalla häntä vapaa-ajanasunnon käyttökustannuksista ja pääomakustannuksista. Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:n työntekijä arvioi todennäköisesti toteutuvaa käyttöastetta ja viikkohinnoittelua. Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:n työntekijää haastateltiin Kolin vapaa-ajanasuntojen markkinatilanteesta, vapaa-ajanasuntojen käyttöasteesta ja sen mahdollisista muutoksista, mahdollisista vuosittaisista vuokratuotoista ja vuokraustoiminnan jakautumisesta eri aikaan vuodesta. Tietojen avulla analysoitiin toimeksiantajan vapaa-ajanasunnon kustannuksia, mahdollisia vuosituottoja sekä niissä odotettavia muutoksia lähiaikoina.

Saatujen tietojen pohjalta tehtiin katetuottolaskelma Microsoft Office Excel -taulukkolaskelmaohjelmalla ja laskettiin laskimella kriittinen piste, varmuusmarginaali sekä takaisinmaksuaika. Näiden kannattavuuslaskelmien avulla analysoitiin kyseisen vapaa-ajanasunnon kannattavuutta.

## **5.2 Katetuottolaskelma ja nettovoitto**

Toimeksiantajan omistaman vapaa-ajanasunnon kaltaisen kiinteistön viikkovuokrahinta ja käyttöaste vaihtelevat vuodenajan ja lomakausien mukaan. Lomakaudella käyttöaste ja viikkovuokrahinta ovat suuremmat kuin lomakauden ulkopuolella. Vuoden aikainen käyttöaste on noin 38,5 % eli 20 viikkoa vuodessa, mutta sen odotetaan hiukan nousevan lähivuosien aikana. Juhannus, pääsiäinen ja hiihtolomaviikot ovat lähes poikkeuksetta varattuja. Lomakauden ulkopuolella vuokrauksia on enemmän talviaikaan kuin toukokuussa tai syksyllä. Tästä johtuen lomakauden hintoja voidaan painottaa enemmän kuin lomakauden ulkopuolisia hintoja ja talvikauden hintoja enemmän kuin toukokuun ja syyskauden hintoja. (Mänty 2015; VisitKarelia 2015.)

Vuokraustoiminnan vuosituotoiksi voidaan ajatella esimerkiksi 20 150 euroa, jonka muodostuminen on esitetty taulukossa 3. Taulukossa esitetyt viikkovuokrahinnat pohjautuvat Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:n kautta vuokrattavien, toimeksiantajan omistaman vapaa-ajanasunnon kaltaisten vapaa-ajanasuntojen vuokrahintoihin. Vuosituotot on laskettu 38,5 %:n käyttöasteella painottaen Männyn antaman tiedon mukaista vuokrauksen vaihtelua eri aikaan vuodesta.

Taulukko 3. Vapaa-ajanasunnon oletetut vuokratut viikot ja niiden hinnat

<b>Viikko</b>	<b>Hinta / vko</b>	<b>Keskihinta / vko</b>	<b>Vko / vuosi</b>	<b>Keskihinta / vuosi</b>
Hiihtolomaviikko	1500–1700	1600	3	<b>4800 €</b>
Pääsiäisviikko	1500–1700	1600	1	<b>1600 €</b>
Talvikauden viikot lomakauden ulkopuolella	800–1000	900	5	<b>4500 €</b>
Toukokuun viikot	600	600	1	<b>600 €</b>
Juhannusviikko	1500–1700	1600	1	<b>1600 €</b>
Kesälomakauden viikot	800–900	850	6	<b>5100 €</b>
Syyskauden viikot (myös syysloma-viikot)	600–700	650	3	<b>1950 €</b>
<b>YHT.</b>			<b>20 vko / v</b>	<b>20 150 €</b>

Vapaa-ajanasunnon kustannuksia syntyy sen hankinnasta ja ylläpidosta. Toimeksiantajan omistamasta vapaa-ajanasunnon kiinteistövero on 550 euroa vuodessa. Vapaa-ajanasunnon vakuutukset ovat noin 300 euroa vuodessa. Lainaa lyhennetään annuiteettilainana ja sen lyhennys on 857 euroa kuukaudessa eli 7884 euroa vuodessa. Lyhennyksestä korkokuluja on noin 200 euroa kuukaudessa eli 2400 euroa vuodessa. (Toimeksiantaja A.A 2015.)

Toimeksiantajan vapaa-ajanasunnossa on juokseva vesi (suihku, wc-istuin, wc:n ja keittiön vesialtaat, astianpesukone, pyykinpesukone), joten siitä aiheutuu käyttövesikustannuksia. Käyttövesikustannukset ovat vuoden aikana noin 650 euroa. Koska vapaa-ajanasunnossa on sähköt, tulee omistajalle myös sähkötölkustannuksia. Sähkötölkustannuksia

tulee lämminvesivaraajasta, sähkövaloista, lämmitettävistä autopistokepaikoista ja kodinkoneiden ja sähkölaitteiden käytöstä. Omistaja maksaa sähkömenoja noin 2500 euroa vuodessa. Muita vapaa-ajanasunnosta koituvia kustannuksia ovat nettiliittymä, polttopuut takan ja grillikatoksen lämmittämistä varten sekä asunnon yleiset vuosikorjaukset, kuten vapaa-ajanasuntoon kuuluvien tavaroiden ja huonekalujen kunnossapito. Nettiliittymä kustantaa vuodessa noin 400 euroa, polttopuut 250 euroa ja vuosikorjauksiin voidaan ajatella menevän vuodessa noin 300 euroa. (Toimeksiantaja A.A 2015.)

Karelia Expert Matkailupalvelu Oy ottaa markkinointi- ja vuokravälityspalkkiona 20 % vuokrakohteen vuokrahinnasta. Vapaa-ajanasunnon kustannuksiksi tulevat myös jätehuoltomaksut roskien ja jätteiden poisviennistä ja talvisin tien aurausmaksut ja latupoolin ylläpito. Jätehoitomaksu on noin 220 euroa vuodessa, tien aurausmaksu 100 euroa vuodessa ja latupoolin ylläpito noin 150 euroa vuodessa. (Toimeksiantaja A.A 2015.) Lisäksi toimeksiantaja joutuu maksamaan saamistaan vuokratuotoista ja niistä vähennettävien kustannuksien erotuksesta pääomatuloveroa 30 %, koska vuokratuotot jäävät vuodessa alle 30 000 euron (Verohallinto 2015b). Koska vapaa-ajanasunto on hankittu kokonaan tulonhankkimista varten ja kohde on vuokrattavissa ympäri vuoden, voidaan kaikki ylläpitokulut laskea tulonhankkimiskuluiksi ja vähentää verotuksessa (Korpela 2012, 13–25).

Sivuilla 30–31 on esitetty katetuottolaskelma, kriittinen piste sekä varmuusmarginaali oletettavista, vuoden aikana syntyvistä vuokratuotoista ja vuokraustoiminnasta syntyvistä kustannuksista, sekä analysoitu saatuja tuloksia. Laskelmassa käytetyt luvut on pyöristetty täysiksi euroiksi. Kustannusluvut on saatu toimeksiantajalta arviona.

KATETUOTTOLASKELMA (VUOSI)		
	euroa	%
<b>Vuokratuotot</b> (käyttöaste 38,5 %)	<b>20150</b>	100,0
<b>`-muuttuvat kustannukset</b>		
Karelia Expertin osuus vuoden vuokratuloista (20150 € x 0,20 = 4030)	-4030	20,0
käyttövesi	-650	3,2
polttopuut	-250	1,2
<b>Katetuotto</b>	<b>15220</b>	<b>75,5</b>
<b>`-kiinteät kustannukset</b>		
jätehuoltomaksu	-220	1,1
aurausmaksu	-100	0,5
latupoolimaksu	-150	0,7
sähkö (pääasiassa lämmityssähköä)	-2500	12,4
nettiliittymä	-400	2,0
vuosikorjaukset	-300	1,5
vakuutusmaksut	-300	1,5
kiinteistövero	-550	2,7
lainan korkokulut	-2400	11,9
<b>Voitto / tappio</b>	<b>8300</b>	<b>41,2</b>
<b>`-pääomatuloerot 30 %</b> (8300 € x 0,30 = 2490 €)	-2490	12,4
<b>Nettovoitto / -tappio</b>	<b>5810</b>	<b>28,8</b>

Katetuottolaskelmasta käy ilmi, että vapaa-ajanasunnon vuokraamisesta saataisiin nettovoittoa vuodessa 5810 euroa, jos asuntoa vuokrattaisiin markkinahinnalla, vastaavanlaisen Kolilla sijaitsevan vapaa-ajanasunnon käyttöasteen (38,5 %) mukaisesti. Männyn (2015) mukaan käyttöasteen odotetaan kuitenkin nousevan lähivuosien aikana. Jos käyttöasteen odotetaan nousevan esimerkiksi 42,3 %:iin eli 22 viikkoon vuodessa, niin silloin sekä vuokratulojen että muuttuvien kustannusten voidaan ajatella nousevan saman verran (tuotot nousisivat 20 150 eurosta 22 139 euroon ja muuttuvat kustannukset 4930 eurosta 5417 euroon). Tällöin nettovoittoa vuodessa saataisiin noin 6861 euroa. Vapaa-

ajanasunnon vuokraustoiminnan absoluuttinen kannattavuus nettovoitoilla laskettuna on siis tällä hetkellä vajaat 6000 euroa vuodessa, joka on suhteellisena kannattavuutena 28,8 % (nettovoittojen osuus koko vuokratuotoista). Jos absoluuttinen kannattavuus nousisi 6861 euroon vuodessa, nousisi suhteellinen kannattavuus 40,0 %:iin.

### 5.3 Nettokassavirta

Katetuottolaskelmasta saadaan selvitettyä nettovoitto, mutta joissakin tapauksissa on perustellumpaa selvittää nettokassavirta. Katetuottolaskelmassa ei ole mukana pääomavirtoja eli esimerkiksi lainanlyhennyksiä, koska niitä ei lasketa kustannuksiksi. Kun myös pääomavirrat otetaan huomioon, niin voidaan puhua nettokassavirrasta. Nettokassavirta kertoo kassaperusteisen tulorahoituksen riittävydestä huomioimalla myös rahoituksen. (InvestingAnswers 2015.)

Koska toimeksiantaja maksaa vapaa-ajanasunnosta lainanlyhennystä (7884 euroa vuodessa), niin kannattavuuden tarkastelussa voidaan käyttää nettokassavirran käsitettä ja tarkastella vuokraustoiminnan kannattavuutta sen avulla. Kun katetuottolaskelman nettovoitosta vähennetään lainanlyhennykseen menevät vuosikulut, saadaan nettokassavirta (5810 € - 7884 € = -2074 €). Nettokassavirroilla laskettuna vuokraustoiminnan absoluuttinen kannattavuus on tällä hetkellä -2074 euroa ja suhteellinen kannattavuus -10,3 %. Käyttöasteen noustessa 42,5 %:iin absoluuttinen kannattavuus olisi -1023 euroa ja suhteellinen kannattavuus -4,6 %.

### 5.4 Kriittinen piste ja varmuusmarginaali

#### Kriittinen piste:

Kriittinen piste =  $100 \times \text{kiinteät kustannukset (ylläpitokustannukset + rahoituskustannukset)} / \text{katetuottoprosentti}$

$$100 \times 14\,804 \text{ €} / 75,5 = 19\,608 \text{ €}$$

Varmuusmarginaali:

Varmuusmarginaali = toteutuneet tuotot - kriittisen pisteen tuotot

$$20\,150\text{ €} - 19\,608\text{ €} = 542\text{ €}$$

Lasketun kriittisen pisteen mukaan vapaa-ajanasuntoa olisi vuokrattava markkinahinnalla vähintään 19 608 euron edestä vuodessa, jotta se kattaisi vapaa-ajanasunnon ylläpitämiseen menevät vuosikulut ja rahoituskulut, ja päästäisiin edes nollatulokseen. Tämä 19 608 euroa vastaa noin 19 vuokraviikkoa vuodessa ( $19\,608\text{ €} \times 20\text{ vko} / 20\,150\text{ €} = 19,5\text{ vko}$ ). Varmuusmarginaalin mukaan tällä hetkellä oltaisiin 542 euron eli vajaan yhden vuokraviikon päässä kriittisen pisteen nollatuloksesta.

### 5.5 Lainan ja korkokustannusten kattaminen

Toimeksiantajan vapaa-ajanasunto maksoi 170 000 euroa, josta toimeksiantaja joutui maksamaan 4 %:n eli 6 800 euron varainsiirtoveron. Vapaa-ajanasunto ostettiin osaksi lainarahalla. Lainaa on otettu 130 000 euroa ja loput 40 000 euroa oli omaa pääomaa. Lainan takaisinmaksu on sovittu 15 vuodeksi. Tällä hetkellä lainanlyhennys ja korot ovat 857 euroa kuukaudessa, joka tekee 10 284 euroa vuodessa. Korkokulut määräytyvät 12 kuukauden euribor-koron mukaan, joten ne tarkistetaan vuosittain. (Toimeksiantaja A.A 2015.) Kun tämänhetkiset lainanlyhennyserät korkoineen lasketaan 15 vuodelta yhteen, saadaan vapaa-ajanasunnon lainan kustannukseksi 154 260 euroa ( $15 \times 10284\text{ €} = 154\,260\text{ €}$ ). Jos mukaan otetaan vielä sijoitettu oma pääoma ja maksettu varainsiirtovero, saadaan vapaa-ajanasunnon hankintakustannukseksi 201 060 euroa ( $154\,260\text{ €} + 40\,000\text{ €} + 6800\text{ €} = 201\,060\text{ €}$ ).

Seuraavalla sivulla on esitetty yksinkertainen investointilaskelma takaisinmaksuajasta, joka kertoo, kuinka monessa vuodessa vapaa-ajanasunnon hankintakustannukset on katettu vuokraustoiminnasta saatavalla nettokassavirralla (Niskanen & Niskanen 2007, 312). Jos halutaan tarkastella ainoastaan lainan ja sen aiheuttamien korkokustannusten kattamista, voidaan hankintakustannuksena pitää lainan ja sen korkojen kustannuksia 15 vuoden laina-ajalta (154 260 €) ja jättää sijoitettu oma pääoma ja maksettu varainsiirtovero pois laskuista. Jos taas halutaan tarkastella koko vapaa-ajanasunnon hankintakustannusten kattamista, otetaan sijoitettu oma pääoma sekä varainsiirtovero mukaan han-



kintakustannuksiin (201 060 €). Vuokraustoiminnan nettokassavirran määränä on käytetty edellä esitettyä nettokassavirtaa vuodessa, johon on lisätty lainan lyhennyksiin ja korkoihin menevät kulut, jotta ne eivät tule huomioiduksi kahta kertaa.

Lainan ja korkokulujen takaisinmaksuaika:

Takaisinmaksuaika = hankintakustannus / vuotuinen nettokassavirta

$$154\,260 \text{ €/v} / (-2074 \text{ €} + 7884 \text{ €} + 2400 \text{ €}) = 18,8 \text{ eli } 19 \text{ vuotta}$$

Koko hankintakustannuksen takaisinmaksuaika:

Takaisinmaksuaika = hankintakustannus / vuotuinen nettokassavirta

$$201\,060 \text{ €/v} / (-2074 \text{ €} + 7884 \text{ €} + 2400 \text{ €}) = 24 \text{ vuotta}$$

Lainan ja korkokustannusten takaisinmaksuaika on -2074 euron nettokassavirralla laskettuna 19 vuotta. Jos vapaa-ajanasunnon käyttöasteen odotetaan nousevan 42,3 %:iin ja nettokassavirran nousevan noin -1023 euroon, niin silloin takaisinmaksuajaksi saadaan 16,7 eli 17 vuotta ( $154\,260 \text{ €/v} / (-1023 + 7884 + 2400) \text{ €}$ ). Koko hankintakustannusten, sijoitettu pääoma ja maksettu varainsiirtovero mukaan lukien, takaisinmaksuaika -2074 euron nettokassavirralla on 24 vuotta ja -1023 euron nettokassavirralla 21,7 eli 22 vuotta ( $201\,060 \text{ €/v} / (-1023 + 7884 + 2400) \text{ €}$ ).

Takaisinmaksuaikamenetelmä ei kuvaa hyvin kannattavuutta, koska se ei ota huomioon laskentakorkokantaa. Takaisinmaksuaika kertoo ainoastaan sen, kuinka kauan menisi, jos koko laina ja sen korkokulut katettaisiin ainoastaan vuokraustoiminnan vuosittaisilla nettokassavirroilla. (Neilimo & Uusi-Rauva 2005, 222–224.)

## 5.6 Yhteenveto kannattavuudesta

Tällä hetkellä vapaa-ajanasunnon omistajalla on lainaa, josta syntyy rahoituskuluja. Siksi laina-aikana on perusteltua tutkia vuokraustoiminnan kannattavuutta nettokassavirran avulla. Laina-aika on 15 vuotta, joten 15 vuoden jälkeen kannattavuutta voidaan arvioida nettovoitolla.

Vapaa-ajanasunnon vuokraamisesta saataisiin nettokassavirtaa vuodessa -2074 euroa, jos asuntoa vuokrattaisiin markkinahinnalla, vastaavanlaisen Kolilla sijaitsevan vapaa-ajanasunnon käyttöasteen mukaisesti (huomioiden, että vapaa-ajanasunnon hankintaan on otettu lainaa 130 000 euroa, josta muodostuu rahoituskuluja). Tämä -2074 euron nettokassavirta on -10,3 % vuokratuloista. -10,3 %:n voitto-osuus on hyvin pieni tulonhankkimistarkoitukseen eikä saatua nettokassavirtaa voida pitää hyvänä eikä vuokraustoimintaa kovin kannattavana. Sen sijaan 15 vuoden jälkeen, kun rahoituskulut on maksettu pois, jää nettovoittoa markkinahinnalla, vastaavanlaisen Kolilla sijaitsevan vapaa-ajanasunnon käyttöasteen mukaisesti hyvin (5810 euroa), noin 30 % vuokratuotoista. Jos vapaa-ajanasunnon käyttöaste nousisi, kuten on arvioitu tapahtuvan, saataisiin nettovoittoja ja nettokassavirtaa huomattavasti enemmän. Suhteellinen kannattavuus nettokassavirroilla laskettuna nousisi tällöin -10,3 %:sta -4,6 %:iin ja nettovoitoilla laskettuna 28,8 %:sta 40,0 %:iin.

Vapaa-ajanasuntoa olisi vuokrattava tämänhetkisellä markkinahinnalla vähintään 19608 euron edestä vuodessa, jotta se kattaisi vapaa-ajanasunnon ylläpitämiseen menevät vuosikulut sisältäen myös lainan lyhennyksen ja korkokulut. Tämä kriittinen piste on vain reilun 500 euron päässä nykyisestä vuokraustoiminnan määrästä. Noin 500 euroa on vapaa-ajanasunnon yhden viikon vuokrahinta lomakauden ulkopuolella. Jos siis nykyisestä, arvioidusta vuokraustoiminnan määrästä jäisi yksi viikko vuokraamatta (käyttöaste olisi 36,5 % eli 19 viikkoa vuodessa), niin toiminta putoaisi kriittisen pisteen alapuolelle, jolloin tuotot eivät kattaisi edes vuosikuluja.

Tällä hetkellä menisi 19 vuotta, että vapaa-ajanasunnon vuokrauksesta saatavalla nettokassavirralla (kun kohdetta vuokrataan markkinahinnalla, vastaavanlaisen Kolilla sijaitsevan vapaa-ajanasunnon käyttöasteen mukaisesti) saataisiin maksettua pois vapaa-ajanasunnon hankintaan otettu laina ja sen korkokulut. Vaikka vapaa-ajanasunnon käyttöaste nousisi 38,5 %:sta 42,3 %:iin, niin silloinkin takaisinmaksuaika olisi 17 vuotta, joten se ei pienenesi merkittävästi. Jos lainan ja korkokulujen lisäksi pyritään saaduilla nettokassavirroilla kattamaan vielä sijoitettu oma pääoma ja maksettu varainsiirtovero, takaisinmaksuaika on 24 vuotta ja käyttöasteen noustessa 42,3 %:iin 22 vuotta.

Jos vuokraustoiminnan kannattavuutta tarkasteltaisiin toimeksiantajan pääomalle kertyvän tuoton avulla, niin omalle pääomalle voitaisiin laskea tuotto prosentti ROE. Oman

pääoman tuotto prosentiksi saataisiin markkinahinnalla ja 38,5 % käyttöasteella laskettuna 14,5 % ( $100 \times \text{nettovoitto} / \text{oma pääoma}$ ). Jos vuokrauskohteen käyttöaste nousisi 42,3 %:iin, niin oman pääoman tuotto prosentiksi saataisiin 17,2 % ( $100 \times 6861 \text{ €} / 40\,000 \text{ €}$ ). Tämä tuotto jää toki vasta 15 vuoden jälkeen, kun otettu laina on maksettu pois. Jos oman pääoman tuottoa lasketaan laina-ajalle, voidaan nettovoiton tilalla käyttää nettokassavirtaa. Tällöin 38,5 %:n käyttöasteella oman pääoman tuotto prosentti on -5,2 % ja 42,3 %:n käyttöasteella -2,6 %. Alle 5 %:n oman pääoman tuotto prosenttia pidetään heikkona ja yli 15 %:n oman pääoman tuotto prosenttia erinomaisena (Balance Consulting 2014). Vuokraustoiminta ei siis olisi kovin kannattavaa edes käyttöasteen noustessa 42,3 %:iin, jos sitä arvioitaisiin omalle pääomalle kertyvän tuoton perusteella laina-aikana. Sen sijaan, kun kannattavuutta mietitään 15 vuoden laina-ajan jälkeen, niin silloin vuokraustoiminnasta saadaan hyvin tuottoa omalle pääomalle ja toiminta on kannattavaa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että toimeksiantajan omistaman vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan ei voida sanoa olevan vielä kannattavaa tulonhankkimismielessä, koska omistajan on maksettava lainanlyhennystä. Vuodessa nettovoittoa kertyy vajaat 6000 euroa, kun vapaa-ajanasuntoa vuokrataan 38,5 %:n käyttöasteen mukaisesti markkinahinnoilla, mutta tästä summasta on maksettava vielä lainanlyhennystä 7884 euroa vuodessa. Varsinaisesti nettovoittoa alkaa siis kertyä vasta, kun lainanlyhennyserät on maksettu loppuun. Vapaa-ajanasuntoa tulisi vuokrata vähintään 37 %:n käyttöasteen mukaisesti, jotta saaduilla tuotoilla katettaisiin kohteen vuosikustannukset ja päästäisiin edes kriittiseen pisteeseen eli nollatulokseen. Vapaa-ajanasunnon vuokratuotoilla, vastaavanlaisen vapaa-ajanasunnon käyttöasteella ja markkinahinnoilla laskettuna 130 000 euron laina korkoineen maksettaisiin pois alle 20 vuodessa. 130 000 euron laina korkoineen, 40000 euron sijoitettu oma pääoma ja 6800 euron varainsiirtovero maksettaisiin pois 24 vuodessa. Taulukossa 4 on esitetty yhteenveto vapaa-ajanasunnon kannattavuuden luvuista nykyisen ja odotetun markkinatilanteen mukaisesti.

Taulukko 4. Yhteenveto vapaa-ajanasunnon kannattavuudesta

	<b>Nykyinen markkinatilanne</b>	<b>Odotettavissa oleva markkinatilanne</b>
Vapaa-ajanasunnon käyttöaste	38,5 %, 20 vko / v	42,3 %, 22 vko / v
Vuosituotot	20 150 €	22 139 €
Vuosikustannukset	- 14 340 €	- 15 278 €
Nettovoitto	5 810 €	6 861 €
Lainanlyhennys vuodessa	- 7 884 €	- 7 884 €
Nettokassavirta	- 2 074 €	- 1 023 €
Kriittinen piste	37 %, 19 vko / v	37 %, 19 vko / v
Varmuusmarginaali	1 vko	3 vko
Takaisinmaksuaika	19 v	17 v

## 6 Pohdinta

Opinnäytetyö tuotti yksinkertaisen kuvan toimeksiantajan vapaa-ajanasunnon vuokra- tuotoista ja kustannuksista. Tuotoksena saatiin riittävän tarkka laskelma siitä, kuinka kannattavaa vapaa-ajanasunnon vuokraaminen markkinatilanteen mukaan on. Kun vapaa-ajanasuntoa vuokrataan vähintään 19 viikkoa vuodessa, niin toiminta on kriittisessä pisteessä eli ei vielä tuota tappiota, mutta ei myöskään voittoa.

Markkinatilanteen mukaisella 38,5 %:n käyttöasteella nettovoittoa saadaan vajaat 6000 euroa, mutta nettokassavirtaa -2074 euroa vuodessa. On kuitenkin odotettavissa, että Kolin vapaa-ajanasuntojen käyttöaste nousisi hiukan lähivuosien aikana. Tämä helpot- taisi vuokraustoimintaa huomattavasti, ja jo vajaan 4 prosenttiyksikön nousu nostaisi vuosittaisia nettovoittoja vajaaseen 7000 euroon ja nettokassavirtaa -1023 euroon.

Toimeksiantajalla on otettu vapaa-ajanasuntoon lainaa 15 vuodeksi. Oletetulla 38,5 %:n käyttöasteella ja markkinahinnoilla vuokraustoiminnan tuotoilla saataisiin maksettua vapaa-ajanasunnon hankkimista varten otettu laina ja sen korkokulut 19 vuodessa. Jos hankintakustannukseen lasketaan mukaan myös sijoitettu oma pääoma ja maksettu varainsiirtovero, investoinnin takaisinmaksuun menee lähes 25 vuotta. Koska laina-aika on lyhyempi kuin mitä laskettu takaisinmaksuaika, tarkoittaa se sitä, että omistaja jou- tuu maksamaan lainanlyhennystä vuokraustoiminnasta saatujen tuottojen lisäksi myös

jonkin verran omalla pääomalla. Takaisinmaksuaika on melko pitkä, kun ajatellaan, että vapaa-ajanasunto on hankittu puhtaasti tulonhankkimiseen ja omistaja on jo melko iäkäs.

Lisäksi, jos tarkastellaan omalle pääomalle kertyvää tuottoa, niin markkinahinnoilla, vastaavanlaisen vapaa-ajanasunnon käyttöasteella saavutetaan -10,3 %:n tuotto ensimmäisen 15 vuoden aikana. Vasta tämän jälkeen alkaa omalle pääomalle kertyä tuottoa 14,5 %. Markkinatilanteen mukaisella käyttöasteella vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminta ei siis ole kannattavaa eikä sillä saa tuottoa omalle pääomalle ennen kuin lainanlyhennyserät on maksettu ja vältytään rahoituskustannuksilta. Laina-ajan jälkeen toiminta on kannattavaa ja tuotto omalle pääomalle hyvä.

Vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan kannattavuutta voisi yrittää parantaa. Kannattavuus paranee, jos tuotot nousevat enemmän kuin kustannukset tai jos kustannukset pienenevät (Mäkinen, Stenbacka & Söderström 2002, 39–40). Tuottoja voitaisiin yrittää nostaa markkinoimalla vuokrauskohdetta enemmän, jolloin vuokrauksen määrä eli käyttöaste nousisi. Markkinointi olisi tehtävä niin, että markkinointikustannukset eivät nousisi yhtä paljon kuin siitä saatava hyöty ja käyttöasteen paranemisen myötä nousseet vuokratuotot. Myös vuokrahintoja korottamalla voitaisiin saada lisää vuokratuottoja. Hintojen nosto ei saisi kuitenkaan vaikuttaa käyttöasteeseen alenevasti niin paljon, että vuokratuotot jäisivät nykyistä pienemmiksi. Kustannuksia voisi yrittää pienentää kilpailuttamalla esimerkiksi polttopuiden ja sähkön toimittajat, nettiliittymän tarjoajat ja vaikutukset myöntävät laitokset.

Opinnäytetyö toteutui suunnitelman mukaisesti. Aikataulu piti ja työ saatiin valmiiksi arvioidussa ajassa. Työ oli rajattu sopivan kokoiseksi ja selkeäksi kokonaisuudeksi eikä työ laajentunut sen tekemisen aikana. Työ vaati projektiluontoista työskentelyä ja itsenäistä toimintaa. Prosessin aikana opittiin suunnitelman tärkeydestä ja raportoinnista. Opinnäytetyöstä saatiin paljon uutta tietoa vuokraustoiminnasta ja sen verotuksesta sekä Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:stä ja Kolista. Mielenkiintoisinta oli tehdä laskelmat vuokraustoiminnan kannattavuudesta ja nähdä, kuinka paljon tuottoa vuodessa voi jäädä, kun kaikki kustannukset otetaan huomioon. Hiukan yllättävää oli huomata, että vuokraustoiminnasta syntyvien kustannusten määrä, etenkin rahoituksen osalta, on niin

suuri, mikä johtaa nettokassavirtojen pienuuteen. Yllättävää oli kuitenkin myös se, että kun lainanlyhennystä ei lasketa mukaan kuluihin, niin nettovoittoa jää ihan hyvin.

Opinnäytetyön luotettavuus varmistettiin toimimalla koko työn tekemisen ajan rehellisesti, avoimesti, huolellisesti ja tarkasti. Työ tehtiin puolueettomasti eikä omien ennakkokäsitysten annettu vaikuttaa työn tuloksiin. Teoreettisessa viitekehyksessä käsiteltiin kaikki työn kannalta olennaiset asiat. Tutkimuksen tavoitteet määriteltiin mahdollisimman tarkasti. Teoriatieto kerättiin käyttämällä mahdollisimman luotettavia lähteitä (kirjoja, internetsivuja, haastatteluja, havainnointia). Tieto kirjoitettiin tekstiksi niin, ettei oma henkilökohtainen mielipide tullut esille. Havainnoinnista ja haastatteluista kirjoitettiin tarkat muistiinpanot jo niiden tekemisen aikana, jolloin raporttia kirjoittaessa saatiin käyttöön kirjallista materiaalia eikä vastauksia tarvinnut muistella ulkoa.

Raportissa käytetyt luvut vapaa-ajanasunnon kustannuksista ovat vain toimeksiantajan arvioita, eivät tarkkoja lukuja, joten todellisuudessa ne voivat poiketa hiukan. Myös Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:n työntekijän antaman vapaa-ajanasunnon käyttöaste-arvio voi poiketa toimeksiantajan vapaa-ajanasunnon todellisesta käyttöasteesta, koska markkinointi ja asiakaskunnan vakiintuminen vaikuttavat osaltaan vapaa-ajanasunnon käyttäjien määrään. Vuokraustoiminnan alussa käyttöaste on todennäköisesti alhaisempi kuin myöhemmin toiminnan vakiinnuttua. Lisäksi työssä käytetyt vapaa-ajanasunnon vuokrahinnat ovat keskimääräisiä vuokrahintoja vastaavanlasista, Kolilla sijaitsevista, Karelia Expert Matkailupalvelu Oy:n kautta vuokrattavista vapaa-ajanasunnoista, ja mahdolliset vuokratuotot laskettiin arviona painottamalla enemmän yleensä kysytyimpiä vuoden vuokraviikkoja. Tämän vuoksi vuokratuottojen määrä ei ole tarkka ja todellisuudessa se riippuu siitä, millä hinnalla toimeksiantaja ryhtyy vapaa-ajanasuntoa vuokraamaan ja minkä verran sekä mihin aikaan vuodesta kohdetta saadaan vuokrattua. Tästä johtuen voidaan todeta, että täysin tarkkaa, euromääräistä kannattavuutta työstä ei saada, mutta tulos on suuntaa antava ja riittävän tarkka työn tarkoitusta ajatellen.

Vapaa-ajanasunnon vuokraustoiminnan kannattavuus -tutkimusta voi hyödyntää kuka tahansa pohjana vapaa-ajanasuntojen vuokraustoiminnan suunnittelulle. Työstä saa yleistä tietoa kannattavuudesta ja sen tarkastelusta myös muunlaiseen liiketoimintaan. Toimeksiantaja sai työstä hyvän pohjan vuokraustoiminnan kannattavuuden seurannalle ja vuokraustoiminnan suunnittelulle. Tuloksien pohjalta toimeksiantaja ryhtyi mielti-

mään keinoja vapaa-ajanasunnon käyttöasteen parantamiseksi ja sitä kautta vuokratuottojen lisäämiseksi.

Hyvä jatkokehitysmahdollisuus kyseiselle opinnäytetyölle on tutkia esimerkiksi vapaa-ajanasunnon hinnoittelun vaikutuksia sen kannattavuuteen ja käyttöasteeseen. Tähän opinnäytetyöhön liittyen voitaisiin tehdä myös lisätutkimuksena se, millaisia tuloksia saataisiin, jos vapaa-ajanasuntoja olisi useampi tai jos vapaa-ajanasunto olisi kooltaan pienempi ja varustetasoltaan heikompi kuin tässä työssä tietojen pohjana käytetty vapaa-ajanasunto. Lisäksi voitaisiin tehdä vapaa-ajanasunnon markkinointiin liittyvä markkinointitutkimus tai -suunnitelma, joiden tarkoituksena olisi tutkia tarkemmin vapaa-ajanasunnon markkinoita Kolin seudulla ja suunnitella vapaa-ajanasunnon markkinointia paremmaksi, jotta vuokrausten määrä saataisiin suuremmaksi. Markkinointitutkimus- ja suunnitelma voitaisiin tehdä esimerkiksi liiketalouden opintoihin sisältyvällä markkinoinnin opetuskurssilla tai erillisenä opinnäytetyönä. Siinä vaiheessa, kun kyseistä vapaa-ajanasuntoa on vuokrattu jo jonkin aikaa, olisi myös hyvä tehdä asiakastyytyväisyyskysely, jonka perusteella saataisiin tietoa asiakkaiden tyytyväisyydestä ja voitaisiin kenties kehittää vuokraustoimintaa paremmaksi.

## Lähdeluettelo

- Alhola, K. & Lauslahti, S. 2000. Laskentatoimi ja kannattavuuden hallinta. Porvoo: WSOY.
- Balance Consulting. 2014. Tunnuslukuopas. <http://www.balanceconsulting.fi/tunnusluvut/>. 10.4.2015.
- Boxberg, M., Komppula, R., Korhonen, S. & Mutka, P. 2001. Matkailutuotteen markkinointi- ja jakelukanavat. Helsinki: Edita Oyj.
- E-conomic. 2015a. Vieras pääoma - Mitä tarkoittaa vieras pääoma?. <https://www.e-conomic.fi/kirjanpito-ohjelma/sanakirja/vieras-paaoma>. 19.5.2015.
- E-conomic. 2015b. Kannattavuus - Mitä tarkoittaa kannattavuus?. <https://www.e-conomic.fi/kirjanpito-ohjelma/sanakirja/kannattavuus>. 19.5.2015.
- Finanssivalvonta. 2014. Annuiteetilaina. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Annuiteetilaina.aspx>. 6.5.2015.
- Fortum Oyj. 2015. Hinnastot. <http://www.fortum.com/countries/fi/yksityisasiakkaat/hinnastot/pages/default.aspx>. 6.5.2015.
- Hemmi, J. 2008. Matka Suomen talveen ja joulun. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2005. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi
- Häkkilä, E. 2015. Vuokratulojen verotus. [http://www.raahenseudunyrityspalvelut.fi/instancedta/prime\\_product\\_julkaisu/testi/embeds/testi3wwwstructure/23978\\_Vuokratulojen\\_verotus.pdf](http://www.raahenseudunyrityspalvelut.fi/instancedta/prime_product_julkaisu/testi/embeds/testi3wwwstructure/23978_Vuokratulojen_verotus.pdf). 19.5.2015.
- InvestingAnswers. 2015. Net Cash Flow. <http://www.investinganswers.com/financial-dictionary/financial-statement-analysis/net-cash-flow-2313>. 4.6.2015.
- Jätekkukko Oy. 2015. Mikä jätehuollossa maksaa?. <http://www.jatekkukko.fi/www/fi/hinnat/index.php>. 4.5.2015.
- Kananen, J. 2008. Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.
- Karelia Expert Matkailupalvelu Oy. 2015a. Pohjois-Karjalan matkailun tunnuslukuja joulukuu 2014. <https://www.dropbox.com/s/4huj18g489iezyi/P-Karjala1214.pdf?dl=0>. 10.4.2015.
- Karelia Expert Matkailupalvelu Oy. 2015b. Karelia Expert Matkailupalvelu Oy. <http://www.kareliaexpert.fi>. 9.4.2015.
- Kolin matkailuyhdistys ry. 2014. Koli. <http://www.koli.fi>. 16.4.2015.
- Korpela, V. 2012. Sijoittajan verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.
- Laitinen, E. 2007. Kilpailukykyä hinnoittelulla. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Lehtonen, R. 2002. Taloustiedolla tulosta. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Lieksan kaupunki. 2015. Vesihuolto. <http://www.lieksa.fi/web/lieksan-ja-nurmeksen-tekninen-virasto/vesihuolto>. 4.5.2015.
- Mäkinen, I., Stenbacka, J. & Söderström, T. 2002. Katteella tulosta. Vantaa: Dark Oy.
- Mänty, P., Kolin loma-asuntojen välittäjä, Karelia Expert Matkailupalvelu Oy, Puhelinhaastattelu 5.5.2015.
- Mäntyneva, M. 2002. Kannattava markkinointi. Vantaa: Dark Oy.
- Neilimo, K. & Uusi-Rauva, E. 2005. Johdon laskentatoimi. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Niskakangas, H. 2011. Veropolitiikka. Helsinki: WSOYpro Oy.



- Niskanen, J. & Niskanen, M. 2007. Yritysrahoitus. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Pohjola Pankki Oyj. 2015. Vapaa-ajanasunto. <https://www.pohjola.fi/pohjola/henkiloasiakkaat/vakuutukset/vapaa-ajan-asunto?id=312700>. 4.5.2015.
- Puhas Oy. 2015. Puhas Oy:n tiedotelehtinen: Hyvä tietää, jätehuollon järjestäminen asuinkiinteistöillä.
- Rope, T. 2000. Suuri markkinointikirja. Helsinki: Kauppakaari Oyj.
- Rope, T. 2005. Markkinoinnilla menestykseen: hehkeys- ja ilahduttamismarkkinointi. Helsinki: Inforviestintä.
- Rämet, J. & Kauppila, P. 2001. Kuusamon kevättalvi- ja kesämatkailijat ja heidän rahankäyttönsä vuonna 2000. Naturpolis Kuusamo koulutus- ja kehittämispalvelut. <http://www.kuusamo.fi/dman/Document.phx?documentId=yv01505141507205&cmd=download>. 16.4.2015.
- Siikavuo, J. 2003. Pienyrityksen taloushallinto. Jyväskylä: Talentum.
- Suomen Kuntaliitto. 2015. Kuntien tulo- ja kiinteistöveroprosentit 2015. <http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/tilastot/kuntatalous/veroprosentit/tuloveroprosentit-kiinteistoveroprosentit/Sivut/default.aspx>. 14.4.2015.
- Taloussanomat. 2015. Taloussanakirja: katetuotto. <http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/katetuotto>. 10.4.2015.
- Toimeksiantaja, A.A. 2015. Toimeksiantaja, vapaa-ajanasunnon omistaja. Kirjoitettu haastattelu 4.5.2015.
- Tutkimus- ja Analysointikeskus TAK Oy. 2013. Venäläisten matkailu - Yhteenveto matkailututkimuksista, Vetovoimaa matkailuun hanke. <http://www.kinno.fi/sites/default/files/Ven%C3%A4l%C3%A4isten%20matkailu%20Kaakkois-Suomeen%20202025%20-%20luonnos.pdf>. 16.4.2015.
- Verohallinto. 2015a. Vuokratulot - Kulujen vähentäminen, kun loma-asunto annetaan vuokralle. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_kannanottoja/Henkilöverotus\\_ja\\_ennakkoperinta/Vuokratulot\\_Kulujen\\_vahentaminen\\_kun\\_lo%2829200%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_kannanottoja/Henkilöverotus_ja_ennakkoperinta/Vuokratulot_Kulujen_vahentaminen_kun_lo%2829200%29). 14.4.2015.
- Verohallinto. 2015b. Vuokratulot. <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot>. 14.4.2015.
- Verohallinto. 2015c. Vuokratulosta saa vähentää kulut. [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta\\_saa\\_vahentaa\\_kulut%289226](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_saa_vahentaa_kulut%289226). 18.5.2015.
- Verohallinto. 2015d. Kiinteistöverolain soveltamisohje. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverolain\\_soveltamisohje%2830887%29#1Kiinteistoverolainpaapiirteet](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverolain_soveltamisohje%2830887%29#1Kiinteistoverolainpaapiirteet). 14.4.2015.
- Verohallinto. 2015e. Varainsiirtoveron maksaminen. [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron\\_maksaminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen). 14.4.2015.
- Viitala, R. & Jylhä, E. 2011. Liiketoimintaosaaminen. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Vilkkumaa, M. 2005. Talouden apuvälineet johdolle. Jyväskylä: Yrityskirjat.
- VisitKarelia. 2015. VisitKarelia. <http://www.visitkarelia.fi/fi/Matkailu>. 16.4.2015.
- Wasenius, L. 2007. Koli guide. Joensuu: PK Media Service Oy and contributors.
- Yrittäjät Kuopio. 2014. Vinkkejä venäläisasiakkaan palvelemiseen. <http://www.yrittajat.fi/File/932aa613-d5af-4a58-bdf2-14333ee639c5/Toimintaohje.pdf>. 14.4.2015.

**Toimeksiantajan omistaman vapaa-ajanasunnon ominaisuudet**Sijainti:

- Kolilla (72 kilometriä Joensuusta pohjoiseen) noin viiden kilometrin päässä Kolin Portista
- Vapaa-ajanasunnolta on 650 metriä hiihtoladuille, 2,5 kilometriä lähimpään ruoka-kauppaan, 4 kilometriä lähimpään hiihtokeskukseen, laskettelurinteeseen Ukko-kolille, 7,5 kilometriä Loma-Kolille ja vain 1 kilometri uuteen, venäläisten rakenteilla olevaan kylpylään
- Vapaa-ajanasunnolla on oma, 50 metriä pitkä ranta laitureineen Pielisen järven rannalla, jossa on loivasti syvenevä hiekkapohja sekä hyvät kalastusmahdollisuudet
- Läheltä löytyvät Kolin kansallispuiston polut ja hyvät marja- sekä sienimaastot

Koko:

- Kooltaan suuri (104 neliötä), kaksikerroksinen hirsihuvila, joka on rakennettu vuonna 2006
- Sisältää avokuistin ja terassin, 3 makuuhuonetta, tupakeittiön, vessan, pukuhuoneen, pesuhuoneen ja sähkösaunan sekä parven
- Asunnosta löytyy vuodepaikka 10 henkilölle (1 parisänky, 4 yksittäistä sänkyä, 2 levitettävää vuodesohvaa)
- Lemmikit ovat sallittuja

Varustetaso:

- Keittiössä on liesi, jääkaappi-pakastin, astianpesukone, mikroaaltouuni sekä kahvin- ja vedenkeitin
- Olohuoneessa on takka ja televisio
- Eteisessä on kuivauskaappi
- Saunassa on musiikin kuuntelulaitteet (kattoon upotetut stereot)
- Pesuhuoneessa on suihku ja pyykinpesukone
- Makuuhuoneissa on vaatekaapit
- Laattalattiat alakerrassa ja laminaattilattiat makuuhuoneissa ja yläkerrassa. Lattioilla on matot ja myös porrasaskelmat on päällystetty liukuestematoilla
- Asunnossa on sähkölämmitys ilmalämpöpumpulla
- Ulkona on terassikalusteet, kaasugrilli sekä erillinen grillikatos
- Pihalta löytyy, koirankoppi, puuvaja polttopuineen sekä kylpypalju, joka on käytettävissä kesällä, kun järvi on sula ja siitä saa pumpattua veden paljuun
- Varastosta löytyvät kaira sekä 2 polkupyörää
- Rannassa on oma vene
- Vapaa-ajanasunto sisältää astiat ja petivaatteet (peitot, tyynyt ja päiväpeitteet)
- Lisäksi löytyy pelejä ja videoita, ja yläkerran makuuhuoneessa on dvd / video
- Käytettävissä on langaton nettiyhteys
- Autopistokkeet on kahdelle autolle

(Sotikov 2015; Toimeksiantaja A.A 2015.)