

Ida-Maria Heimokari

ASUNTOSIJOITTAMINEN & KANNATTAVUUS COSTA
BLANCAN ALUEELLA (TORREVIEJA, ESPANJA)

Liiketalouden koulutusohjelma
2016

ASUNTOSIJOITTAMINEN & KANNATTAVUUS COSTA BLANCAN ALUEELLA (TORREVIEJA, ESPANJA)

Heimokari, Ida-Maria
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Syyskuu 2016
Ohjaaja: Salomaa, Timo
Sivumäärä: 65
Liitteitä: 2

Asiasanat: asuntosijoittaminen, sijoittaminen, Torrevieja, Espanja

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää asuntosijoittamisen mahdollisuuksia Espanjassa suomalaisen ostajan näkökulmasta, ja tutkia sen kannattavuutta Alicanten maakunnassa, Costa Blancalla sijaitsevassa Torreviejan kaupungissa. Lisäksi opinnäytetyössä selvitettiin asunnon ostoprosessi Espanjassa, sekä asunnon rahoitusvaihtoehtoja, ja pohdittiin kannattavan sijoitusasunnon tunnuspiirteitä.

Työ toteutettiin tapaustutkimuksena talven ja kevään 2016 aikana. Tapaustutkimuksen tarkoituksena on tuottaa yksityiskohtaista tietoa tutkittavasta ilmiöstä. Opinnäytetyön ensimmäisessä osiossa perehdyttiin asioihin, jotka ovat vaikuttaneet suomalaisten asuntosijoittamisen mahdollistumiseen Espanjassa. Tarkastelun kohteena oli Espanjan ja erityisesti Alicanten maakunnan asuntomarkkinoiden hintakehitys viime vuosien aikana. Tämä muodosti työn teoreettisen osuuden. Empiirisessä osiossa laskettiin kannattavuuslaskelmat kahdelle potentiaaliselle sijoitusasunnolle.

Torrevieja on mielenkiintoinen tutkimuskohde, sillä sitä ei ole aiemmin tehty vastaavaa tutkimusta. Yhdessä asuntomarkkinoiden hintakehityksen tutkimisen ja kannattavuuslaskelmien jälkeen tulokseksi saatiin, että asuntosijoittaminen Torreviejassa voi olla erittäin kannattavaa. Molemmissa esimerkeissä oman pääoman vuosituotoksi saatiin keskimääräistä parempi tuotto, kun verrataan asuntosijoittamisen tuottoihin Suomessa. Asuntosijoittamista Torreviejaan voidaan pitää kannattavana sijoittamisen muotona.

Saatuja tuloksia voidaan hyödyntää myös opinnäytetyön toimeksiantajan, Zariko Enterprise S.L:n toiminnassa, sillä asuntosijoittajat olisivat kannattava asiakasryhmä. Kohderyhmään erikoistumiseksi vaaditaan luotettavaa tietoa asuntosijoittamisen kannattavuudesta, jota voidaan hyödyntää myöhemmin myös markkinointitoimenpiteissä. Opinnäytetyöllä vastattiin tähän tarpeeseen. Lisäksi se palvelee yksityisiä henkilöitä, jotka harkitsevat sijoitusasunnon ostoa Torreviejasta. Opinnäytetyö on kattava katsaus Torreviejan asuntomarkkinoista ja asuntosijoittamisen kannattavuudesta, jossa saatavilla oleva tieto kerättiin useasta lähteestä yhteen paikkaan.

REAL ESTATE INVESTING & PROFITABILITY IN COSTA BLANCA (TORREVIEJA, SPAIN)

Heimokari, Ida-Maria

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

September 2016

Supervisor: Salomaa, Timo

Number of pages: 65

Appendices: 2

Keywords: real estate investing, investing, Torrevieja, Spain

The purpose of this thesis was to investigate real estate investment opportunities in Spain from the perspective of Finnish buyer, and to examine its profitability in Torrevieja, a town located in Costa Blanca, in the province of Alicante. In addition, the thesis studies the buying process in Spain, financing options, as well as the characteristics of profitable real estate investment.

The work was carried out as a case study during the winter and spring of 2016. The purpose of case study is to provide detailed information on the phenomenon under investigation. The first section of the thesis familiarizes the issues that have affected the Finnish real estate investment possibilities in Spain. The focus was on the real estate price trends in Spain, particularly in the province of Alicante, in the past few years. This formed the theoretical part to the thesis. The empirical part was done by calculating profitability calculations for two potential investment properties.

Torrevieja is an interesting subject for there has not been similar study completed before. Following the examination of price trends in the real estate market and profitability calculations led to the result that investment to real estate in Torrevieja can be very profitable. In both examples, an annual return on equity was better than the average return compared to real estate investment income in Finland. For prospective property investors Torrevieja can be considered as a profitable investment area.

The results can be utilized in the recipient Zariko Enterprise S.L's operations, as real estate investors could be a profitable target group. The specialization in investors is required for reliable information on the profitability of real estate investing, which can be used in the recipient's marketing operations. The thesis responds to this need. It also serves individuals that consider buying an investment property in Torrevieja. The thesis is a comprehensive review of Torrevieja's housing market and its profitability, where the available data were collected from several sources into one place.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN SIOITUSMUOTONA	8
2.1	Asuntosijoittamisen mahdollisuudet	10
2.2	Asuntosijoittamisen riskit	11
2.3	Kansainvälistymisen mahdollisuudet ja riskit	13
2.3.1	Euroopan yhdyntyminen.....	13
2.3.2	Euroopan unioni	14
2.3.3	Euro	15
2.3.4	Finanssikriisi	16
2.4	Asuntosijoittaminen Espanjaan.....	18
3	ASUNNON OSTOPROSESSI.....	20
3.1	Ennen asunnon ostoa.....	20
3.1.1	NIE - numero.....	21
3.1.2	Rahoituksen järjestäminen.....	22
3.2	Asunnon löytäminen ja tarjouksen tekeminen.....	24
3.2.1	Asuntotyytit... ..	25
3.2.2	Asumismuodot.....	26
3.2.3	Escritura	27
3.2.4	Nota simple	28
3.2.5	Tarjouksen tekeminen	28
3.3	Ennen kaupan varmistamista	29
4	TORREVIEJA ASUNTOSIJOITTAJAN VALINTANA.....	31
4.1	Torre vieja sijoittajan näkökulmasta	31
4.2	Väestökehitys	32
4.3	Asuntomarkkinoiden yleinen hintakehitys Espanjassa	33
4.4	Kiinteistöjen hintakehitys Valencian itsehallintoalueella	35
4.5	Vuokrien kehittyminen	37
5	KANNATTAVUUS	38
5.1	Kannattavuuden määrittäminen	38
5.2	Sijoitusasunnosta aiheutuvat kulut.....	39
5.2.1	Ostamisesta aiheutuvat kulut	40
5.3	Kannattavan sijoitusasunnon tunnuspiirteet	40
5.4	Asunnon vuokraaminen	41
5.5	Sijoitusasunnosta saatavat vuokratulot	43

5.6	Ensimmäinen kohde kannattavuuslaskelmille	44
5.6.1	Pitkäaikaisvuokrauksella saatava tuotto	45
5.6.2	Lyhytaikaisella vuokrauksella saatava tuotto	49
5.7	Toinen kohde kannattavuuslaskelmille	53
5.7.1	Pitkäaikaisvuokrauksella saatava tuotto	55
5.7.2	Lyhytaikaisella vuokrauksella saatava tuotto	58
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	61
	LÄHTEET	64
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Espanjan asuntomarkkinat elivät vahvaa nousukauttaan 2000- luvun alussa. Onko asunnon hankinta edelleen kannattava sijoituspäätös vielä reilu 15 vuotta myöhemmin?

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, kannattaako asuntosijoittaminen Torreviejassa, espanjalaisessa rantakaupungissa Costa Blancalla, Alicanten maakunnassa. Aihe on mielenkiintoinen, sillä vastaavaa tutkimusta ei ole tehty aiemmin, eikä kannattavuudesta ole olemassa aiempaa näyttöä. Asuntosijoittamisen kannattavuutta arvioidaan tarkastelemalla toimeksiantajan valikoimasta löytyviä esimerkkikohteita, jotka vastaavat tyypillistä espanjalaista kiinteistöä. Valinta on tehty maksimaalista vuokrapotentiaalia silmällä pitäen ja mahdollisimman tuottoisaa sijoitusasuntoa etsien. Valituille esimerkkikohteille lasketaan vuotuinen pääomatuotto prosentti ja tarkastellaan niistä saatavaa kuukausittaista kassavirtaa.

Opinnäytetyö on tapaustutkimus, jolla on pyritty selvittämään yksityiskohtaisesti asuntosijoittamista Torreviejaan. Opinnäytetyön näkökulmana on suomalainen asuntosijoittaja. Tapaustutkimukselle on tyypillistä tuottaa syvällistä ja yksityiskohtaista tietoa tutkimuskohteesta ja kuvata nykyajassa tapahtuvaa ilmiötä. Sen myötä ilmiön kokonaisvaltainen ymmärtäminen on mahdollista ilman sen liiallista yksinkertaistamista. Tarkoituksena on vastata tutkimuksella kysymyksiin ”miten?” ja ”miksi?”. Tärkeää myös on, että tutkittava ilmiö voidaan käsitellä kokonaisuutena, jonka käsittelemisessä otetaan huomioon niin sosiaaliset, ajalliset, kuin paikallisetkin yhteydet. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 52-55.)

Kysymykseen ”miten?” vastataan opinnäytetyön luvussa ”Asunnon ostoprosessi”. Sen tarkoituksena on kertoa espanjalaisesta asuntokaupasta, ja selvittää eroja suomalaisen ja espanjalaisen prosessin välillä. Opinnäytetyössä myös tutkitaan, millaisia vaihtoehtoja sijoitusasunnon rahoittamiseksi on. Kysymys ”miksi” kulkee läpi koko opinnäytetyön. Aluksi tarkastellaan miksi asuntosijoittaminen Espanjassa voisi olla kannattavaa. Opinnäytetyön loppupuolella olevat konkreettiset laskelmat asuntosijoittamisen kannattavuuden selvittämiseksi vastaavat myös osaltaan esillä olevaan

kysymykseen. Tulokset eivät pyri tilastolliseen yleistettävyyteen, eikä se ole tapaus- tutkimuksen tarkoitus (Ojasalo ym. 2014, 53). Laskelmien avulla saadaan kuitenkin kahden todellisen esimerkin avulla näyttöä mahdollisista asuntosijoittamisen tuo- toista.

Tyypillisin tapaus tutkimuksen piirre on, että syvällisen ja kokonaisvaltaisen ymmär- ryksen saamiseksi siinä käytetään useita erilaisia menetelmiä tiedon keräämiseksi (Ojasalo ym. 2014, 55). Useiden menetelmien hyödyntäminen oli välttämätöntä myös opinnäytetyössä, sillä tutkimukseen tarvittava tieto ei ollut löydettävissä val- miina mistään aikaisemmista tutkimuksista tai lähteistä. Tutkimuskysymysten sel- vittämiseksi on analysoitu useasta eri lähteestä kerättyä tilastotietoa, tehty kannatta- vuuslaskelmat kahdesta esimerkkihuvoneistosta ja haastateltu teemahaastattelumene- telmällä Danske Bankin Porin yksikön konttorijohtajaa Roni Saarelaista. Laskelmat ja haastattelu muodostavat työn empiirisen osion. Haastattelu toteutettiin puolstruk- turoidusti, jolloin kysyttiin etukäteen mietityt kysymykset. Haastattelu äänitettiin ja myöhemmin litteroitiin. Yhdessä näillä tiedoilla on saatu riittävän yksityiskohtaista tietoa, jolloin saatuja tuloksia voidaan pitää luotettavina. Tavoitteena oli yksityis- kohtaisen selvityksen tekeminen Espanjan asuntomarkkinatilanteesta, sillä asunto- markkinoiden kehityksen tarkastelu on välttämätöntä asuntosijoittamisen riskien ja mahdollisuuksien selvittämiseksi kohdealueella.

Opinnäytetyö palvelee sekä asuntosijoittamisesta kiinnostunutta yksityishenkilöä, että toimeksiantajayritystä Zariko Enterprise S.L.a. Opinnäytetyön kappaleessa ”Asumnon ostoprosessi” keskitytään seikkoihin, jotka asuntosijoittajan tulee ottaa huomioon ostopäätöstä tehdessään ja selitetään asunnonostoa Espanjasta. Opinnäy- tetyöhön kerätty ajankohtainen ja luotettava tilastotieto hyödyttää toimeksiantajaa myyntityössä. Lasketut vuokratuoton esimerkkitapaukset antavat konkreettista näyt- töä siitä, millaisia tuottoja asuntosijoittaja voi sijoitukselleen odottaa.

Tapaus tutkimuksella hankittu uusi tieto auttaa uusissa kehitysideoissa. (Ojasalo ym. 2014, 52). Suomalaiset asuntosijoittajat ovat kasvava ja potentiaalinen kiinteistönvä- litysyriyten kohderyhmä myös ulkomailla, Espanja mukaan lukien. Segmentti on kannattava, sillä se luo mahdollisuuden aktiivisiin asiakassuhteisiin niin uusostojen

kuin vuokratuottojen myötä. Muilla ryhmillä asunnonosto on melko ainutkertainen tapahtuma, jolloin pysyvää asiakassuhdetta ei kiinteistönvälittäjän kanssa muodostu.

Uuden segmentin tunnistaminen voi auttaa toimeksiantajan uusille kohdemarkkinoille laajenemisessa, sekä profiloitumisessa kilpailijoihin nähden. Tämä kehittäisi nykyistä liiketoimintaa. Tällä hetkellä yksikään alueella toimivasta suomenkielisestä kiinteistönvälitysyrityksestä ei ole korostanut mainonnassaan erityisesti asuntosijoittajille tarjottavia palveluita. Samaan aikaan asuntosijoittamisesta ja asunnon ostamisesta ulkomailta puhutaan yhä enemmän ja aihe on ollut esillä myös aikakauslehdissä. Opinnäytetyön avulla tutkitaan asuntosijoittamisen tulevaisuuden mahdollisuuksia, sillä jos potentiaalinen tuotto on hyvä, kannattaa ihmisten mielenkiinto aiheeseen huomioida. Lähitulevaisuudessa kysyntä voi kasvaa, ja silloin tarvitaan ajankohtaista tietoa asuntosijoittamisesta. Kuitenkin ensin on välttämätöntä selvittää, onko asuntosijoittaminen todellisuudessa kannattavaa. Aiheesta ei löydy aiempaa tutkimusmateriaalia tai tilastoja, joten opinnäytetyön avulla pyritään vastaamaan tähän kysymykseen.

Materiaalin keräämiseksi opinnäytetyössä on käytetty useita suomalaisia ja espanjalaisia www-sivustoja, kirjallisuutta, seminaariluentoja ja Danske Bankin konttorinjohtajan haastattelua aiheesta.

Opinnäytetyön toimeksiantajana on Torrevejassa toimiva suomalais-espanjalainen kiinteistönvälitysyritys Zariko Enterprise S.L.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN SIJOITUSMUOTONA

Miksi kannattaa sijoittaa asuntoihin ja kannattaako se? On vaikeaa antaa luotettavaa arviota siitä, millaista tuottoa sijoitukselleen voi odottaa. Tämä ei koske ainoastaan asuntosijoittamista, vaan kaikkia sijoittamisen muotoja. Eri lähteet antavat erilaisia arvioita vuosituotoista, ja todellinen tuotto on aina tapauskohtainen. Jotakin voi kuitenkin päätellä arvioituista keskimääräisistä vuosituotoista. Asuntojen kohdalla ta-

vallinen keskimääräinen vuosituotto pyörii noin 5-6 %:ssa, mutta velkavipua hyödyntämällä ja hyvällä kiinteistöllä oman pääoman tuotto voi kasvaa huomattavasti suuremmaksi. Lisäksi saatava tuotto on melko vakaa vuosittain. Samalla tuottoa voi lisätä asunnon mahdollinen arvonnousu tulevaisuudessa. (Orava & Turunen 2013, 18-24.)

Suosituimman sijoittamisen muodon, osakesijoittamisen tuotoksi arvioidaan pitkällä aikavälillä jopa 10-12 %:a vuodessa. Tuotot voivat kuitenkin vaihdella suuresti vuosittain ja talouden tilanteen mukaan, joten tuoton tarkka ennustaminen ei ole mahdollista. (Erola 2007.) Vakaampaa tuottoa etsivälle yhtenä vaihtoehtona voi olla perinteinen suomalainen sijoituskohte, metsä. Siitä saatava tuotto riippuu pääosin hankintahinnasta ja ylläpitokustannuksista, mutta keskimääräinen sijoituksesta saatava oman pääoman vuosituotto on noin 4-7,8 %:a (Pukkala 2014).

Sijoitusmuodon valintaa ei kannata tehdä ainoastaan mahdollisia tuotto-odotuksia katsoen. Tärkeää on, että valittu sijoitusmuoto palvelee parhaiten sijoittajan omia tarpeita. Jokaisessa sijoitusmuodossa on omat hyvät puolensa sekä riskinsä, ja sijoittajan on tehtävä päätös siitä, mihin hän on valmis ryhtymään. Monella on sijoitussalkussaan samanaikaisesti sekä osakkeita, että kiinteistöjä. Näin voidaan samanaikaisesti saada sekä lyhyen aikavälin hyvää tuottoa, että odottaa tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä. (Parviainen & Järvinen 2012.)

Osakesijoittaminen on ainakin käsitteenä kaikista tutuin sijoittamisen muoto, ja se saakin medioissa hyvin näkyvyyttä (Parviainen & Järvinen 2012, 56). Asuntosijoittaminen on sille hyvä vaihtoehto tai lisä. Kuten kaikissa sijoitusmuodoissa, myös asuntosijoittamisessa on omat riskinsä. Seuraavassa tarkastellaan lähemmin, mitä mahdollisuuksia asuntosijoittaminen tarjoaa ja toisaalta mitä riskejä siihen sisältyy. Vertailuun on käytetty osakesijoittamista, sillä se on sijoittamisen tutuin muoto. Opinnäytetyössä keskitytään Torre Viejan kaupunkiin Espanjassa, joten tarkastellaan myös syitä, jotka ovat mahdollistaneet suomalaisten sijoittamisen Espanjan kiinteistöihin.

2.1 Asuntosijoittamisen mahdollisuudet

Huolimatta siitä, missä sijoitusasunto sijaitsee, sijoitusmuodolle on aina tyypillistä tietyt etuudet verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Ensimmäisenä etuna voidaan pitää kuukausittaista kassavirtaa, joka on harvinaista mille tahansa muulle sijoitusmuodolle. Asunnosta saatavat vuokratulot on mahdollista ennustaa etukäteen, mikä on käytännössä mahdotonta esimerkiksi osakkeilla. Samalla vuokrien hintakehitys on melko vakaata. (Orava & Turunen 2013, 17-20.)

Toisena sijoitusmuodon etuna on asuntojen maltillisempi hintaheilahtelu verrattuna esimerkiksi epävakampiin osakkeiden hintoihin, jotka vaihtelevat jopa päivittäin. Toisinaan asuntomarkkinoilla syntyy hinnoitteluvirheitä, ja asunnon saa hankittua yleistä hintatasoa edullisemmin. (Orava & Turunen 2013, 17-20.) Asuntosijoitus on hyvä tapa kasvattaa pääomaa ja suojata se inflaation vaikutuksilta. Inflaatiolla tarkoittaa yleisen hintatason nousua, jolloin rahan arvo heikkenee. Jos rahaa pitää pankkitilillä vuosikautia tai jopa vuosikymmeniä sijoittamatta sitä, samalla rahalla kuin talletuksen tehdessä ei enää tulevaisuudessa saa samoja asioita. (Cardone 2015.)

Vaikka asuntosijoittamiseen liittyy muiden sijoitusmuotojen tapaan suuriakin riskejä, on sen etuna korrelaatio inflaation välillä. Kiinteistöjen hinnat seuraavat hyvin inflaation kehitystä ja kasvavat sen mukaisesti. Kiinteistökaupoilla voi pahimmassa tapauksessa tehdä suuria tappioita, mutta sijoitus ei siitä huolimatta koskaan muutu täysin arvottomaksi. Osakkeet voivat menettää arvonsa yrityksen mennessä konkurssiin ja lopettaessaan toimintansa, mutta kiinteistö on sijoitus fyysiseen tuotteeseen, joka ei voi kadota. Vaikka talon arvo romahtaisi, saa siitä edelleen vuokratuloja parempaa myyntihetkeä odotellessa. Todennäköisesti asunnon arvo taas tulevaisuudessa kasvaa. Kiinteistön maaosuudella on aina arvoa, ja hyvällä sijainnilla maa-ala on aina haluttua ja arvokasta. (Cardone 2015.)

Kolmantena etuna on, että asunnosta saataviin tuloihin voi itse vaikuttaa. Esimerkiksi remontoimalla huoneiston voi saavuttaa paremman vuokratason ja samalla vuokratavuus paranee. Kuten osakesijoittamisessa, riskinhallinta paranee varoja hajauttamalla. Mitä useamman asunnon omistaa, sitä varmempaa on, että aina jostakin on

tuloja saatavilla normaalisti. Näin esimerkiksi putkiremonttien aiheuttama kassavirran katkeaminen ei tuota yhtä pahaa tappiota. (Orava & Turunen 2013, 17-20.)

Neljäs asuntosijoittamisen etu on, että tulosten parantamiseksi asuntosijoittamisessa kannattaa käyttää hyödykseen velkavivua. Pankit lainaavat pääomaa asunnon ostoa varten, eikä oman pääoman osuus tarvitse olla kovin suuri. Tämä on lähes mahdotonta osakkeiden hankinnassa. Velkavivun avulla pienemällä pääomalla saa hajautettua pääomaa sijoittamalla useampiin kohteisiin, ja kun asuntolainat on maksettu takaisin, on pääoman arvo moninkertaistunut alkuperäisestä sijoituksesta. (Cardone 2015.)

Viides huomio liittyy asuntosijoittamisen eettisyyteen. Sijoitusmuoto on eettinen, sillä lähtökohtaisesti kaikki ihmiset tarvitsevat kodin itselleen. Osakkeita ostamalla ei voi olla varma yrityksen toimista, ja miten ne vaikuttavat ympäristöönsä. Yritysten toimien seuraaminen on entisestään vaikeutunut kiihtyvän globalisaation myötä. (Orava & Turunen 2013, 17-20.)

Asuntosijoittaminen vaatii aikaa sekä vaivaa, sillä ilman perehtymistä on vaikea hankkia tuottoisaa sijoituskohdetta. Asunnossa asuva vuokralainen kattaa parhaimmassa tapauksessa vuokramaksuillaan lainanlyhennyksen, jolloin sijoitetulle pääomalle voi saada erittäin hyvän tuoton. Mahdollinen asunnon arvonnousu lisää asuntosijoittamisen houkuttelevuutta. Asuntosijoittaminen vaatii kuitenkin kärsivällisyyttä, sillä asunto on pitkäaikainen sijoituskohde, eikä nopeita suuria voittoja ole luvassa. Tuotto syntyy ajan kanssa. (Asuntosijoitusopas.fi 2013.)

2.2 Asuntosijoittamisen riskit

Vaikka asuntosijoittamisella on useita hyviä puolia, muiden sijoitusmuotojen tapaan sekään ei ole riskitön. Hyvällä suunnittelulla ja kohteen huolellisella harkinnalla pystyy huomattavasti pienentämään riskien uhkaa, mutta täysin niiltä ei voi koskaan välttyä. Odotettu tuotto saattaa jäädä paljon arvioitua pienemmäksi tai jopa tulla tappiolliseksi, jos asuntoon tarvitsee tehdä suuria remontteja tai vuokralainen ei maksa

vuokriaan. Jos asunnossa vaihtuu vuokralainen usein, on mahdollista joutua sietämään myös vuokratuotottomia kuukausia. (Asuntosijoitusopas www-sivut 2013.)

Vuokralaisen ja remontoinnin lisäksi yksi asuntosijoittamisen riskeistä on rahoituksen kallistuminen. Jos korot nousevat ennakoitua suuremmiksi, lainan kuukausierä kasvaa ja laina-aika pitenee. Toisin kuin osakkeet, asuntoa ei ole mahdollista myydä välittömästi silloin kuin sitä haluaa, vaan on odotettava ostajaa, joka haluaa asunnon itselleen. Joissakin tilanteissa asunnon arvo saattaa laskea, ja jos tässä tilanteessa joutuu myymään, jää tappiolle. Asuntokauppa on herkkä talouden muutoksille ja asunnon myyminen huonossa talustilanteessa voi viedä aikaa. (Asuntosijoitusopas www-sivut 2013.)

Velkavipu on hyvä keino kasvattaa omaa pääomaa, mutta jos korot kasvavat ennakoitua suuremmiksi, kääntyy velkavipu tappiota lisääväksi tekijäksi. Velkavipu toimii kannattavana niin kauan, kuin velan korkoprosentti pysyy pienempänä kuin sijoituksen prosentuaalinen vuokratuotto. Jos korkoprosentti on suurempi kuin vuokratuottoprosentti, kääntyy kassavirta negatiiviseksi, eikä vuokralaisen maksama vuokra enää kata lainanlyhennyskuluja kokonaan. Jos samalla vielä sijoitusasunnon arvo laskee, oman pääoman tuotto kääntyy tappiolliseksi huomattavasti nopeammin, kuin jos sijoitus olisi alun perin tehty ilman lainarahaa. (Sijoitusasunnot www-sivut 2015.)

Vaikka sijoittamisen ammattilainen ei tarvitse olla, ei asuntosijoittamiseen pidä ryhtyä ennen perusasioiden tietämistä. Riskinä on, että ostetaan asunto, joka näyttää houkuttelevalta tekemättä kunnolla kannattavuuslaskelmia ja miettimättä sijoituksen riskejä. Sijoitushankintaan on maltettava käyttää riittävästi aikaa tutkimalla tarjolla olevia kohteita, sijoitettavan alueen kehitystä ja miettimällä rahoitusta. On aikaa vievää löytää sopiva asunto, sopivalta sijainnilta ja vielä hyvät vuokralaiset siihen. Potentiaalisen sijoituskohteen suhteen pitää olla realistinen ja tehdä kannattavuuslaskelmia ennen ostopäätöstä. Jos sijoittaja on liian optimistinen ja perustaa hankintapäätöksen pääasiassa siihen, pitääkö asunnon ulkonäöstä, on suuri riski ostaa kannattamaton asunto. Päätöstä ei kuitenkaan kannata lykätä loputtomiin peläten, että markkinoille tulee joku jo hankittua sijoitusasuntoa parempi vaihtoehto. (Kaufman 2015.)

Asuntosijoittamisen riskinä on myös ennustamisen vaikeus. On vaikea tietää, mitä pitkän sijoitusajan aikana tulee tapahtumaan, ja miten se vaikuttaa sijoituksen kannattavuuteen. Riski kasvaa, kun Suomen sijasta sijoitetaan kiinteään omaisuuteen ulkomailla. Vuoden 2008 finanssikriisi on esimerkki siitä, miten odottamaton voi joskus tapahtua. Siihen johtaneita syitä ja sen aiheuttamia seurauksia käsitellään opinnäytetyössä myöhemmin. Ensin tarkasteluun otetaan syyt, jotka ovat vaikuttaneet kansainvälisen asuntosijoittamisen suosion kasvuun, ja miten ne ovat lisänneet suomalaisten mahdollisuuksia sijoittaa Espanjaan.

2.3 Kansainvälistymisen mahdollisuudet ja riskit

2.3.1 Euroopan yhdentyminen

Jo 1700 – luvulla skotlantilainen taloustieteilijä Adam Smith puolestapuhui vapaiden markkinoiden puolesta, jossa ”näkymätön käsi” ohjaa kannattavuuteen. Hänen teoriasa mukaan kansantalouden tuotantoa ja kansalaisten kulutusmahdollisuuksia tuli vahvistaa. (Korkman 2015, 11-13.) Smith kannatti Euroopassa vallitsevien säädösten muuttamista, jotta työvoima ja varannot voisivat liikkua vapaammin (Smith 1776, 152-153). Smith tunnisti globalisaation mahdollisuudet jo 300 vuotta sitten, ja nykyään hänen teoriansa on laajasti tunnettu ja tunnustettu nykyaikaisessa länsimaisessa talousajattelussa. (Korkman 2015, 11-13.)

Smithin aikakaudesta on päästy tilanteeseen, josta Wilenius käyttää termiä ”keskinäisriippuvuuden aikakausi” (Wilenius 2015, 115), kuvaamaan tilannetta, joka Euroopassa vallitsee nykyään. Erityisesti euromaat ovat vahvasti sidoksissa toisiinsa, eivätkä voi enää ajatella pelkästään omaa kansallista etuaan yhteisen järjestelmän kustannuksella (Wilenius 2015, 115). Miten euroalue on kehittynyt nykyisenlaisekseen ja miten se vaikuttaa kansainvälisen asuntosijoittamisen mahdollistumiseen?

2.3.2 Euroopan unioni

Yhdentymisen historian voidaan katsoa alkaneen toisen maailmansodan jälkeen, jolloin heräsi ajatus Euroopan maiden välisestä taloudellisesta yhteistyöstä. Yhteistyön tarkoituksena oli ehkäistä maiden välisten ristiriitatilanteiden syntymistä. Ajatuksen pohjalta perustettiin Euroopan talousyhteisö (ETY) vuonna 1958. Aluksi liittoon kuului ainoastaan kuusi maata. (Euroopan unionin [www-sivut 2016](#).)

Ajan kuluessa talousyhteisö vahvistui ja mukaan tuli myös poliittinen yhteistyö. Yhä useampi Euroopan maa liittyi jäseneksi, ja talousyhteisön nimi muutettiin vuonna 1993 Euroopan unioniksi (EU). EU:n nykyisten 28 jäsenmaan tavoitteena oli ja on yhä edelleen vahvistaa unionin alueelle muodostuneita sisämarkkinoita. (Euroopan unionin [www-sivut 2016](#).)

Nykyisen sisämarkkinoiden kehittämisen tarkoituksena on taata ihmisten, tavaroiden, palvelujen ja pääoman vapaa liikkuvuus EU:n alueella. Tämän ansiosta ihmiset voivat esimerkiksi asua ja työskennellä missä haluavat, eikä matkustamiseen tarvita viisumia.

EU:n alueella ei ainoastaan kannusteta liikkuvuuteen jäsenmaiden välillä, vaan sen edistämiseksi tehdään erilaisia säädöksiä. Yksi esimerkki näistä toimista on uusi matkapakettidirektiivi, joka hyväksyttiin vuonna 2015 ja joka astuu voimaan vuonna 2018. Direktiivi turvaa ja parantaa lomailijoiden matkakustannusten korvauksia. Nykyisellään suoja koskee vain järjestettyjä valmismatkapaketteja, mutta uuden direktiivin myötä sen piiriin astuu myös yhdistettyjen verkkosivustojen kautta ostetut matkat. Uudistus koskee 120 miljoonaa EU:n jäsenvaltioiden kuluttajaa, jotka nykyään tekevät matkajärjestelyt itse verkkosivustoja hyödyntäen (EU dokumentti).

Vaikka tämä saattaa vaikuttaa pieneltä teolta, on se EU:lta selvä kannustus matkailuun EU:n jäsenmaiden välillä ja pyrkimyksenä on tehdä siitä yhä taloudellisesti riskittömämpää ja helpompaa. Matkustamisen lisääntyminen hyödyttää myös asuntosijoittajaa, jonka sijoitukset sijaitsevat Euroopan suosituilla turistialueilla.

Toinen uusi käytäntö EU:n alueella on eurooppalainen ammattikortti, joka on kehitetty myös kiinteistönvälittäjien ja asunnonostajien tarpeisiin. Alkuvuodesta 2016

lähtien kortin avulla on voinut todistaa ammattipätevyytensä, jolloin työnsaanti myös muusta jäsenvaltiosta kuin omasta kotijäsenvaltiosta helpottuisi. Sen tarkoituksena on samalla suojella asiakkaita epäpäteviltä ammatinharjoittajilta ja huijareilta, joista varoitellaan myös Espanjasta asuntoa ostavia ulkomaalaisia. (Euroopan komission www-sivut 2016.)

Ammattikortti on askel suuntaan, jossa kaupankäynti pyritään tekemään EU:n alueella turvalliseksi ostajalle. Espanjassa on lukuisia tapauksia, jossa huijarit ovat esittäytyneet kiinteistönvälittäjinä ja hyödyntäneet ulkomaalaisten ostajien kielitaidottomuutta ja tiedon puutetta. Ongelmana on voinut myös olla kiinteistönvälittäjän oma kielitaidottomuus ja ammattitaidon puute, jolloin hän on tahattomasti johtanut asiakkaitaan harhaan asunnonoston aikana. EU:n jäsenmaiden lainsäädäntöä kuitenkin yhtenäistetään koko ajan, ja valvotaan kansalaisten etua. Kansainvälistä kaupankäyntiä ja sijoittamista voidaan todennäköisesti pitää turvallisempana EU:n jäsenmaiden välillä, kuin esimerkiksi suomalaisten asunnonostajien toiseen kansainväliseen suosikkikohteeseen Turkkiin. Siellä lainsäädäntö ja kulttuuri eroaa hyvin paljon suomalaisesta, eivätkä viranomaiset tee yhtä laajaa yhteistyötä kuin Suomen ja Espanjan välillä.

Koska Suomi ja Espanja ovat molemmat EU:n jäsenvaltioita, tarjoaa se etua myös asunnosijoittamisen näkökulmasta. EU pyrkii toimillaan jatkuvasti kehittämään jäsenvaltioiden yhteistyötä, mikä helpottaa myös asunnonhankintaprosessia toisesta jäsenvaltiosta.

2.3.3 Euro

Talous – ja rahaliitto (EMU) on suuri askel yhä yhtenäisempää EU:n aluetta. Sen piiriin kuuluvat muun muassa yhteinen rahapolitiikka, ja yhteisvaluutta euro. Kaikki EU:n jäsenvaltiot kuuluvat talous- ja rahaliittoon, mutta kaikki eivät ole ottaneet yhteistä valuuttaa käyttöönsä. Euroalueen muodostavat tällä hetkellä 19 jäsenvaltiota, joihin myös Suomi ja Espanja kuuluvat. (Euroopan unionin www-sivut 2016.)

Euroalue on maailman toiseksi suurin talous, ja sen alueella asuu yli 330 miljoonaa ihmistä. Euroa voidaan pitää poliittisena hankkeena, jonka tavoitteena on taata kaikille euroalueen asukkaille vakautta ja vaurautta. Pitkäaikaisen menestyksen turvaamiseksi euroalueella pyritään erityisesti kansallisten työmarkkinoiden yhdentymiseen ja koulutusmahdollisuuksien turvaamiseen. Tämän vuoksi alueella tehdään jatkuvasti työtä maantieteellisen ja ammatillisen liikkuvuuden helpottamiseksi. Vuonna 2014 yli 14 miljoonaa EU:n kansalaista asuikin oman jäsenvaltionsa sijasta jossakin muussa jäsenvaltiossa. (EU dokumentti.)

Yhteinen valuutta Euroopan unionin jäsenvaltioiden välillä on merkittävä tekijä maiden välillä tapahtuvasta kaupankäynnistä ja sijoitustoiminnasta. Asuntosijoittajan ei tarvitse murehtia vaikeaselkoisista valuuttakursseista ja valuuttojen arvojen heilahtelusta suhteessa toisiinsa. Suomalaisen asuntosijoittajan on nykyään euron myötä helppo verrata, mitä Espanjan kiinteistöt maksavat ja millaista tuottoa niistä saa. Asuntokauppaa tehdessä ei voi hävitä valuuttakurssin heilahtelujen vuoksi.

2.3.4 Finanssikriisi

EU:n jäsenmaiden välinen riippuvuus ei tuo mukanaan vain positiivisia asioita, vaan se voi aiheuttaa myös negatiivisia vaikutuksia. Syyskuussa 2008 alkanut finanssikriisi sai alkunsa, kun rahaa virtasi liikaa yhteen kohteeseen (asuntomarkkinoihin) ja tämän seurauksena moni muu talouden osa jäi ilman tarvittavaa rahankiertoa (Wilenius 2015, 119). Suurimpina syyllisinä tapahtuneeseen finanssikriisiin pidetään pankkeja, sijoittajia ja ylipäättään rahoitussektoria. Pankkeja pidetään riskinhallinnan ammattilaisia, mutta sen sijaan he omalla toiminnallaan loivat riskin. Ongelma alkoi Yhdysvalloista, jossa rahaa oli ennen kriisin alkua saatavilla kaikille, jopa ennen luottokelvottomille henkilöille. Tämä johti tilanteeseen, jossa amerikkalaiset kotitaloudet eivät enää säästäneet, vaan ottivat isoja lainoja ja velkaantuivat raskaasti. 80 % amerikkalaisista kulutti keskimäärin 110 % tuloistaan. Taloutta ylläpidettiin lainoilla ja uskottiin, että markkinat pysyvät vakaina. (Stiglitz 2015, 5-50.)

Markkinoilla ajateltiin, että talouskasvua on hyvin ja kotitaloudet olivat suurien lainamäärien ansiosta valmiita maksamaan enemmän. Holtittomasta lainanannosta ovat

esimerkkinä subprime-lainat, joita sai ilman virallisia dokumentteja. Tämä aiheutti keinotekoisien asuntojen arvon nousun ja hintojen nopean kohoamisen. Matala korkotaso pahensi tilannetta ja se johti asuntokuplan muodostumiseen. (Stiglitz 2015, 14- 63.)

Lopulta oltiin tilanteessa, jossa asuntokupla puhkesi ja se tarkoitti useille kotitalouksille erittäin vaikeaa tilannetta. Asuntojen arvo romahti nopeasti, ja maksettava laina oli suurempi kuin kiinteistön nykyinen arvo. Talous kääntyi laskusuhdanteeseen ja työttömyysaste kohosi. Kotitalouksien maksukyky heikkeni huomattavasti ja ihmiset menettivät kotinsa. (Stiglitz 2015, 62-63.)

Oli selvää, etteivät asuntojen hinnat voisi jatkaa loputtomiin kohoamistaan nopealla tahdilla. Siitä huolimatta lainanantajat koettivat tulojen toivossa myöntää niin paljon lainoja kuin mahdollista. Seuraukset olivat vakavat, eikä siitä ole selvitty täysin vieläkään, seitsemän vuotta kriisin alkamisen jälkeen. (Stiglitz 2015, 63; Wilenius 2015, 119.)

Monet taloustieteilijät ovat varoittaneet, että tällä hetkellä läpikäymämme talouskriisi on pahin sitten vuoden 1929 suuren kriisin. Sen vaikutukset ovat ulottuneet laajasti asuntomarkkinoihin, ja vaikuttaneet asutussijoitusten onnistumiseen. Seitsemän vuotta kriisin alkamisen jälkeen talous on sekä Euroopassa että Amerikassa vaiheessa, jossa se mukautuu ja palautuu vähitellen, jolloin kehitys palauttaa kiinteistöjen hinnat takaisin tasapainoisiksi. Samalla kiinteistösijoitukset, joilla oli merkittävä rooli vaatimattomaan talouden elpymiseen viime vuosien aikana, on alimmillaan kahteenkymmeneen vuoteen. (Stiglitz 2015, 61-64.)

Monet Euroopan Unionin jäsenvaltiot olivat Yhdysvaltojen tapaan eläneet yli varojensa, ja tästä syystä velkaantuneet raskaasti. Kun talous vuonna 2008 kääntyi laskuun, oli usea maa ongelmissa. Useat eurooppalaiset pankit olivat mukana Yhdysvaltojen lainanannossa, ja kun Yhdysvaltojen ongelmat heikensivät dollaria, oli Euroopan maiden yhä vaikeampi saada tuotteensa myydyiksi ulkomailla. Tästä syystä usealla Etelä-Euroopan valtioilla, Kreikalla, Italialla, Portugalilla ja myös Espanjalla on ollut viime vuosina vaikeaa. (Stiglitz 2015, 63; Wilenius 2015, 115).

2.4 Asuntosijoittaminen Espanjaan

Maailma muuttuu ja on Wileniuksen mukaan jälleen tällä hetkellä murroskohdassa. Miten voi uskaltaa tehdä asuntosijoituspäätöksen esimerkiksi pitkällä 20 vuoden laina-ajalla, aikana jolloin levottomuudet ovat lisääntyneet ja Eurooppa yrittää toipua vakavasta talouskriisistä? (Wilenius 2015.) Miten voidaan olettaa, että Espanjaan sijoittaminen kannattaa pitkällä aikavälillä?

Espanjan tämän hetken tilanteesta on eriäviä mielipiteitä. Se on yksi EU – alueen eniten finanssikriisistä kärsineistä maista, jossa Yhdysvaltojen tapaan oli kehittynyt asuntokupla. Optimististen lähteiden mukaan vuoden 2016 alkaessa näyttäisi siltä, että Espanjan asuntomarkkinatilanne jatkaa hidasta elpymistään. Kehitys riippuu kuitenkin suuresti alueittain. Hintakehitys on vielä epävakaata, ja välillä luku kääntyy edelleen joillain alueilla miinusmerkkiseksi. Esimerkiksi Costa Blancan viereisellä rannikkoalueella, Murciassa, hinnat laskivat kuukausittaisessa tarkastelussa tammi-kuun 2016 hinnoista helmikuuhun 2016 2,2 %. Taulukosta 1 näkee, miten keskimääräinen asuntojen hinta on vaihdellut Espanjassa viime vuosien aikana. Taulukossa sinisellä on merkitty uudiskohteiden, ja ruskealla käytettyjen asuntojen hintakehitys. Uudistuotannon hinnat eivät kärsineet finanssikriisistä yhtä paljon kuin käytetyt asunnot, mutta molempien hinnat ovat laskeneet selvästi. Vuodesta 2013 lähtien hintakehitys on taas lähtenyt nousuun. Vielä on kuitenkin matkaa ennen finanssikriisiä olleisiin asuntojen hintoihin, sillä vuonna 2015 rannikkoalueilla hinnat olivat edelleen jopa yli 40 % alhaisemmat kuin huippuvuosiin verrattuna. (Idealista www-sivut 2016 & Instituto Nacional de Estadística www-sivut 2016.)

Taulukko 1. Espanjan asuntojen hintakehitys. (Instituto Nacional de Estadística www-sivut 2016)

tomarkkinoiden ylikuumentuminen. Optimististen vuosien aikana euron käyttöönoton jälkeen rahaa virtasi runsaasti Espanjan asuntomarkkinoille. Nyt raha virtaa ulos maasta. Lisäksi Wilenius toteaa, että ”Viime vuosikymmenten aikana sekä taloudelliset että poliittiset skandaalit ovat lisääntyneet.” (Stiglitz 2015, 361-363; Wilenius 2015, 109.) Wilenius (Wilenius 2015, 126) ennustaa, että pankit joutuvat yhä edelleen vähentämään luotonantoaan heikon taloustilanteensa seurauksena. Hän myös pitää mahdollisena, että vielä 2010-luvun lopulla voi tapahtua aiempaa suurempi pörssiromahdus.

Jos tarkasteluun otetaan muukin kuin asuntomarkkinat, on Espanjan ja espanjalaisten kotitalouksien tilanne edelleen tukala. Lähes yksi neljästä työntekijästä on työttömänä, ja nuorison työttömyysaste on lähes 50 %. Tilanteelle ei ole välttämättä tulossa nopeaa helpotusta, ja se voi myös kehittyä entistä huonompaan. Kiinteistöjen hinnan romahtaminen on vaikuttanut eniten pieni- ja keskituloiseen väestöön, sillä asuntoon on sidottuna suurin osa kotitalouksien pääomasta. Kuitenkin toisin kuin Suomella, Espanjan talous on kääntynyt hitaaseen kasvuun, oltuaan vuonna 2014 1,7 %. (Stiglitz 2015, 360-361; World Bank www-sivut 2016.)

3 ASUNNON OSTOPROSESSI

3.1 Ennen asunnon ostoa

Jotta asuntosijoittamiseen ryhtyminen olisi mahdollista, on ensin ymmärrettävä espanjalainen asunnonostoprosessi. Prosessin hallinta auttaa hallitsemaan asunnon ostosta aiheutuvia kustannuksia ja pienentää huomattavasti asuntokaupan riskejä. Onnistunut asuntokauppa, ja erityisesti sijoitusmielessä tehtävä hankinta vaatii monipuolista alueen tuntemusta, ymmärrystä siitä mitä kannattaa ostaa, ja tietämystä kiinteistömarkkinoista. Tietämätön ostaja voi pahimmassa tapauksessa joutua maksamaan kiinteistön vanhan omistajan velkoja pois, jolloin kiinteistön hankintahinta tulee aiottua kalliimmaksi. On tärkeä tietää mitä kuluja kauppaan kuuluu, ja mistä ne muodostuvat, jotta pystyisi realistisesti arvioimaan sijoituksen kannattavuutta.

Kun on tehty päätös asunnon ostosta Espanjasta, on aika aloittaa käytännön järjestelyt. Perusteellinen valmistautuminen ennen kiinteistönvälittäjän luokse menoa säästää niin kuluissa kuin ajassakin. Ennen asuntokaupoille menoa on syytä miettiä rahoitus ja budjetti valmiiksi, esimerkiksi haluaako järjestää rahoituksen kokonaan Suomesta vai espanjalaisesta pankista (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 68). Lisäksi kannattaa kiinnittää huomiota kiinteistönvälittäjän valintaan, kannattavan sijoitusasunnon tunnuspiirteisiin, sekä asiointitoimiston palveluiden tarpeellisuuteen.

Espanjassa on useita suomenkielisiä palvelua tarjoavia asiointitoimistoja, joissa asianajajat (abogado) antavat osaamisensa asiakkaiden käyttöön helpottaen prosessin läpiviemistä. He muun muassa tarjoavat käännöspalveluita ja auttavat pankkineuvotteluissa ja tarvittavien dokumenttien täyttämässä. Asiointitoimisto toimii ostajan apuna ja tuntee Espanjan lainsäädännön (King 2002, 77-78.)

Toinen tärkeä asuntosijoittajan apu on ammattitaitoinen kiinteistönvälittäjä, jolla on vahva aluetuntemus. Paras tapa aloittaa sijoitusasunnon etsintä on tutustua haluamansa alueen tarjontaan, sekä rajata itselle selkeästi mitä haluaa ja mitä on siitä valmis maksamaan. Tämän jälkeen on aika ottaa yhteyttä paikalliseen kiinteistönvälitysyhtiöön. Costa Blancan alueella Torreviejassa on useita yrityksiä, joista saa palvelua suomeksi. Asiantunteva kiinteistönvälittäjä osaa kertoa, millaista asuntoa kannattaa harkita sijoitukseen ja ilmoittaa kun sopivia kohteita on tarjolla. Vasta tämän jälkeen kannattaa lentää paikan päälle katsomaan muutama huolella valittu kohde ja tehdä mahdollinen sijoituspäätös. Tällä tavoin meneteltynä säästää matkakustannuksissa, sillä kohteessa ei tarvitse viettää pitkiä aikoja sopivaa sijoituskohdetta etsien ja sen jälkeen läpiviedä ostoprosessia.

3.1.1 NIE - numero

Jotta asunnon osto olisi mahdollista, ulkomaalainen ostaja tarvitsee virallisen henkilötunnuksen Espanjasta, ns. NIE – numeron (Numero de Identificación de Extranjero). Henkilötunnus vaaditaan myös pankkitilin avauksen yhteydessä, joten se kannattaa hankkia jo ennen sopivan asunnon löytymistä ja tarjouksen tekemistä. Henkilötunnus on voimassa toistaiseksi, joten kerran tehtyä hakemusta ei tarvitse uusia. NIE

– numeron hankinta on ensimmäinen askel kohti toteutunutta asuntokauppaa. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 56.)

Asiointitoimistot auttavat NIE – numeron hankinnassa, mutta hakemus on helppo tehdä myös itse. Paikallisen poliisiaseman passitoimistossa on lomakkeita tätä tarkoitusta varten. Mukaan tarvitaan ainoastaan passi ja kopio siitä. Itse henkilötunnuksen anomalla maksettavaksi tulee ainoastaan vähäinen leimaverro. NIE – numeron saaminen kestää noin viikosta vajaan kuukauteen paikkakunnasta riippuen. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 56.) NIE – numeron hankinta on mahdollista myös Suomesta käsin, sillä Helsingissä oleva Espanjan suurlähetystön toimipiste ottaa myös hakemuksia vastaan ja lähettää ne edelleen Madridiin käsiteltäviksi.

3.1.2 Rahoituksen järjestäminen

Rahoituksen järjestäminen on tärkeä osa asunnon ostoprosessia, ja siihen on olemassa useita erilaisia vaihtoehtoja. Varat kiinteistön ostoon voi tuoda joko kokonaan Suomesta, tai hankkia lainana Espanjasta (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 61). Espanjassa vaihtoehtoina ovat niin ulkomaalaiset pankit, kuin kotimaiset espanjalaiset pankit. Peruspalvelut näissä ovat melko samanlaisia, mutta toimituskuluissa saattaa olla eroja. Yleensä alueilla, joissa on paljon suomalaisia, on myös suomenkielistä henkilökuntaa pankkikonttoreissa. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 60).

Danske Bankin Porin yksikön konttorijohtaja R. Saarelainen muistuttaa, (henkilökohtainen tiedonanto 23.3.2016) että jos rahoitus halutaan järjestää Suomesta, tulee ottaa huomioon, ettei espanjalainen kiinteistö käy lainan vakuutena. Lainan saa suomalaista kiinteistöä vastaan, jolloin mahdollinen lainamäärä määräytyy suomalaisen vakuuden arvon mukaisesti, ollessaan enintään 75 – 80 % asunto-osakkeen arvosta. Kiinteistöä vastaan vakuusarvo on 65–70 %, ja kesämökin tapauksessa 65 %. Jos vakuudesta ei ole tuoretta arviota, pankki käyttää kiinteistönvälittäjää arvioimaan kohteen nykyistä arvoa.

Saarelainen kertoo, että asuntosijoitus käyttäytyy pääsääntöisesti samoin kuin tavallinen asuntolaina, jolloin lainan takaisinmaksuaika on maksimissaan 25 vuotta lyhentämällä lainaa vaihtuvan tasaerän mukaan. Tällöin lainan lyhennyssumma vaihtelee korkojen mukaisesti, 12 kuukauden Euribor-koron ollessa ylivoimaisesti suosituin tarkastusväli. Jos valitaan maksutavaksi kiinteä tasaerä, maksimilaina-aika on 18 vuotta. Yksi vaihtoehto on myös valita lainalle kiinteä korko, jolloin se pysyy samana seuraavan viiden tai kymmenen vuoden ajan. Tämä vaihtoehto on myös sijoituslainalle, ja sen ottamista suositellaan, koska korkotaso on tällä hetkellä (2016) niin alhaalla.

Saarelaisen mukaan lainan korkotaso määräytyy osittain myös aiemman asiakassuhteen perusteella, mutta tällä hetkellä tehtävän asuntosijoituksen lainalaskelmat voi tehdä noin 2 % marginaalilla. Koska Euribor-korot ovat tällä hetkellä (maaliskuu 2016) nollassa tai jopa miinuksella, eivät ne rasita korkotasoa ylöspäin. Lisäksi laskelmiin täytyy ottaa lainanhoitokulut, joita tulee 2,50 € kuukaudessa suoraveloituspalkkiosta. Lainan myöntämisestä tulee kuluksi lainan toimituspalkkio, joka on 0,5 % lainan määrästä, kuitenkin pääsääntöisesti aina vähintään 300 €.

Toinen vaihtoehto on hakea lainaa espanjalaisesta pankista, jolloin lainan vakuudeksi käy ostettava kiinteistö. Lainan takaisinmaksuaika on maksimissaan 20 – 25 vuotta, riippuen pankista ja ostajan iästä. Lainaa saa 50 – 70 % kiinteistön arvosta, pankista riippuen. Vaikka Suomessa oleva omaisuus ei käy espanjalaisesta pankista otettavan lainan vakuutena, tarkistetaan lainaa myönnettäessä lainanottajan varallisuustilanne. Pankki voi pyytää esimerkiksi verotodistusta tai eläketodistusta, viimeisimpiä palkka- tai eläkekuitteja, sekä puolen vuoden tiliotteet käyttötilistä. Lisäksi on hyvä ilmoittaa pankille muusta varallisuudestaan, esimerkiksi suomalaisen kiinteistön arvo, säästöt ja sijoitukset. Yrittäjän, jonka suurin osa tuloista on yrityksen voitonjakoa, kannattaa liittää lainahakemukseen myös yrityksen tuloslaskelma, tase ja kaupparekisteriote. (Zariko Enterprise www-sivut 2016).

Lainan suuruus määräytyy pankin tekemän arvion mukaan kiinteistön arvosta, ei myyntihinnan mukaan. Tämä kannattaa ottaa huomioon, ennen kuin allekirjoittaa sopimuksia asunnon ostosta. Jos esimerkiksi hakee lainaa asunnolle, jonka myyntihinta on 100 000 €, ja haluaa lainaa 70 % asunnon arvosta, mutta pankki arvioi koh-

teen arvoksi vain 70 000 €, saa lainaa maksimissaan 49 000 € toivotun 70 000 € sijasta. Tämä saattaa hankaloittaa halutun velkavivun hyödyntämistä. Lainanottaja on velvollinen maksamaan arvioinnin tekemisestä aiheutuvat kustannukset. (King 2002, 99-100).

Torreviejassa on muutamissa pankeissa myös suomenkielistä henkilökuntaa, joten kielitaidon puutteen vuoksi ei tarvitse pelätä lainan hakemista Espanjasta. Tällöin lainahakemukseen voi liittää suoraan suomenkieliset dokumentit. (Zariko Enterprise www-sivut 2016). Espanjaan voi avata tilin, kunhan NIE-numero on hankittuna (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 61).

3.2 Asunnon löytäminen ja tarjouksen tekeminen

Kun ensimmäiset järjestelyt on tehty, on aika keskittyä sopivan kohteen löytämiseen. Kuten aiemmin mainittiin, varsinkin ensimmäistä sijoitusasuntoa hankittaessa on syytä käyttää hieman aikaa sopivan kiinteistönvälittäjän löytämiseen, sillä ammattitaitoinen välittäjä on ehdoton apu tuottoisan sijoituskohteen löytymisessä. Costa Blancan alueella on useita suomalaisia ja ruotsalaisia kiinteistönvälitystoimistoja, joten palvelua on mahdollista saada omalla äidinkielellään. Aina kannattaa kuitenkin tarkistaa, että kiinteistönvälittäjä on laillistettu API tai GIPE, että toimiston henkilökunta osaa sujuvaa espanjaa ja että toimisto on ollut alueella mieluummin jo pidemmän aikaa (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 69).

Espanjassa on yleistä, että yksi kiinteistö on samanaikaisesti usealla eri välittäjällä myynnissä. Tämän seurauksena sama asunto saattaa olla myynnissä hieman erihintaisena eri välittäjillä (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 70; King 2002, 74).

Yksi tärkeimmistä kysymyksistä asuntoa ostettaessa on sen sijainti. Torrevieja on yksi edullisimmista Espanjan rannikkoalueista. Sisämaan pienten kylien ja kaupunkien asunnot ovat vielä edullisempia, mutta sijoitusasuntoa hankittaessa kannattaa miettiä asunnon vuokrattavuutta. Rannikko houkuttelee enemmän ihmisiä, jolloin asunnoille on enemmän kysyntää. Kiinteistöjen hinnat vaihtelevat yleisen kysynnän ja tarjonnan mukaan, sijainnin, koon ja muiden seikkojen, esimerkiksi kiinteistön ilmansuunnan mukaan (King 2002, 101). Näitä asioita ei voi myöhemmin vaihtaa, kun

asunto on ostettu. Siksi ne ovat tärkeimpiä mietittäviä asioita sijoitusasunnon hankintaa päätettäessä.

3.2.1 Asuntotyypit

Asunnon ostajalla on mahdollisuus ostaa kolmentyyppisiä asuntoja: joko uudistuantoa, käytettyjä asuntoja, tai pankin haltuun ottamia asuntoja. Espanjassa on tavallista rakentaa kerralla kokonaisia asuinalueita, jolloin samaan urbanisaatioon kuuluu useasti kerrostaloja, bungaloweja ja duplexeja. Asuinalueen talot ovat samannäköisiä, usein skandinaaviseen makuun tehtyjä, ja asukkaat jakavat yhteiset pihat ja allasalueet. Uudistuotannolla laajennetaan turistialueita, ja ne sijaitsevat tyypillisesti rannan tai golfkenttien läheisyydessä.

Pankin omistamat kiinteistöt on lunastettu entisiltä omistajilta, joilla ei ole ollut enää varaa hoitaa lainasta ja asunnon ylläpidosta koituvia kuluja. Finanssikriisin alettua maksuvaikeuksiin joutuneita kotitalouksia on ollut yhä enemmän ja tälläkin hetkellä Alicanten alueella tunnetulla espanjalaisella pankilla on 1040 kiinteistöä myynnissä. Torreviejassa myynti-ilmoituksia on tällä hetkellä 25:stä kiinteistöstä. (Servihabitat www-sivut 2016.)

Pankkien kiinteistöjen ostamisessa tulee olla tarkkana, sillä asunnoissa ei ole asuttu pitkiin aikoihin, ne vaativat yleensä remontointia, eivätkä kaikki maksut ole välttämättä ajan tasalla. Pankilta ostettaessa on toisaalta mahdollisuus todella kannattaviin sijoitushankintoihin, sillä kiinteistöjä löytyy hyviltä sijainneilta ja ne on toisinaan hinnoiteltu hyvin edullisiksi. Jos päättää sijoittaa näihin kiinteistöihin, on syytä varautua aktiiviseen hintaseurantaan. Pankit muuttelevat asuntojen hintoja tasaisin väliajoin: saman asunnon hinta voi välillä laskea todella merkittävästi ja toisaalta välillä taas nousta. Kun löytyy sopiva kiinteistö edullisesti, on kyettävä tekemään ostopäätös nopeasti. Pankin kanssa käytävä tarjousneuvottelu on todella nopea prosessi, eikä ostajaehdokkaalla ole montaa mahdollisuutta neuvotella hinnasta.

Pankin asuntoihin sijoittavan kannattaa tietää jotakin remontoinnista ja Espanjan lupakäytännöistä. Sijoittajan, joka sijoittaa pankin asuntoihin, on syytä sietää hieman isompaa riskiä, sillä asunnon remontoinnin ja varustelun kustannuksia on ainakin kokemattoman sijoittajan vaikea ennustaa tarkasti.

Opinnäytetyössä keskitytään sijoittajan kolmanteen vaihtoehtoon, käytettyihin asuntoihin. Asunnon vuokrausta ajatellen ne sijaitsevat usein keskeisemmällä paikalla kuin uudiskohteet ja ovat edullisempia. Vaikka pankin kohteita voi saada hyvin edullisesti, voi käytetty asunto lopulta olla kaikki kulut huomioon ottaen jopa edullisempi vaihtoehto. Vaikka käytettyyn asuntoon sijoittaminen vaatisi enemmän omaa pääomaa, kannattaa harkita tarkkaan sen tarjoamat edut verrattuna muihin sijoitusvaihtoehtoihin. Käytettyyn kiinteistöön on yleensä olemassa valmiit vesi- ja sähköpimukset, kiinteistön rasitteet on helpompi selvittää ja todennäköisesti sijoituksen saa ostettua valmiiksi kalustettuna. Koska rakennuttajan tai pankin sijaan myyjänä on useimmiten tavallinen luonnollinen henkilö, on hintaneuvottelu joustavampaa.

3.2.2 Asumismuodot

Seuraavaksi kannattaa miettiä, millaisia kiinteistövaihtoehtoja Espanjassa on. Pääsääntöisesti voidaan sanoa, että mitä pienempi asunto on, sitä paremman vuokratuoton siitä saa. Tämä siksi, ettei asunnosta saatava vuokra kasva samassa suhteessa asunnon pinta-alan mukaan, mutta vastike- ja remonttikulut ovat sitä vastoin suuremmat. (Orava & Turunen, 101.) Tämä rajaa jo huvilat (villa) pois tarkastelusta. Jäljelle jäävät duplex- ja rivitaloasunnot (casa adosado), joissa molemmissa asuinala on yleensä kahdessa kerroksessa. Toisin kuin rivitaloasunto, duplex on yksittäinen asunto, kuten suomalainen omakotitalo, mutta se kuuluu kuitenkin taloyhtiöön. Molemmissa on yleensä oma pieni piha ja autopaikka, kattoterassi, taloyhtiön uima-allas ja piha-alueet, jotka taloyhtiö huoltaa. Tämän tyyppiset asunnot sopivat perhekoodeiksi ja koko perheen lomamatkojen majoittautumiseksi. Asunnoissa olevat jyrkät portaat kuitenkin rajaavat potentiaalisia vuokralaisia jonkin verran pois.

Bungalow on tyypillinen espanjalainen asumismuoto, joka on kaksikerroksinen, kuten duplex- ja rivitaloasunnot, mutta yläkerta ja alakerta ovat omat erilliset asun-

tonsa. Yläkerran huoneistoon kuuluu kattoterassi ja alakerran huoneistossa on oma piha. Yläkerran huoneistoon on jonkin verran portaita, jolloin iäkkäämmät vuokralaiset eivät yleensä halua bungalowiin. Bungalowit sijaitsevat yleensä keskustan lähettyvillä, mutta eivät aivan keskustassa.

Vaivattomin vuokrauskohde on kerrostalohuoneisto (apartamento). Kerrostalobasuminen on ulkomaalaisten suosituin asumismuoto ja lisäksi se on turvallinen, helppo ja edullinen. Kerrostaloja sijaitsee runsaasti aivan kaupunkien keskustoissa, ja naapurit sekä taloyhtiön turvajärjestelmät vähentävät varkauksien riskiä. Taloyhtiöstä riippuen asukkailla voi olla käytössään yhteinen uima-allas ja piha-alue. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 49.) Monet vuokralaiset toivovat lisäksi huoneistoon kuuluvaa parkkipaikkaa, sillä turistikausina autopaikan löytäminen keskustasta voi olla todella hankalaa. Espanjassa on olemassa myös ns. duplex- kerrostaloja, jolloin kerrostalohuoneisto on kaksikerroksinen ja asunnossa on portaat. Vuokratuotto on kuitenkin parempaa mahdollisimman pienessä huoneistossa, joka sopii monen vuokralaisen tarpeeseen. Keskustan kerrostalohuoneistolle on kysyntää myös pitkäaikaisvuokraukseen, sillä se soveltuu hyvin paikallisille asukkaille.

Espanjassa asuntokauppa on aina kiinteistökauppa, myös kerrostalohuoneistoa ostettaessa. Tämä eroaa Suomen käytännöstä, jossa huoneiston osakkeet oikeuttavat huoneiston hallintaan, mutta varsinaisena omistajana on asunto-osakeyhtiö. Espanjassa myös kerrostalohuoneistot ovat suoria kiinteistöomistuksia, ja huoneiston omistaja omistaa asunnon lisäksi osuuden tonttiin kuuluvasta maasta. Tämän vuoksi asuntokauppa on aina merkittävä maarekisteriin ja lainhuudatettava notaarilla, ennen kuin kauppa on virallisesti vahvistettu. Sama käytäntö koskee myös erillisiä autotalleja ja autopaikkoja, joista on laadittava oma escrituransa (kiinteistörekisteriasiakirja). Myös autotallipaikoista maksetaan vuosittain kiinteistövero. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 76.)

3.2.3 Escritura

Kiinteistörekisteriasiakirjaan eli escrituraan on syytä tutustua ennen lopullista kaupanpantekoa. Siihen on kirjattuna sekä kiinteistön bruttoneliömäärä (huoneiston peittämä

kokonaispinta-ala) että nettoneliömäärä (varsinaiset käyttöneliöt). Myös parveke ja sen koko on kirjattu erikseen, samoin esimerkiksi eteistila ja mahdollinen autotalli tai varastotila. Jos escritura ei ole ajan tasalla, eli neliömäärät eivät vastaa todellisuutta, on mahdollista, että kiinteistöön on tehty muutoksia ilman asianmukaista rakennuslupaa. Vain henkilöt, jotka on escriturassa nimetty kiinteistön nykyisiksi omistajiksi, ovat oikeutettuja myymään kiinteistön. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 53, 85.)

3.2.4 Nota simple

Maarekisteriotteesta eli nota simplestä näkee kiinteistön sijainti- ja mittatiedot, kiinteistölle kuuluvat lainat ja omistussuhteet, mahdollinen kiinteistön myyntikielto ja escritura – arvo. On tärkeää varmistaa, että myyjällä on maarekisteriote, hän todella on asunnon omistaja ja oikeutettu myymään kiinteistön. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 77-79.)

Joa ostettava asunto on uudistuotantoa, kannattaa vielä varmistaa, että asunnolla varmasti on kaupungin myöntämä asuttamislupa. Vaikka ostettava kiinteistö ei olisi uusi, mutta rakennettu alle 10 vuotta sitten, sillä on vielä voimassa rakennuttajan takuu perusrakenteiden osalta. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 77-79.)

3.2.5 Tarjouksen tekeminen

Tehtävään tarjoukseen on syytä kirjata mahdollisimman tarkasti, mitä kauppaan sisältyy. Espanjassa huoneistot ostetaan usein jopa täysin kalustettuna, sillä useat myyjät ovat ulkomaalaisia, eivätkä halua kuljettaa tavaroita kotimaahansa (King 2002, 107). Käytäntö on yleinen myös espanjalaisten keskuudessa. Jos huoneisto ostetaan kalustettuna, kannattaa varmistaa, mitä irtaimistoa myyjä aikoo jättää uudelle omistajalle. Tarjoukseen kirjataan myös, kuka on vastuussa minkäkin verojen ja maksujen maksamisesta. Toisin kuin Suomessa, Espanjassa suullinen tarjous ei ole sitova. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 82.)

3.3 Ennen kaupan varmistamista

Jotta sijoitushankinta olisi onnistunut ja ikäviltä yllätyksiltä vältytään, on ennen kaupan solmimista varmistuttava, ettei kiinteistöllä ole mitään rasitteita. Jos tarkistusta ei tehdä ja kaupan jälkeen selviää, että esimerkiksi yhtiövastikkeita, kiinteistöveroja tai vanhan omistajan asuntolaina on jäänyt maksamatta, on kiinteistön uusi omistaja velvollinen suorittamaan maksut. Rasitteet ja lainat ovat aina Espanjassa sidoksissa kiinteistöön, joten maksuvelvollisuus on aina nykyisellä kiinteistön omistajalla. Asuntokaupan myötä maksuvelvollisuus siirtyy aina uudelle omistajalle, eikä vanha omistaja ole velvollinen maksamaan maksamatta jääneitä maksuja. (King 2002, 86-88.)

Kiinteistön myyjän tulee toimittaa ostajaehdokkaalle taloyhtiön isännöitsijältä hankittu todistus, josta näkee että kaikki yhtiövastikkeet on maksettu asianmukaisesti. Ei kannata luottaa tositteeseen, josta näkee vain viimeisimmän yhtiövastikkeen, sillä vaikka se olisi maksettu voivat aiemmat yhtiövastikkeet pitkältikin ajalta olla hoitamatta. Kaupan jälkeen voi tulla kalliiksi maksaa jopa muutaman vuoden rästiin jääneitä laskuja. Suurin riski tähän on ostettaessa pankin haltuun ottamia kiinteistöjä, sillä nämä kiinteistöt on ulosotettu ja ne ovat voineet olla asuttamattomia jopa muutaman vuoden ajan. (Lehtinen 2016.)

Kunnallisen kiinteistöveron (IBI) maksutilanteen saa selville kaupungin kaupungintalolta ja pyytämällä omistajaa hankkimaan maksukuitit maksuista. Tositteista näkyy myös kiinteistön virallinen verotusarvo (valor catastral), sillä veroja ei makseta kiinteistön myyntihinnan, vaan arvioitsijoiden tekemän arvion mukaisesti. Jos kiinteistön myyntihinta on ollut markkinahintaa alhaisempi, veroa maksetaan silti asunnon markkinahinnan mukaisesti. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 77; Lehtinen 2016.)

Samalla kannattaa pyytää myös sähkölaitoksen ja vesiyhtiön viimeisimmät maksukuitit, jotta sopimukset saa muutettua omalle nimelle ja samalla tarkistettua, että ne on asianmukaisesti maksettu (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 77). Uudiskohteissa ja pankin kiinteistöissä ei ole sähkö- ja vesisopimuksia voimassa, joten silloin pitää tehdä kokonaan uudet sopimukset.

Kun kaikki tarvittavat asiat on selvitetty ja kiinteistö päätetty ostaa, on aika tehdä myyjän kanssa yksityinen sopimus (contrato privado). Tämä sopimus on sitova ja se varmistaa aiemmin mahdollisesti suullisena tehdyn tarjouksen. Sopimukseen kirjataan kaikki kauppaan liittyvät ehdot, esimerkiksi että kiinteistö ei ole kenenkään lainan vakuutena, sillä ei ole rasiitteita, kaikki maksut ovat ajantasalla ja mitkä kiinteät kalusteet ja huonekalut kuuluvat kauppaan. Sopimuksen allekirjoittaminen tarkoittaa, että ostaja on tutustunut nota simpleen, ja hyväksyy siinä näkyvät tiedot (King 2002, 94). Sopimuksen yhteydessä maksetaan käsiraha, joka suojaa molempia kaupan osapuolia toisen osapuolen mielenmuutokselta. Jos ostaja haluaa ehdottomasti kaupan toteutuvan, hän voi taktikoida maksamalla mahdollisimman ison käsirahan, jolloin myyjä ei peru sopimusta vaikka saisikin muualta paremman tarjouksen. Kaupan peruessa hän olisi nimittäin velvollinen maksamaan käsirahan takaisin ostajalle kaksinkertaisena. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 82-85.)

Viimeinen vaihe kiinteistön ostossa on lopullisen julkisen kauppakirjan (escritura publica) laatiminen. Kauppakirja saatetaan laatia niin, että siihen merkitty kauppahinta on yksityisen sopimuksen kauppahintaa edullisempi. Tämä säästää kaupasta maksettavien verojen kokonaismäärää, sillä esimerkiksi varainsiirtoveroa joutuu maksamaan tällöin vähemmän. Tämä onnistuu esimerkiksi niin, ettei escrituraan sisällytä huoneiston irtaimiston arvoa, vaan kauppa tehdään erillisenä merkitsemällä irtaimiston arvo yksityiseen sopimukseen. Käytäntö on yleinen, ja kaikki kaupan osapuolet ovat yleensä tietoisia siitä. Huomioitavaa myös on, että laillisesti sitovia sopimuksia ovat pääsääntöisesti vain espanjankieliset asiakirjat. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 82-85; King 2002, 106-107.)

Asunnon oston jälkeen on syytä vaihtaa kaikki asunnon lukot, sillä Espanjassa avainkopioiden teettäminen on todella helppoa. Näin varmistaa, ettei avaimia uuteen asuntoon löydy vääriltä henkilöiltä.

4 TORREVIEJAASUNTOSIJOITTAJAN VALINTANA

4.1 Torre vieja sijoittajan näkökulmasta

Torre viejan kaupunki sijaitsee Costa Blancalla, Valencian itsehallintoalueella ja Alicanten maakunnassa. Se on jo muutaman vuoden ajan ollut asuntosijoittajien mielenkiinnon kohteena erityisesti monipuolisuutensa ja edullisen hintatasonsa ansiosta. Mielenkiintoa lisää se, että 2000 - luvun alussa Torre vieja oli Euroopan nopeimmin kasvava kaupunki (King 2002, 37).

Mikä sai Torre viejan yhtäkkiä kasvamaan pienestä kylästä nykyiseen kokoonsa? Vastaus on yksinkertainen: kehitykseen on pääasiassa vaikuttanut turistien tulo kaupunkiin. Koska turismin vaikutukset ovat olleet ja ovat yhä merkittäviä Torre viejalle, myös asuntosijoittajan on syytä hieman miettiä ilmiötä. Turismin matkailu on ihmisten välikaista liikkumista kohteisiin, joissa he eivät normaalisti asu ja tee työtä. Yleisimmin matkan tarkoituksena on viihtyminen ja rentoutuminen, mutta myös liike- matkat ovat oma turismin muotonsa. (Wall & Mathieson, 1 & 15.)

Ihmisten lisääntynyt vapaa-aika, aiempaa parempi tulotaso ja hyvät kulkuyhteydet Espanjaan ovat kasvattaneet turistien määrää rantakaupungeissa jo vuosikymmenten ajan (Wall & Mathieson, 1, 87). Kun ihmiset vertailevat eri matkakohteita keskenään, he kiinnittävät huomiota muun muassa alueiden elinkustannuksiin, saatavuuteen, turvallisuuteen ja maantieteellisiin seikkoihin, kuten ilmastoon ja rannan läheisyyteen. Yksi matkailuun houkuttelevista seikoista on halu paeta normaalia arkielämää ja hankkia uusia kokemuksia ja vaihtelua. (Wall & Mathieson, 24.)

Torre vieja houkuttelee niin suomalaisia, kuin muiden maiden matkailijoita rikkaalla espanjalaisella kulttuurillaan, erinomaisella Välimeren ilmastollaan, useilla rannoillaan ja edullisella hintatasollaan. Vanhempaa väestöä kiinnostaa kevyempi verotus ja Torre viejan suolajärvet, joiden ansiosta kaupunki on listattu ilmastoltaan Euroopan terveellisemmäksi. Alueella onkin jonkin verran terveysturismia, sillä joidenkin sairauksien oireet, kuten astma ja reuma, helpottuvat Torre viejassa asuessa. Nykyisen terveystrendin myötä tämä voi tulevaisuudessa tulla vielä nykyistä isommaksi eduk-

si. Poikkeuksena muihin Espanjan rannikkokaupunkeihin Torreviejassa välttää pahimmat tungokset ja ruuhkat myös sesonkiaikaan. Kaupungin etuna ovat myös vähäiset sademäärät ja leudot talvet. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 12-13.)

Espanja on suomalaiselle melko matalan kynnyksen kohde, sillä hyvät kulkuyhteydet Suomen ja Espanjan välillä ja valmis suomalaisyhteisö ovat tehneet Espanjasta suomalaisen kausisiirtolaisuuden ykkössuosikin. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 12-13.) Espanjan suosio suomalaisten keskuudessa ei ole laantunut, mikä on hyvä uutinen asuntosijoittajalle. Koska kiinteistön vuokrausta ei missään nimessä kannata laskea pelkästään suomalaisten varaan, on syytä tarkastella Torreviejaa yleisesti vuokra-alueena. Erityisesti heinä- elokuun loma-aikoina rannikkokaupunkiin saapuu myös espanjalaisia lomailijoita maan keskiosista, jolloin on myös Torreviejan asuntovuokrauksen sesonkiaika. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 24.)

Turismin myötä Torrevieja on kehittynyt nopeasti nykyiseen kokoonsa, ja tämä on edellyttänyt myös kiihtynyttä kiinteistöjen rakentamista kaupunkiin. Tässä piilee myös asuntosijoittamisen riski: Torrevieja on erityisen riippuvainen kaupungissa lomailijaväestöstä ja kausisiirtolaisista. Se on tyypillinen turistikohde, jossa paikalliset asukkaat koettavat kesäsesongin aikana saada mahdollisimman paljon tuloa, ja vastaavasti talveksi osa ravintoloista ja liikkeistä sulkee ovensa. Asunnot eivät mene enää vuokralle, eikä kiinteistöjen arvo nouse, jos turistit siirtyvät jonnekin muualle. Monen paikallisen tulotaso on vahvasti sidoksissa turistien lukumäärään ja heidän kuluttamiinsa palveluihin. Seuraavassa tarkastellaan Torreviejan väestökehitystä tarkemmin.

4.2 Väestökehitys

Torreviejan väestökehitys on mielenkiintoinen kuvaus pienestä kalastajakylästä, josta on hetkessä muodostunut pieni rannikkokaupunki. Vuonna 1960 väkiluku oli vain 9564, ja vielä vuonna 1997 ainoastaan 36 135. Tämän jälkeen kehitys on edennyt huimaa vauhtia, ja huippuvuonna 2013 väkiluku oli jo 105 205. Tämä teki Torreviejasta Euroopan nopeimmin kasvavan kaupungin (King 2002, 37). Viime vuosina kehitys on edennyt rauhallisemmin, ja vuosi 2014 oli ensimmäinen, jolloin väkiluku

laski edellisestä vuodesta 91 415 asukkaaseen. Kuitenkin uuden, Torreviejan kaupungin 1.1.2016 julkaiseman tilaston mukaan väkiluku on jälleen kääntynyt kasvuun: tällä hetkellä Torreviejassa on asukkaita 97 994. (Ayuntamiento de Torrevieja www-sivut 2016).

Torreviejan väestökehitystä ei tee mielenkiintoiseksi ainoastaan sen nopeus, vaan myös kansalaisuuksien määrä. Vaikka kaupunki ei edelleenkään ole väkiluvultaan suuri, on rekisteröityneitä asukkaita 118:sta eri kansallisuudesta. Espanjalaisten osuus on 51 089, eli noin puolet koko väestöstä. Suomalaisia ympärivuotisesti asuvia on 958 henkilöä. (Ayuntamiento de Torrevieja www-sivut.) Todellisuudessa luku on luultavasti isompi, sillä monet suomalaiset viettävät vain osan vuodesta Torreviejassa, eivätkä välttämättä ole rekisteröityneet kaupungin asukkaiksi.

4.3 Asuntomarkkinoiden yleinen hintakehitys Espanjassa

Vaikka talouskriisin myötä Espanjan kiinteistöjen hinnat ovat tulleet huomattavasti alaspäin, on yleinen kiinteistöjen hintataso tällä hetkellä melko sama vuoteen 2007 verrattuna. Vuoden 2015 tilaston mukaan hinnat ovat kasvaneet 4,5 % vuodesta 2007. Neljännesvuosittainen muutos on positiivinen, 0,7 %. Pahin notkahduksen voidaan siis olettaa olevan takanapäin ja hinnat ovat vähitellen kääntyneet kasvuun. (Instituto Nacional de Estadística www-sivut 2016).

Kiinteistöjen keskimääräinen neliöhinta on laskenut viimeisen vuosikymmenen kuluessa. Vuonna 2005 yli viisi vuotta vanhojen kiinteistöjen neliöhinta oli keskimäärin 1 800,50 €. Huippuvuotena 2008, ennen finanssikriisin alkua neliöhinta oli parhaimmillaan 2 102,10€, jonka jälkeen hinnat lähtivät tasaiseen laskuun. Alhaisimmillaan hinnat olivat loppuvuodesta 2013, 1 444,70 €. Tämän jälkeen hinnat ovat pysyneet melko tasaisina, vuoden 2015 loppupuolen neliöhinnan ollessa 1 465,90 €. Asuntokuplan puhkeaminen laski neliöhintoja reilulla 600 €:lla, mutta huomionarvoista on, että vielä vuoden 2000 alkupuoliskolla keskimääräinen neliöhinta oli vain 835,70 €. (Instituto Nacional de Estadística www-sivut 2016.) Tästä voikin päätellä, että parhaat hintakehityksen vuodet ovat takanapäin, mutta samalla hinnat ovat todennäköisesti vähitellen vakaantumassa nykyiselle tasolle.

Myös uusilla, alle viisivuotiailla kiinteistöillä keskimääräinen neliöhintakehitys on ollut samansuuntainen. Hinnat kasvoivat tasaisesti vuodesta 2000 aina vuoden 2008 alkupuolelle. Kehitys oli kuitenkin maltillisempaa kuin vanhojen kiinteistöjen kohdalla, ja vuoden 2008 alkuvuoden neliöhinta 2 094,7 € oli lähes sama kuin vanhoilla kiinteistöillä. Tämän jälkeen uusien kiinteistöjen kauppa kävi paremmin kuin vanhempien, sillä toisin kuin aiemmin, uusien kiinteistöjen neliöhinnat muuttuivat kalliimmiksi verrattuna vanhempiin kiinteistöihin. Finanssikriisi laski siis erityisesti vanhempien kiinteistöjen kysyntää. Uudempien kiinteistöjen neliöhinta oli pohjalukemissaan vuoden 2013 lopulla, 1 536,50 €, jonka jälkeen se on kääntynyt jälleen nopeaan nousuun. Vuoden 2015 loppupuoliskolla neliöhinta oli 1 741,90 €, näin ollen eron vanhojen kiinteistöjen hintoihin ollessa suurimmillaan. Ennen alle viiden vuoden ikäisen kiinteistön sai lähes samalla neliöhinnalla, jopa halvemmalla kuin vanhemman, nyt niiden välille on tullut enemmän hintaeroja vanhempien kiinteistöjen ollessa edullisempia. Asuntokuplasta ja hintojen laskusta huolimatta kiinteistöjen hintakehitys on ollut 2000-luvulla asuntosijoittajalle edullista, sillä vielä vuonna 2000 alle viisivuotiaiden kiinteistöjen neliöhinta oli 917,60 €. (Instituto Nacional de Estadística www-sivut 2016).

Luvuista voi päätellä, että jos kiinteistökaupan teki vuoden 2000 alussa, on kiinteistön neliöhinta noussut huomattavasti. Jos silloin osti alle viiden vuoden ikäisen kiinteistön, joutuu samanlaisesta tällä hetkellä maksamaan 824,30 € enemmän neliöltä. Vanhemmastakin kiinteistöstä joutuisi maksamaan nykyään 631,20 € enemmän neliöltä. Arvonnousu on ollut huimaa. Luvut näyttävät toisilta, jos tuli ostaneeksi asunnon talouskasvun huumassa asuntokuplan ollessa pahimmillaan. Jos uuden asunnon hankki vuoden 2008 alussa, on vastaavasta kiinteistön arvo laskenut 352,80 € neliöltä. Jos kiinteistökauppa tehtiin vanhemmasta kiinteistöstä, on neliöhinta tippunut jopa 636,20 €. Vaikka hinnat eivät enää laske, eivät ne välttämättä tule saavuttamaan huippuvuosien tasoaan vielä pitkään aikaan, jos koskaan.

Kiinteistöjen arvo ei välttämättä kasva enää edellisen vuosikymmenen tapaan, sillä ne reagoivat voimakkaasti markkinaheilahteluihin. Epävarmoina aikoina ihmiset käyttävät rahansa perushyödykkeisiin. (Wilenius 2015,127.) Toisaalta asunnon vuokravuokrat voi parantua, kun ihmiset eivät uskalla tehdä kalliita hankintapäätöksiä.




4.4 Kiinteistöjen hintakehitys Valencian itsehallintoalueella

Idealista on Espanjan yleisimmin käytettävä asuntoportaali, jonne niin yritykset kuin yksityisetkin asunnonmyyjät voivat laittaa kiinteistöjä myyntiin. Sivustolla myös julkaistaan tilastoja hintakehityksestä. Tuoreimmat luvut mukailevat Espanjan tilastokeskuksen lukuja, joihin oli huomioitu toteutuneiden kauppojen neliöhinnat. Tällä hetkellä (tammikuu 2016) myytäväksi ilmoitettujen käytettyjen kiinteistöjen keskimääräinen hinta on 1 597 € / m². Vuosi sitten, tammikuussa 2015 vastaava hinta oli 1 592 € / m², eli keskimääräinen vuotuinen hintojennousu Espanjan kiinteistökaupassa Idealistan myynnissä olevien kiinteistöjen perusteella on ollut 0,3 %. Asuntojen neliöhinnan muutos verrattuna edelliseen kuukauteen oli + 2,1 %. (Idealista www-sivut 2016.)

Valencian itsehallintoalueella, jossa Torrevieja sijaitsee, hintojen kasvu on ollut suurinta koko maassa. Neliöhinnan muutos verrattuna edelliseen kuukauteen oli + 3,5 %. Alicanten maakunnan pääkaupungissa, Alicantessa, oli maan kolmanneksi eniten hinnannousua, 3,1 %. Luvut tulevat kuitenkin nyt myytävissä olevista kiinteistöistä, ei toteutuneista kaupoista. Kuitenkin voidaan päätellä, että kysyntä on hieman elpynyt jos hintoja pystytään jälleen nostamaan. Alicanten kiinteistöjen neliöhinta on kuitenkin edelleen 40,2 % edullisempi, kuin mitä se on parhaimmillaan ollut vuonna 2007. Keskimääräinen neliöhinta (1 242 € / m²) on edullisempi maan keskitasoon nähden. (Idealista www-sivut 2016.)

Taulukko 2. Kiinteistöjen neliöhinnan kehitys Valencian itsehallintoalueella. (Idealista www-sivut 2016)

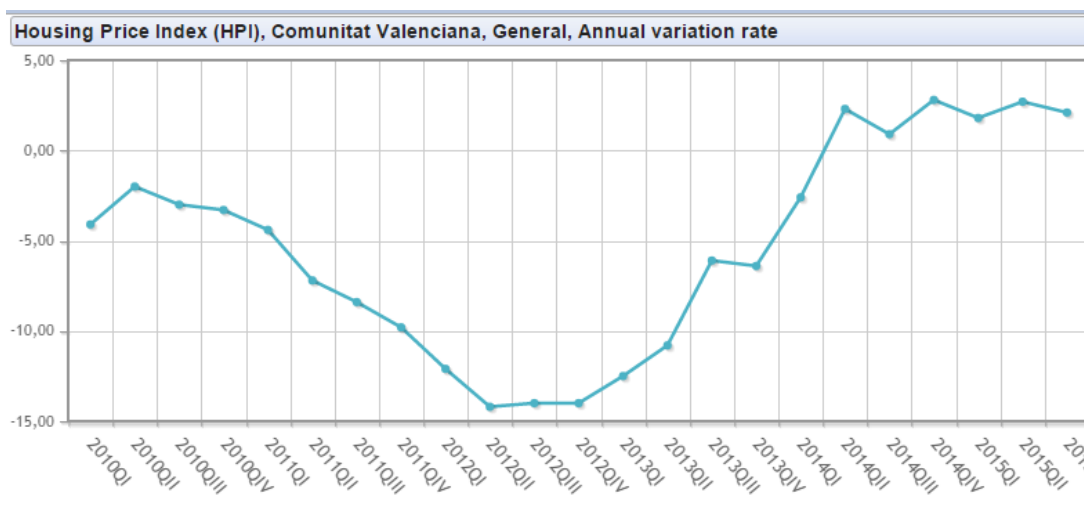
precio medio en euros por m² (por orden alfabético)

comunidad	provincia	municipio	máximo	dic-15	ene-16	variación máximo	variación mensual	histórico precios
Comunidad Valenciana				1.157	1.197		3,5%	
	Alicante			1.202	1.235		2,7%	
	Alicante / Alacant		2.079 (2q07)	1.205	1.242	-40,2%	3,1%	

Taulukosta 3 näkee Valencian itsehallintoalueella sijaitsevien asuntojen hintakehityksen viimeisen 15 vuoden ajanjaksolta. Hintakehitys on ollut laskeva aina vuoteen 2014 asti, jolloin kiinteistöjen hinnat kääntyivät viimein hieman positiivisiksi. Tämä

katkaisi pitkään jatkuneen hintojen laskusuhdanteen, joka toivottavasti on nyt asuntomarkkinoilla takanapäin. Kyseessä on vielä ostajan markkinat, sillä kiinteistöjä on saatavilla edullisesti. Enää ei kuitenkaan kannata odottaa parempaa ostohetkeä, sillä hinnat alkavat todennäköisesti palautua kohti korkeampaa hintatasoa. Siitä kertovat tilastot, joiden mukaan vuoden 2014 keskimääräisen asunnon hinta Valencian itsehallintoalueella oli 69 422 €, ja vuotta myöhemmin 70 855 €. (Instituto Nacional de Estadística www-sivut 2016.) Hintaeroa ei ole paljon, mutta kehitys on asunnon ostajalle epäedullinen.

Taulukko 3. Asuntojen hintakehitys Valencian itsehallintoalueella. (Instituto Nacional de Estadística www-sivut 2016)



Luvut vaihtelevat jonkin verran eri tilastoja tutkiessa. Kiinteistökauppaa miettiessä kannattaa keskittyä tilastokeskuksen lukuihin, sillä ne kertovat kiinteistöjen keskimääräiset neliöhinnat toteutuneiden kauppojen perusteella. Idealista ja Fotocasa julkaisevat tilastot perustuen omilla sivuillaan oleville myytävillä kohteilla, ja ilmoituksia sinne voi tehdä sekä ammattilaiset että yksityiset. Näissä hinnoissa on todennäköisesti jonkin verran varaa tinkaukseen, mikä selittää korkeammat luvut kuin toteutuneissa kaupoissa.

Valencian itsehallintoalue kuuluu Espanjan keskihintaiseen osaan. Asunnon ostoa ei vaadi yhtä paljon pääomaa kuin pääkaupunkiseutu, jossa asunnot ovat muuta maata arvokkaampia. Se ei myöskään ole syrjäseudulla, vaan kehittyvä ja siksi siellä sijait-

sevilla asunnoilla on potentiaalinen arvonnousumahdollisuus. Pääkaupunkiseudulla hinnat kehittyvät vähitellen tasaisesti, mutta Torreviejassa on mahdollisuus suhteellisesti huomattavasti isompaan arvonnousuun. Kuitenkin sinne sijoittaminen tarkoittaa suurempaa riskiä, kuin esimerkiksi sijoittaminen Madridiin tai Barcelonaan. Torreviejan mahdollisuutena on, että levottomuuksien, kuten terrori-iskujen, lisääntyessä ihmiset eivät enää uskalla lähteä Euroopan pääkaupunkeihin, vaan valitsevat syrjäisemmän lomakohteen ja asuinpaikan.

Taulukko 4. Espanjan itsehallintoalueiden käytettyjen asuntojen keskimääräiset hinnat.

Housing Price Index (HPI), Autonomous Communities and Cities, Second-hand dwelling, Index, 2015QIV


















4.5 Vuokrien kehittyminen

Koko maassa vuokrat ovat kohonneet viimeisen vuosineljänneksen aikana (tammikuu 2016) 3,4 %, vuokrien ollessa keskimäärin 7,10 € / m² / kk. Tässä on todella huomattava ero kaupunkien kesken, sillä esimerkiksi kalleimmassa kaupungissa Barcelonassa keskimääräinen hinta on 15,30 € / m² ja vastaava hinta edullisimmassa kaupungissa Lugossa on ainoastaan 3,90 € / m². Luvut ovat peräisin Idealistalla ilmoitettujen vuokra-asuntojen vuokrapyyntistä. (Idealista www-sivut 2016.)

Taulokosta 5 on havaittavissa Alicanten maakunnan ja myös Torreviejan vuokrien kehityksen suunta viime vuoden aikana. Joulukuussa 2015 keskimääräinen neliö-

vuokra kiinteistöllä oli 5,50 €, joka on hieman enemmän kuin vuosi sitten, mutta vastaavasti hieman vähemmän kuin syyskuussa 2015. Huomio kannattaa kiinnittää vuosittaiseen hintojenkehitykseen, ja näin tarkastellen kasvua on tapahtunut 3,1 %. (Idealista www-sivut.) Kausittainen vuokrien vaihtelu on Torreviejassa suurta, sillä tyypillisenä rantalomakohteena vuokrat ovat kesällä huomattavasti talvea suuremmat. Samalla asuntojen kysyntä vaihtelee vuodenajan mukaan.

Taulukko 5. Alicanten maakunnan vuokra-asuntojen vuokrakehitys. (Idealista www-sivut 2015)

comunidad	provincia	municipio	dic-14	sep-15	dic-15	variación anual	variación trimestral	histórico precios
Comunidad Valenciana			5,3	5,5	5,5	4,2%	0,3%	
	Alicante		5,2	5,5	5,6	7,6%	1,3%	
		Alicante / Alacant	5,6	5,9	6,0	7,0%	0,9%	
		Altea	5,7	6,2	6,2	8,3%	-0,1%	
		Benidorm	7,1	7,3	7,1	0,1%	-2,0%	
		Cala de Villajoyosa	6,1	6,0	6,1	-0,9%	2,2%	
		Denia	5,7	6,0	5,9	4,6%	-1,0%	
		El Campello	6,0	6,6	6,8	12,0%	2,9%	
		Elche / Elx	4,2	4,5	4,4	3,5%	-2,4%	
		Guardamar del Segura	5,5	5,4	5,5	1,7%	2,0%	
		Javea / Xabia	6,2	6,6	6,8	8,7%	2,4%	
		La Villajoyosa / Vila Joiosa	5,1	5,4	5,6	10,8%	3,4%	
		Orihuela	4,6	4,9	4,8	5,5%	-1,0%	
		Santa Pola	5,4	5,4	5,4	-0,3%	-1,2%	
		Torrevieja	5,3	5,6	5,5	3,1%	-1,3%	

5 KANNATTAVUUS

5.1 Kannattavuuden määrittely

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, kannattaako sijoitusasunnon hankinta Torreviejasta. Hankintaa voidaan pitää kannattavana, jos asunnosta saadut tulot ylittävät siitä koituvat menot. Kannattavuuden selvittämiseksi tarkasteluun on valittu kerrostalohuoneisto, joka löytyy opinnäytetyön toimeksiantajan valikoimasta. Tämä huoneisto edustaa tyypillistä alueen asutussijoituskohdetta. Kiinteistöistä saatava tuotto muodostuu sekä siitä saatavista vuokratuloista, että tulevasta arvonnoususta. Esi-

merkkikohteelle lasketaan vuotuinen pääomantuottoprosentti, ja tarkastellaan siitä saatavaa kuukausittaista kassavirtaa.

Arvonnousua odottavalle sijoittajalle asunnon ostoajankohdalla on suuri merkitys (Orava & Turunen 2013, 51). Tehtävissä laskelmissa otetaan huomioon vain pääomantuotto vuokratulojen myötä, ja asunnon arvonnousua pidetään toivottavana lisänä. Tulevaa arvonnousua on vaikea ennustaa luotettavasti, sillä kuten edellä todettiin, Espanjan asuntojen hintakehitys on ollut viime vuosina epävakaa.

5.2 Sijoitusasunnosta aiheutuvat kulut

Kiinteistöistä aiheutuu vuosittaisia kuluja, joiden suuruus vaikuttaa olennaisesti myös siitä saataviin tuottoihin. Huoneiston halvan hinnan ei kannata antaa hämätä asunnon ostossa, vaan ennen ostopäätöstä tulee selvittää mitä kuluja kiinteistön omistamisesta ja ylläpidosta kertyy.

Vuosittain perittävä maksu on kiinteistövero (IBI), jonka suuruus lasketaan kiinteistön verotusarvosta. Veron suuruuden näkee yleensä kiinteistön asuntomyynti-ilmoituksesta, tai kysymällä asiaa kaupungin verotoimistosta. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 100.)

Toinen myynti-ilmoitukseen yleensä merkittävä maksu on yhtiövastike (comunidad), jonka suuruus vaihtelee taloyhtiöittäin. Huoneistokohtaiset vastikemaksut ovat suurempia pienissä taloyhtiöissä, koska kuluja on tällöin jakamassa pienempi porukka. Yhtiövastike kattaa yhteisten tilojen kunnossapidon, joten esimerkiksi taloyhtiön iso puutarha tai uima-allas kasvattaa yhtiövastikkeen määrää. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 105.)

Kuluja lisäävät myös kiinteistöä maksettava omaisuusvero, joka peritään asunnon omistavilta ei-residenteiltä (ei Espanjassa asuva). Vero on 0,2-2,5 % kiinteistön escrituraan merkitystä verotusarvosta. Alle 156 000 €:n sijoitusasunnosta veron suuruus on 0,2 %. Huomioitavaa on, että omaisuudeksi lasketaan ainoastaan kiinteistön velat-

toman osuuden arvo. Omaisuusvero kasvaa siis vähitellen sitä mukaa, kun lainaa lyhennetään. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 100-101.)

5.2.1 Ostamisesta aiheutuvat kulut

Kiinteistön ostamisesta koituu kertaluonteisia maksuja, joihin kuluu noin 13 - 15 % asunnon myyntihinnasta, riippuen siitä ostaako uuden vai käytetyn asunnon. Suurin yksittäinen maksu on käytetystä asunnosta maksettava varainsiirtovero, jonka suuruus vaihtelee Espanjan itsehallintoalueiden mukaan. Valencian itsehallintoalueella, jossa Torrevieja sijaitsee, varainsiirtovero on 10 % asunnon kauppahinnasta. Loput kulut ovat pieniä, ja niihin sisältyy notaarikulut (0,6 – 1 % asunnon escritura-arvosta), escrituran rekisteröinti (0,3 – 0,7 % escritura-arvosta), kauppakirjan käännös (150 – 200 €) ja asianhoitajan kulut (1000 – 2000 €). Kuluihin kannattaa varata yhteensä 3 – 5 % asunnon kauppahinnasta. (Zariko Enterprise www-sivut 2016.)

Uudisasunnon ostaja joutuu lisäksi varautumaan leimaveron maksamiseen, joka on noin 1,5 % kauppahinnasta. Varainsiirtoveron sijasta maksetaan arvonlisävero (IVA), joka varainsiirtoveron tapaan on 10 % asunnon myyntihinnasta. Uusien sähkö- ja vesisopimuksien tekoon kuluu yhteensä noin 300 – 450 €. Tämä koskee niin uuden, kuin pankin omistaman kiinteistön ostajaa. (Zariko Enterprise www-sivut 2016.)

5.3 Kannattavan sijoitusasunnon tunnuspiirteet

Sijoitusasuntoa hankittaessa kannattaa pitää mielessä, mitä alueelle saapuva turisti tai kausisiirtolainen väliaikaiselta kodiltaan toivoo. Huomio kannattaa osittain kääntää erilaisiin asioihin, kuin jos olisi aikeissa ostaa omaa kotia.

Tärkein kysymys on ehdottomasti asunnon sijainti. Työharjoitteluni aikana Zariko Enterprise S.L:n toimistolla huomasin, että ehdottomasti eniten kysyntää Torreviejassa on 1-2 makuuhuoneen kerrostalohuoneistosta, jossa on mielellään taloyhtiön uima-allas, ja se sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä rannasta ja keskustan palveluista. Tämä rajaa nopeasti jo useita myynneissä olevista kohteista.

Keskusta-asunnot ovat asuntosijoittajan kannalta riskittömämpiä, sillä taantumien aikoina keskeisellä sijainnilla olevat asunnot säilyttävät arvonsa huomattavasti paremmin, kuin reuna-alueiden asunnot. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 40-41.) On tärkeää varmistaa, että asunto hankitaan alueelta, jossa vuokralaisia riittää varmasti ympäri vuoden.

Kun sijainti on valittu, siirrytään harkitsemaan muita tekijöitä. Näihin kuuluvat muun muassa asunnon koon ja asuntotyypin valinta, asunnon ilmansuunta ja varustelutaso. Olen valinnut opinnäytetyössäni tarkasteltavaksi jo aiemmin mainitsemani 1-2 makuuhuoneen kerrostalohuoneiston kaupungin keskustan tuntumasta. Valinta on tehty maksimaalista vuokrapotentiaalia silmällä pitäen ja mahdollisimman tuottoisaa sijoitusasuntoa etsien. Jos kuitenkin ollaan aikeissa ostaa asunto, joka ei tule ainoastaan sijoitukseen, on tärkeää miettiä myös omia tarpeita. Asunnon vuokrauksen ajatukselta ei kannata kokonaan luopua, vaikkei omistaisi kerrostalohuoneistoa kaupungin keskustasta. Myös muut asuntotyypit, kuten huvilat tai bungalowit hieman syrjemältäkin käyvät vuokraukseen. Tuotto ei näissä todennäköisesti ole yhtä hyvä, mutta omaa asuntoa ei kannata jättää tyhjilleen silloin kuin ei siellä itse ole.

5.4 Asunnon vuokraaminen

Vaivattomin tapa vuokrata asunto on hoitaa sen vuokravälittäjän kautta. Jotkin kiinteistönvälitysyrietykset sekä myyvät, että vuokraavat asuntoja, ja heillä on yleensä kattava kokemus asuntosijoittamisesta. Kun asunto annetaan välittäjän vuokrattavaksi, saadaan käyttöön heidän markkinointikanavansa ja valmis asiakaskuntansa. Vuokravälittäjät eivät ainoastaan hanki asuntoon vuokralaisia, vaan lisäksi he hoitavat kaikki vuokraukseen liittyvät rutiniasiat, kuten asunnon ylläpidon, huoltotoimenpiteet ja siivouksen järjestämisen vuokrauksen päätyttyä. Välittäjän tarjoama palvelu laskutetaan saaduista vuokratuotoista. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 125-126.)

Vuokravälittäjillä on käytössään useita markkinointikanavia, joista suosituimpia ovat välittäjän omat www-sivut, sekä erilaiset nettiportaalit, joissa yritykset voivat mainostaa tarjoamiaan vuokra-asuntoja. Asiakkaiden on helppo selata eri vaihtoehtoja,

tehdä varaus ja maksaa se sivuston välityksellä. Vuokravälittäjien palveluihin kuuluu lisäksi vuokrasopimusten teko ja vuokralaisten, sekä vuokranantajien neuvominen käytännön asioissa. Vaikka periaatteessa asunnon vuokraamisen voi hoitaa myös itse ilman välittäjän apua, on se käytännössä lähes mahdotonta Suomesta käsin. Erityisesti lomavuokrauksella vuokralaisten vaihtuvuus on suuri, tarvitaan varaustenhallintaa, asunnon siivoamista ja avaintenluovutusta, ja ongelmaksi muodostuu nopeasti myös kielimuuri vuokralaisten tulesa eri maista. Aina vuokralaisten lähdettyä pitäisi käydä tarkistamassa että kaikki on kunnossa, ennen kuin takuumaksu maksetaan takaisin vuokralaiselle. (King 2002, 141-142.) Poikkeuksena on tilanne, jossa asunnon saa vuokrattua pitkäaikaisella sopimuksella, eikä jatkuvaa omaa läsnäoloa tällöin vaadita. Silloinkin riskinä on, että vuokranmaksujen jäädessä rästiin on asiaa vaikea alkaa selvittämään ilman asiantuntijoiden apua. Olisi hyvä, että paikalla olisi aina joku, joka voi tarkistaa tasaisin väliajoin, että asunnolla on kaikki kunnossa.

Asunnon vuokraaminen Espanjassa eroaa useista suomalaisista käytännöistä. Asuntovuokrauslaki LAU (la ley de arrendamientos urbanos) määrittelee vuokrauksen säännöt. Jos Espanjassa allekirjoitetaan pitkäaikainen vuokrasopimus, eli 12 kuukauden sopimus, on vuokralaisella etuoikeus kyseiseen asuntoon seuraavan viiden vuoden ajan. Poikkeuksena sääntöön on, jos vuokralainen on aiheuttanut häätöön oikeutavaa häiriötä, on jättänyt vuokria maksamatta tai asunnon omistaja joko myy asunnon tai ottaa sen omaan käyttöönsä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että vaikka sopimus tehtäisiin esimerkiksi 12 kuukaudeksi, ei vuokranantajalla ole oikeutta vaihtaa vuokralaista seuraavaan viiteen vuoteen, jos vuokralainen haluaa jatkaa asunnossa asumista. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 129.)

Jos omistaja haluaa käyttää oikeuttaan muuttaa itse omistamaansa asuntoon, on se mainittava vuokrasopimuksessa. Jos sopimus katkaistaan tällä perusteella, tulee asunto ottaa omaan käyttöön seuraavan kolmen kuukauden kuluessa. Jos näin ei menetellä, on vuokralaisella edelleen ensisijainen oikeus asuntoon. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 129.)

Jos sopimus allekirjoitetaan alle vuoden mittaiseksi määräajaksi (contrato de (larga) temporada), ei vuokranantaja ole velvollinen jatkamaan vuokrasuhdetta. (Enetti.com & Espanjan Sanomat, 130.)

Sopimustyyppi vaikuttaa myös siihen, miten kulut jakautuvat vuokranantajan ja vuokralaisen kesken. Esimerkiksi jos asunnon pesukoneen letku alkaa vuotaa ja vuokralaisella on lyhytaikainen vuokrasopimus, on vuokranantajan velvollisuutena maksaa korjaus. Jos vuokralaisella on pitkäaikainen (väh. 12kk) sopimus, on vuokralainen itse maksuvelvollinen. (Enetti.com & Espanjan Sanomat, 131.)

5.5 Sijoitusasunnosta saatavat vuokratulot

Sijoitusasunnosta saatavat tulot riippuvat siitä, millaiseen vuokraukseen se halutaan laittaa. Lyhytaikaisesti vuokraamalla voi saada lyhyellä aikavälillä asunnolleen paremman tuoton, sillä lomalle tulevat ovat valmiita maksamaan huomattavasti enemmän etenkin sesonkiaikoina kuin vakituista asuntoa etsivät. Lyhytaikaisessa vuokrauksessa tulot vaihtelevat suuresti sesongin mukaan, heinä-elokuun ollessa alueella huippusesonkia. Ei kannata hylätä myöskään pitkäaikaisen vuokrauksen mahdollisuutta. Näin asunnon omistajalle ei tule taukoa vuokratuloihin, eikä tarvitse jatkuvasti etsiä uusia vuokralaisia. Vakituiset asukkaat kohtelevat asuntoa omana kotinaan, joten huolto- ja korjauskulut voivat olla pienempiä kuin lomavuokrauksissa. Näin asunnon arvo säilyy varmemmin. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 43.)

Costa Blancan alueen hintataso on muita turistialueita edullisempi, mikä tekee asunnoista edullisempia mutta samalla vuokratasosta hieman maltillisemman. (Enetti.com & Espanjan Sanomat 2002, 137-138.)

5.6 Ensimmäinen kohde kannattavuuslaskelmille

C/ San Policarpo, Torrevieja, Alicante



- ▶ ID: A20
- ▶ Hinta: 67 900 €
- ▶ Asuntolaji: käytetty
- ▶ Talotyyppi: kerrostalo
- ▶ Rakennusvuosi: 2004
- ▶ Neliöt: 52 m²
- ▶ Makuuhuoneet: 2
- ▶ Kerros: 1/5
- ▶ Hissi: kyllä
- ▶ Yhtiövastike: 300 €
- ▶ Kiinteistövero: 282 €

Kuva 1. Sijoitusasuntoesimerkki nro.1.

Myytävä kerrostalohuoneisto A20 on tyypillinen Torreviejasta löytyvä kiinteistö. Se valikoitui laskelmiin, sillä myynti-ilmoituksen perusteella se voisi olla kannattava sijoitusasuntona. Tarkemmat tiedot löytyvät liitteistä.

Valencian itsehallintoalueella kiinteistön keskimääräinen hinta on 1 242 € / m². Vaikka esimerkin hinta 67 900 € tuntuu edulliselta kahden makuuhuoneen huoneistosta, on sen hinta todellisuudessa 1306 € / m². Tähän on syynä esimerkiksi lännensuuntainen sijainti, joka tekee huoneistosta halutummän. Jos huoneisto olisi pohjoiseen päin, olisi hinta todennäköisesti edullisempi. Torreviejan alueella kiinteistövero kahden makuuhuoneen huoneistosta on keskimäärin 180 – 280 € vuodessa (Zarikon www-sivut). Esimerkkihuneiston kiinteistövero sijoittuu keskimääräisen hinnan yläpäähän, ollessaan 282 € vuodessa. Huoneistossa on kuitenkin melko edullinen yhtiövastike (300 €), sillä keskimääräinen yhtiövastike on 200 – 800 € vuodessa (Zarikon www-sivut 2016.) Vaikka sijoitusasunnosta aiheutuvat kulut ovat merkittävä tekijä kannattavuuden määrittelemisessä, ei halvin vaihtoehto välttämättä tarkoita kannattavinta. Vuokrattavuutta ajatellen kannattaa miettiä huoneiston potentiaalia ja kiinteistön ominaisuuksia.

Huoneisto sijaitsee aivan Torreviejan keskustassa, uimarantojen tuntumassa, mikä tekee sen helposti vuokrattavaksi ilman uima-allastakin. Kerrostalo on rakennettu vuonna 2004, joten remonttikustannuksia pieniä huoltotöitä lukuun ottamatta ei to-

dennäköisesti ole vielä vuosiin. Kaksi makuuhuonetta mahdollistaa huoneiston myös perhekodiksi, joten sinne saadaan haluttaessa myös paikalliset vuokralaiset. 52 m² on hyvä koko sijoitusasunnolle, sillä mitä pienempi huoneisto on, sitä vähemmän siitä syntyy remontointikustannuksia. Kulut kasvavat neliöiden tahtiin, mutta vuokrat eivät (Orava & Turunen, 101).

Etelä – länsisuuntainen huoneisto on haluttu, sillä se pysyy myös talvella lämpimänä. Espanjan kiinteistöissä ei yleensä ole lämmitysjärjestelmiä eikä eristyksiä, joten ilmansuunta kannattaa ottaa huomioon. Kerrostalossa on hissi, mikä ei kuitenkaan olisi aivan välttämätöntä huoneiston sijaitessa ensimmäisessä kerroksessa. On hyvä kuitenkin muistaa, että Espanjassa ensimmäisen kerroksen huoneisto vastaa Suomessa toista kerrosta, sillä katutasoa ei lasketa. Huoneisto myydään kalustettuna. Myyjältä kannattaa varmistaa mitä kalusteita kauppaan kuuluu, parhaassa tapauksessa asuntoon jää kaikki kodin irtaimisto ja se on sellaisenaan valmis vuokrattavaksi.

Seuraavaksi valitulle esimerkkikohteelle lasketaan siitä saatava vuokratuotto ja vuotuinen pääomatuotto-prosentti. Vuokratuotto lasketaan sekä lyhyt- että pitkäaikaiselle vuokraustavalle, jotta voitaisiin selvittää, kumpi tapa on kannattavampi.

5.6.1 Pitkäaikaisvuokrauksella saatava tuotto

Vuokratuoton määrä muodostuu kiinteistöstä saatavista tuloista ja siitä aiheutuvista kuluista. Ensin lasketaan pitkäaikaisvuokrauksesta saatavat tulot 70 % velkavipua hyödyntäen. Laskukaavaan tarvitaan seuraavat tiedot:

Esimerkkiasunto 1.

- Vuokra 350 € / kk
- Kiinteistön hinta 67 900 € + 15 % muita kuluja = 78 085 €
- Yhtiövastike + kiinteistövero = 48,50 € / kk

Vuokra on määritetty tarkastelemalla vastaavia samalla alueella sijaitsevia Zariko Enterprisen vuokraohteita. Kauppahinnan lisäksi kiinteistön ostosta kertyy noin 15

% muita kuluja, jotka sisältävät varainsiirtoveron, notaarikulut, escrituran rekisteröinnin, kauppakirjan käännöksen ja asianhoitajakulut.

Velkavipua hyödyntämällä maksetaan käteisellä 30 % kiinteistön myyntihinnasta ja lisäksi muut kulut. Oman pääoman osuudeksi saadaan 30 555 € ja lainatarve on noin 49 000 €. Tähän on lisätty 1500 € remontoitukulua, jolla kannattaa asentuttaa ilmalämpöpumppu huoneistoon, jota esimerkkihuneistossa ei vielä ollut, ja varautua muihin hankintoihin.

Vuokratulo ennen korkokuluja ja veroja on: vuokra – (yhtiövastike + kiinteistövero)
= 301,50 € / kk.

Jotta todellinen vuokratulo selviää, on siitä vähennettävä kuukausittainen asuntolainalyhennys, korkokulut ja pankin lainanhoitokulut. Danske Bankin Porin yksikön konttorijohtaja R. Saarelainen kertoo, (henkilökohtainen tiedonanto 23.3.2016) että tämänhetkinen 12 kk Euribor-korko on alhainen, ja lainan kokonaiskoroksi tulee vain 2 %, ja todellinen vuosikorko on 2,192 %. Lainan järjestelypalkkio on 300 €. Laskelmat on tehty myös 3 % korolla, sillä laina-ajan ollessa pitkä tulevat korot vaihtelevaan. Saarelaisen mukaan 3 %:n korko kuvaa hyvin pitkän aikavälin korkotasoa. Laskelmissa on oletettu, että laina otetaan suomalaisesta pankista, ja sijoittajalla on tarvittavaksi vakuudeksi kelpaavaa omaisuutta. Laina-aika on 18 vuotta, sillä se on Saarelaisen mukaan maksimilaina-aika kiinteälle tasaerälle. Lainanhoitokulut ovat 2,50 € / kk, joka on otettu huomioon lainan todellisessa vuosikorossa. Asuntolainalyhennyksen laskemisessa on hyödynnetty Danske Bankin lainalaskuria:

	Lainan tiedot	Lainan tiedot
Tarvittava lainan määrä	49 000 €	49 000 €
Laina-aika	18 v	18 v
▼ Maksuerä	275 €	294 €
Kokonaiskorko	2.2 %	3 %

Taulukko 6. Danske Bankin lainalaskurilla tehdyt laskelmat 70 %:n velkavipu, esimerkkiasunto 1. (Danske Bank www-sivut 2016)

Lainalaskurilla on laskettu todellinen vuosikorko hieman todellista suuremmaksi, 2,2 %. Vuokrasta tulee joka kuukausi tuottoa $350 \text{ €} - 48,50 \text{ €} - 275 \text{ €} = 26,50 \text{ €}$ ennen veroja, ja samalla laina lyhenee vuokralaisen avulla kuin itsestään. Korkeammalla korolla (3 %) tuloa saadaan vain 7,50 €, mutta edelleenkin sijoituskohte ei ole täysin kannattamaton. Laskelmissa ei ole huomioitu mahdollisen vuokranvälittäjän ottamaa osuutta.

Korkojen vähentämisen jälkeen on vuokratulosta maksettava vielä pääomatulovero. Espanjassa se on Suomea huomattavasti alhaisempi, 19 %. (Lehtinen 2016.) Verojen vähentämisen jälkeen kuukausittainen vuokratulo on pienemmällä korolla 21,45 € ja isommalla korolla 6,06 €. Kun lainaa maksetaan takaisin, kasvaa käteen jäävä vuokratulo. Samalla oman pääoma kasvaa lainan lyhentyessä.

Vuokratuotto saadaan selville seuraavalla laskentakaavalla:

$$\frac{(\text{vuokra-yhtiö vastike} - \text{kiinteistö vero}) * 12}{\text{myyntihinta} + \text{muut kulut} + \text{remonttikulut}} * 100\% = \text{vuokratuotto}$$

Sijoitetaan esimerkkikohteen luvut kaavaan:

$$\frac{350 - 48,50 \text{ €} * 12}{67\,900 + 10\,185 + 1500} * 100\% = 4,5 \%$$

Remonttikuluihin on varattu 1500 €, jolla saa tehtyä pieniä hankintoja sijoituskohteeseen. Esimerkin huoneisto on melko uusi, eikä siihen ole odotettavissa remonteja. Pieni remonttivara kattaa huoneiston kulumisesta aiheutuvat kustannukset. Vuokratuotto voisi olla parempikin, mutta 4,5 % tuotto on kohtuullinen. Vuokratuotto on ikään kuin hyvä lisä oman pääoman kasvun lisäksi, jota sijoituksella haetaan. Pääoman vuosituotto määrittää sijoituksen todellisen kannattavuuden.

Oman pääoman vuosituotto saadaan seuraavalla laskentakaavalla:

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{yht. vastike} - \text{korot ja kulut pankille}) * 12}{30\,555} * 100 \% = \text{vuosituotto}$$

Sijoitetaan luvut kaavaan:

$$\frac{350 - 48,50 - 89 * 12}{30\,555} * 100 \% = 8,3 \%$$

Oman pääoman vuosituotto huoneiston pitkäaikaisvuokrauksella 70 %:n velkavipua hyödyntämällä ja 2,2 %:n kokonaiskorolla on 8,3 %. Lisäksi sijoituksesta saadaan vuokratuottoa 4,5 %. Laskelmista ei ole vähennetty pääomatuloveroa, jotta luvut ovat vertailukelpoisia muiden sijoitusmuotojen kanssa. Osakkeiden ja rahastojen tuotoista puhuttaessa tarkoitetaan yleensä tuottoa ennen veroja (Orava & Turunen 2013, 22).

Jos lainan kokonaiskorko nousisi 3 %:iin, olisi oman pääoman vuosituotto seuraava:

$$\frac{350 - 48,50 - 122,50 * 12}{30\,555} * 100 \% = 7,0 \%$$

Seuraavaksi laskelmissa käytetään 50 %:n velkavipua, jolloin sijoituksessa on käytetty isompaa oman pääoman osuutta. Oman pääoman osuudeksi saadaan tällöin 44 135 €. Lainatarve on 35 450 €. Kuten aiemmissa laskelmissa, lainaan on lisätty 1 500 € remonttivara. Taulukosta näkee lainan maksuerät 50 %:n velkavivulla.

	Lainan tiedot	Lainan tiedot
Tarvittava lainan määrä	35 450 €	35 450 €
Laina-aika	18 v	18 v
▼ Maksuerä	199 €	213 €
Kokonaiskorko	2.2 %	3 %

Taulukko 7. Danske Bankin lainalaskurilla tehdyt laskelmat 50 %:n velkavipu, esimerkkiasunto 1. (Danske Bank www-sivut 2016)

Vuokrasta tulee joka kuukausi tuottoa ennen veroja $350 \text{ €} - 48,50 \text{ €} - 199 \text{ €} = 102,50 \text{ €}$. Suuremmalla korolla vuokrasta tulisi edelleen kuukausittain $88,50 \text{ €}$ tuottoa. Kun saadusta vuokratulosta maksetaan pääomatulovero 19 %, jää vuokrasta kuukausittain kätehen pienemmällä korolla $83,03 \text{ €}$, ja suuremmalla korolla $71,69 \text{ €}$. Tämä on huomattavasti enemmän kuin isompaa velkavipua käytettäessä, sillä lainasta maksettavat korkokulut ovat pienemmät.

Lasketaan miten velkavivun muutos vaikuttaa oman pääoman vuosituottoon:

$$\frac{350 - 48,50 - 65 * 12}{44\,135} * 100 \% = 6,4 \%$$

44 135

Jos lainan kokonaiskorko nousisi 3 %:iin, olisi pääoman vuosituotto seuraava:

$$\frac{350 - 48,50 - 89 * 12}{44\,135} * 100 \% = 5,8 \%$$

44 135

Pienempää velkavipua käyttämällä kuukausittainen kassavirta vuokratuloista on suurempi, mutta oman pääoman vuosituotto on pienempi kuin isompaa velkavipua hyödyntämällä. Isompi velkavipu tuo sijoituksen onnistuessa enemmän tuottoa omalle pääomalle, mutta sijoittajan on siedettävä isompaa riskiä. Pienemmällä velkavivulla sijoittavan riski on pienempi, mutta samalla myös tuotto jää pienemmäksi. Esimerkin tuotto on erinomainen isoa velkavipua hyödyntäen, mutta kuitenkin kohtuullinen myös pienemmän velkavivun tapauksessa.

5.6.2 Lyhytaikaisella vuokrauksella saatava tuotto

Huoneistoa voi vuokrata lyhytaikaisesti lomailijoille, jotka saapuvat kaupunkiin vain hetkeksi. Opinnäytetyön toimeksiantajalla Zariko Enterprisella vuokraus lasketaan lyhytaikaiseksi, jos se kestää vähintään viikosta korkeintaan kuuteen kuukauteen. Sijoituksen mahdollisen tuoton selvittämiseksi toimeksiantajan valikoimasta valittiin

esimerkkiä vastaava vuokrahuoneisto, jonka hinnoittelua käytetään laskelmissa. Jotta sijoitusasunnon vuokratilanne olisi laskelmissa mahdollisimman todenperäinen, on asunnon potentiaalisten varausten määrä selvitetty tarkastelemalla toimeksiantajan yhden vuokrahuoneiston vuoden 2015 vuokrasopimuksia. Huoneisto ei ollut vuoden aikana omistajien käytössä. Lyhytaikaisen vuokrauksen hinnoittelu vaihtelee sekä vuodenaikojen, että vuokrasopimuksen pituuden mukaan.

Laskelmissa on käytetty seuraavaa vuokrahinnoittelua:

- 1.6. – 15.7. : 350 €/vko, 470 €/2vko, 570 €/3vko, 650 €/kk
- 16.7. – 31.8. : 400 €/vko, 600 €/2vko, 850 €/3vko, 1100 €/kk
- 1.9. – 30.9. : 350 € /vko, 470 €/2vko, 570 €/3vko, 650 €/kk
- 1.10. – 31.5. : 300 €/vko, 370 €/2vko, 470 €/3vko, 550 €/kk

Toimeksiantajan huoneisto oli vuokrattuna vuonna 2015 seuraavin vuokrasopimuksin, jolloin kokonaisvuokra esimerkkihüoneistolle sopivilla hinnoilla olisi:

- 1.1. – 31.3. = 3vko = 1650 €
- 9.4. – 21.4. = 2vko = 370 €
- 30.4. – 7.5. = 1vko = 300 €
- 3.6. – 24.6. = 3vko = 570 €
- 20.7. – 27.7. = 1vko = 400 €
- 16.8. – 25.8. = 1vko + 2pv = 400 € + 100 € = 500 €
- 26.8. – 26.9. = 4vko = 650 €
- 28.9. – 19.10. = 3vko = 470 €
- 14.11. – 21.11. = 1vko = 300 €
- 14.12. – 31.12. = 2vko = 275 €

Vuokrasopimuksista voidaan havaita, että huoneistolla on ollut vuoden aikana myös tyhjiä jaksoja, jolloin vuokralaista ei ole ollut. Kuukausittainen kassavirta ei ole tasaista, vaan vaihtelee suuresti vuoden aikana. Kannattavuuslaskelmissa käytetään vuoden aikana syntynyttä keskimääräistä kuukausittaista vuokratuloa, joka näillä vuokrasopimuksilla ja tällä hinnoittelulla on 457 € / kk.

Keskimääräinen vuokratulo ennen korkokuluja ja veroja on: vuokra – (yhtiövastike + kiinteistövero) = 408,50 €/kk.

Käytetään lainalaskurilla aiemmin laskettua lainanlyhennystä ja 70 %:n velkavipua, jolloin vuokrasta tulee kuukausittain tuottoa keskimäärin 457 € - 48,50 € - 275 € = 133,50 € ennen veroja. Korkeammalla korolla (3 %) tuloa saadaan 114,50 €. Potentiaalinen vuokratuotto on näin ollen huomattavasti parempi verrattuna pitkäaikaisvuokrauksella saataviin vuokratuottoihin. Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia tehdessä pitää kuitenkin varautua sietämään epävarmuutta ja vaihtelevia kuukausittaisia tuloja. Laskelmista voi havaita, että sijoituksella saa hyvin tuottoa, vaikka huoneisto olisi välillä tyhjillään. Laskelmissa ei ole huomioitu mahdollisen vuokranvälittäjän ottama osuutta.

Pääomatuloveron vähentämisen jälkeen kuukausittainen vuokratulo pienemmällä korolla on 108,14 € ja korkeammalla korolla 92,75 €.

Esimerkkikohteen vuokratuotto lyhytaikaisvuokrauksella on keskimäärin:

$$\frac{457 - 48,50 \text{€} * 12}{67\,900 + 10\,185 + 1500} * 100\% = 6,2 \%$$

Esimerkkikohteeseen sijoitetun oman pääoman vuosituotto:

$$\frac{457 - 48,50 - 89 * 12}{30\,555} * 100\% = 12,5 \%$$

Oman pääoman vuosituotto huoneiston lyhytaikaisvuokrauksella 70 %:n velkavipua hyödyntämällä ja 2,2 %:n kokonaiskorolla on 12,5 %. Lisäksi sijoituksesta saadaan vuokratuottoa 6,2 %.

Jos korko nousisi 3 %:iin, olisi oman pääoman vuosituotto:

$$\frac{457 - 48,50 - 122,50 * 12}{30\ 555} * 100 \% = 11,2 \%$$

30 555

Seuraavaksi laskelmissa käytetään 50 %:n velkavipua, jolloin sijoituksessa on käytetty isompaa oman pääoman osuutta. Laskelmiin on käytetty lainalaskurilla aiemmin laskettua lainanlyhennystä. Näillä luvuilla vuokrasta tulee joka kuukausi tuottoa ennen veroja $457 \text{ €} - 48,50 \text{ €} - 199 \text{ €} = 209,50 \text{ €}$. Suuremmalla korolla vuokrasta tulisi kuukausittain keskimäärin $195,50 \text{ €}$ tuottoa. Pääomatuloveron vähentämisen jälkeen vuokrasta jää kuukausittain käteen $169,90 \text{ €}$ pienemmällä korolla, ja suuremmalla korolla $158,36 \text{ €}$. Laskelmat osoittavat, että lyhytaikaisuokrauksella ja 50 %:n velkavipua käyttämällä kuukausittainen potentiaalinen kassavirta on erittäin hyvä. Sijoittajan täytyy kuitenkin varautua myös huonompiin tuottoihin, sillä huoneiston vuokrakysyntä voi vaihdella.

Lasketaan vielä miten pienempi velkavipu vaikuttaa oman pääoman vuosituottoon:

$$\frac{457 - 48,50 - 65 * 12}{44\ 135} * 100 \% = 9,3 \%$$

44 135

Jos lainan kokonaiskorko nousisi 3 %:iin, olisi pääoman vuosituotto seuraava:

$$\frac{457 - 48,50 - 89 * 12}{44\ 135} * 100 \% = 8,7 \%$$

44 135

Sijoituskohde osoittautuu laskelmien perusteella erittäin kannattavaksi, sillä oman pääoman tuottoprosentti on kaikissa laskentatapauksissa suuri. Laskelmien perusteella lyhytaikaisuokrauksella sekä oman pääoman vuosituotto, sekä kuukausittainen kassavirta ovat suurempia kuin pitkäaikaisuokrauksella. Sopivan velkavivun osuus riippuu siitä, haluaako sijoituksellaan kerryttää mahdollisimman paljon omaa pääomaa, vai arvostaako enemmän suurempaa kuukausittaista kassavirtaa. Kaikissa tapauksissa huoneistosta kertyy ainakin hieman kuukausittaista kassavirtaa vuokratulon muodossa, mikä olisi harvinaista muille sijoitusmuodoille (Orava & Turunen, 17).

Lyhytaikaisvuokraus sopii sijoittajalle, joka sietää suurempaa riskiä. Potentiaaliset tuotot niin oman pääoman kasvuun kuin kuukausittaiseen kassavirtaan ovat suuret, mutta riskinä on, että sijoitusasunnon vuokrauskysyntä vaihtelee. Jos huoneisto on tyhjiällä kesäkuukausina, jolloin siitä saatava tuotto on parhaimmillaan, vaarana on että kannattavuus heikkenee huomattavasti tai on jopa negatiivinen.

Pitkäaikaisvuokraus on riskittömämpi vaihtoehto, sillä silloin sijoituksesta saatavan tuoton voi ennustaa ainakin seuraavien seitsemän kuukauden ajan. Paine uusien vuokralaisten löytämiselle on pienempi. Asuntosijoittamisen riskiin vaikuttaa suuresti myös valitun velkavivun suhde sijoitettuun pääomaan. Suuri velkavipu kasvattaa oman pääoman vuosituottoa, mutta samalla pienentää kuukausittaista kassavirtaa. Jos asunnolle tulee vuokraukseen tyhjiä kuukausia, käy isommalla velkavivulla nopeasti niin, etteivät vuokralaisen maksama vuokra kata kaikkia asunnosta aiheutuvia kuluja ja lainanlyhennystä.

5.7 Toinen kohde kannattavuuslaskelmille

C/ Parodi Hermanos, Torrevieja, Alicante



- ▶ ID: A17
- ▶ Hinta: 49 900 €
- ▶ Asuntolaji: käytetty
- ▶ Talotyyppi: kattuhuoneisto
- ▶ Rakennusvuosi: 1990
- ▶ Neliöt: 48 m²
- ▶ Makuuhuoneet: 1
- ▶ Kerros: 2/2
- ▶ Hissi: ei
- ▶ Yhtiövastike: 180 €
- ▶ Kiinteistövero: 125 €

Kuva 2. Sijoitusasuntoesimerkki nro. 2.

Kohde A17 on Torreviejan keskustan tuntumassa sijaitseva pienkerrostalohuoneisto. Se valikoitui laskelmiin poikkeuksellisen tilanteensa vuoksi, sillä huoneisto on opin- näytetyön toimeksiantajalla sekä myytävänä että vuokrattavana. Laskelmissa on näin ollen voitu käyttää todellisia lukuja arvioiden sijaan. Lisäksi valintaan vaikutti huoneiston potentiaali, sillä se on ominaisuuksiltaan tyypillinen sijoitukseen sopiva huoneisto. Tarkemmat tiedot löytyvät liitteistä.

Huoneisto on tällä hetkellä ainoa toimeksiantajan valikoimista löytyvä uima-altaallisesta taloyhtiöstä löytyvä 1 makuuhuoneen huoneisto, jonka hinta on alle 50 000 €. Suomalaiseen hintatasoon tottuneista huoneisto on erittäin edullinen, ja sen neliöhinta jääkin alle Valencian itsehallintoalueen keskimääräisen hinnan ollessaan 1039, 58 € / m². Syynä voi olla sijainti hieman keskustan ulkopuolella, tai rakennusvuosi 1990, sillä rakennuskanta Torreviejassa on nopean kehityksen vuoksi todella uutta. Hintaan vaikuttaa todennäköisesti myös se, ettei kerrostalossa ole hissiä ja huoneisto on toisessa kerroksessa, suomalaisittain kolmannessa. Toisaalta se on kattohuoneisto, jota kuuluu joidenkin vuokralaisten toiveisiin.

Huoneistosta perittävä kiinteistövero ja yhtiövastike ovat pieniä uima-altaasta huolimatta. Yleensä uima-altaallisissa taloyhtiöissä saa varautua keskimääräistä korkeampiin yhtiövastikkeisiin, sillä altaan ylläpito on kallista vesimaksujen ja huollon vuoksi.

Vaikka huoneiston sijainti ei ole paras mahdollinen, on keskustaan ja rannalle ainoastaan reilun kilometrin kävelymatka. Kävelymatka ja hissittömyys saattavat rajoittaa iäkkäämpien vuokralaisten halukkuutta vuokrata asunto, mutta silti sille riittää varmasti kysyntää. Paikallisille asukkaille sijainti ei ole liian syrjässä, tosin huoneisto ei sovellu pienen kokonsa vuoksi perheelliselle. Potentiaaliset vuokralaiset ovat yksinelävät tai pariskunnat.

Huoneisto ei ole aivan uusi, mutta kuitenkin peruskuntonen ja siisti. Kalliimmat remontoitavat, keittiö ja kylpyhuone, eivät myynti-ilmoituksen perusteella kaipa remonttia, joten pienellä ehostuksella pystytään varmistamaan huoneiston houkuttelevuus. Koska huoneistossa on 39 m², eivät remointikulut kasva suureksi. Huoneisto myydään kalustettuna, joten se on myynnin jälkeen valmis vuokrattavaksi. Etuna on, että huoneisto on jo opinnäytetyön toimeksiantajan vuokrattavana. Kun asunto vaihtaa omistajaa, sille voi olla jo valmiina tehtyjä vuokrasopimuksia ja vakituksia vuokralaisia, jotka palaavat samaan huoneistoon yhä uudelleen.

Huonona puolena huoneistossa on, ettei siinä ole terassia. Ilmansuuntaa ei ole ilmoitettu, joten se todennäköisesti ei ole haluttu etelä/länsisuuntainen. Toisaalta ete-

lä/länsisuuntaiset huoneistot ovat kesällä kaikkein kuumimpia, sillä aurinko paistaa niihin koko päivän. Ilmalämpöpumpun asennuttaminen nostaa asumismukavuutta sekä talvella lämmittämällä huoneistoa, että kesällä viilentäen sitä.

Taloyhtiöllä on uima-allas, mikä on hyvin toivottu kesäaikaan. Huoneiston sijainnista ei kuitenkaan kannata tinkiä liikaa uima-altaan vuoksi. Torreviejaan ja sen lähialueille on rakennettu taloyhtiöitä, joilla on useita uima-allasalueita ja lisäksi tenniskenttiä. Hinta saattaa näissäkin olla edullinen ja tarjous vaikuttaa houkuttelevalta. Vuokrauspotentiaali ei kuitenkaan ole näissä kannattavin, jos tavoitellaan tasaista kassavirtaa. Kesäaikana tällaisista huoneistoista voi pyytää hyvää vuokraa, mutta uima-altaat suljetaan talveksi ja syrjäinen sijainti vaatii auton käyttöä. Huoneistot eivät houkuttele talvella. Lisäksi taloyhtiöt on rakennettu palvelemaan turistien tarpeita, joten paikallisesta pitkäaikaisesta vuokralaisesta on usein turha haaveilla.

Ennen huoneiston A17 ostopäätöstä kannattaa varmistaa, millaisella naapurustolla se sijaitsee. Koska huoneisto ei ole aivan keskustassa, on mahdollista että se sijaitsee kausiasujien alueella. Nämä alueet yleensä tyhjenevät talveksi, ja vuokralaisia on vaikea saada muuttamaan autiotuneelle alueelle. Yleensä ulkomaisille kausiasujille suunnitellut asuinalueille on rakennettu bungaloweja ja duplexeja, joten tämän perusteella huoneiston sijainti on todennäköisesti hyvä kaikkina vuodenaikoina.

5.7.1 Pitkäaikaisvuokrauksella saatava tuotto

Kohteelle on tehty samat laskelmat, kuin ensimmäiselle esimerkkiasunnolle. Ensimmäisenä tarkasteltavana on potentiaalinen pitkäaikaisvuokrauksella saatava tuotto. Huomioon on otettu niin kuukausittainen kassavirta kuin oman pääoman tuotto, mikä on sijoituksessa tärkein laskettava osa.

Laskukaavaan tarvittavat tiedot:

Esimerkkiasunto 2.

- Vuokra 250 € / kk
- Kiinteistön hinta 49 900 € + 15 % (7 485) muita kuluja = 57 385 €

- Yhtiövastike + kiinteistövero = 25,40 € / kk

Huoneisto ei ole ollut toimeksiantajalla pitkäaikaisvuokrattavana, joten vuokra on määritetty tarkastelemalla vastaavia Zariko Enterprisen vuokrakohteita. Muut kulut ovat aiemmin selitetyjä asunnon ostamisesta aiheutuvia kuluja, jotka lisätään myyntihintaan.

Velkavipua hyödyntämällä maksetaan käteisellä 30 % kiinteistön myyntihinnasta ja lisäksi muut kulut. Oman pääoman osuudeksi saadaan 22 455 € ja lainatarve on noin 37 000€. Tämä sisältää 2070 €, jotka kannattaa varata remonttikuluihin ja ilmalämpöpumpun asentamiseen. Pienellä perusparannuksella varmistetaan, että huoneistosta voidaan pyytää vuokraa 250 € kuukaudessa.

Huoneistosta saatava vuokratulo ennen korkokulujen ja verojen vähentämistä on: vuokra – (yhtiövastike + kiinteistövero) = 224,60 € / kk. Tämä olisi vuokrasta saatava tuotto, jos huoneistolla ei olisi yhtään asuntolainaa. Tällöin sijoittamisessa tavoitelta oman pääoman kasvua ei kuitenkaan tapahtuisi.

Todellisen vuokratulon selvittämiseksi käytetään Danske Bankin lainalaskuria. Lainaehdot ja korot ovat samat kuin ensimmäisen kohteen kannattavuuslaskelmissa.

	Lainan tiedot	Lainan tiedot
Tarvittava lainan määrä	37 000 €	37 000 €
Laina-aika	18 v	18 v
▼ Maksuerä	208 €	222 €
Kokonaiskorko	2.2 %	3 %

Taulukko 8. Danske Bankin lainalaskurilla tehdyt laskelmat 70 %:n velkavipu, esimerkkiasunto 2. (Danske Bank www-sivut 2016)

70 %:n velkavivulla vuokrasta tulee joka kuukausi tuottoa lainalyhennyksen jälkeen $250 \text{ €} - 25,40 \text{ €} - 208 \text{ €} = 16,60 \text{ €}$ Korkeammalla korolla (3 %) tuloa saadaan vain

2,60 €, jolloin kassavirta on pysyvä ja juuri positiivisena. Pääomatuloveron vähentämisen jälkeen kuukausittainen vuokratulo on pienemmällä korolla 13,45 € ja isommalla korolla 2,11 €.

Vuokratuoton selvittämiseksi käytetään aiemmin esitettyä kaavaa:

$$\frac{250 - 25,40\text{€} * 12}{49\,900 + 7\,485 + 2\,070} * 100\% = 4,53\%$$

Jotta selviäisi sijoituksen todellinen kannattavuus, lasketaan sen tuoma oman pääoman vuosituotto. Esimerkkikohteen luvut sijoitetaan aiemmin laskelmissa esitettyyn kaavaan:

$$\frac{250 - 25,40 - 67,83 * 12}{22\,455} * 100\% = 8,4\%$$

Jos lainan kokonaiskorko nousisi 3%:iin, olisi oman pääoman vuosituotto seuraava:

$$\frac{250 - 25,40 - 92,50 * 12}{22\,455} * 100\% = 7,1\%$$

Sijoituksesta koituvien riskien pienentämiseksi velkavipuna voi käyttää 50 %:a huoneiston arvosta. Tällöin lainalyhennykset pysyvät pienempinä, joten mahdolliset tyhjät vuokrakuukaudet eivät heti aiheuta kustannuksia tulojen sijasta. 50 %:n velkavipua hyödyntämällä oman pääoman osuudeksi tulee 32 435 €. Lainatarve on 27 020 €. Kuten aiemmissa laskelmissa, lainaan on lisätty 2 070 € remonttivara.

	Lainan tiedot	Lainan tiedot
Tarvittava lainan määrä	27 020 €	27 020 €
Laina-aika	18 v	18 v
▼ Maksuerä	152 €	162 €
Kokonaiskorko	2.2 %	3 %

Taulukko 9. Danske Bankin lainalaskurilla tehdyt laskelmat 50 %:n velkavipu, esimerkkiasunto 2. (Danske Bank www-sivut 2016)

Pienemmällä velkavivulla lainalyhennykset ja korkokulut ovat pienempiä, joten kuukausittainen kassavirta on suurempi. Tuottoa tulee ennen veroja 250 € - 25,40 € - 152 € = 72,60 €. Suuremmalla korolla vuokrasta tulee tuloa kuukausittain 62,60 €. Vuokratulosta vähennettävän pääomatuloveron jälkeen vuokrasta jää kuukausittain käteen pienemmällä korolla 58,81 €, ja suuremmalla korolla 50,71 €.

Velkavivun muutos vaikuttaa seuraavasti oman pääoman vuosituottoon:

$$\frac{250 - 25,40 - 49,54 * 12}{32\,435} * 100 \% = 6,5 \%$$

Jos lainan kokonaiskorko nousisi 3%:iin, olisi pääoman vuosituotto seuraava:

$$\frac{250 - 25,40 - 67,55 * 12}{32\,435} * 100 \% = 5,8 \%$$

5.7.2 Lyhytaikaisella vuokrauksella saatava tuotto

Esimerkkihuoneisto on myynnissä, mutta se on samalla toimeksiantajalla myös vuokrattavana. Laskelmissa on voitu hyödyntää huoneiston todellista vuokrahinnoit-

telua ja vuoden 2016 jo toteutuneita tai varattuja vuokrasopimuksia. Tuloksena on todellinen lyhytaikaisesta vuokrauksesta saatava vuosituotto esimerkkikohteella.

Vuokrahinnoittelu on seuraava:

- 1.6. – 15.7. : 230€/vko, 350€/2vko, 450€/3vko, 590€/kk
- 16.7. – 31.8. : 280€/vko, 400€/2vko, 560€/3vko, 690€/kk
- 1.9. – 30.9. : 200€/vko, 290€/2vko, 390€/3vko, 490€/kk
- 1.10. – 31.5. : 180€/vko, 230€/2vko, 350€/3vko, 390€/kk

Toimeksiantajan huoneistoon tehdyt vuokrasopimukset vuodelle 2016 ja niistä saatava kokonaisvuokra :

- 1.1. - 29.4. = 4kk = 1560€
- 23.7. - 13.8. = 3vko = 560€
- 5.9. - 20.11. = 2kk 3vko = 1230€

Huoneistoon ei ole tehty montaa vuokrasopimusta, mutta tehdyt sopimukset ovat pitkiä. Vuoden ensimmäinen vuokrasopimus jatkui viime vuodelta, ja huoneisto oli yhtiöjakoisesti kuusi kuukautta vuokrattuna. Huoneiston omistaja on varannut huoneiston omaan käyttöönsä kesäkuulle saakka, joten sille ajalle ei ole voitu tehdä sopimuksia. Tämä vähentää jonkin verran potentiaalista tuottoa, sillä kesän sesonki on parasta vuokra-aikaa. Huoneiston käyttöaste vuodelle 2016 on suuri, ja voi vielä parantua uusien varauksien myötä. Keskimääräinen kuukausittainen vuokra näillä sopimuksilla ja tällä hinnoittelulla on 279 € / kk.

Keskimääräinen vuokratulo ennen korkokuluja ja veroja on: vuokra – (yhtiövastike + kiinteistövero) = 253,60 € /kk.

70 % velkavipua hyödyntämällä ja lainalaskurilla aiemmin lasketun lainanlyhennyksen jälkeen vuokrasta tulee keskimäärin tuottoa 279 € - 25,40 € - 208 € = 45,60 € ennen veroja. Korkeammalla korolla (3 %) tuloa saadaan 31,60 €. Kuukausittainen kassavirta pääomatuloveron vähentämisen jälkeen pienemmällä korolla on 36,94 € ja korkeammalla korolla 25,60 €.

Sijoituksen tuoton laskemiseksi hyödynnetään ensimmäisen esimerkkihuoneiston laskelmissa esitettyjä kaavoja.

Esimerkkikohteen vuokratuotto lyhytaikaisvuokrauksella on keskimäärin:

$$\frac{279 - 25,40\text{€} * 12}{49\,900 + 7\,485 + 2\,070} * 100\% = 5,1 \%$$

Esimerkkikohteeseen sijoitetun oman pääoman vuosituotto:

$$\frac{279 - 25,40 - 67,83 * 12}{22\,455} * 100\% = 9,9 \%$$

Jos korko nousisi 3%:iin, olisi oman pääoman vuosituotto:

$$\frac{279 - 25,40 - 92,50 * 12}{22\,455} * 100\% = 8,6 \%$$

Seuraavissa laskelmissa on käytetty 50 %: n velkavipua, jolloin oman pääoman osuus on suurempi. Velkavipua hyödyntämällä ja aiemmin lasketun lainanlyhennyksen jälkeen vuokrasta tulee joka kuukausi tuottoa ennen veroja 279 € - 25,40 € - 152 € = 101,60 €. Suuremmalla korolla vuokrasta tulisi kuukausittain keskimäärin 91,60 € tuottoa. Pääomatuloveron vähentämisen jälkeen todellinen kuukausittainen kassavirta on 82,30 € pienemmällä korolla, ja suuremmalla korolla 74,20 €.

50 %: n velkavivulla oman pääoman vuosituotto on seuraava:

$$\frac{279 - 25,40 - 49,52 * 12}{32\,435} * 100\% = 7,6 \%$$

Jos lainan kokonaiskorko nousisi 3 %:iin, olisi pääoman vuosituotto seuraava:

$$\frac{279 - 25,40 - 67,55 * 12}{32\,435} * 100\% = 6,9 \%$$

Tehdyistä laskelmista voidaan todeta, ettei siitä saatava tuotto ole yhtä hyvä kuin ensimmäisestä esimerkkikohteesta. Silti huoneistosta saatava tuotto on erittäin hyvä, ja sijoittaminen siihen olisi kannattavaa. Laskelmat osoittavat huoneiston todellisen tuoton vuonna 2016. Kuukausittaisesta kassavirrasta ei ole vähennetty vuokratilittäjän ottamaa osuutta.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tehdyt laskelmat osoittavat, että asuntosijoittaminen Costa Blancalla Torreviejan kaupungissa voi olla hyvinkin kannattavaa. Suomalainen sijoittaja voi hyvän kohteen löytäessään saada huomattavasti parempaa tuottoa omalle pääomalleen, kuin mitä keskimäärin asuntosijoittamisella Suomessa. Hyviin tuottoihin on mahdollista päästä huomattavasti pienemmällä omalla pääomalla kuin Suomessa, sillä kuten toisen esimerkin tapauksessa, kannattavan sijoitusasunnon voi hankkia jo 22 500 €:n omalla pääomalla.

Molemmat laskelmien esimerkkihuneistot ovat kannattavia sijoituskohteita. Parhaimmillaan oman pääoman tuotto ensimmäisessä huoneistossa voi olla jopa 12,5 % ja toisessa huoneistossa 9,9 % vuodessa. Tämä saavutetaan hyödyntämällä 70 %:n velkavipua ja vuokraamalla huoneistoja lyhytaikaisesti lomakäyttöön. Vaatimattomimmillaan tuotot olisivat molemmissa huoneistoissa 5,8 %, kun käytetään 50 %:n velkavipua ja vuokrataan huoneistot pitkäaikaisesti. Kaikissa tapauksissa tuotto on hyvä, sillä Suomessa keskimääräinen yksöiden vuokratuotto on noin 3-6 % (Orava & Turunen 2013, 41).

Torreviejan asutokannalla on suuri potentiaalinen mahdollisuus huomattavaan arvonnousuun, sillä kaupungin suosio on kasvanut nopeasti viime vuosina. Yhä useampi turisti, kausisiirtolainen ja myös paikallinen on löytänyt Costa Blancan rannikokseudun, mikä lisää asuntojen kysyntää. Talouskriisin myötä asuntojen hinnat ro-

mahtivat, ja aika näyttää palautuvatko hinnat entiselle tasolle tai alueen suosion myötä kehittyvät yhä arvokkaammiksi. Kiinteistöjen hinnat ovat edelleen niin alhaila, ettei niiden arvo pitkällä aikavälillä todennäköisesti ainakaan alene. Tämä tekee Torreviejan erityisen mielenkiintoiseksi vaihtoehdoksi asuntosijoittajalle.

Vain harva suomalaisista asuntosijoittajista on löytänyt Torreviejan, ja tyypillinen vuokranantaja on henkilö, joka vuokraa huoneistoaan silloin, kun ei siellä itse asu. Ollessani Helsingissä Matka 2016 – messuilla toimeksiantajallani töissä huomasin, että suurinta osaa potentiaalisista asunnon ostajista kiinnosti myös vuokraustoiminnan aloittaminen. Opinnäytetyöni laskelmat todistavat, että se olisi myös erittäin kannattavaa. Danske Bankin konttorinjohtaja R. Saarelainen arvioi, että asuntosijoittaminen ja sijoittaminen ylipäätään käyvät tulevaisuudessa yhä suosittumaksi. Se ei vaadi ammatillisuutta, vaan matalien korkojen aikana ihmisten pitää sijoittaa rahansa, jotta ne säilyisivät inflaation myötä ostovoimaisina. Tällä hetkellä pankkitileille maksettava korko on alhainen, ja samalla lainaraha edullista. Yhdistelmä houkuttelee ihmisiä etsimään uusia vaihtoehtoja rahan arvon säilyttämiseksi ja ansaitsemiseksi.

Toimeksiantaja voisi hyödyntää asuntosijoittamista entistä enemmän toiminnassaan. Jatkotutkimukseksi voitaisiin laatia markkinointiviestintäsuunnitelma, joka on suunnattu asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle asiakaskunnalle. Asunnon osto-oppaita on olemassa, mutta ei räätälöitynä sijoittajan tarpeisiin. Ketään toimeksiantajan kilpailijoista ei ole erikoistunut tähän kohderyhmään, joten se voisi olla potentiaalinen kilpailutekijä uusasiakashankintaan. Lisäksi asuntosijoittajat ovat toimeksiantajalle kannattavin asiakasryhmä, sillä he yksittäisen ostotapahtuman sijaan tuovat vuokratuloillaan säännöllistä kassavirtaa laittamalla asunnon toimeksiantajan kautta vuokralle. Toimeksiantajayrityksen edun mukaista olisi, että asuntosijoittamisesta kiinnostuneen asiakkaaseen ollaan yhteydessä heti ostoprosessin alusta alkaen. Tällöin molemmat osapuolet hyötyvät asiakkaiden saadessa osaavien ammattilaisten asiantuntijuuden käyttöönsä, ja samalla toimeksiantajayritys pystyy etsimään myös oman näkökulmansa mukaisesti mahdollisimman kilpailukykyisen ja houkuttelevan vuokra-asunnon valikoimiinsa. Pitkä ja tiivis asiakassuhde voi johtaa myös uusien hankintojen tekemiseen. Asuntosijoittajat etsivät samankaltaisia asuntoja, joten Zariko hyötyisi myös näiden asuntojen nopeasta myyntitahdistista. Kun sopiva asiakaskunta on jo

valmiina, on myös uusien laadukkaiden myyntitoimeksiantojen saaminen helpompaa yritykselle.

Suomalaisten asuntosijoittamisesta kiinnostuneiden kannattaa hyödyntää paikallisen kiinteistönvälittäjien ammattitaito sopivan kohteen löytämiseksi. Vain alueella pidemmän aikaa eläneet osaavat kertoa, millä alueella ja millaisista asunnoista on eniten kysyntää vuokramarkkinoilla. Ilman apua paikallistuntemusta vailla oleva asuntosijoittaja voi tehdä kannattamattoman hankinnan. Samalla myös toimeksiantajayritys hyötyy saadessaan asunnonvuokrausvalikoimiinsa kilpailukykyisiä ja asuntoja, jotka on helppo vuokrata ilman pitkiä tyhjillään oloaikoja. Hyvät yrityksen asuntotarjonta houkuttelee yhä enemmän niin kausimajoittujia, lomailijoita, kuin pitkäaikaisvuokralaisiakin. Jälleen molemmat osapuolet hyötyvät, niin sijoittaja kuin yritysikin, hyvin toimivasta vuokravälityksestä. Vahva vuokravälitys tukee yritystä, eikä se ole tällöin niin riippuvainen pelkästään asuntojen myymisestä saamistaan tuotoista. Jaettu tulonmuodostus hajauttaa yritystoiminnan riskiä.

LÄHTEET

Asuntosijoitusopas www – sivut. 2013. Viitattu 14.3.2016.
<http://www.asuntosijoitusopas.fi/>

Ayuntamiento de Torre Vieja www-sivut. 2016. Viitattu 9.2.2016.
<http://www.torre vieja.es/>

Bailey, L. & Everett-Allen, K. 2016. Global House Price Index – Q4 2015. Viitattu 28.3.2016. <http://content.knightfrank.com/research/84/documents/en/q4-2015-3606.pdf>

Cardone, G. 2015. 8 Ways Real Estate Is Your Smartest Investment. Viitattu 18.3.2016. <http://www.entrepreneur.com/article/250759>

Danske Bank www-sivut. 2016. Viitattu 29.4.2016. <http://www.danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/lainat/Pages/lainalaskuri.aspx>

Enetti.com & Espanjan Sanomat. 2002. Asunto Espanjassa: Opas mukavaan asumiseen. Espanja: Enetti. com & Espanjan Sanomat.

Erola, M. 2007. Keskimääräinen tuotto on halvin. Viitattu 15.5.2016.
<http://www.talouselama.fi/sijoittaminen/keskimaarainen-tuotto-on-halvin-3394987>

Euroopan komission www-sivut. 2016. Viitattu 15.3.2016.
http://ec.europa.eu/growth/tools-databases/newsroom/cf/itemdetail.cfm?item_id=8340&lang=fi&title=New-European-Professional-Card-to-help-professionals-work-in-other-EU-countries

Euroopan unionin www-sivut. 2016. Viitattu 15.3.2016. http://europa.eu/about-eu/basic-information/about/index_fi.htm

Idealista www-sivut. 2016. Viitattu 3.2.2016. <http://www.idealista.com/>

Instituto Nacional de Estadística www-sivut. 2016. Viitattu 19.2.2016.
<http://www.ine.es/welcome.shtml>

Kaufman, S. 2015. The 7 Tips Entrepreneurs Need to Know Before Investing in Real Estate. Viitattu 26.3.2016. <http://www.entrepreneur.com/article/248350>

King, H. 2002. Buying a Property in Spain. United Kingdom: How To Books.

Korkman. 2015. Kansojen varallisuus: Tutkimus sen luonteesta ja syistä. Suomenkielinen laitos 2015. Helsinki: WSOY

Lehtinen, M. Luento Koti ulkomailla messuilla Wanhassa Satamassa. 12.3.2016.

- Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät: uudenlaista osaamista liiketoimintaan. Helsinki: Sanoma Pro Oy. Viitattu 12.7.2016. <https://oppimisymparisto.sanomapro.fi/d21lor/viewer/viewFile.d21file/922604/330802/sw/index/index2.html>
- Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2. painos. Helsinki: Talentum media Oy.
- Parviainen, A. & Järvinen, S. 2012. Sijoittamalla miljonääriksi. Helsinki: Talentum Media Oy
- Pukkala, T. 2014. Paljonko metsäsijoitus tuottaa?. Viitattu 15.5.2016. <http://arvometsa.fi/blogi/paljonko-metsasijoitus-tuottaa>
- Saarelainen, R. 2016. Konttorinjohtaja, Danske Bank. Pori. Henkilökohtainen tiedonanto 23.3.2016.
- Sijoitusasunnot.com www-sivut. 2015. Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa. Viitattu 26.3.2016. <http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>
- Smith, A. 1776. Kansojen Varallisuus: Tutkimus sen luonteesta ja syistä. Suomenkielinen laitos 2015. Helsinki: WSOY
- Stiglitz, J.E. 2015. The Great Divide. United Kingdom: Allen Lane: Penguin Random House UK.
- Tilastokeskuksen www-sivut. 2016. Viitattu 22.3.2016. <http://www.tilastokeskus.fi/>
- Wall, G. & Mathieson, A. 2006. Tourism: Change, impacts and opportunities. England: Pearson Education Limited (Pearson Prentice Hall?)
- Wilenius, M. 2015. Tulevaisuuskirja: Metodi seuraavan aikakauden ymmärtämiseen. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Otava.
- World Bank www-sivut. 2016. Viitattu 28.3.2016. <http://www.worldbank.org/>
- Zariko Enterprise www-sivut. 2016. Viitattu 7.3.2016. <http://zariko.com/>

C/ San Policarpo, Torrevieja, Alicante



- ▶ ID: A20
- ▶ Hinta: 67 900 €
- ▶ Asuntolaji: käytetty
- ▶ Talotyyppi: kerrostalo
- ▶ Rakennusvuosi: 2004
- ▶ Neliöt: 52 m²
- ▶ Makuuhuoneet: 2
- ▶ Kerros: 1/5
- ▶ Hissi: kyllä
- ▶ Yhtiövastike: 300 €
- ▶ Kiinteistövero: 282 €

Asunnon tiedot

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| ▶ ID: A20 | ▶ Ilmansuunta: länsi |
| ▶ Laji: käytetty | ▶ Kattoterassi: kyllä |
| ▶ Talotyyppi: kerrostalo | ▶ Keittiö: amerikkalainen |
| ▶ Rakennusvuosi: 2004 | ▶ Kodinkoneet: kyllä |
| ▶ Neliöt: 52 m ² | liesi / jääkaappi-pakastin / pesukone |
| ▶ Makuuhuoneet: 2 | ▶ Kalustettu: kyllä |
| ▶ Kerros: 1/5 | |
| ▶ Hissi: kyllä | |
| ▶ Yhtiövastike/vuosi: 300 € | |
| ▶ Kiinteistövero/vuosi: 282 € | |



C/ Parodi Hermanos, Torrevieja, Alicante



- ▶ ID: A17
- ▶ Hinta: 49 900 €
- ▶ Asuntolaji: käytetty
- ▶ Talotyyppi: kattohuoneisto
- ▶ Rakennusvuosi: 1990
- ▶ Neliöt: 48 m2
- ▶ Makuuhuoneet: 1
- ▶ Kerros: 2/2
- ▶ Hissi: ei
- ▶ Yhtiövastike: 180 €
- ▶ Kiinteistövero: 125 €

Asunnon tiedot

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| ▶ ID: A17 | ▶ Merinäköala: ei |
| ▶ Laji: käytetty | ▶ Uima-allas: kyllä |
| ▶ Talotyyppi: kattohuoneisto | ▶ Iso terassi: ei |
| ▶ Rakennusvuosi: 1990 | ▶ Kattoterassi: ei |
| ▶ Neliöt: 48 m2 | ▶ Piha: ei |
| ▶ Makuuhuoneet: 1 | ▶ Autopaikka / -talli: ei |
| ▶ Kerros: 2/2 | ▶ Keittiö: ranskalainen |
| ▶ Hissi: ei | ▶ Kodinkoneet: kyllä |
| ▶ Yhtiövastike/vuosi: 180 € | liesi / jääkaappi-pakastin / pesukone |
| ▶ Kiinteistövero/vuosi: 125 € | ▶ Kalustettu: kyllä |

