

Velimatti Hietaoja

Asunto-osakkeen hankinta ja remontointi

1970-luvun kerrostalo-osake

Opinnäytetyö

Kevät 2010

Tekniikan yksikkö

Rakennustekniikka

Talonrakennustekniikka



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

OPINNÄYTETYÖN TIIVISTELMÄ

Koulutusyksikkö: Tekniikan yksikkö

Koulutusohjelma: Rakennustekniikan koulutusohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Talonrakennustekniikka

Tekijä: Velimatti Hietaoja

Työn nimi: Asunto-osakkeen hankinta ja remontointi, 1970-luvun kerrostalo-osake

Ohjaaja: Ilkka Loukola

Vuosi: 2010

Sivumäärä: 22

Liitteiden lukumäärä: 0

Opinnäytetyön aiheena on selvittää kerrostalo-osakkeen ostamiseen liittyviä asioita. Opinnäytetyössä käsitellään 1970-luvulla betonielementeistä rakennetun kerrostalo-osakkeen hankinnan kannattavuutta sekä asunnon saneerausta. Osakkeen ostamisessa on runsaasti muuttuvia tekijöitä ja tarkan kuvan saaminen sen kannattavuudesta on erittäin hankalaa. Tutkimuksen tarkoituksena on tarkastella eri aspektoja, jotka liittyvät asunnon hankintaan.

Päätöstyössä tarkastellaan Porin Pihlavassa sijaitsevaa asunto-osaketta. Tutkitaan, kuinka saneeraus tulisi suorittaa niin, että se parhaiten vastaisi tämän päivän käyttäjän tarpeita ja nostaisi asunnon arvoa. Myös oikeaoppisia remontointitapoja ja materiaaleja pohditaan. Lopuksi tarkastellaan kyseisen remontin onnistumista sijoitusmielessä, verraten remontista tulleita kustannuksia mahdolliseen katteeseen.

Asiasanat: Hankinta
Saneeraus
Kannattavuus

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Technology
Degree programme: Construction Engineering
Specialisation: Building Construction

Author: Velimatti Hietaoja

Title of the thesis: Acquisition and renovation of an apartment from the 1970's.

Supervisor: Ilkka Loukola

Year: 2010 Number of pages: 22 Number of appendices: 0

The thesis studies investing in an apartment. There are a number of concerns one must know before one can invest in an apartment. In Finland there are plenty of apartment buildings that were built in the 1970's. They are low prized and complicated to renovate.

The apartment I bought is in Pori in the district of Pihlava. In the thesis I try to find out if there is a way to profit from this kind of an investment. The right use of material and working methods in the renovation also concern the thesis.

Index terms: Acquisition
Renovation
Profit-making

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

SISÄLLYS	4
1 ASUNNON HANKINTA.....	5
1.1 Osakkeen hinnan määräytyminen.....	5
1.2 Hinnan vaikutus osakkeen ostamiseen	5
1.3 Asunnon hankinta asumiskäyttöön.....	6
1.4 Asunnon hankinta vuokraamiseen	6
1.5 Asunnon myyminen	7
1.6 Kiinteistövälitys	8
1.7 Taloyhtiön huolto, saneeraus ja velat	8
1.8 Asunto-osakkeen vastuasiat	9
1.9 Kerrostalo-osakkeen remontointi.....	10
2 ASUNTO-OSAKE	11
2.1 Asunto-osake lähiössä	11
2.2 Asunnon ostaminen Porin Pihlavasta	11
3 OSAKKEEN REMONTOINTI.....	12
3.1 Keittiö	12
3.2 Peltikasetti-kylpyhuone.....	14
3.3 Asuinhuoneiden pintaremontointi	17
4 SIJOITUS JA SEN KANNATTAVUUS	18
4.1 Kustannukset	18
4.2 Osakkeen teoreettinen vuokratuotto	18
4.3 Sijoituksen onnistuminen	20
5 YHTEENVETO.....	21
LÄHTEET	22

1 ASUNNON HANKINTA

1.1 Osakkeen hinnan määräytyminen

Sijainti vaikuttaa oleellisesti asunto-osakkeen ostamiseen sijoitusmielessä. Kysynnän ja tarjonnan laki määrittää asunnon hintaa. Palvelujen määrällä on merkitystä asunnon hintaan, mutta myös alueen arvostuksella on suuri merkitys (Mölsä 2010, 10). Sijainnin ollessa oikea osakkeen arvo nousee koko ajan. Asunnon hintaan vaikuttaa myös taloyhtiön velka, josta mainitaan tarkemmin kappaleessa 1.6.

Asunnon kunto määrittää hintatasoa, mutta ei yhtä merkittävästi kuin sijainti. Hyviksi asuinpaikoiksi miellettyillä asuinpaikoilla hyvin huonokuntoistenkin asuntojen hinta voi olla korkea.

Taloyhtiöön lähiaikoina tehtävät remontit vaikuttavat jonkin verran alentavasti hintaan. Vanhoihin kerrostaloihin on tulossa paljon remontteja varsinkin putkistoihin. LVI-saneeraukset ovat kalliita, niiden kustannuksia on vaikea arvioida ja niihin ei suhtauduta riittävän vakavasti. (Helsten & Mannila 2010, 4.)

1.2 Hinnan vaikutus osakkeen ostamiseen

Sijoitusasunnon ostaja joutuu sitomaan omaisuuttaan osakkeeseen. Sijoitetulle pääomalle halutaan vastineeksi katetta. Oikein sijoitettuna pääomalle voidaan saada varsin hyvä tuotto. Lainarahalla asuntoa hankittaessa tilanne on eri. Lainan korko pienentää tuottoa, vaikkakin asuntosijoittamisessa se voidaan vähentää verotuksessa esimerkiksi vuokratuloista tai luovutusvoitosta.

Ensiasunnon ostajalle tarjotaan ensiasunnon ostajan etua, jolloin ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveron suuruus on 1,6 % ja varsinkin suurissa asunto-osakekaupoissa se nostaa hankintahintaa huomattavasti. Asunto-osake luetaan hankinnassa kuuluvaksi arvopapereiden kanssa samaan kategoriaan, kun taas kiinteistön luovutuksen varainsiirtovero on 4 %. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 211.)

1.3 Asunnon hankinta asumiskäyttöön

Asunnon ostaminen omaan asumiskäyttöön on monissa tapauksissa kannattavaa. Henkilön asuessa vuokralla hän joutuu maksamaan kuukausittain asunnon omistajalle. Maksettavasta vuokrasta ei saa verohuojennuksia. Henkilön omistaessa asunto-osakkeen joutuu hän maksamaan hoitovastiketta taloyhtiön ylläpitokuluista. Yhtiövastike on vuokraa pienempi, joten asukas säästää rahaa maksaessaan hoitovastiketta vuokran sijasta. Mikäli asunto on ostettu velaksi, korko on verotuksessa vähennyskelpoinen. (Hultkranz & Masalin 2004, 34–36.)

Asunnon ostaja voi myydä asunto-osakkeensa verovapaasti asuttuaan asunnossa 2 vuotta. Tästä on hyötyä, mikäli asunnon omistaja on teettänyt asunnon hintaa kohottavan remontin tai osakkeen arvo on kasvanut kysynnän kasvettua. (Jukkola ym. 2008, 157–158.)

1.4 Asunnon hankinta vuokraamiseen

Asunnon hankinta vuokraamiseen on hyvä ratkaisu, mikäli vuokrataso on riittävä eikä uuden vuokralaisen etsiminen tuota vaikeuksia. Vuokraamalla asuntoa voi odottaa pääoman palautumista takaisin pienissä erissä. Sijoitusasuntoa ostaessa on syytä ottaa selvälle alueen vuokralaiskapasiteetti. Usein vuokra-asunnot ovat kysytyjä oppilaitosten läheisyydessä sekä kaupunkien keskustoissa. Vuokratulot ovat pääomatuloa ja siitä on maksettava 28 prosenttia veroa. Ostaessa asuntoa

vuokraamiseen on myös syytä ottaa selville, mitä remontteja taloyhtiöön on tulossa. Ottamalla edellä mainitut seikat huomioon pääoman tuotto pystytään mahdollisimman tarkasti laskemaan.

Vuokra-asunnon vuosikorjaukset ovat verotuksessa vähennyskelpoisia, samoin kuin hoitovastike. Vuosikorjaukseksi katsotaan asunnon kuntoa ylläpitävä remointi ja myös esimerkiksi tiskikoneen vaihtaminen energiatehokkaampaan. Tämä tarkoittaa sitä, että pääomaveroa on maksettava osuudesta, joka jää jäljelle näiden vähennettävien menojen jälkeen. Mikäli osakkeeseen tehdään välittömästi ostamisen jälkeen perustavaa laatua oleva saneeraus, ovat saneerauksesta koituneet kulut vähennyskelpoisia vasta myyntitilanteessa. (Jukkola ym. 2008, 146.)

$$\left[\frac{\text{vuoratuoto}(\text{€})}{\text{kk}} - \text{yhtiövastike}(\text{€}) - \frac{\text{laina}(\%)}{12\text{kk}} \right] * 0,72 * 12\text{kk} = (\text{vuosittainen nettotulo})$$

(1)

$$\frac{\text{sijoitettu pääoma}(\text{€})}{\text{vuosittainen nettotulo}(\text{€})} = (\text{vuosittainen tuotto-%})$$

(2)

Kaavaa (1) käyttäen pystytään määrittämään asunnon vuosittainen nettotulo. Nettotulon avulla voidaan laskea vuosittaisen tuotto-% kaavaa (2) käyttäen.

1.5 Asunnon myyminen

Myydessään asunto-osaketta henkilö joutuu maksamaan luovutusvoiton veroa, mikäli hankintahinta on pienempi kuin myyntihinta ja henkilö ei itse ole asunut asunnossa kahta vuotta.

Asunnon hankintahinnan ollessa suurempi kuin asunnon myyntihinnan puhutaan luovutustappiosta. ”Omaisuuksien luovutuksesta syntynyt tappio vähennetään

omaisuuden voitosta verovuonna ja kolmena sitä seuraavana sitä mukaa kuin voittoa kertyy” (Jukkola ym. 2008, 160). Henkilön myydessä asunto-osakkeen voitolla saa hän vähentää tappiolla myydyn asunnon tappion osuuden voitollisen osakkeen verosta.

1.6 Kiinteistövälitys

Kiinteistövälityksen tarkoituksena on hoitaa asunnon myynti, vuokraaminen tai ostaminen. Tehtäviin kuuluu yleensä mainostaminen, esittely, kaupan järjestely, vuokrasopimuksen teko ja kauppapapereiden täyttäminen. Asunto-osakekauppa tehdään pankissa ja pankin tehtävänä onkin yleensä myös osakekirjan säilyttäminen.

Kiinteistövälittäjien palkkioiden suuruudet vaihtelevat huomattavasti (Simola 2010, 7–10). Välityspalkkion suuruus on prosenttipohjainen. Halvimpien asuntojen kohdalla käytetään kuitenkin vähimmäismyyntipalkkiota. Vertaillessa kiinteistövälittäjien antamia suullisia tarjouksia vähimmäismyyntipalkkiot vaihtelivat 1600 ja 2600 euron välillä.

Mainostaminen on mielestäni kiinteistönvälitysten suurin valtti. Yksityisen ihmisen on vaikea saada näkyvyyttä asuntoilmoituksilleen. Vain harvat asuntoja välittävät Internet-sivustot tarjoavat ilmoitustilaa tai ne ovat melko kalliita.

1.7 Taloyhtiön huolto, saneeraus ja velat

Yhtiövastike käsittää hoitovastikkeen sekä rahoitusvastikkeen. Hoitovastike koskee taloyhtiön lämmityskuluja ja kunnossapitoa.

Rahoitusvastikkeella tarkoitetaan taloyhtiön lainaa, jonka taloyhtiö on joutunut ottamaan suurempien saneerauksien vuoksi. Asunto-osakkeen voi ostaa joko velal-

lisena tai velattomana. Mikäli asunnon ostaa velallisella hinnalla, osakkeen hinta on pienempi, mutta yhtiövastike taas suurempi.

Taloyhtiön kokouksissa päätetään tehtävistä saneerauksista, näissä asiantuntijana ja budjetoijana toimii usein isännöitsijä. Isännöivän yrityksen rooli onkin varsin suuri monissa taloyhtiöissä. Isännöitsijä toimii joissakin tapauksessa taloyhtiön saneerauksen valvojana.

Taloyhtiöitä kuormittavat tällä hetkellä varsin paljon LVV-saneeraukset. Nämä ovat usein erittäin kalliita toimenpiteitä ja siksi pitkäaikaisen sijoittajan tulee olla tähän hyvin varautunut laskelmissaan.

1.8 Asunto-osakkeen vastuuasiat

Asunto-osakekaupassa on usein kolme osapuolta, myyjä, ostaja ja kiinteistövälittäjä. Kaikilla näillä kauppaan osallistuvilla henkilöillä on vastuita erinäisistä asioista. Vastuiden huono tunteminen aiheuttaa asuntokaupoissa riitatilanteita. (Simola 2010, 10.)

Asunto-osakkeen myyjä vastaa siitä, että asuntoa koskevat tiedot ovat paikkaansa pitäviä isännöintitodistuksessa ja hän kertoo asunnossa olevista puutteista. Asunnossa olevat mahdolliset piilevät viat ovat myös myyjän vastuulla. (Simola 2010, 10.)

Ostajan tulee tarkastaa asunto ja ilmoittaa välittäjälle, mikäli havainnoitavia vikoja on näkyvillä. Näkyvästä virheestä ei voi kaupan jälkeen reklamoida. Ostajan on perehdyttävä taloyhtiön tuloslaskelmaan, yhtiöjärjestykseen ja isännöitsijätodistukseen. (Simola 2010, 10.)

Kiinteistövälittäjä toimii asiantuntevana osapuolena asuntokaupassa. Hänen tulee toimittaa ostajalle talouslaskelmat, isännöitsijätodistus ja mahdollinen energiato-

distus. Kiinteistövälittäjän tulee myös kertoa mahdollisista kaavamuutoksista ja esimerkiksi tulevista remonteista. (Simola 2010, 10.)

1.9 Kerrostalo-osakkeen remointi

Kerrostalo-osakkeen remointi on yleensä osakkeen omistajan osalta pääosin pintojen ja kalusteiden uusimista. Tarkoituksena on saada siisti kokonaisilme asuntoon. Asunnon remointivaiheessa olisi syytä miettiä, aikooko asunnon vuokrata vai asua siinä itse. Vuokra-asunnossa ei kannata käyttää kalliita materiaaleja, koska on mahdollista, että pintoja on uusittava vuokralaisen vaihtuessa. Jukkolan ym. (2008, 146) mukaan vuokra-asunnon vuosikorjaukset ovat vuokrasta vähennyskelpoisia.

Ostettaessa asunto-osaketta on syytä tehdä kuntokatselmus asunnosta ja kartoittaa sen kunnostamisesta aiheutuvat kulut. Asuntokauppaa tehtäessä kannattaa verrata asunnon ostohintaa muiden samalla alueella sijaitsevien vastaavanlaisten osakkeiden hintaan, koska tähän myös tuleva myyntihinta usein perustuu.

2 ASUNTO-OSAKE

2.1 Asunto-osake lähiössä

1970-luvulla on rakennettu useita samanlaisia kerrostaloja. Yleisesti puhutaan lähiökerrostaloista. Kerrostaloja rakennettiin lähinnä teollisuudessa työskentelevien henkilöiden käyttöön. Kerrostaloja rakennettaessa käytettiin samanlaisia pohjaratkaisuja ja pyrittiin saamaan aikaan nopeasti pystytettävä ja edullinen rakennus. Rakennuskanta on useasti lähiöissä päästetty huonoon kuntoon eivätkä asukkaat ole kiinnostuneita taloyhtiön asioista. (Mölsä 2010, 10.)

2.2 Asunnon ostaminen Porin Pihlavasta

Porin Pihlavassa sijaitsee useita 1970-luvulla rakennettuja kerrostaloja. Kerrostalo-osakkeet ovat hinnaltaan edullisia, mutta niiden remontointi on varsin hankalaa. Tammikuussa 2009 päätin ostaa asunto-osakkeen Porin liepeiltä ajatellen, että kyseessä voisi olla mielenkiintoinen projekti ja mahdollisesti siitä saattaa jäädä hieman voittoa itselle.

Hinta ei ollut suuri, mutta asunto oli erittäin huonokuntoinen. Pihlavaa ei myöskään mielletä varsin hyväksi asuinalueeksi. Minulla ei ollut kokemusta asuntokaupoista ja ajatuksena oli hankkia tietoa ja taitoa asuntosijoittamisesta sekä remontoinnista.

3 OSAKKEEN REMONTOINTI

3.1 Keittiö

Keittiö oli tässä asunto-osakkeessa alkuperäisessä kunnossa. Keittiöstä on tullut merkityksellinen osa tämän päivän asunnonomistajalle. Keittiöremontti on varsin kallis ja mikäli haluaa pienentää sen kustannuksista, on tingittävä tunnetuista laatumerkeistä.



Kuva 1. Keittiö alkuperäisessä kunnossa.

Osakkeeseen keittiö hankittiin porilaiselta Suomen Europeus -yritykseltä. Se oli hinnaltaan edullisin ja halukkain suunnittelemaan kyseisen keittiön toiveiden mukaisesti. Hintojen vertailu on hankalaa, koska keittiöitä valmistavat yritykset käyttävät paljon eri valmistajien materiaaleja. Tärkeimmät uudistukset keittiöön olivat ulkonäkö, käytännöllisyys ja tiskikoneen asentaminen. Tiskikoneen vuoksi hana oli vaihdettava ja samalla sen paikkaa siirrettiin.

Keittiön remontointi aloitettiin purkamalla vanhat kalusteet pois. Vesiliitännän muutostyön vuoksi lastulevyt poistettiin seinästä. Putkimuutosta tehtäessä oli katkaistava vedentulo asuntoon. Kerrostalossa on kaksi kanavaa, joihin putkilinjat on asennettu. Putkimuutostyöt oli tehtävä yhteistyössä talonhuoltoyrityksen ja putkiliikkeen kanssa. Taloyhtiön huollosta vastaava yrityksen työntekijä sulki tulovedenkanavan putkimiehen avustamana. Kerrostaloista joudutaan usein katkaistamaan vedentulo jopa koko kerrostalosta hankalien putkisulkujen vuoksi. Tässä tapauksessa vedentulo saatiin katkaistua pelkästään keittiöön tulevasta vesilinjasta, joten vettä sai tarvittaessa kylpyhuoneesta. Putket liitettiin hitsaamalla ja tuotiin suunnitellun lavuaarin kohdasta ulos. Putkien päihin asennettiin putkisulut, joten jatkossa vesikatkosta ei keittiöön tarvitse tehdä.

Putkien asennuksien jälkeen seinään asennettiin tarvittavat sähkövedot, minkä jälkeen uudet lastulevyt kiinnitettiin seinään. Lastulevy toimii hyvin keittiössä, koska siellä ei ole paljon kosteutta ja se on kaapistojen kiinnityspintana parempi kuin esimerkiksi kipsilevy. Välitilan laatoitus oli lastulevyn ”elävyyden” vuoksi tehtävä laattaliimalla. Laattaliima on elastisempaa kuin esimerkiksi saneerauslaasti ja antaa näin varman kiinnityksen laatoille.

Kaapistojen asennus aloitettiin pintatöiden valmistuttua. Kaapistojen rungot oli koottu tehtaalla valmiiksi, mutta asennus tehtiin itse. Yläkaapit kiinnitettiin yläreunaan asennetusta tukilistasta seinään. Alakaapistojen rungot ulottuivat maahan asti, joten niitä ei tarvinnut kiinnittää yhtä hyvin kuin yläkaappeja. Kaapistojen asennuksen jälkeen laatoitettiin kaapistojen välitila ja asennettiin liesi, liesituuletin, jääkaappi ja tiskikone. Liesituuletin hankittiin lähinnä ulkonäön vuoksi. Aktiivihiihliuodattimella varustettu liesituuletin ei ole kovin tehokas, mutta se saattaa saada sidottua hieman kosteutta.



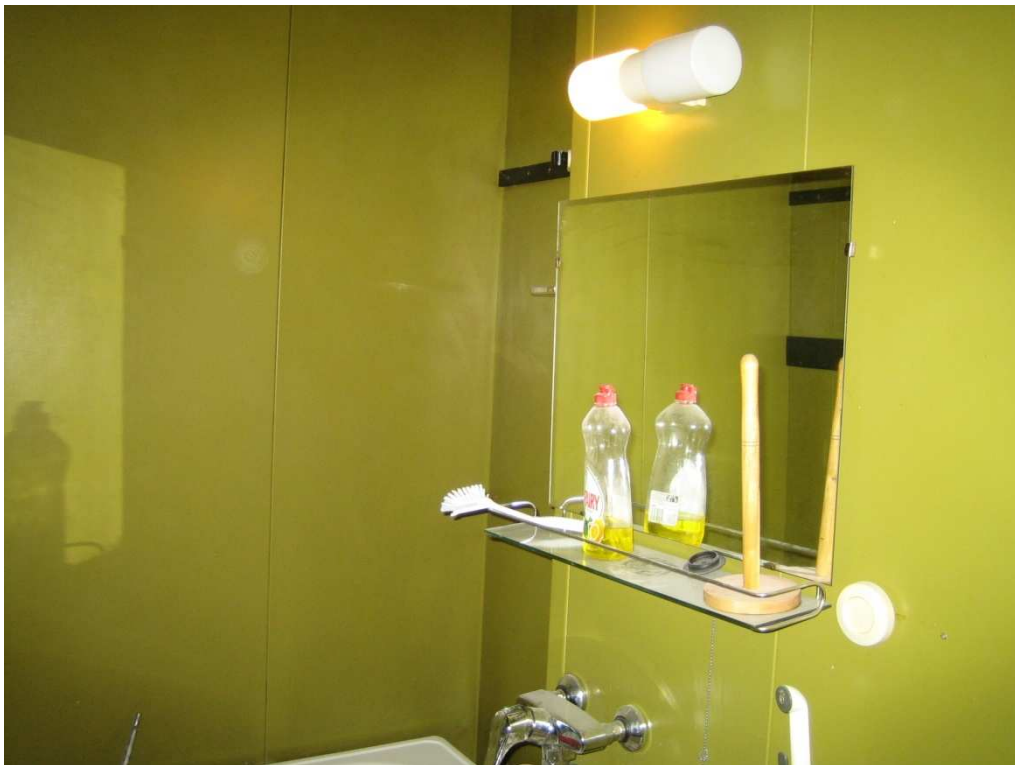
Kuva 2. Keittiö valmiina.

3.2 Peltikasetti-kylpyhuone

Taloyhtiö korvaa yleensä osan aiheutuneista remontoitokustannuksista. Vesieristykseen on käytettävä alan ammattilaista ja työt on tehtävä taloyhtiön ohjeen mukaisesti. Kylpyhuoneen täyssaneerauksen neliöhinta oli remontin suurin.

Kylpyhuonesaneerauksessa on käytettävä saman valmistajan vedeneristeitä, laasteja ja silikoneja. Peltikasetti-kylpyhuonetta varten on tehty valmiita saneerausohjeita, joita löytyy esim. Kiillon kotisivulta. Peltikasetti on pinnoitettua teräslevyä ja se on itsessään vesieriste, jonka päälle laatat voidaan kiinnittää. Peltikasetin takana on ilmarako, eli mahdollinen pieni kosteus ei haittaa vaikka se pääsisi kasettien välistä seinärakenteeseen. Kasetit voidaan korvata poistamalla ne ja kiinnittämällä kipsilevy kylpyhuoneen sisäpintaan. Kuitenkaan suoraan peltilevyn päälle kipsilevyä ei tule kiinnittää. Rakenteeseen tulisi näin kaksi kosteussulkua ja se aiheuttaisi kipsilevylle epäsuotuisat olosuhteet.

Kylpyhuoneen saneeraus aloitettiin poistamalla kalusteet ja vanha muovimatto. Muovimatto on poistettava mielellään kaksi viikkoa ennen vedeneristämistä mahdollisen rakennekosteuden vuoksi. Kylpyhuoneeseen tehtiin lattiakaivo, koska kylpyamme poistettiin. Lisäksi seinäkaivoista oli isännöitsijän mukaan koitunut paljon hankaluuksia. Isännöitsijä mittaa yleensä tilan kosteuden ja antaa luvan vesieristyksen aloittamiselle. Lisäksi hän valvoo, että työ tehdään asianmukaisesti ja tarvittaessa ohjeistaa remontointia.



Kuva 3. Kylpyhuone alkuperäisessä kunnossa.

Lattiaan piikattiin ensin reikä uudelle lattiakaivolle. Tämän jälkeen asennettiin vanhan seinäkaivon tilalle uusi lattiakaivo. Viemärinä käytettiin 50 mm saneerausmallista lattiakaivoa välipohjan paksuuden vuoksi. LVV-toimenpiteissä käytettiin erillistä urakoitsijaa.

Vedeneristys mielletään useasti luvanvaraiseksi toimenpiteeksi. Pihlavantertun taloyhtiössä vaadittiin, että tekijän taustalla on yritys ja tekijällä riittävä ammattitaito. Taloyhtiön ohjeistuksen mukaan käytettiin Ardex -merkkisiä tuotteita. Ardex-vedeneristys tehdään kerrostaloihin yleensä 2-komponenttisena. Ardex 8+9 -

tuotteesta tehdään koostumukseltaan pastamainen ja se levitetään peltikasettien saumoihin. Nurkkiin levitetään vahvikekankaat ja lattiaan asennetaan lattiakaivo-laippa. Isännöintitoimisto suoritti koemittauksen lattiasta. Paksuuden tuli olla > 0,8 mm, mikä toteutui.

Vedeneristyksen jälkeen seinät ja lattia laatoitettiin. Seiniin käytettiin S48 -kiinnityslaastia, joka on elastinen laattaliimaa muistuttava laasti. Ohjeistuksessa pyydettiin seinälaattoina käyttämään maksimissaan 150 mm x 150 mm kokoista laattaa. Tämä sen vuoksi, että peltikasetit eivät muodosta tukevaa alustaa, ja näin saadaan luotua riittävästi joustavuutta seiniin. Vastoin ohjeistusta käytin laatoitukseen 25 x 40 cm laattaa. Näin tehden pyrin luomaan seiniin enemmän jäykkyyttä ja mielestäni se onnistui. Laatoituksen jälkeen saumoihin levitettiin saumauslaasti ja nurkat tiivistettiin silikonilla. Tilaan laitettiin patterin sijasta pyyhekuivausteline. Lavuaari, wc-istuin, hanat ja peilikaappi uusittiin.



Kuva 4. Kylpyhuone valmiina.

3.3 Asuinhuoneiden pintaremontointi

Asunnon pintojen uusiminen aloitettiin maalauksella. Asunnon edellinen omistaja oli tupakoinut asunnossa, joten tupakan hajun poistaminen oli erittäin tärkeää. Rapatut kattopinnat suositellaan maalattavaksi Tikkurilan Tixomatt -tuotteella, joka on liuotinhenteinen maali. Liuotinhenteinen maali on hankalaa työstää ja se saattaa myös aiheuttaa hajuhaittoja kerrostalon asukkaille. Päädyinkin käyttämään pohjamaalaukseen vesiohenteista Sisä 2 -pohjamaalia. Tärkeää oli, että maalattavaa aluetta ei työstänyt liian kauaa, muuten sisäkattopinnoite saattoi irrota alustastansa. Pintamaalina käytettiin Tikkurilan Remontti Ässää.

Seinät olivat pääosin tapetoituja. Tapetteja ei oltu poistettu todennäköisesti kertaakaan ennen uudelleentapetointia. Tapettikerroksia olikin näin parhaimmillaan kuusi ja niiden poistaminen oli erittäin työlästä. Poistaminen tapahtui käyttäen lastaa ja tapetinpoistoainetta. Tapetin poiston jälkeen betoniseinä ylitasoitettiin ja pohjamaalattiin. Tapettina käytettiin kuitutapettia, joka voitiin asentaa kuivana seinään. Näin säästyttiin vetyttämiseltä.

Lattiat oli pinnoitettu muovimatolla ja niiden uudelleen pinnoittaminen oli tärkeää asumisviihtymisen kannalta. Lattia päätettiin pinnoittaa laminaatilla. Laminaatin tärkeimpinä ominaisuuksina voidaan pitää sen helppoa työstettävyyttä, edullisuutta ja ulkonäköä. Lattian kunnostus aloitettiin poistamalla vanha muovimatto, jonka jälkeen lattiat hiottiin. Ennen laminaatin asennusta lattiaan asetettiin solumuovi.

Listat olivat tässä asunnossa pääosin muovia. Ne olivat harmaat ja erittäin epäsiistit. Listat hankittiin eräältä yksityisyrittäjältä Jämijärveltä. Listat maalattiin Helmi Kaluste -maalilla. Listat kiinnitettiin ruuvein ja muovitulppia käyttäen betoniseiniin.

4 SIJOITUS JA SEN KANNATTAVUUS

4.1 Kustannukset

Kustannuksia kertyi varsin paljon. Alkuperäisessä korjaussuunnitelmassa ei huomioitu keittiökalusteiden ja putkitöiden osuutta riittävän suureksi. Alkuperäisenä suunnitelmana oli tehdä materiaaleiltaan noin 7000 euron remontti. Remontointiin kului kuitenkin yli 10 000 €. Kun tähän lisätään varainsiirtovero, sähkönkulutus ja yhtiövastikekulut, menoja oli yhteensä 12 225,50 €. Asunnon ostohinta oli 18 500 €. Kun tähän lisätään kustannukset, jotka asunnon remontoinnista on tullut, saadaan yhteissummaksi 30 725,50 €.

Kustannukset perustuvat ostokuittien yhteenlaskettuun summaan. Kuitit tulee säilyttää, mikäli haluaa myydä asunnon ennen kahden vuoden asumisaikaa. Tällöin remontoinnin kustannuksista ei joudu maksamaan luovutusvoiton veroa.

4.2 Osakkeen teoreettinen vuokratuotto

Vuokranvälitystoimistojen sivuilta on nähtävissä, että vuokrahinnat Pihlavassa sijaitsevilla kaksioilla ovat noin 350–400 €. Laskettaessa vuosittaista katetta on syytä laskea vuokrataso 350 € mukaan, koska on mahdollista, että tulee myös tyhjiä kuukausia asunnon vuokraamiseen.

Edellä mainittuja kustannustietoja hyödyntäen on tehty laskennallinen taulukko, josta näkee vuosittaisen tuoton, olettaen että velkaa on 18 500 € ja sitä lyhennetään vain vuokrasta saaduilla tuloilla. Velan korko on myös vähennetty pääomatulostosta. Tuotto prosenttia laskettaessa on otettu huomioon asunnon hankintahinta eli ostohinta, johon on lisätty remontoitokustannukset.

Taulukko 1. Vuokratulolaskelma.

	€	€
Asunto-osakkeen hankintahinta	30725,5	
Velan suuruus	18500	
Vuokratulot kuukaudessa	350	
Yhtiövastikkeen suuruus	133,2	
Pääomaveroprosentti	28	
Tulot kuukausitasolla	156,10	
Tulot vuositasolla	1873,15	

Velkaa tarkoitus lyhentää kerran vuodessa vuokratulolla
Otetaan huomioon myös lainan korkoon menevä osuus

Korko vuodessa 0,04

Vuosi	nettotulot	velka	Tuotto (%)
1.	1340,35	18500,00	4,49
2.	1378,95	17159,65	4,62
3.	1418,67	15780,69	4,75
4.	1459,53	14362,03	4,89
5.	1501,56	12902,50	5,03
6.	1544,80	11400,94	5,17
7.	1589,30	9856,14	5,32
8.	1635,07	8266,84	5,47
9.	1682,16	6631,77	5,63
10.	1730,60	4949,62	5,79
11.	1780,44	3219,01	5,96
12.	1831,72	1438,57	6,13
13.	1884,47	-393,15	

Taulukossa on käytetty sivun 8 kaavoja 1 ja 2. Taulukosta saadaan selville, että lainan osuus saataisiin maksettua 13 vuodessa. Korko on määritetty kiinteäksi ja sen suuruutta voi vain arvailla. Prosentin heitto korkomarginaalissa muuttaa laskentaa noin vuodella siitä, mitä se laskennassa osoittaa.

Laskentataulukko ei ota huomioon asuntoon tulevia remontteja tai taloyhtiön saane-
rauksia. Kyseessä on vuonna 1975 rakennettu kerrostalo ja täten voidaan olet-

taa, että esimerkiksi putkistosaneeraukset tulevat tehtäväksi tänä 13 vuoden ajanjaksona.

4.3 Sijoituksen onnistuminen

Pihlavan sijainti ei tällä hetkellä tunnu olevan kiinnostava porilaisten näkökulmasta ja vuokralaisen saanti on hankalaa. Tämä on todettavissa sillä, että asuntoa pyrittiin vuokraamaan lehti-ilmoitusten ja muiden yksityisille ihmisille suunnattujen kanavien kautta. Tämä ei kuitenkaan tuottanut juurikaan tulosta.

Sijoituksen onnistuminen olisi vuokraamiskäytössä nähtävissä vasta useiden vuosien kuluttua. Suurella todennäköisyydellä vuokraaminen ei ole kannattava ratkaisu, sillä se vaatisi jatkuvaa huolehtimista vuokralaisen hankkimisesta ja muusta ylläpidosta. Oman sijoitetun pääoman suuruus on kohtalaisen suuri ja mielestäni saatavat tulot eivät ole riittävät, mistä syystä asunnon myyminen on mielestäni järkevin ratkaisu. Asunnon vuokraaminen voisi olla järkevä ratkaisu, mikäli asuntoon ei tehtäisi perustavaa laatua olevaa remonttia. Asunnon kunto ei nimittäin vaikuta vuokran suuruuteen kovinkaan paljon.

Asuinpaikkana pitäisin Pihlavaa erittäin kilpailukykyisenä. Porissa tai edes koko Satakunnassa ei muualla ole yhtä edullista asua. Verraten esimerkiksi täysin vastaavanlaiseen kerrostalo-osakkeeseen Porin Pormestarinluodossa asunnosta voi joutua maksamaan yli tuplahinnan. Porin keskustassa sijaitsevien uusien kerrostalojen myyntihinnat ovat lähellä 3000 euroa neliötä kohden. Pihlavassa opinnäytetyössä käytetyn osakkeen neliöhinta oli alun perin 370 €/m² ja remontin jälkeen 620 €/m². Toisaalta sijainnin merkitys korostuu asuntojen hinnoissa merkittävästi.

Kuten jo aikaisemmin opinnäytetyössä todettiin, vanhat talot vaativat paljon saneerauksia. Taloyhtiöiden maksukykyä on mahdoton tulevaisuudessa tietää, mutta on mahdollista, ettei kaikkiin kerrostaloihin pystytä hankkimaan remontointirahoitusta.

5 YHTEENVETO

Kerrostaloremontit ovat vaikeita naapurien vuoksi. Työt aiheuttavat paljon meluhaittoja ja työt on syytä laskelmoida tehtäväksi pääosin päiväsaikaan. Toisinaan saattaa törmätä huonoihin asenteisiin ja kielteiseen palautteeseen naapureilta. Porin Pihlavassa ei tällaista ollut ja remontointi onnistui hyvin.

Kuten aikaisemmin opinnäytetyössä todettiin, lähiöissä asuvat ihmiset eivät aina ole kiinnostuneita taloyhtiön asioista. Pihlavassa asiat olivat toisin, ihmiset hoitivat siellä itse esimerkiksi kukkaistutukset ja piha-alueiden siisteyden.

Vaikka henkilökohtaisella tasolla kerrostalo-osakkeeseen sijoittaminen ja sen saaneeraus on ollut raskasta, on se myös ollut erittäin opettavaista. Rahallisen hyödyn saaminen asuntokaupoista ei ole niin helppoa, kuin media yleensä antaa ymmärtää. Sijoitusmielessä voinkin todeta projektin olleen huono, mutta kokemusmielessä hyvä.

Sijoittaminen kannattaa kun löytää oikean sijoituskohteen. Porin Pihlava sopii hyvin asumiseen sen edullisuuden kannalta. Tulevaisuus näyttää, nostaako edullinen hinta paikan kilpailukykyä ja kiinnostavuutta. Sijoitusnäkyviä on vaikea hahmottaa, pitkäaikainen vuokralainen voi hyvinkin tehdä liiketoiminnasta kannattavaa, mutta on mahdollista että taloyhtiön remontointi ja huono vuokratyöntekijät tekevät toiminnasta tappiollista.

LÄHTEET

- Helsten, J. & Mannila, M. 2010. Putkiremontti tehdään vasta vahingon tapahtuttua: Energia-asiat jäävät vähälle huomiolle putkikorjauksissa. Rakennuslehti (4), 4.
- Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5 painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Mölsä, S. 2010. Korjausrakentamisen ja täydennysrakentamisen painopiste on lähiössä. Rakennuslehti (9), 10–11.
- Simola, U. 2010. Asuntokauppa tulossa välittäjä haussa? Taloustaito (03), 6–11.
- Hultkranz, J. & Masalin, B. 2004. Elämäsi rahat: Joka kodin talousopas. Suomentajat: Tanja Haziantoniou, Jaana Kokko & Pia Pietilä. 2. painos. Tampere: Kustannusosakeyhtiö Nem