

**SIJOITUSKOHTEIDEN VERTAILU  
KIINTEISTÖOSAKESIJOITTAMISESSA:  
CASE ALOMA OY**



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Hämeenlinnan ammattikorkeakoulukeskus,  
Liiketalouden koulutusohjelma

Kevät, 2020

Ella Laaksonen

Tradenomi, liiketalous  
Hämeenlinnan ammattikorkeakoulukeskus

---

<b>Tekijä</b>	Ella Laaksonen	<b>Vuosi</b> 2020
<b>Työn nimi</b>	Sijoituskohteiden vertailu kiinteistöosakesijoittamisessa: case Aloma Oy	
<b>Työn ohjaaja/t</b>	Asta Mattila	

---

## TIIVISTELMÄ

Tämän työn tavoitteena oli kehittää työkalu kiinteistöosakeyhtiöiden kustannusten vertailuun. Työn toimeksiantaja on Aloma Oy, jonka toimiala on kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin keskittyvä arvopaperisijoittaminen. Toimeksiantaja ei ole aiemmin hyödyntänyt työkaluja kohteiden vertailussa. Työssä toteutettava työkalu on toteutettu Microsoft Excel -taulukkolaskentaohjelmalla. Työkalun päätavoitteena oli mahdollistaa potentiaalisen uuden kohteen ja jo omistettujen kohteiden vertailu.

Työssä perehdyttiin kiinteistösijoittamisen teoriaan ja sen muotoihin. Työ käsittelee sekä kohteen valintaan vaikuttaviin tekijöitä että verotuksellisia seikkoja.

Toteutetun työkalun toiminnallisuudet vastasivat toimeksiantajan toiveita. Se mahdollistaa potentiaalisen sijoituskohteen taloudellisen tilan vertaamisen jo omistettuihin kohteisiin. Työkalu mahdollistaa myös omistettujen kohteiden kehityksen seurannan. Työkalun helppokäyttöisyyttä kasvatettiin laskentataulukkoon liitetyillä makroilla, osittajilla ja aikajanoilla. Toimeksiantaja oli tyytyväinen kehitettyyn työkaluun ja sen ominaisuuksiin. Jatkokehitysideana työlle on mahdollistaa arvonlisäverollisen kohteen verosuuden vähentäminen, jolla kohteesta saataisiin vertailukelpoinen verottomien kohteiden kanssa. Toimeksiantaja harkitsee työkalun tuotteistamista esimerkiksi Internet-sivuksi.

**Avainsanat** Kiinteistösijoittaminen, sijoittaminen, kiinteistöosakesijoittaminen, Microsoft Excel

**Sivut** 23 sivua, joista 3 sivua on liitteitä

Degree Programme in Business Administration  
Hämeenlinna University Centre

---

<b>Author</b>	Ella Laaksonen	<b>Year</b> 2020
<b>Subject</b>	Comparison of targets in real estate equity investment: case Aloma Oy	
<b>Supervisors</b>	Asta Mattila	

---

## ABSTRACT

The purpose of this thesis was to develop a tool for comparing costs of joint-stock property companies. The client of the thesis is Aloma Oy, whose area of operation is shareholding, joint-stock property companies in particular. The client has not previously used any tools for comparing different companies. The tool is to be made with Microsoft Excel. The main purpose for the tool was to make comparisons between potential new site and already owned sites easier.

The theoretical basis consists of general information about property investing. The section presents the factors that affect investments.

The functionalities of the implemented tool corresponded to the client's needs. It makes it possible to compare the financial state of a potential investment target with those already owned. The tool also allows you to track the development of dedicated properties. The ease of use of the tool was increased with macros, divisors, and timelines that were attached to the spreadsheet. The client was satisfied with the tool and its features. The tool could be further developed by enabling the reduction of the tax share of a VAT-taxable target, which would make the target comparable to tax-free targets. The client is considering productizing the tool into a website.

**Keywords** Investment, joint-stock property investment, property investment, Microsoft Excel

**Pages** 23 pages including appendices 3 pages

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	1
2	KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN.....	2
2.1	Tuotot.....	3
2.2	Sijoituskohde.....	4
2.3	Riskit.....	5
2.4	Verotus.....	7
3	ALOMA OY:N KIINTEISTÖOSAKESIJOITUSPROSESSIN KEHITTÄMINEN..	9
3.1	Työkalu .....	9
3.2	Kulut .....	13
3.3	Sijainti.....	14
3.4	Kunto .....	15
4	TULOKSET .....	17
5	YHTEENVETO .....	19
	LÄHTEET.....	20

## Liitteet

Liite 1      Vertailutyökalu

## 1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa työväline kiinteistöosakeyhtiöiden kustannuksien ja muiden ominaisuuksien vertailuun. Työn toimeksiantaja on Aloma Oy. Työn tarkoituksena on kehittää toimeksiantajan kiinteistöosakesijoitusprosessia.

Aloma Oy on perustettu 1993 ja sen toimiala on asunto- ja toimitilojen vuokraus ja hallinta. Yritys toimii myös muiden sijoitusyhtiöiden operatiivisen toiminnan suorittajana. Yrityksen päätoimi on kuitenkin kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden omistus, hallinta ja vuokraus. Aloma Oy toimii pääasiallisesti Länsi-Suomessa. Toistaiseksi sijoitustoiminnan pääpaino on yksittäisissä huoneistoissa kiinteistöosakeyhtiössä. Kustannukset on yrityksen tulokseen merkittävästi vaikuttava tekijä. Siksi Aloma Oy:lle on tärkeää voida tutkia, mistä eri kiinteistöosakeyhtiöiden kustannukset koostuvat ja miten ne ovat verrattavissa muihin vastaaviin yhtiöihin. Toimeksiantaja ei koe, että kiinteistöosakeyhtiöiden tuottojen vertailu on tarpeellista, joten siitä luovuttiin.

Vertailutyöväline luodaan Microsoft Excel -taulukkolaskentaohjelmalla. Toteutustavan valintaan vaikutti tekijän osaamistausta ja toimeksiantajan näkemys. Opinnäytetyössä kehitettävällä työkalulla on tarkoitus helpottaa sijoituskohteiden ominaisuuksien kartoittamista ja vertaamista Aloma Oy:n omistamiin kohteisiin. Sijoituksilla on omat riskinsä ja tuotto-odotuksensa, mitkä yleisesti ottaen tulisi ottaa huomioon sijoituspäätöstä tehtäessä, mutta mihin toimeksiantajan pyynnöstä ei keskitytä. Työssä on tarkoitus ottaa huomioon kohteen kustannukset, kunto, sijainti ja ikä. Työkalun on tarkoitus laskea tilinpäätöstiedoista ja isännöintitodistuksesta saatavilla tiedoilla neliökohtaiset, kuukausikohtaiset kustannukset. Uuden kohteen arvoja suhteutetaan jo omistettujen kohteiden keskiarvoihin, jonka perustella kohteen tilasta voidaan muodostaa näkemys.

Laskentataulukkoon talletettaisiin myös tietoja, joita ei laskennallisesti oteta huomioon, mutta vaikuttavat olennaisesti toimeksiantajan sijoituspäätökseen. Tällaisia tietoja ovat muun muassa hissien olemassaolo, etäisyys keskustasta ja palveluista. Työkalun tavoitteena on myös mahdollistaa yksittäisen kohteen kehityksen seurannan vuositason halutulla aikavälillä. Kohteen kehitystä seurataan sen tilinpäätöstiedoilla. Työkalun on tarkoitus antaa myös tietoa olemassa olevan omistuksen negatiivisesta kehityksestä, eli antaa indikaation myyntitarpeesta.

Työn tutkimuskysymykset ovat:

- Mitä pitää ottaa huomioon kiinteistösijoittamisessa?
- Millainen kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden vertailutyökalu voidaan luoda Microsoft Excel-sovelluksella?

## 2 KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN

Tässä luvussa käsitellään kiinteistösijoittamisen teoriaa ja kiinteistösijoittamiseen liittyviä erityispiirteitä. Teoriassa keskitytään kiinteistö- ja asunto-osakesijoittamiseen, sillä niiden pääpiirteet ovat hyvin samanlaisia.

Kiinteistösijoittamisessa on sijoitusmuotona monia erityispiirteitä. Paikkasidonnaisuus on yksi näistä piirteistä. Kiinteistöt ovat ainutlaatuisia ja ne erottuvat toisistaan sijainnin, koon, iän ja käyttötarkoituksen perusteella. Kohteen tuottomahdollisuudet ja riskit muodostuvat osin näiden ominaisuuksien perusteella. (Kallunki, Martikainen & Niemelä, 2019, s. 88)

Houkuttelevan sijoituskohteen kiinteistöistä tekee osaltaan niiden vakaat tuottomahdollisuudet. Kiinteistösijoittamisen tuotot muodostuvat vuokratuloista ja mahdollisesta myyntivoitosta. Vuokratulojen muodostama säännöllinen kassavirta on merkittävä etenkin niille sijoittajille, jotka kattavat tuotoilla juoksevia kuluja. Arvonnousumahdollisuudet luovat kiinteistöosakesijoittajille mahdollisuuden korkeamman tuoton tavoitteluun. Lähtökohteisesti tuottomahdollisuuksiin vaikuttaa markkinat ja niiden muutokset kysyntä-tarjonta-tilanteissa. Sijoittajan on myös mahdollista vaikuttaa itse kiinteistön arvoon esimerkiksi kehittämällä kiinteistöä. (Kallunki ym., 2019, s. 88-89)

Kiinteistösijoittamisen voi toteuttaa joko suorasti tai epäsuorasti. Suoraan sijoittamisella tarkoitetaan kiinteistöjen tai kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin sijoittamista. Epäsuora kiinteistösijoittaminen taas tarkoittaa erilaisten yhtiö- ja rahastorakenteiden kautta tehtävää sijoittamista. (Kallunki, ym., 2019, s. 87)

Suorassa kiinteistösijoittamisessa hyvä päätösprosessi on monivaiheinen. Neuvottelua ja kauppaa edeltäviin päätösprosessin vaiheisiin kuuluu muun muassa kiinteistöstrategian määrittäminen, sijoitusvaihtoehtojen tunnistaminen, alustava kannattavuusanalyysi, kaupan ehtojen alustava neuvottelu, kohteen ominaisuuksien analyysi, rahoitus- ja verosuunnittelu sekä investointianalyysi. Kaupan jälkeisiä vaiheita ovat kohteen hallinta ja kohteesta luopuminen. (Kallunki ym., 2019, s. 289)

Epäsuorassa kiinteistösijoittamisessa voidaan lisätä tuottoa kasvattamatta riskiä yhdistämällä kiinteistöjä sijoitussalkkuun. Hajauttamalla sijoituskohteita usealle varallisuuslajille sijoitussalkussa voidaan saavuttaa sama tuototaso pienemmällä riskillä. (Kallunki ym., 2019, s. 89)

Kiinteistösijoitukset voivat olla yksikkökooltaan hyvin suuria. Tämä voi tehdä joillekin sijoittajille kiinteistösijoittamisen mahdottomaksi. Kaupankäyntikustannukset ja huonosti rahaksi muutettavuus tekee kiinteistösijoittamisesta epälikvidejä kohteita. (Kallunki ym., 2019, s. 89)

Kiinteistömarkkinoilla tarjonta sopeutuu hitaasti kysynnän muutoksiin. Hitaat muutokset muodostavat suuriakin hintojenvaihtelua kiinteistömarkkinoilla. Uusien tilojen rakentaminen voi viedä vuosia ja sillä välin kysynnän

tilanne on saattanut jo muuttua. Korkea vakuusarvo helpottaa lainan saantia rahoituslaitoksilta kiinteistösijoituksiin. Vakaat vuokratuotot helpottavat lainarahoituksen kuluissa, mutta lainarahoitus muodostaa sijoitukseen suuremman riskin. (Kallunki ym., 2019, s. 90)

## 2.1 Tuotot

Sijoituksen tuotto muodostuu sijoituksen arvon muutoksesta ja sijoituksen aikana saaduista maksuista. Kiinteistösijoituksessa nämä ovat vuokria ja myyntivoittoja, jotka muodostavat kassavirran. Vakaasti kasvava kassavirta on asunto- ja kiinteistöosakesijoittamisessa yksi merkittävimmistä eduista. Kuukausittainen kassavirta koostuu saaduista vuokratuloista, vastikemaksuista, lainan lyhennyksestä ja lainan korosta. Nettokassavirran ennustettava kasvu tekee kiinteistösijoituksesta yhden houkuttelevimmista sijoituskohteista. Kassavirran riittävyyttä ennakoitaessa tutkitaan tuotto-odotuksia. Tuotto-odotuksen epävarmuustekijöitä (Kuva 1.) on arvonmuutos, kustannukset, vuokrat, likvideetti ja rahoitus. (Kallunki ym., 2019, s. 87; Orava & Turunen, 2016; Kiiras & Tammilehto, 2014, s. 49)



Kuva 1. Kiinteistön kokonaistuottoihin liittyvät epävarmuustekijät. (Perustuu Kiiras & Tammilehto, 2014, s. 49)

Kiinteistön tuottoon vaikuttaa myös kiinteistön sijainti, tilan käyttötarkoitus, muunneltavuus ja vaihtoehtoiset käyttötavat. Fyysisten ominaisuuksien ohella arvioidaan sijoituksen aikaa ja hintaa. Hintaan vaikuttaa kassavirta, tuottojen ja kulujen suuruus, sijoitetun pääoman määrä ja sen korko. Sijoituksen tuottokyky alenee etäisyyden kasvaessa kaupungin keskuksesta,

mutta paranee liikennevirtojen suuruuden ja saavutettavuuden myötä. Tilojen suunnittelulla voidaan vaikuttaa muunneltavuuteen ja toimivuuteen, sekä erilaisten vuokralaisten tarpeisiin vastaamiseen. Sijoittajalle käytön ja ylläpidon kustannukset ovat erityisen tärkeitä, sillä ne määrittävät nettotuoton. Kohteen iän merkitys voi olla ratkaiseva tekijä kiinteistösijoituksessa, sillä vanhat rakennukset, ovat harvoin muunneltavuudeltaan monipuolisia ja usein energiatehokkuus on niissä huono. Kiinteistön huoneistojen saavutettavuus on myös ratkaiseva tekijä vuokrattavuuteen. Hissin ja mahdollisesti tarvittavien pyörätuoliramppien olemassaololla on suuri vaikutus vuokrattavuuteen. (Kiiras & Tammilehto, 2014, s. 50-51)

Sijoituspäätöstä tehtäessä on yhtä tärkeää arvioida vuokratuottoa kuin kasvavirtaa. Vuokratuottoa laskiessa on muistettava mahdolliset remonttikulut, sillä ne vaikuttavat suoraan vuokratuottoon. Tuottoprosentin arvioiminen on hyvä ottaa huomioon sijoituspäätöstä tehtäessä. Vuokratuottoa arvioidessa on syytä huomioida vastikkeen määrä ja selvittää mitkä tekijät sen suuruuteen vaikuttavat. On myös hyvä selvittää mahdolliset hinnan nousut, mitkä heikentäisivät tuottoa. Korkea vastike voi olla merkki pienestä taloyhtiöstä, kalliista vuokratontista tai huonosta energiatehokkuudesta. (Orava & Turunen, 2016)

Kiinteistösijoittaminen voidaan toteuttaa erilaisilla strategioilla, joista yleisimpiä ovat core-, value added- ja opportunistic-strategiat. Näiden sijoitustyylien eroina on erilaiset riskitasot. Core-strategia on matalariskinen ja sillä pyritään maltilliseen tuottotasoon ja vakaaseen pitkän aikavälin nettotuottoon. Tähän strategiaan tyypillisiä kohteita ovat hyväkuntoiset, keskeisellä sijainnilla olevat toimistorakennukset. Value added -strategialla sijoittajan omilla toimilla pyritään luomaan lisäarvoa. Value added -strategian periaate, on saada sijoitus nostamaan arvoaan. Opportunistic-strategialla sijoittava on korkean riskin sijoittaja. Tuotto-odotus perustuu arvonkehitykseen, johon pyritään kiinteistöä kehittämällä tai myyntistrategialla. Opportunistinen sijoitus on aikaväliltään lyhyt, esimerkiksi 5-8 vuotta. (Kallunki ym., 2019 s. 97)

## 2.2 Sijoituskohde

Kiinteistösijoittamisessa tärkein osuus on sijoituskohteen valinta. On tärkeää tarkastella kohdetta eri näkökulmista, jotta voidaan tehdä järkevä ja tuottava sijoitus. Kohteen valinnan neljä tärkeintä vaikuttajaa ovat sijainti, hinta, huoneisto ja taloyhtiö. (Orava & Turunen, 2016)

On syytä miettiä, missä kiinteistö sijaitsee ja millainen alueen väestökehitys on. Kasvavassa kaupunkiympäristössä on todennäköisemmin enemmän kysyntää vuokratiloille kuin hiipuvalla alueella. Kiinteistön hinta vaikuttaa merkittävästi vuokratuoton määrittämisessä. Jos kiinteistö ostetaan ylihinalla jää vuokratuotto matalaksi. Yli markkinahinnan ostettu kiinteistö on myös hankalaa myydä ostohinnalla, tai saada siitä myyntivoittoa. Hankittavan tilan suuruus vaikuttaa vuokralaisen saatavuuteen. Ison tilan kulut ovat myös isommat, joten vuokrakin on suhteutettava sen mukaiseksi. (Orava & Turunen, 2016)



Kiinteistöosakesijoittamisessa on syytä tarkastella taloyhtiötä tarkasti sijoituspäätöstä tehdessä. Taloyhtiön kuluista voidaan arvioida hyvin taloyhtiön tilannetta. Korkeat korjauskulut saattavat viestiä huonokuntoisesta rakennuksesta. hyvin pienet kulut voivat kertoa, ettei taloyhtiötä hoideta hyvin. Joillakin taloyhtiöillä on omistuksessa asuntoja tai liiketiloja, mikä muodostaa niille tuottoja. Tällaiset asiat on syytä ottaa huomioon, kun tarkastelee mitä kaikkea vastikkeella katetaan. Suuret kulut, mutta pieni vastike ja varakas taloyhtiö voi olla merkki huonokuntoisista tiloista. Vaihtoehtoisesti suuri vastike, mutta kulujen kattamisen vaikeus viestii myös huonosta taloyhtiön tilasta. (Orava & Turunen, 2016)

Trendit kiinteistösijoittamisessa on vastuullisuus ja kestävä kehitys. Vihreän rakentamisen sertifikaatilla tarkoitetaan rakennusta, joka vähentää ja eliminoi ilmastolle negatiivisia vaikutuksia tai luo positiivisia vaikutuksia. Tällaisia hyötyjä luodaan suunnittelun, rakenteen tai toiminnan kautta. Vihreä rakennus ei ole vain ilmastoteko, vaan se on myös kassavirrassa merkittävä tekijä. Rakennukset on suunniteltu energiasäästön tehokkuuteen ja käyttäjäviihtyvyyteen. Tällaiset seikat ovat erityisen tärkeitä liiketoimintaympäristössä, sillä käyttäjäviihtyvyydellä on vaikutusta työntekijöiden tehokkuuteen ja työympäristöstä aiheutuviin terveysongelmiin. Vihreiden rakennuksien investointikulujen arvioidaan olevan hieman korkeammat kuin muiden kiinteistöjen, mutta käyttökustannuksien pienentymisen vuoksi tuotto-odotuksen ja arvonmuutoksen voidaan arvioida nousevan. Arvonmuutoksen kasvuun vaikuttaa osittain myös kasvava kiinnostus vihreitä rakennuksia kohtaan. (Hyrskke, Lönnroth, Savilaakso, Sievänen, 2020, s. 174-176)

### 2.3 Riskit

Kiinteistösijoittamiseen niin kuin kaikkiin muihinkin sijoitusmuotoihin liittyy riskejä. Joihinkin riskeihin voidaan varautua etukäteen, kuten sijainnista johtuviin riskeihin. Kiinteistösijoittamiseen liittyy myös sellaisia riskejä, joihin ei voida ennalta vaikuttaa. Nämä ovat ulkopuolisia riskejä, kuten luonnonilmiö tai pankkikriisi. (Orava & Turunen, 2016)

Hintariskin vaikutus riippuu sijoitusmuodosta. Mikäli sijoitustoiminta perustuu halpojen kiinteistöjen arvon nostamiseen ja myyntiin lyhyellä aikajänteellä, on hintariski merkittävämpi. Hintariski on korkeimmillaan, jos kiinteistön osto- tai myyntitilanne on lähiaikoina tai lainanhakutilanteessa. Hintariski on korkea myös tilanteessa, jossa nykyisiä kiinteistöjä käytetään lisävakuutena, ja niiden sijoittajalla on velkaa yli 70 prosenttia kiinteistöjen arvosta. Kassavirtasijoittajalle hintariski ei ole niin merkittävä, sillä asunon arvon vaihtelu ei juuri merkitse kassavirran tasaiseen tuottoon. (Orava & Turunen, 2016)

Korkoriski on velkavivulla, eli lainarahalla sijoittamisen rahoittaneelle kassavirtoihin vaikuttava riski. Matala korkotaso voi helposti vääristää käsitystä korkotasosta. Sijoituksen kassavirtaodotusta laskiessa voi matalan korkotason lainalla antaa epärealistisen tuotto-odotuksen, kun kustannukset on laskettu alhaisella korolla. Yli 50 prosentin velka kiinteistöjen markkina-arvoon nähden muodostaa korkean korkoriskin. Riskiltä voidaan suojautua

osittain kiinteän koron, korkokaton, maltillisen velkavivun ja vararahaston avulla. Kiinteällä korolla tarkoitetaan pankin tarjoamaa kokonaiskorkoa sovitulle ajanjaksolle. Kiinteässä korossa on huomioitava, mitä pidempi ajanjakso on, sitä suurempi on korko. Korkokatossa on kyse pankille maksettavasta kertosummasta, jolla varmistetaan, ettei viitekorko ylitä tiettyä rajaa. Korkokaton kannattavuuden määrittelyssä tulisi huomioida, kuinka paljon korkojen tulisi nousta, jotta korkokatto olisi kannattava. Sitä maltillisempi velkavipu on, mitä vähemmän velkaa on suhteessa kiinteistöjen markkina-arvoon. Jos kyseessä on alle 50 prosentin velkaosuus, on korkoriskin vaikutus pienempi. Vararahasto on likvidiä rahaa, millä voidaan lyhentää velkaa tarvittaessa. Vararahaston haittapuolena on, ettei se tuota pankkitilillä mitään. Vararahaston sijoittaminen nopeasti likvidoitaviin sijoituksiin voidaan pitää tuottavampana. (Orava & Turunen, 2016)

Kiinteistösijoittamisessa on kassavirralla merkittävänä riskinä tyhjien kuukausien riski. Tyhjillä kuukausilla tarkoitetaan aikajaksoa ilman vuokralaista, jolloin vuokratuloa ei saada ja sijoituksen tuotto pienenee, sillä kulut juoksevat kaikesta huolimatta. Tyhjien kuukausien riskiä voidaan minimoida sijoituskohdetta valittaessa. Sijainnin, kiinteistön kunnon ja vuokran suuruudella on vaikutusta vuokrattavuuteen. Sijaintina kannattaa valita keskusta, riippuen kiinteistön käyttötarkoituksesta, jos kyseessä on toimisto-tila, on ydinkeskus huomattavasti parempi sijainti, kuin kaupungin laidalla. Kiinteistön kunnon on oltava viihtyisä, siisti ja hyvin varusteltu, jotta kohteen ominaisuudet houkuttelevat vuokraajia. Vuokran suuruus on suhteutettava markkinahintaan ja vuokran on oltava kilpailukykyinen. Ylihinnoiteltuun tilaan harvoin löytyy pitkäaikaisia vuokralaisia. (Orava & Turunen, 2016)

Vuokralaisriski on huomioitava ja ennakoitava kiinteistösijoitustoiminnassa. Vaikka voidaan pitää harvinaisena, että vuokralainen tuhoaisi tilat, on silti syytä minimoida riski valikoimalla vuokralaiset tarkoin ja asettamalla vuokraukselle tietyt ehdot, kuten vuokravakuuden ja luottotietojen tarkistuksen. Näin voidaan myös varautua muihin vuokralaiseen liittyviin riskeihin ja turvata vuokratulon saaminen. (Orava & Turunen, 2016)

Vuokratason riski on pieni, mutta kuitenkin tiedostettava asia. Vuokrien hinnat ovat viime vuosina jatkuvasti nousseet, vaikka huomioitaisiin yleinen hintojen nousu, on vuokrat silti nousseet nopeammin kuin muu kustannustaso. Jos kiinteistö on ostettu hyvältä, vilkkaalta alueelta, on kuitenkin huomioitava, ettei aseta liian korkeaa vuokraa. Selvittämällä kohdealueen vuokratason tai käyttämällä vuokravälittäjää voi välttää liian korkeaksi asetetun vuokran. (Orava & Turunen, 2016)

Kiinteistösijoittamisen vastikeriski koostuu hoito- tai rahoitusvastikkeeseen tulevista muutoksista. Tällaisia muutoksia voivat olla suuret remontit, kuten putkiremontti tai taloyhtiön omistamien tilojen vuokratulot. Vastikeriskiä ennakoitaessa on syytä kiinnittää huomiota taloyhtiön omistamiin asuin- ja liikehuoneistoihin, ja syntykö niistä vuokratuloja taloyhtiölle. Lämmitys on yksi suurimmista energiatehokkuuden kulueristä, mitä katetaan hoitovastikkeella. Taloyhtiön kokoon on syytä myös kiinnittää huomiota.

Yleensä suuria taloyhtiöitä on halvempaa pyörittää kuin pieniä muutaman asunnon tai liiketilan kiinteistöjä. (Orava & Turunen, 2016)

Remonttiriski voi olla yllättävä kuluerä sijoituskohteessa, joten kohdetta valittaessa on syytä huomioida tämä riski. Uudiskohteissa on harvemmin tarvetta suurille remonteille, jotka aiheuttaisivat tyhjien kuukausien riskiä. On myös syytä perehtyä taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen ja pitkän aikatahtaimen suunnitelmaan, jotta voidaan varautua mahdollisiin remontteihin. (Orava & Turunen, 2016)

Pankkiriski on yksi riskeistä, joihin sijoittaja ei voi vaikuttaa. Pankkiriskissä on kyse sellaisesta tilanteesta, jossa rahoituksen saaminen on hankaloitunut niin paljon, että se hankaloittaa sijoitusasuntojen hankkimista. Kiinteistösijoittamisen kannalta poliittisia riskejä ovat verojen nousu, korkojen vähennyskelpoisuuden pienentäminen tai alueelliset muutokset, kuten oppilaitosten lakkauttaminen. Poliittisia riskejä on melkein mahdotonta ennakoida tai välttää. (Orava & Turunen, 2016)

Luonnonilmiöriski on Suomessa melko pieni, mutta mahdollisia ainakin pienten vahinkojen osalta. Suurin osa luonnonilmiöiden aiheuttamista tuhoista johtuvat myrskyistä. Lähtökohtaisesti suuriin rakennuksiin, kuten kerrostaloihin sijoittaminen on pienempi riskistä kuin omakotitaloon tai mökkiin sijoittaminen. Poliittisten riskien kaltaisesti, luonnonilmiöiden aiheuttamia riskejä on hankala ennakoida. (Orava & Turunen, 2016)

## 2.4 Verotus

Kiinteistöveron määräytymisestä vastaavat kunnat, joista jokainen saa määrittää oman kiinteistöveroprosenttinsa. Kiinteistöverolaissa on määrätty, että vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti on oltava vähintään 0,41 prosenttia ja enintään 1,00 prosenttia (Kiinteistöverolaki 654/1992 12§). Maksettavan kiinteistöveron määrä määräytyy kiinteistön arvon perusteella. Kiinteistön omistaja tai se, jolla on pysyvä hallintaoikeus kiinteistöön, on velvollinen maksamaan kiinteistövero. Maapohjan omistajan ollessa eri kuin rakennuksen omistaja, maanomistaja maksaa tontista kiinteistövero ja rakennuksen omistaja rakennuksesta määräytynyttä kiinteistövero. Asunto- tai kiinteistöosakekaupassa ei tarvitse huomioida kiinteistövero, sillä vero on rakennuksen omistajan velvollisuus. (Fasóúlas ym, 2019, s. 81-82)

Varainsiirtoveroa maksetaan osakkeiden tai rakennuksen omistajuuden vaihtuessa. Tällöin osakkeiden varainsiirtovero on 2,00 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Varainsiirtovero lasketaan osakkeiden velattomasta kauppahinnasta. Kiinteistön varainsiirtoveroprosentti on 4,00. Varainsiirtoveroa maksetaan vain vastikkeellisista kaupoista. Perinnöstä ja lahjasta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. (Varainsiirtoverolaki 931/1996 20§; Varainsiirtoverolaki 931/1996 6§)

Vuokratulot verotetaan pääomatulona, jos vuokraaja on luonnollinen henkilö. Yhtymän tai yhteisön vuokraajana saama tulo on elinkeinotoiminnan-

tulon alaista verotettavaa tuloa, jos vuokraustoiminta on yrityksen elinkeinotoimintaa. Tulot lasketaan sen vuoden tuloksi, minä rahat ovat tulleet pankkitilille tai muutoin sijoittajalle. Verotuksessa tulosta vähennyskelpoisia menoja ovat kaikki elinkeinotoimintaan kuuluvat kulut. Vain osittain vuokratusta tilasta täytyy laskea kulujen osuudet, sillä ne ovat vain osin vähennyskelpoisia. Vuokraustoiminnan menojen vähennyskelpoisuus on myös kassaperusteista, eli ne kuuluvat sen vuoden verotukseen, milloin ne on maksettu. Verovuoden kulujen ollessa suuremmat kuin tulojen, on verovuoden tappio vähennyskelpoista seuraavien vuosien voitosta. Voitosta vähennettävä tappio erääntyy kymmenessä vuodessa. (Tuloverolaki 1535/1992 10§; Tuloverolaki 1535/1992 29§; Tuloverolaki 1535/1992 117§)

Myyntivoitto verotetaan elinkeinotoiminnan tulona sen vuoden verotuksessa, jona kauppakirja on tehty. Näin toimitaan, vaikka omistusoikeus siirtyisi vasta seuraavana vuonna kauppahinnan maksun myötä. Myyntivoitto on kaupantekovuoden tuloa ja kuuluu sen vuoden verotukseen. Kiinteistöosakkeen myymisestä saadun voiton laskenta tapahtuu niin, että myyntihinnasta vähennetään osakkeen poistamaton hankintahinta sekä oston ja myynnin tulonhankkimiskulut, joita ovat varainsiirtovero ja muut kaupan kulut. Näiden jälkeen jäänyt summa on myyntivoittoa, ellei luvusta tule negatiivinen, jolloin kyseessä on luovutustappio. (Fasoúlas ym, 2019, s. 105-108)

### 3 ALOMA OY:N KIINTEISTÖOSAKESIJOITUSPROSESSIN KEHITTÄMINEN

Aloma Oy:n kiinteistösijoittaminen tapahtuu suorana kiinteistöosakesijoittamisena. Sijoituskohteiksi kohdentuvat liiketilat, kuten toimistotilat. Toimeksiantaja on aikaisemmin arvioinut potentiaalisia sijoituskohteita tilinpäätöstiedoista ilman työkalua. Tilinpäätöstiedoista kohteiden vertailu ilman vertailutyökalua osoittautui kuitenkin työlääksi toimeksiantajayritykselle. Tästä muodostui tarve luoda työkalu helpottamaan ja nopeuttamaan arviointi prosessia ja mahdollistamaan jo omistettujen kohteiden paremman seurannan. Jo omistettujen kohteiden seurannalla voidaan paremmin havaita kulujen muutokset ja mahdolliset syyt jatkotoimenpiteisiin, kuten kohteen myymiseen.

Kiinteistöosakesijoittamisprosessia kehitettiin tutkimaan kohteiden taloudellista tilannetta erityisesti kulujen osalta. Prosessia kehitettiin myös niin, että saadaan parempaa tietoa siitä, mihin sijoituksen kulu, eli kuukausittain maksettava hoitovastike kohdistuu. Tällä arviointitavalla halutaan verrata kohteiden taloutta jo omistettuihin kohteisiin. Tämä arvio antaa tietoja kohteen taloyhtiöstä ja taloudellisella näkökulmalla kohteen kunnosta ja kunnossapidosta.

Toimeksiantajan kanssa tutkittiin trendimuotoista tilinpäätösanalyysia ja sen käyttömahdollisuutta vertailtavien tietojen laskemisessa. Prosenttimuotoiset analyysit antavat yleensä hyvää tietoa talouden muutoksista. Toimeksiantajan toiveesta tällaista analyysia ei otettu mukaan työkaluun.

Työkalussa on kehitetty myös osa-alue muiden ominaisuuksien kuten rakennuksen kunnan, sijainnin ja iän kartoittamiseen. Näillä tiedoilla voidaan verrata kohteen haluttavuutta, eli kysyntää vuokramarkkinoilla. Rakennuksen kuntoa kartoitetaan tulevilla ja tehdyillä remonteilla, kuten putkiremonteilla.

#### 3.1 Työkalu

Sijoituspäätöstä avustava työkalu toteutettiin Microsoft Excel -ohjelmalla. Työkalu toteutettiin helppokäyttöiseksi ja monipuoliseksi käyttöä. Tavoitteena oli luoda selkeä ja nopeakäyttöinen työkalu.

Toimeksiantajan kanssa tehdyssä suunnitelmassa työkaluun päätettiin luoda kuluille ja sijainnille ja kunnolle omat sivut. Tällä pyrittiin luomaan selkeyttä työkaluun ja helpottaa sen käyttöä. Alkuperäinen suunnitelma oli tuottaa työkalu, jolla voi vertailla kohteiden kulujen tietoja toisiinsa prosenttien ja neliömetrikohtaisten summien avulla. Työn edetessä toimeksiantaja esitti myös lisätoiveita, kuten erillisen tietojen syöttösivun tarpeen ja omien kohteiden vertailemistoiminnallisuuden. Alkuperäisessä toiveessa esitettiin yksinkertaisempi kuvaus Excel-taulukosta. Toivottujen ominaisuuksien lisääntyessä huomattiin, että tavallinen Excel-taulukko ei olisi riittävä. Excel-työkalun taulukoita ja niiden toteutustapoja kehitettiin, jotta

saataisiin kaikki halutut ominaisuudet siihen mukaan. Lopulta työssä päädyttiin Pivot-taulukoiden käyttöön. Pivot-taulukoiden käyttö mahdollistaa tilinpäätöstietojen ryhmittämisen tilinpäätösvuodenvuoden ja osoitteen perusteella.

Työkaluun luotiin erillinen tietojen syöttösivu (Kuva 2.), jolla voidaan nopeuttaa uusien tietojen syöttöä. Kohteista syötetään tälle välilehdelle kaikki tarvittavat tiedot. Kohteen tiedot talletetaan tietojen talletuspainikkeella, jolloin ne tallentuvat Arvot-taulukkoon. Tietojen syöttösivulla talletetaan myös omien kohteiden vuosittaiset tilinpäätöstiedot vertailtaviksi. Helppokäyttöisyyden vuoksi sivulle luotiin myös tietojen tyhjennyspainike, jolla voidaan tyhjentää lomake ennen seuraavan kohteen tietojen täyttämistä. Tietojen tyhjennyspainikkeella tiedot eivät tyhjene muualta kuin tietojen talletus sivun lomakkeelta.

Tuloslaskelman tiedot		Muut tiedot	
		TP päivämäärä (pv.kk.vvvv)	
<b>Tuotot</b>	<b>0,00</b>	Osoite/ Nimi	
Hoitovastike		Etäisyys, km	
Muut kiinteistön tuotot		Rakennusvuosi	
		Hissi	
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>	<b>0,00</b>	Kerros määrä	
Henkilöstö ja hallintokulut		Huoneistoala, m2	
Käyttö ja huoltopalvelut		Huoneistomäärä	
Ulkoalueet		Remontit	
Siivous		Etäisyys juna, km	
Lämmitys		Etäisyys linja-auto, km	
Vesi ja jätevesi		Etäisyys rautiovaunu, km	
Sähkö			
Jätehuolto			
Vahinkovakuutus			
Vuokrat			
Korjaukset			
Kiinteistövero			
Muut hoitokulut			
		Talleta tiedot	Tietojen tyhjennys

Kuva 2. Tietojen syöttösivu

Arvot-välilehti toimii tietojen tallennussijaintina, tätä välilehteä ei ole tarkoitus käyttää muuhun tietojen tarkasteluun. Välilehdeltä voi kuitenkin poistaa tietoja, mikäli jotain kohdetta ei haluta enää vertailla. Kuten potentiaalinen kohde, jota ei hankittu. Arvot välilehdelle on luotu taulukko, mihin kohteiden tiedot on talletettu.

Vertailuosioon (Kuva 3.) on luotu Pivot-taulukko olemassa oleville kohteille, johon on laskettu kuukausikohtaiset arvot vuosittaisista kustannuksista ja neliömetrikohtaiset arvot kuukausittaisista arvoista. Kohteiden tiedot siirtyvät Pivot-taulukkoon Arvot-välilehden taulukosta. Työkalu laskee keskiarvot vertailtavista tiedoista ja ne näkyvät erikseen vertailutiedoissa. Työkalulla on laskettu vertailutietoihin myös vertailtavan kohteen prosentuaalinen osuus jo omistettujen kohteiden keskiarvosta.

Vertailtava kohde		Vertailutiedot				Referenssikohteet		
Sarakeotsikko		Osuus vertailutiedoista				Sarakeotsikko		
Arvot	Keskisarvo				Arvot	Keskisarvo		
Vastikkeet	3806,58	3806,58	91,36 %	4166,67	Vastikkeet	4166,67	4166,67	
Muut kiinteistön tuotot	31,50	31,50	10,96 %	287,50	Muut kiinteistön tuotot	287,50	287,50	
Henkilöstö- ja hallintokulut	19,58	19,58	6,80 %	288,00	Henkilöstö- ja hallintokulut	288,00	288,00	
Käyttö ja huoltopalvelu	65,75	65,75	116,89 %	56,25	Käyttö ja huoltopalvelu	56,25	56,25	
Ulkoalueet	266,75	266,75	92,04 %	289,83	Ulkoalueet	289,83	289,83	
Siivous	195,42	195,42	117,25 %	166,67	Siivous	166,67	166,67	
Lämmitys	945,42	945,42	51,83 %	1824,17	Lämmitys	1824,17	1824,17	
Vesi ja jätevesi	822,75	822,75	215,10 %	382,50	Vesi ja jätevesi	382,50	382,50	
Sähkö	857,42	857,42	81,72 %	1049,17	Sähkö	1049,17	1049,17	
Jätehuolto	195,42	195,42	514,25 %	38,00	Jätehuolto	38,00	38,00	
Vahinkovakuutus	277,75	277,75	99,64 %	278,75	Vahinkovakuutus	278,75	278,75	
Korjaukset	24,08	24,08	123,50 %	19,50	Korjaukset	19,50	19,50	
Muut hoitokulut	0,00	0,00	#JAKO/0!	0,00	Muut hoitokulut	0,00	0,00	
Vastikkeet/m2	3,86	3,86	94,78 %	4,07	Vastikkeet/m2	4,07	4,07	
Muut kiinteistön tuotot/m2	0,03	0,03	11,37 %	0,28	Muut kiinteistön tuotot/m2	0,28	0,28	
Henkilöstö- ja hallintokulut/m	0,02	0,02	7,05 %	0,28	Henkilöstö- ja hallintokulut/m	0,28	0,28	
Käyttö ja huoltopalvelut/m2	0,07	0,07	121,27 %	0,05	Käyttö ja huoltopalvelut/m2	0,05	0,05	
Ulkoalueet/m2	0,27	0,27	95,49 %	0,28	Ulkoalueet/m2	0,28	0,28	
Siivous/m2	0,20	0,20	121,65 %	0,16	Siivous/m2	0,16	0,16	
Lämmitys/m2	0,96	0,96	53,77 %	1,78	Lämmitys/m2	1,78	1,78	
Vesi ja jätevesi/m2	0,83	0,83	223,16 %	0,37	Vesi ja jätevesi/m2	0,37	0,37	
Sähkö/m2	0,87	0,87	84,79 %	1,02	Sähkö/m2	1,02	1,02	
Jätehuolto/m2	0,20	0,20	533,53 %	0,04	Jätehuolto/m2	0,04	0,04	
Vahinkovakuutus/m2	0,28	0,28	103,38 %	0,27	Vahinkovakuutus/m2	0,27	0,27	
Korjaukset/m2	0,02	0,02	128,13 %	0,02	Korjaukset/m2	0,02	0,02	
Muut hoitokulut/m2	0,00	0,00	#JAKO/0!	0,00	Muut hoitokulut/m2	0,00	0,00	

Kuva 3. Vertailusivu

Vertailusivulle on asetettu osittajia ja aikajanoja vertailtavien tietojen valintaa varten. Vertailtavia kohteita voi valita osittajasta, johon tulee näkyviin kohteen tunnustuksen määrittävä arvo, kuten osoite tai kohteen nimi. Aikajanalla voi valita halutun vuoden tai vuodet, joita halutaan vertailla. Aikajan vuodet perustuvat tilinpäätöspäivämäärään. Vertailtaviin taulukoihin tulee näkyviin kohteiden nimet ja tilinpäätösaika. Näiden tietojen perusteella voidaan varmistua valitun kohteen olevan oikea ja tietojen olevan vertailukelpoisia. Sivulle tehtiin myös tietojen päivittämistä varten painike, jolla saadaan helposti näkyviin ajankohtaiset vertailutiedot kohteista.

Kunto ja sijainti -välilehdelle (Kuva 4.) on myös luotu Pivot-taulukko, jolla voi vertailla kohteiden kunnan ja sijainnin arvoja. Pivot-taulukko laskee sijainnin keskiarvon, joten voidaan verrata, millainen sijainti on suhteessa muihin kohteisiin. Kunto ja sijainti -osioon määritellään tietojen syötössä sanallisesti mitä remontteja on ollut tai on tulossa, ja nämä tiedot tulevat osioon tarkasteltaviksi. Kunto ja sijainti -välilehden päivitä painike on liitetty samaan makroon kuin vertailuvälilehden päivitä painike. Painikkeen makro päivittää koko työkirjan tiedot, joten oli luonnollista luoda samaan makroon toinen painike.

Kohde	Ominaisuudet			Etäisyys			
Rivitsikot	Kerros määrä	Hissi	Rakennusvuosi	Etäisyys juna	Etäisyys linja-auto	Etäisyys rautiovaunu	Etäisyys
tietotie	6	2	1987	4	1	1	3
0	6	2	1987	4	1	1	3
kattoremontti 2020	6	2	1987	4	1	1	3
kisakatu	4	1	1990	2	3	1	2
0	4	1	1990	2	3	1	2
<b>Kalkki yhteensä</b>	<b>5,33</b>	<b>1,67</b>	<b>1988,00</b>	<b>3,33</b>	<b>1,67</b>	<b>1,00</b>	<b>2,67</b>

  

Osoite
kisakatu
tietotie
0

Kuva 4. Kunnan ja sijainnin vertailu

Työkalun helppokäyttöisyydeksi työkaluun luotiin makrojen avulla toiminnallisuuksia, joita ohjataan painikkeilla. Painikkeet sijaitsevat Tietojen syöttö- ja Vertailu-välilehdillä. Painikkeilla, jotka ovat Tietojen syöttö -välilehdellä voidaan tallettaa syötetyt tiedot Arvot-tilaukseen ja tyhjentää tietojen syöttöloMAKE, mikä kasvattaa työkalun helppokäyttöisyyttä ja nopeuttaa uusien tietojen tallennusta. Vertailuvälilehdillä olevilla painikkeilla voi päivittää kaikki työkirjan Pivot-tilaukset, kun uusia kohteita on syötetty.

#### Sub KohteenTalletus()

```
Set srcRow = ActiveSheet.ListObjects("Kohdetiedot").ListRows(1).Range
Set oLastRow = Worksheets("Arvot").ListObjects("Arvot").ListRows.Add
```

```
srcRow.Copy
oLastRow.Range.PasteSpecial xlPasteValues
MsgBox ("Tiedot talletettu Arvot-sivulle")
Application.CutCopyMode = False
```

End Sub

Kuva 5. Kohteen talletuspainikkeen makro

Painikkeiden makrot luotiin erillisiin moduuleihin. Kuvassa 5 on kohteen talletusmakro. Sub-funktion sisään on kirjoitettu kohteen talletustoiminto. Ensimmäiseksi makro valitsee aktiiviselta välilehdeltä rivin Kohdetiedot-tilauksesta. Sen jälkeen makro lisää uuden rivin Arvot-välilehdellä olevaan Arvot-tilaukseen. Aktiivisen välilehden tilauksesta kopioidaan tiedot ja ne asetetaan Arvot-tilauksen viimeiselle riville. Lopuksi makro antaa viestin käyttäjälle onnistuneesta tietojen talletuksesta ja poistaa soluvalinnan kopioidusta tilauksesta.



```

Sub Tyhjenna()
    Range("G7:G18").ClearContents
    Range("D13:D25").ClearContents
    Range("D9:D10").ClearContents
End Sub

```

Kuva 6. Tietojen tyhjennyspainikkeen makro

Kuvassa 6 on kohteen tietojen tyhjennyksen makro. Sub-funktion sisään on kirjoitettu määritettyjen solujen tyhjennys. Makro tyhjentää solut, joihin talletetaan kohteen tietoja, mutta jättää solut, joissa on tarkistusta varten summaavat kohteen tuloista ja menoista. Pivot-taulukoiden tiedot eivät päivitty automaattisesti, kun Arvot-taulukon tiedot muuttuvat. Tämä on tyypillistä Microsoft Excelin Pivot-taulukoille. Kuvassa 7 on tietojen päivittämisen makro, joka on liitetty painikkeisiin vertailuvälilehdillä. Sub-funktion sisään on kirjoitettu työkirjan tietojen päivitys. Painiketta painettaessa makro päivittää työkirjan kaikkien osittajien ja taulukoiden tiedot.

```

Sub Paivita()
    ThisWorkbook.RefreshAll
End Sub

```

Kuva 7. Makro sivujen päivittämisestä

### 3.2 Kulut

Aloma Oy:lle potentiaalisen sijoituskohteen kulujen vertailu jo olemassa olevien, tuottavien kohteiden kanssa antaa merkittävää tietoa kohteesta. Kohteen tilinpäätöstiedoista olevista kuluista voidaan arvioida, millainen taloyhtiö on ja arvioida, mihin hoitovastiketta käytetään. Arvioidaan siis sitä, mistä sijoituksen kuukausittaiset kulut muodostuvat. Tällä tiedolla voidaan arvioida potentiaalisen kohteen taloyhtiön taloudellista tilaa.

Taloudellisen tilan vertailua halutaan tehdä kulujen osalta siitä syystä, että kiinteistöosakeyhtiöiden tulos pyritään saamaan mahdollisimman lähelle nollaa. Tulos pyritään saamaan mahdollisimman lähelle nollaa, jotta vältetään verojen maksamiselta. Tämä siis tarkoittaa sitä, että vastikemaksut säädetään kulujen mukaan. Taloyhtiön kuluja vertailemalla voidaan arvioida, millainen taloyhtiö on kyseessä ja arvioida millaiset tuottomahdollisuudet ovat. Jo omistettujen kohteiden vertailussa voidaan arvioida, miten kulujen muutos on tapahtunut ja mistä syistä. Tämä antaa myös viitteitä siitä, olisiko syytä ryhtyä jatkotoimenpiteisiin kustannusten muutoksen johdosta. Jatko-toimenpiteinä voisi olla esimerkiksi hallituksen kokouksessa ehdotus kuluerän kilpailuttamiselle.

Kuvasta 8 voidaan nähdä esimerkkitapauksesta, jossa kuluerä on muuttunut huomattavasti vuoden aikana. Esimerkkikohteen siivouskulujen nähdään suurentuneen 228,15%, tällainen muutos antaa tietoa tarpeesta tehdä toi-

menpiteitä. Kuluerässä tapahtuneeseen suureen muutokseen on myös muis-tettava huomioida tilikaudella tapahtuneita asioita, mitkä voivat vaikuttaa erän isoon muutokseen. Joskus korkeamman hinnan voi selittää yksittäinen poikkeava palvelu. Jos tilikaudella ei ole ollut poikkeavia hankintoja, voisi harkita hallituksen kokouksessa siivouspalvelujen kilpailutusta.

Vertailtava kohde				Referenssikohteet			
Sarakkeet		Keskisarvo		Vertailutiedot		Sarakkeet	
Tietote		Keskisarvo		Osuus vertailukohteista		Tietote	
43465,00		5083,33		4166,67		43836,00	
Arvot	5083,33	5083,33	5083,33	122,00 %	4166,67	4166,67	4166,67
Vastikkeet	28,75	28,75	28,75	10,00 %	287,50	287,50	287,50
Muut kiinteistön tuotot	195,42	195,42	195,42	67,85 %	288,00	288,00	288,00
Henkilöstö- ja hallintokulut	554,50	554,50	554,50	985,78 %	56,25	56,25	56,25
Käyttö ja huoltopalvelu	38,00	38,00	38,00	13,11 %	289,83	289,83	289,83
Ulkoalueet							
<b>Siivous</b>	<b>380,25</b>	<b>380,25</b>	<b>380,25</b>	<b>228,15 %</b>	<b>166,67</b>	<b>166,67</b>	<b>166,67</b>
Lämmitys	2880,58	2880,58	2880,58	157,91 %	1824,17	1824,17	1824,17
Vesi ja jätevesi	271,33	271,33	271,33	70,94 %	382,50	382,50	382,50
Sähkö	48,17	48,17	48,17	4,59 %	1049,17	1049,17	1049,17
Jätehuolto	83,00	83,00	83,00	218,42 %	38,00	38,00	38,00
Vahinkovakuutus	278,00	278,00	278,00	99,73 %	278,75	278,75	278,75
Korjaukset	730,33	730,33	730,33	3745,30 %	19,50	19,50	19,50
Muut hoitokulut	2,83	2,83	2,83	#IAKO/0!	0,00	0,00	0,00
Vastikkeet/m2	4,96	4,96	4,96	122,00 %	4,07	4,07	4,07
Muut kiinteistön tuotot/m2	0,03	0,03	0,03	10,00 %	0,28	0,28	0,28
Henkilöstö- ja hallintokulut/m2	0,19	0,19	0,19	67,85 %	0,28	0,28	0,28
Käyttö ja huoltopalvelut/m2	0,54	0,54	0,54	985,78 %	0,05	0,05	0,05
Ulkoalueet/m2	0,04	0,04	0,04	13,11 %	0,28	0,28	0,28
Siivous/m2	0,37	0,37	0,37	228,15 %	0,16	0,16	0,16
Lämmitys/m2	2,81	2,81	2,81	157,91 %	1,78	1,78	1,78
Vesi ja jätevesi/m2	0,26	0,26	0,26	70,94 %	0,37	0,37	0,37
Sähkö/m2	0,05	0,05	0,05	4,59 %	1,02	1,02	1,02
Jätehuolto/m2	0,08	0,08	0,08	218,42 %	0,04	0,04	0,04
Vahinkovakuutus/m2	0,04	0,04	0,04	13,63 %	0,27	0,27	0,27
Korjaukset/m2	0,71	0,71	0,71	3745,30 %	0,02	0,02	0,02
Muut hoitokulut/m2	0,00	0,00	0,00	#IAKO/0!	0,00	0,00	0,00

Kuva 8. Esimerkki vertailutilanteesta

Vertailuun otetaan tilinpäätöstiedoista henkilöstö- ja hallintokulut, käyttö- ja huoltopalvelut, ulkoalueet, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö, jätehuolto, korjaukset ja muut hoitokulut. Erityisesti lämmityskuluja ja korjauksia tarkastellaan. Näiden kulujen avulla arvioidaan, millainen taloyhtiö on kyseessä ja missä kunnossa kiinteistö on. Työkalulla lasketaan keskenään vertailtavia tietoja. Kuluja vertaillaan kuukausikohtaisina arvoina, mikä selkeyttää vertaamista kuukausittain maksettaviin vastikkeisiin. Potentiaalisten sijoituskohteen kuluja verrataan jo olemassa olevien sijoituskohteiden tietojen keskiarvoon. Työkalulla voidaan verrata myös kahden valitun kohteen tietoja. Tällä tavoin voidaan arvioida, millainen sijoitus on ja miten se suhtautuu jo muihin kohteisiin. Kuluja vertaillaan Aloma Oy:n omistamien kohteiden kustannuksien, kuten korjausmenojen lukujen keskiarvoon ja lasketaan prosentuaalinen osuus siitä.

Kuluja arvioidaan myös suhteessa huoneiston neliömetreihin. Tällaisella vertailulla voidaan suhteuttaa kulujen määrää tilojen kokoon nähden. Sijoituskohdetta arvioidessa, on tärkeää huomioida, että arviointia tehdessä luvut ovat suhteutettavissa toisiinsa. Näitä lukuja voi vertailla jo olemassa olevien sijoituskohteiden keskiarvoihin tai mahdollisesti toisen potentiaalisen sijoituskohteen lukuihin. Vertailtavia tietoja saadaan tilinpäätöksestä ja työkalussa otetaan huomioon myös tilinpäätösajankohta, jotta voidaan varmistaa kohteiden vertailtavuus.

### 3.3 Sijainti

Sijoituspäätökseen vaikuttaa merkittävästi kohteen sijainti. Kiinteistön vuokrattavuuden kannalta on merkittävää missä kohde sijaitsee ja millaiset

liikenneyhteudet kyseiseen kohteeseen on. Aloma Oy keskittyy sijoituskoh-teissaan toimitiloihin, etenkin toimistotiloihin. Joten on merkittävää, että kohteet ovat kaupunkien keskuksissa ja niihin on hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Sijoituspäätöksessä auttavassa työkalussa vertaillaan etäisyyttä kilomet-reissä sekä millaiset liikenneyhteudet ovat. Kilometrejä verrataan olemassa olevien kohteiden keskiarvoon ja arvioidaan, mikä on vielä sopiva etäisyys keskustaan. Keskustaksi on määritelty kaupungin keskustassa oleva kiinto-piste, esimerkiksi Tampereella Keskustori. Liikenneyhteyksiä arvioidaan kohteelta matkaa lähimmälle julkisten kulkuneuvojen nousulaiturille. Työ-kalussa on arvioitu erikseen juna, bussi ja raitiovaunujen matkat. Kilomet-rimatkat arvioidaan Google Maps -palvelun avulla.

Kohteen sijainti on täysin muuttumaton ominaisuus sijoituskohteessa. Kiin-teistöosakesijoittamisen ollessa pitkäaikainen sijoitusmuoto, on sijaintia va-littaessa syytä tiedostaa kaupungin mahdolliset liikenneyhteyksien muutok-set. Tällaisia voi olla esimerkiksi linja-autoreittien merkittävät muutokset, tai kehitteillä olevat julkisen yhteyden parannukset.

### 3.4 Kunto

Kohteiden kunnan kuvaus halutaan taustatiedoksi vertailtaville luvuille. Kuntoon vaikuttavat remontit, ikä ja rakennuksen muut ominaisuudet. Omi-naisuuksia voivat olla esimerkiksi hissien ja kerrosten määrä. Rakennuksen ikä antaa tietoa eri aikakausille tyypillisistä rakennusmateriaaleista ja ra-kennustavoista. Esimerkiksi vanhoissa taloissa on usein tulossa putkire-montti, jos sellaista ei ole vielä ollut.

Sijoituskohteen kunnan tiedot talletetaan laskentataulukkoon antamaan li-sänäkemyksen kohteen vartenotettavuudesta. Potentiaalisen sijoituskoh-teen kuntoa arvioidaan kiinteistön rakennusvuoden, remonttien ja hissien määrän perusteella. Rakennusvuotta voidaan suhteuttaa korjauksiin käytet-tävien kulujen määrään. Sen avulla saadaan osviittaa siitä, onko korjaus ja hoitokulut mittavia suhteessa rakennusvuoteen.

Kuntoa määritellään myös remonttien perusteella. Tiedossa olevat isot re-montit kuten putkiremontti viittaisi mahdollisesti pitkään aikoihin ilman vuokralaista, joten se huonontaa sijoituskohdetta huomattavasti. Toinen asia mihin sijoituskohdetta valittaessa määritellään remonttien osalta, on itse hankittavan tilan remointitarve. Remointitarpeen tarkastus on tar-peellista ennen sijoituspäätöstä. Remontintarpeen arvioinnilla voidaan mää-rittää sijoitukseen meneviä kuluja ostohinnan lisäksi. Tällaisissa tilanteissa on syytä arvioida, onko kannattavampaa ostaa kohde, joka ei vaadi remon-tointia vai hankkia kohde joka sellaista vaatii. Suuremman remointitar-peen omaavan kohteen arvonnousu voi olla merkittävämpi kohteessa luo-puessa.

Kohdetta arvioidaan myös kiinteistön sisäisen saavutettavuuden perus-teella, eli onko taloyhtiössä hissi, ja jos on, montako. Hissien lukumäärää vertaillaan muiden kohteiden kanssa ja keskiarvosta nähdään, miten kohde

sijoittuu olemassa olevien sijoituskohteisiin nähden. Toinen sisäisen saavutettavuuden määritelmä on rajoitetun liikuntakyvyn huomioiminen. Esimerkiksi, onko käyntiovesta pääsy pyörätuolilla.

## 4 TULOKSET

Työn tavoitteena oli luoda helppokäyttöinen vertailutyökalu kiinteistöosa-  
keyhtiöiden kustannuksien vertailemiseen. Tavoitteeseen päästiin ja Excel-  
työkalulta toivotut ominaisuudet saatiin toteutettua. Tämän lisäksi toteutet-  
tiin lukuisia työkalun kehityksen aikana muodostuneita lisäominaisuuksia.

Kohteiden kustannusten vertailutoiminnallisuus toteutettiin kuukausittai-  
silla ja neliömetrikohtaisilla summilla. Työkalu mahdollistaa kohteen kus-  
tannusten vertaamisen joko yhteen tai useampaan kohteeseen. Mikäli ver-  
tailun toisena osapuolena on joukko kohteita, otetaan niistä keskiarvo, mitä  
käytetään kohteiden vertailussa referenssiarvona. Verrattavan kohteen ar-  
von osuus referenssiarvosta esitetään prosenteissa käyttäjälle, mikä osoittaa  
millainen kohteen kulu on suhteessa muihin kohteisiin. Prosenttiarvoista  
voidaan luoda nopealla silmäyksellä käsitys kohteen kustannusten tilasta.  
Työkalu mahdollistaa omistettujen kohteiden vertailun ja niiden kehityksen  
seurannan vuositason.

Työkalun helppokäyttöisyyttä kasvatettiin osittajien, aikajanojen ja makro-  
jen avulla. Tietojen syöttösivulle luotiin painikkeet ja niiden makrot tietojen  
tyhjentämiseen ja tallettamiseen. Vertailuvälilehdillä on osittajat kohteiden  
nopeaan ja helppoon valitsemiseen. Lisäksi kustannusten vertailuvälileh-  
dellä on aikajanat, millä vertailuväli voidaan asettaa halutuksi. Vertailuvä-  
lilehdille luotiin painikkeet, joihin liitettiin makro, jolla kaikki työkirjan  
taulukot ja osittajat päivittyvät.

Kun Aloma Oy sai työkalun testikäyttöön, talletettiin työkaluun kymmenen  
eri kohteen tiedot samalta tilikaudelta. Kymmenen kohteen tietojen tallen-  
nus vei kaksikymmentä minuuttia. Aloma Oy koki arvokkaaksi, että tiedot  
ovat nyt saatavilla aina tarvittaessa, ja aikaa ei tarvitse kuluttaa eri kohteiden  
yhdistämiseen manuaalisesti. Aloma Oy:n henkilöstön osalta koettiin hel-  
pottavaksi tekijäksi, että työkalussa on allekkain vertailtavat kuluerät. Hy-  
vin pidettynä ominaisuutena nähtiin mahdollisuus vertailla haluttua koh-  
detta toiseen kohteeseen tai kohdejoukkoon.

Koekäytössä tehtiin heti muutamia havaintoja jo omistettujen kohteiden vä-  
lillä. Huomattiin, että kahden omistetun kohteen hallintokuluissa oli 104 %  
ero kustannuksissa. Tämä sai Aloma Oy:n pohtimaan, olisiko palvelua  
syytä kilpailuttaa. Toinen huomio tehtiin 42 % kalliimmissa lämmitysku-  
luissa, toimenpiteeksi mietittiin patterien säätöä ja lämmön talteenottoa.

Vertailtaessa Helsingissä sijaitsevaa kohdetta kaikkien omistettujen kohtei-  
den keskiarvoon huomattiin merkittäviä hintaeroja. Näitä eroja selittää kau-  
punkien välinen hintataso, joka on Helsingissä huomattavasti korkeampi  
kuin Tampereella tai Porissa, jossa muut kohteet sijaitsevat. Helsingin koh-  
teen palveluita oli hiljattain kilpailutettu, joten kustannusten muutoksen  
seuranta on seuraava toimintavaihe.

Porin kohteiden vertailu antoi myös viitteitä tarpeelle kilpailuttaa kustannuseriä, kuten hallinto- ja vakuutuserää. Vakuutukset oli hiljattain kilpailutettu, joten niiden madaltuminen oli odotettua. Hallinnon osalta päätettiin kilpailuttaa ja löytää sitä kautta säästöä menoerälle.

Koekäyttöön osallistui myös Aloma Oy:n yhteistyökumppani. Tässä koekäytössä kokeiltiin työkalun toimivuutta asunto-osakeyhtiöiden välillä. Kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden hyvin samankaltaisuus mahdollistaa työkalun käytön myös asunto-osakeyhtiöiden vertailuun. Koekäytössä syötettiin viiden asunto-osakeyhtiön tiedot kahdelta vuodelta.

Tietojen syöttö omalla välilehdellä koettiin suoraviivaiseksi ja selkeäksi. Tietojen syötössä haasteeksi koettiin tilinpäätöksien rakenteen monimuotoisuus. Joitakin kulueriä ei oltu eritelty samalla tavalla eri tilinpäätöksissä. Kuitenkin vertailukäytössä koettiin, että eri tavalla eroteltujen kuluerien huomioiminen oli helppoa vertaamalla kahden arvon summia eri taloyhtiöissä. Koekäytössä koettiin hyväksi mahdollisuutta vertailla eri kohteita ja vuosia osittajien avulla tehdyillä rajauksilla.

Vertailussa saatiin selville vakuutusmaksujen, hallinto- ja huoltopalvelujen poikkeavuudesta eri taloyhtiöiden välillä. Koekäytössä pidettiin työkalun ottamista prosenttivertailuista ja ominaisuudesta, joka määrittää vertailutiedoissa kuluerän isomman arvon punaisella. Ominaisuutta pidettiin hyödyllisenä tapana saada nopea katsaus tilanteesta ja mahdollisesti huomata poikkeuma luvuissa. Vertailussa huomattiin myös merkittäviä eroja veden kuluksessa. Ero voi johtua käyttäjien ikäjakaumasta, mutta syy voi olla myös vuotavat hanat ja wc-laitteet, työkalulla päästiin tietoiseksi asiasta ja saatiin pohjaa jatkoselvitykselle.

Testaajat kokivat, että työkalulla on helppo määrittää ostokohteen arviointiin vaikuttavat liian pienet tai isot kustannuserät. Tällaiset poikkeukselliset erät voivat antaa viitettä potentiaalisesta lisätuotosta tai tuoton menetyksestä. Testaajien kokemus työkalun käytöstä oli positiivinen ja he kokivat, että työkalu antaa arvokasta tietoa kohteista ja säästää aikaa kohteiden talouden vertailussa.

## 5 YHTEENVETO

Työn teoriaosuudessa käsiteltiin kiinteistösijoittamista yleisellä tasolla. Teoriaosuudessa perehdyttiin kiinteistösijoittamisen erityispiirteisiin, kuten mitä on kiinteistösijoittaminen ja mitä eri muotoja sillä on. Teoriassa käsitellään myös kiinteistösijoittamisen ominaisuuksia, kuten tuottojen muodostusta, kohteen valintaan liittyviä seikkoja, siihen liittyviä riskejä ja verotuksellisia asioita kiinteistösijoittamisen näkökulmasta.

Toiminnallisessa osuudessa käsitellään Aloma Oy:n sijoitusprosessin kehittämistä työssä kehitetyn työkalun avulla. Työkalu kehitettiin parantamaan sijoitusprosessia. Aloma Oy:n sijoitusprosessin kehittämässä käydään läpi niitä ominaisuuksia, mitä Aloma Oy sijoitusprosessissaan tarkastelee ja miten niitä voidaan tutkia kehitetyllä työkalulla. Toiminnallisessa osuudessa esitellään kehitetty työkalu ja sen ominaisuudet.

Työn tuloksissa kerrotaan työkalun valmistamisesta ja lopullisista ominaisuuksista. Tuloksissa kerrotaan Aloma Oy:n työkalun testikäytöstä ja testikäytössä tehdyistä huomioista. Tuloksissa kerrotaan myös Aloma Oy:n yhteistyökumppanin suorittamasta testikäytöstä asunto-osakeyhtiöiden osalta.

Jatkokehitysideoina testikäyttäjiltä saatiin, että hallintokuluja voisi tarkastella huoneistoperusteisesti ja arvonnisäverokäsittelyn helpottaminen. Arvonnisäveron käsittelyllä tarkoitetaan eri tilinpäätöstietojen erojen yhdenmukaistamista. Joissakin tilinpäätöksissä summat sisältävät arvonnisäveron ja toiset eivät. Kehityksen kohteena olisi tietojen syöttö niin, että syötetyistä tiedoista saisi eroteltua arvonnisäveron osuuden pois. Makrojen avulla voisi toteuttaa arvonnisäveron erittelyn pois tiedoista tietojen syöttövaiheessa.

Mahdollisena jatkosuunnitelmana työssä kehitetylle työkalulle Aloma Oy näki sen tuotteistamisen. Esille tuotiin esimerkiksi nettisivun luominen, jolla sijoittajat voisi toteuttaa potentiaalisten sijoituskohteiden vertailua. Toinen mahdollinen tuotteistamistapa olisi luoda siitä sovellus.

## LÄHTEET

Fasoúlas, E., Manninen, P., & Niiranen, V. (2019). Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu. Helsinki: Alma Talent. Haettu 1.1.2019 osoitteesta <https://hamk.finna.fi/Record/vanaicat.134747>

Hyrskke, A., Lönnroth, M., Savilaakso, A. & Sievänen, R. (2020). Vastuullinen sijoittaja. [Helsinki]: Kauppakamari. Haettu 14.2.2019 osoitteesta <https://hamk.finna.fi/Record/vanaicat.135089>

Kallunki, J., Martikainen, M. & Niemelä, J. E. (2019). Ammattimainen sijoittaminen (8., uudistettu painos.). Helsinki: Alma Talent. Haettu 23.12.2019 osoitteesta <https://hamk.finna.fi/Record/vanaicat.134842>

Kiiras, J. & Tammilehto, S. (2014). Kiinteistökehitys: Käsitteet, markkinat, prosessit, talous ja riskit. Markkinointi, rakennuttaminen ja suunnittelu. Tuotteistus, muuntojousto ja kaavoitusyhteistyö (1. p.). Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Laki Kiinteistöverosta 1992. Haettu 11.4.2020 osoitteesta <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654#L3P11>

Laki Tuloverosta 1996. Haettu 11.4.2020 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O2L1>

Laki Varainsiirtoverosta 1992. Haettu 11.4.2020 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931#L2>

Orava, J. & Turunen, O. (2016). Osta, vuokraa, vaurastu (5., uudistettu painos.). Helsinki: Alma Talent. Haettu 5.12.2019 osoitteesta <https://hamk.finna.fi/Record/vanaicat.131382>



## VERTAILUTYÖKALU

Tuloslaskelman tiedot	
<b>Tuotot</b>	<b>0,00</b>
Hoitovastike	
Muut kiinteistön tuotot	
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>	<b>0,00</b>
Henkilöstö ja hallintokulut	
Käyttö ja huoltopalvelut	
Ulkoalueet	
Siivous	
Lämmitys	
Vesi ja jätevesi	
Sähkö	
Jätehuolto	
Vahinkovakuutus	
Vuokrat	
Korjaukset	
Kiinteistövero	
Muut hoitokulut	

Muut tiedot	
TP päivämäärä (pv.kk.vvvv)	
Osoite / Nimi	
Etäisyys keskustaan, km	
Rakennusvuosi	
Hissi	
Kerrosmäärä	
Huoneistoala, m2	
Huoneistomäärä	
Remontit	
Etäisyys juna, km	
Etäisyys linja-auto, km	
Etäisyys rautiovaunu, km	



## Vertailtava kohde

Anvet	Sarakeotot		tietote	Keskiarvo
	4365,00	5083,33		
Vastikkeet	5083,33	5083,33	5083,33	122,00 %
Muut kiinteistön tuotot	28,75	28,75	28,75	10,00 %
Henkilöstö- ja hallintokulut	195,42	195,42	195,42	67,85 %
Käyttö ja huoltopalvelu	554,50	554,50	554,50	985,78 %
Ulkoalueet	38,00	38,00	38,00	13,11 %
Sivous	380,25	380,25	380,25	228,15 %
Lämmitys	2880,58	2880,58	2880,58	157,91 %
Vesi ja jätevesi	271,33	271,33	271,33	70,94 %
Sähkö	48,17	48,17	48,17	4,59 %
Jätehuolto	83,00	83,00	83,00	218,42 %
Vahinkovakuutus	278,00	278,00	278,00	99,73 %
Korjaukset	730,33	730,33	730,33	3745,30 %
Muut hoitokulut	2,83	2,83	2,83	#IAKO/0!
Vastikkeet/m2	4,96	4,96	4,96	122,00 %
Muut kiinteistön tuotot/m2	0,03	0,03	0,03	10,00 %
Henkilöstö- ja hallintokulut/m2	0,19	0,19	0,19	67,85 %
Käyttö ja huoltopalvelut/m2	0,54	0,54	0,54	985,78 %
Ulkoalueet/m2	0,04	0,04	0,04	13,11 %
Sivous/m2	0,37	0,37	0,37	228,15 %
Lämmitys/m2	2,81	2,81	2,81	157,91 %
Vesi ja jätevesi/m2	0,26	0,26	0,26	70,94 %
Sähkö/m2	0,05	0,05	0,05	4,59 %
Jätehuolto/m2	0,08	0,08	0,08	218,42 %
Vahinkovakuutus/m2	0,04	0,04	0,04	13,63 %
Korjaukset/m2	0,71	0,71	0,71	3745,30 %
Muut hoitokulut/m2	0,00	0,00	0,00	#IAKO/0!

## Vertailutiedot

Osuus vertailuiedoista

4166,67

287,50

288,00

56,25

289,83

166,67

1824,17

382,50

1049,17

38,00

278,75

19,50

0,00

4,07

0,28

0,28

0,05

0,28

0,16

1,78

0,37

1,02

0,04

0,27

0,02

0,00

## Referenssikohteet

Anvet	Sarakeotot		tietote	keskiarvo
	4365,00	5083,33		
Vastikkeet	4166,67	4166,67	4166,67	122,00 %
Muut kiinteistön tuotot	287,50	287,50	287,50	10,00 %
Henkilöstö- ja hallintokulut	288,00	288,00	288,00	67,85 %
Käyttö ja huoltopalvelu	56,25	56,25	56,25	985,78 %
Ulkoalueet	289,83	289,83	289,83	13,11 %
Sivous	166,67	166,67	166,67	228,15 %
Lämmitys	1824,17	1824,17	1824,17	157,91 %
Vesi ja jätevesi	382,50	382,50	382,50	70,94 %
Sähkö	1049,17	1049,17	1049,17	4,59 %
Jätehuolto	38,00	38,00	38,00	218,42 %
Vahinkovakuutus	278,75	278,75	278,75	99,73 %
Korjaukset	19,50	19,50	19,50	3745,30 %
Muut hoitokulut	0,00	0,00	0,00	#IAKO/0!
Vastikkeet/m2	4,07	4,07	4,07	122,00 %
Muut kiinteistön tuotot/m2	0,28	0,28	0,28	10,00 %
Henkilöstö- ja hallintokulut/m2	0,28	0,28	0,28	67,85 %
Käyttö ja huoltopalvelut/m2	0,05	0,05	0,05	985,78 %
Ulkoalueet/m2	0,28	0,28	0,28	13,11 %
Sivous/m2	0,16	0,16	0,16	228,15 %
Lämmitys/m2	1,78	1,78	1,78	157,91 %
Vesi ja jätevesi/m2	0,37	0,37	0,37	70,94 %
Sähkö/m2	1,02	1,02	1,02	4,59 %
Jätehuolto/m2	0,04	0,04	0,04	218,42 %
Vahinkovakuutus/m2	0,27	0,27	0,27	13,63 %
Korjaukset/m2	0,02	0,02	0,02	3745,30 %
Muut hoitokulut/m2	0,00	0,00	0,00	#IAKO/0!

Kohde	Ominaisuudet			Etäisyys			
Riviotiskot	Kerros määrä	Hissi	Rakennusvuosi	Etäisyys juna	Etäisyys linja-auto	Etäisyys rautiovaunu	Etäisyys
tietotie	6	2	1987	4	1	1	3
0	6	2	1987	4	1	1	3
kattoremontti 2020	6	2	1987	4	1	1	3
kisakatu	4	1	1990	2	3	1	2
0	4	1	1990	2	3	1	2
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>5,33</b>	<b>1,67</b>	<b>1988,00</b>	<b>3,33</b>	<b>1,67</b>	<b>1,00</b>	<b>2,67</b>

Osoite
kisakatu
tietotie
0