

Fastigheter som investeringsobjekt

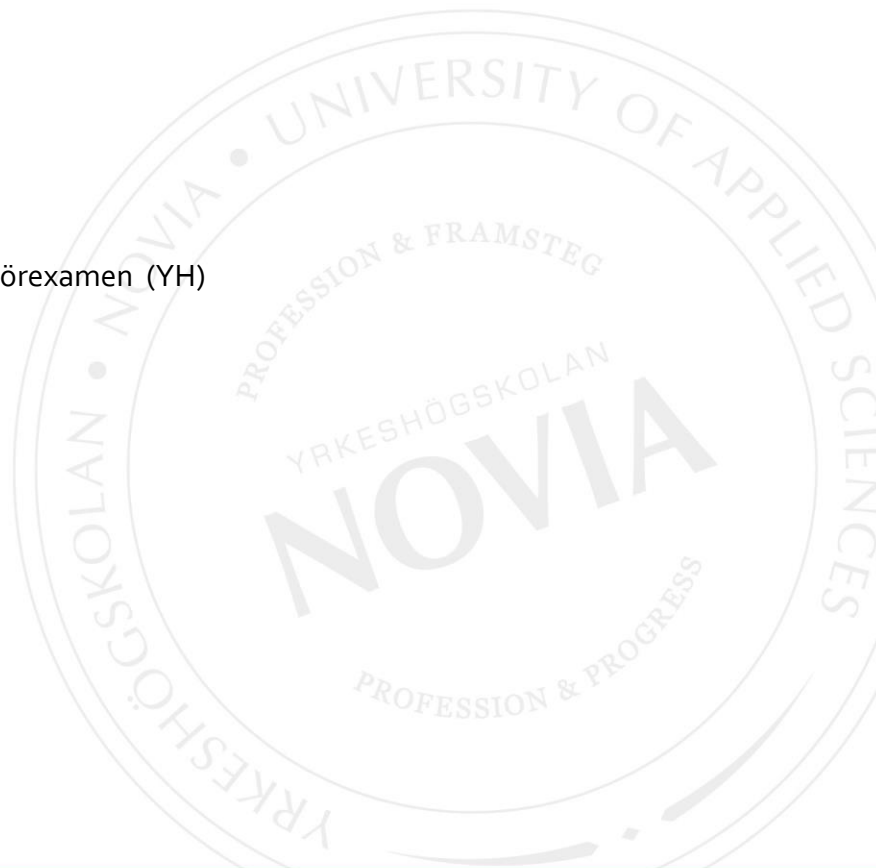
Fallstudie för Heinolaområdet

Rasmus Backlund

Examensarbete för ingenjörsexamen (YH)

Produktionsekonomi

Vasa 2021



EXAMENSARBETE

Författare: Rasmus Backlund

Utbildning och ort: Produktionsekonomi, Vasa

Handledare: Niklas Kallenberg, Yrkehögskolan Novia

Krister Backlund, INTER-tractor Oy Ab

Titel: Fastigheter som investeringsobjekt

Datum: 15.4.2021

Sidantal: 39

Bilagor: 1

Abstrakt

Detta arbete gjordes på uppdrag av INTER-tractor. Företaget säljer traktorer och lantbruksmaskiner med över 30 års erfarenhet och är beläget i Karleby. INTER-tractor är auktoriserad återförsäljare för bland annat CASE IH, New Holland och Kverneland. Men de äger även ett få tal fastigheter runt om i nejden. Uppgiften var att göra analyser och beräkningar på en fastighet som ligger på Handelssvängen. Syftet med detta arbete var att det skall underlätta för dem i planeringen av eventuella framtida fastighetsinvesteringar.

I teoridelen av arbetet presenterades det olika slags investeringar och hur de skiljer sig från varandra. Det presenterades även olika slags fastigheter som man kan investera i. I slutet av teoridelen presenterades det olika formler och analyser man kan använda om man planerar att köpa en fastighet.

I empiridelen av arbetet gjordes beräkningar och analyser på de formler och analyser som presenterades i teoridelen. Dessa gjordes på en fastighet i Karleby som är belägen nära var INTER-tractor bedriver sin verksamhet. Resultaten som framkom är dock bara riktgivande eftersom talen som räknades med är bara kvalitativa gissningar gjorda med hjälp av uppdragsgivaren. Dessa tal har man försökt att göra så realistiska som möjligt med lutning mot pessimistiska så att det inte skall uppstå oväntade extra kostnader.

Efter empiridelen presenteras det en resultatanalys där det dras kvalitativa slutsatser baserade på de resultat som framkom i empiridelen. Arbetet avslutades med förslag till fortsatt arbete och en kritisk granskning.

Språk: svenska

Nyckelord: fastighetsinvestering, marknadsanalys, ortsanalys, investeringar

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Rasmus Backlund

Koulutus ja paikkakunta: Tuotantotalous, Vaasa

Ohjaajat: Niklas Kallenberg, Yrkeshögskolan Novia

Krister Backlund, INTER-tractor Oy Ab

Nimike: Kiinteistöt sijoituskohteina

Päivämäärä: 15.4.2021

Sivumäärä: 39

Liitteet: 1

Tiivistelmä

Tämä opinnäytetyö tehtiin INTER-tractorin puolesta. Yhtiö myy traktoreita ja maatalouskoneita yli 30 vuoden kokemuksella. Yhtiö sijaitsee Kokkolassa. INTER-tractor on muun muassa valtuutettu CASE IH:n, New Hollandin ja Kvernelandin jälleenmyyjä. He omistavat myös muutaman kiinteistön Kokkolan seudulla. Tämän työn tarkoituksena oli helpottaa heidän tulevien kiinteistösijoitusten suunnittelussa.

Työn teoreettisessa osassa esitetään erityyppisiä investointeja ja miten ne eroavat toisistaan. Siinä esitetään myös erityyppisiä kiinteistöjä, joihin voi sijoittaa. Teoreettisen osan lopussa esitetään erilaisia kaavoja ja analyysejä, joita voi tehdä, jos aikoo investoida kiinteistöön.

Työn empiirisessä osassa tehtiin laskelmia ja analyysejä työn teoreettisessa osassa esitetyistä kaavoista ja analyyseistä. Nämä tehtiin kiinteistöä Kokkolassa. Kiinteistö sijaitsee lähellä INTER-traktorin liikettä. Esiin tulleet tulokset ovat kuitenkin vain suuntaa antavia, koska luvut millä lasketaan ovat vain laadukkaita arvauksia, jotka on tehty toimeksiantajan avulla. Näitä lukuja on yritetty tehdä mahdollisimman realistisiksi, jotta odottamattomia ylimääräisiä kustannuksia ei syntyisi.

Empiirisen osan jälkeen tehtiin tulosanalyysi, jossa laadittiin kvalitatiiviset johtopäätökset empiirisen osan tulosten perusteella. Työ päättyy ehdotuksiin työn jatkamiseksi ja kriittiseen tarkasteluun.

Kieli: ruotsi

Avainsanat: kiinteistösijoitus, markkina-analyysi, paikallisanalyysi, investoinnit

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte.....	1
2	Olika slags investeringar	2
2.1	Aktier.....	2
2.2	Fonder.....	4
2.3	Ädelmetaller.....	5
2.4	Kryptovalutor	6
3	Beskattning av vinster på investeringar	7
3.1	Beskattning på försäljningsvinster.....	7
3.2	Dividend av ett noterat bolag.....	8
3.3	Dividend av ett onoterat bolag.....	8
4	Olika slags fastigheter.....	8
4.1	Bostäder.....	9
4.2	Återförsäljare.....	9
4.3	Kontor.....	10
4.4	Industrifastigheter.....	10
4.5	Förvaringsutrymmen.....	10
5	Faktorer man bör ta i beaktan.....	11
5.1	Risker med investeringsfastigheter	11
5.2	Faktorer som påverkar fastighetenspris.....	12
5.3	Inflation.....	13
5.4	Fastighetsskatt	14
5.5	Överlåtelseskatt.....	16
6	Analyser och formler	16
6.1	Ortsanalys	16
6.2	Marknadsanalys.....	17
6.3	Avkastningen	18
6.4	Lån.....	19
6.5	Restvärde.....	19
6.6	Avkastningskrav	20
6.7	SWOT-analys.....	20
6.8	Känslighetsanalys.....	20
6.9	Övriga analyser	21

6.9.1	Scenarioanalys.....	21
6.9.2	Porters fem faktorer.....	21
6.9.3	Nuvärdesmetoden.....	21
7	Empiri.....	22
7.1	Ortsanalys.....	22
7.2	Marknadsanalys.....	23
7.3	Lån.....	26
7.4	Årliga avkastningen.....	26
7.5	Avkastningskrav.....	27
7.6	SWOT-analys.....	28
7.7	Restvärdet.....	30
7.8	Känslighetsanalys.....	30
8	Resultatanalys.....	33
9	Förslag till fortsatt arbete.....	34
10	Kritisk granskning.....	35
11	Källförteckning.....	36
	Bilagor.....	39

Tabellförteckning

Tabell 1, Tabell över Nordnets olika aktieinvesteringsnivåer (Nordnet, 2021).....	3
Tabell 2, Tabell över åldersgrupperna i Finland och i Karleby (Tilastokeskus, 2021).....	22
Tabell 3, Tabell över fastigheternas inköpspris och vad de skulle kosta år 2021.....	25
Tabell 4, Tabell över kvadratmeterpriset efter justeringar.....	25
Tabell 5, Tabell med avkastningar beroende på inköpspris.....	27

Figurförteckning

Figur 1, Graf över priset på guld, åren 1985 – 2020 (Tukiainen, 2020).....	5
Figur 2, Inflationen från år 1985 – 2021 (O’neill, 2021).....	14
Figur 3. Procentuell årlig avkastnings formel (Vuokraturna, 2021).....	18
Figur 4, Karta över Heinolaområdet (Kartdata, 2021).....	23
Figur 5,SWOT analys på fastigheten Handelssvängen 6.....	28
Figur 6, Graf över hur årliga avkastningsprocent beroende på köpesumma och årliga renovationer.....	31
Figur 7, Graf över hur månader utan hyra påverkar avkastningen.....	31
Figur 8, Graf över hur ränteprocenten ändrar den totala betalningssumman.....	32

Bilageförteckning

Bilaga 1, Låneuträkningar.

1 Inledning

Det här examensarbetet gjordes på uppdrag av INTER-tractor i Karleby. INTER-tractor säljer traktorer och lantbruksmaskiner med över 30 års erfarenhet. INTER-tractor är auktoriserad återförsäljare för bland annat CASE IH, New Holland och Kverneland. De är också insatta i investeringsfastigheter och äger ett flertal sådana. Arbetet i sig kommer att handla om fastigheter som investeringsobjekt.

I teoridelen av arbetet kommer det att presenteras vilka olika slags investeringar det finns. Det presenteras också vilka olika sorts fastigheter det finns och hur de skiljer sig från varandra. I slutet av teoridelen presenteras det olika beräkningar och analyser man behöver utföra före man gör ett investeringsbeslut.

I den empiriska delen kommer det att presenteras uträkningar och analyser på en fastighet i Heinolaområdet i Karleby där INTER-tractor bedriver sin verksamhet. I den delen av arbetet finns de beräkningar och analyser som presenterats i teoridelen av arbetet.

1.1 Bakgrund

Jag har själv arbetat på företaget periodvis sedan 2016. Sommaren 2020 sommarjobbade jag vid Inter-tractor som försäljare av begagnade traktorer och jordbruksmaskiner. Redan i början av sommaren frågade jag min chef Krister Backlund om det fanns något lämpligt tema jag kunde skriva examensarbete om åt företaget. Vi tänkte båda på det under sommaren och några veckor innan studierna inleddes igen, efter sommarlovet, utbytte vi idéer och kom fram med några alternativ som jag tog med mig till min handledare vid Yrkeshögskolan Novia. Vi bokade sedan in ett online möte där vi tog beslutet att jag skulle skriva just detta arbete.

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete var att klargöra vad en investeringsfastighet är och vad man bör tänka på när man planerar att köpa en sådan. I examensarbetet presenteras olika beräkningar man bör räkna med före man gör ett köpbeslut. Olika slags analyser, som man bör göra för att få en klarare bild om området och fastigheten man planerar att köpa, kommer förklaras.

Detta examensarbete strävar till att ge svar på nedanstående frågor:

- Varför att köpa en investeringsfastighet?
- Vad bör man tänka på när man köper en investeringsfastighet?
- Är investeringen lönsam?
- Vad är för- och nackdelarna med en investeringsfastighet?

Svaren på dessa frågor kommer att presenteras i resultatdelen av arbetet.

2 Olika slags investeringar

En investering är något av värde som köps för att tjäna mer pengar. Termen investering används ofta för aktier, fonder och annat dylikt. Men termen inkluderar också andra slags investeringar såsom fastigheter, konstverk, samlarobjekt och till och med vin. Det finns ofta risker med att investera, men dessa risker lönar sig regelbundet för otaliga investerare över hela världen.

När man som investerare köper ett objekt som en investering är avsikten inte att konsumera objektet. Man snarare sparar objektet för att i framtiden använda det som en tillgång. Man kan till exempel köpa en tillgång nu med förhoppningar att tillgången kommer att ge framtida intäkter eller att man senare kommer skall kunna sälja den till ett högre pris än själva inköpspriset. (Chen, 2021)

I detta kapitel kommer det att förklaras vilka de vanligaste investeringarna är och vad de betyder. Det finns hundratals olika slags investeringar så därför presenteras bara de vanligaste.

2.1 Aktier

” Shares are not mere pieces of paper. They represent part of ownership of a business. So, when contemplating an investment, think like a prospective owner” – Warren Buffet

Aktier är delar av ett företag. Aktieägare deltar vanligtvis inte i det vardagliga ledningsarbetet. Det ledandet sköts av företagsledningen som är anställda på företaget.

Dividend är en del av företagets vinst som betalas ut som en summa pengar, jämt ut över företagets aktieägare. En långtidsinvesterare bör vara nöjd med en 3–4 % dividendutdelning. I företaget lämnar det då en stor summa kvar som de har möjlighet att investera med och expandera med.

Förut var det mycket mera komplicerat att göra affärer med aktier. Man hamnade att beakta alla kostnader som uppstod. Dessa kostnader var abonnemangavgift, förvaltningsavgift, inlösenavgift, prestationsavgift och förvaltningskostnader för fondens egna konton. (Oksaharju, 2012)

Men nu för tiden har bankerna gjort det allt lättare och smidigare att handla med aktier. De gamla och utdaterade utgifterna är borta och banker så som Nordnet har revolutionerat aktiehandeln. Ju mera man handlar desto mindre arvode hamnar man att betala åt banken per handel.

Tabell 1, Tabell över Nordnets olika aktieinvesteringsnivåer (Nordnet, 2021)

		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Nivå 4
Affärer	under	50+	11 – 50	1 – 10	0
föregående					
kalendermånad					
Courtage	på	3 €	5 €	7 €	9 €
Helsingforsbörsen					
Minimicourtage		0,06 %	0,10 %	0,15 %	0,20 %

Courtage är den summa som investeraren betalar till sin bank när den handlar med aktier. Summans storlek beror på storleken av aktieaffären. Minimicourtage är den minsta summan investeraren får betala för sin aktieaffär.

Hos Nordnet behöver man inte betala några öppnings- eller förvaringsavgifter. Det betyder att det är gratis att bilda ett konto. Det tillkommer inte några andra kostnader än courtage när man handlar så då behöver man inte oroa sig över kostnader som abonnemangavgift, förvaltningsavgift, inlösenavgift, och prestationsavgift. (Nordnet, 2021)

2.2 Fonder

Att handla med fonder är ett välkänt alternativ till aktieinvesteringar för allmänheten. Det finns tre traditionella fonder vilka är aktiefonder, räntefonder och en blandning av båda. En fond består vanligtvis av olika slags aktier och andra sorts värdepapper som emitterats av ett börsnoterat bolag.

Fonder kan också innehålla relativt stabila ränteplaceringar. Oftast har fonder en lägre risknivå än om man gör handel med rena aktier. Alla fonder är olika. Bland annat har de olika investeringsfilosofi, målmarknad och prospekt. Dessa saker måste en eventuell investerare studera och läsa noggrant. Avgifterna som tillkommer med fond handel skiljer sig betydligt mellan olika fonder. Det skiljer sig speciellt mycket mellan olika förvaltningsbolag.

Portföljförvaltaren är den person som sköter affärerna för fondägarnas del. Om man köper en fond via den öppna börsen kallas denna fond för en börsfond. Börsfonder köps på samma villkor hos en privat person som hos ett företag. Börsfonder köps med samma princip som vanliga börsnoterade aktier.

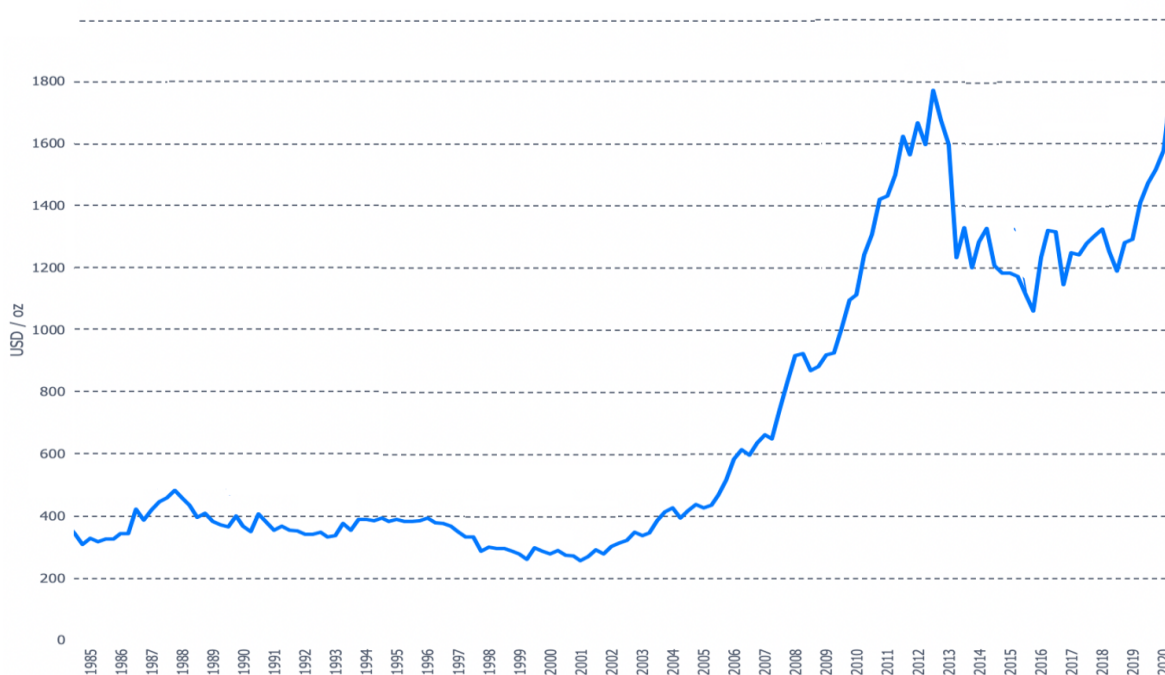
Fördelarna med börsfonder för en privat investerare är:

- De handlas över nätet och i realtid
- Man kan följa med priset på fonden genom hela börsdagen
- Avgifterna som tillkommer är oftast lägre än jämfört med en ” traditionell fond”
- Provisionskostnaderna blir oftast låga för att de inte innehåller inlösen- och abonnemangavgifter
- Det uppkommer ständigt nya fonder så utbudet av dem är stort.

Om man investerar i en utomlands börsfond bör man veta att det kan uppstå kostnader till exempel när man växlar valutor. En annan extra utgift som kan uppstå när man handlar utomlands är administrationsavgifter för bokföring. (Oksaharju, 2012)

2.3 Ädelmetaller

Ädelmetaller är en bra säkerhet för investerare under inflationer och osäkra tider. Ett bra exempel på detta är när guld steg med 16,9 % under första halv året 2020. Då Covid-19 pandemin just hade brutit ut. Detta syns i figur 1. (Tukiainen, 2020)



Figur 1, Graf över priset på guld, åren 1985 – 2020. (Tukiainen, 2020)

I grafen ovan visas värdeutveckling för guld från år 1985 till år 2020. I grafen visas det årtal ner till och på vänstra sidan visas det amerikanska dollar per ons guld.

Guld har varit en säker investering speciellt under ekonomiskt dystrare tider. Det har blivit allt vanligare att investera i guld under 2000-talet vilket har medfört en prisökning på guld. Detta syns tydligt i grafen ovan. (Tukiainen, 2020)

Eftersom det har blivit vanligare att handla med börsfonder så har ett flera förvaltningsbolag erbjudit sina kunder att göra vinning på bland annat guldets, silvrets och palladiums prisförhöjningar. Över en längre tid har ädelmetaller stabiliserat investeringsportföljer och bibehållit olika valutors köpkraft.

Investeringar i ädelmetaller och aktier skiljer sig betydligt från varandra. Aktieinvesteringar drar nytta av företagets verksamhet, omsättning, försäljning, vinst och utbetalda dividender under en längre tid. Investeringar i ädelmetaller drar nytta av prisförändringar. En ädelmetall i sig själv växer inte i mängden eller ger någon som helst avkastning.

Så en investering i ädelmetaller grundar sig på spekulationer i ädelmetallens pris. Man tror alltså på att i framtiden skall en annan investerare vilja betala mera för samma mängd ädelmetall än vad man själv betalade för pris vid grundinvesteringen.

(Oksaharju, 2012)

2.4 Kryptovalutor

Kryptovalutor är en form av digital tillgång. De är baserade på nätverk som distribueras över flera datorer. I allmänhet inte utfärdas kryptovalutor inte av någon slags myndighet. Detta gör att de i teorin är immuna mot regeringsintrång och manipulation.

Namnet "kryptovaluta" kommer från de olika krypteringsteknikerna som används. Dessa används för att säkra nätverket de finns i. Metoderna som används för att säkerställa integriteten i transaktionsdata är blockchain. Dessa metoder är en viktig komponent i många kryptovalutor. Kryptovalutor har mött kritik av flera olika skäl bland annat för deras användning för olagliga aktiviteter. Dock har kryptovalutor fått beröm för deras bärbarhet, delbarhet och öppenhet. De har också varit väldigt deflationsbeständiga

Den första kryptovalutan, som var baserad på blockchain-teknik, lanserades 2009. Denna kryptovaluta var Bitcoin. Den är i dagsläget världens största kryptovaluta. Den har ett totalt marknadsvärde på cirka 930 miljarder amerikanska dollar.

Fördelarna med kryptovalutor är att det är lätt att överföra pengar mellan två parter. Det behövs ingen tredje part, när man gör överföringar, så som en bank eller liknande. Dessa överföringar säkrade genom användning två nycklar. Dessa så kallade nycklar är av typen offentliga och privata. Eventuella problem som till exempel identitetsstöld förebyggs genom att varje kryptovalutatransaktion är ett unikt utbyte mellan två parter.

I de modernare kryptovalutasystemen har en användares "plånbok" eller konto en offentlig nyckel. Den andra typen av nyckel vilket är den privata är endast känd av ägaren. Den används för att underteckna transaktioner av kryptovalutor.

Nackdelarna med den anonyma karaktären av kryptovalutatransaktioner är att det gör dem väl lämpade för olagliga aktiviteter. Dessa aktiviteter är till exempel penningtvätt och skatteflykt. Kryptovalutaägare uppskattar dock deras anonymitet. De citerar ofta fördelarna med transaktionernas integritet.

Kryptovalutor skiljer sig mycket mellan varandra och vissa är mer privata än andra. Till exempel Bitcoin är ett dåligt val för att bedriva olaglig verksamhet online. Den kriminaltekniska analysen av Bitcoin och dess blockchain-teknik har hjälpt ett flertal myndigheter att gripa och föra brottslingar till rätta. (Frankenfield, 2021)

3 Beskattning av vinster på investeringar

Med kapitalinkomst menas inkomsten från en tillgång som en investerare äger. Kapitalinkomst skiljer sig från till exempel förvärvsinkomst som kommer vanligt arbete. Till kapitalinkomster räknas bland annat hyresinkomster, försäljningsvinster, dividender och de flesta ränteinkomster. (Vero.fi, 2021)

I detta kapitel presenteras det beskattning av vinster på investeringar så presenteras det hur olika slags vinster beskattas. Det börjar med beskattning av försäljningsvinster vilket syftar mest på prishöjningar. Sedan presenteras det hur man beskattar dividender av börsnoterade bolag och icke börsnoterade bolag.

3.1 Beskattning på försäljningsvinster

Årligen kommer det ett utdrag av en individs aktieinnehav och utbetalda dividender för beskattning. Om kapitalinkomsten är lägre än 30 000 euro per år beskattas avkastningen med en procent på 30 %. Ifall att kapitalinkomsten överskrider 30 000 euro måste man betala det en skatteprocent på 34 procent på den överskridande summan. De utgifterna som tillkommer vid vinstensförvärvande får dras av från försäljningspriset. En självriskandel på 50 € får också dras av från inkomsterna som första avdragning. (vero.fi, 2021)

3.2 Dividend av ett noterat bolag

Ett börsnoterat bolag är det samma som ett offentligt noterat bolag. Aktierna hos ett börsnoterat bolag kan köpas på den offentliga börsmarknaden.

Dividender räknas som kapitalinkomst och beskattas enligt den principen också. Som privatperson beskattas 85 procent av dividenderna medan 15 procent betalas ut skattefritt. Bolaget som betalar ut dividenden i fråga betalar en förskottsinnehållning på 25,5% av dividendutbetalningens totala belopp före utbetalningen till aktieägaren. Det betyder att den dividend som kommer till aktieägaren är färdig beskattad. (vero.fi, 2021)

3.3 Dividend av ett onoterat bolag

Ett onoterat bolag är ett sådant bolag vars aktier det inte går att handla på aktiebörsen. Mindre bolag är oftast onoterade.

Om dividenden som utbetalas av ett onoterat bolag till aktieägare är mindre än 150 000 euro betalar det dividendutbetalande bolaget en förskottskatt på 7,5 %. Om dividenden överskrider 150 000 euro så betalas det en skatt på 28 % på den överskridande summan. (Vero.fi, 2021)

4 Olika slags fastigheter

Lägenheter och olika sorters fastigheter är en av de vanligare investeringarna. Den förväntade avkastningen på denna investeringstyp är uppdelad i både fortlöpande hyresintäkter och långsiktig höjning av fastighetens värde. (Oksaharju, 2012)

I detta kapitel kommer det att presenteras de vanligaste slags fastigheterna som finns och hur de skiljer sig från varandra. Det kommer också i varje underrubrik tas upp lite för och nackdelar på de olika slags fastigheterna och vem målgruppen för dessa fastigheter är.

4.1 Bostäder

Investeringsbostäder kan vara allt från en liten höghuslägenhet till ett helt kvarter med egnahemshus. Den största risken med bostäder är överutbud. När det finns ett över utbud av hyreslägenheter ökar valen för hyresgäster och hyrorna kan sjunka. Det kan i sig påverka hyresvärdens avkastning. En annan risk som finns är att när låneräntorna hos bankerna är låga har mer folk råd att köpa egna bostäder. Då minskar både utbudet av bostäder man kan köpa och utbudet av hyresgäster. Lediga hyresbostäder ökar för att folk köper egna bostäder.

När låneräntorna hos banker ökar, har mindre folk råd att köpa sina bostäder. Då finns det oftast inget annat alternativ för folk än att hyra. Det för med sig att utbudet av hyresgäster ökar. När det händer kan hyresvärdar höja på hyror på bostäderna de äger.

En bostadsinvestorare kan höja på sin bostads värde genom att avkastningen på bostaden höjs. Den kan höjas genom att jämfört med den tidigare ägaren av bostaden får man ut en högre hyra. Om man har bostaden kortare obebodd ökar också avkastningen. (Kiyosaki, The real book of real estate, 2009 a)

4.2 Återförsäljare

Återförsäljare eller detaljhandelsaffärer är till exempel klädaffärer, mataffärer eller elektronikaffärer. De affärerna kräver oftast mera utrymme och är därför belägna i större fastigheter.

Fördelarna med att äga en fastighet som är anpassad för olika slags återförsäljare är att de oftast är väldigt dyra om de är på ett bra läge. Sådana fastigheter kan kosta allt från några hundratals tusen euro till flera miljoner euro. Det gör steget stort för mindre återförsäljaraffärer eller kedjor att själva köpa fastigheten de är verksamma i. Det här håller oftast efterfrågan högre än utbudet vilket är en stor eftersträvan hos investerare speciellt inom fastighetsbranschen.

Nackdelen med att hyra ut åt återförsäljare är att de ofta påverkas mycket av lågkonjunkturer och minskande av handeln. Som följd av detta kan återförsäljare hamna att gå i konkurs vilket gör att fastighetsägaren förlorar sin hyresgäst. Ett omtyckt shoppingområde kan snabbt förlora sin charm genom att det byggs ett nytt shoppingcenter en bit bort. Samma gäller också för mindre lokaler. Därför måste man som investerare inte bara veta hur nuläget ser ut utan också hur framtiden ser ut. (Kiyosaki, The real book of real estate, 2009 a)

4.3 Kontor

Bland de största fastighetsklasserna ingår kontorslägenheter och kontorsbyggnader. En stor del av befolkningen jobbar i kontor. Kontor finns i en mängd olika storlekar och planlösningar. Det för med sig att det finns stor diversitet. Det i sin tur gör det lättare för en första gångs investerare att komma in på marknaden. Kontor kan vara gamla bostäder som har byggts om till kontor. Men de kan också vara vanliga kontorsbyggnader i alla slags former.

Fördelen med en investering som denna är att det finns så många olika prisklasser så det finns garanterat något som passar i investerarens prisklass. (Kiyosaki, The real book of real estate, 2009 a)

4.4 Industrifastigheter

Industrifastigheter inkluderar tillverkningsbyggnader samt lager. Byggnaderna kan användas för forskning, produktion, lagring och distribution av varor. Fastigheter som dessa är mycket större än andra slags fastigheter.

Fördelen med industriella fastigheter är att hyresavtalen oftast är väldigt långa. En annan fördel är att kvadratmeterpriset är lågt när man köper fastigheten. (Kiyosaki, The real book of real estate, 2009 b)

4.5 Förvaringsutrymmen

Förvaringsutrymmen är också en av de vanligare uthyrningsfastigheterna. Varje bolag och privatperson behöver någonstans att förvara sina saker och ägodelar. Om sakerna inte rymms hemma eller någonstans hos företaget behövs det externa förvaringsutrymmen.

På fastigheter som dessa är hyran inte så hög men utrymmet är väl behövligt. Det betyder att de oftast är uthyrda även under låg konjunkturer. Största delen av hyresgäster på lokaler som dessa är företag. De förvarar oftast dokument och annat liknande i utrymmena.

Nackdelen med att hyra ut förvaringsutrymmen är att utbudet är stort hos hyresgäster så de har mycket valmöjligheter. Andra nackdelen är att hyran på dessa är låg och det är lätt för en konkurrent att komma med i spelet och kräva en lägre hyra på någon av sina uthyrningslokaler. (Kiyosaki, The real book of real estate, 2009 a)

5 Faktorer man bör ta i beaktan

I detta kapitel kommer det att presenteras och förklaras olika faktorer man bör ta i beaktan vid fastighetsköpbeslut. Först presenteras riskerna med ett fastighetsköp. Efter det förklaras det vad som kan höja och sänka priset på en fastighet och i slutet av kapitlet visas inflationen i Finland sedan år 1985 och begreppet förklaras. Kapitlet avslutas med hur en fastighet och dess mark beskattas.

5.1 Risker med investeringsfastigheter

Investeringar innebär risker och fördelar och oftast ju högre risk, desto större är potentialen för betydande vinster och förluster på investerat kapital. Instinktivt förstår man att det är nödvändigt att ta mer investeringsrisker för att uppnå högre avkastningar.

1. Allmän marknadsrisk

Alla marknader har upp- och nedgångar kopplade till ekonomi, räntor, inflation eller andra marknadstrender. Investerare kan inte eliminera marknadschocker. En investerare kan dock säkra sina satsningar mot bommar med en diversifierad portfölj och väl orienterad strategi baserad på allmänna marknadsförhållanden.

2. Fastighetsmarknaden är oförutsägbar

Fastighetsvärden tenderar att stiga över tiden, men fastighetsmarknaden är oförutsägbar och investeringar kan lätt försvagas. Det finns många bidragande faktorer till varför den är oförutsägbar. Dessa faktorer är utbud och efterfrågan, ekonomi, demografi, räntor, regeringens politik och oförutsedda händelser vilka alla spelar en roll i fastighetstrender, inklusive priser och hyrespriser. Det går att sänka risken för att fastna på fel sida av en trend genom noggrann undersökning. (Scherer, 2017)

3. Välja ett dåligt läge

Platsen ska alltid vara investerarens första övervägande när den köper en fastighet för det går inte flytta ett hus till ett mer eftertraktat område. Det går inte heller att flytta en återförsäljningslokal ut ur ett övergivet shoppingcenter.

4. Negativt kassaflöde

Kassaflödet på en fastighetsinvestering är de pengar som återstår efter att alla kostnader och skatter är betalda och intäkterna har kommit in på bankkontot. Negativt kassaflöde händer när pengarna som kommer in är mindre än pengarna som går ut. Det vill säga att man går back en viss summa i månaden. (Folger, 2021 b)

5. Problematiska hyresgäster

Genom att investeringsfastigheterna uthyrda minskar man risken för negativt kassaflöde. Men det kan skapa en annan risk, vilket är problematiska hyresgäster. En dålig hyresgäst kan i slutändan bli större ekonomisk förlust än att inte ha någon hyresgäst alls. Vanliga problem med hyresgäster kan vara att de inte betalar hyran i tid eller betal inte alls. Att de inte rapporterar underhållsproblem förrän det är för sent. (Folger, 2020 b)

5.2 Faktorer som påverkar fastighetenspris

Prisuppskattningen för en fastighet beror på olika faktorer såsom efterfrågan och utbud, räntor, plats, framtida utvecklingsplaner med mera. Här nedan förklaras de olika faktorerna lite mer ingående men ändå kort.

Efterfrågan och utbud

Krafterna i efterfrågan och utbudet spelar också ut en stor roll inom fastighetsbranschen. När efterfrågan på bostäder och fastigheter ökar på ett visst läge kommer fastighetspriserna i området också att öka ifall utbudet av nya bostadshus och fastigheter inte ökar tillräckligt snabbt som efterfrågan.

Den ökade efterfrågan på fastigheter på en viss plats tenderar att locka uppmärksamhet hos investerare som köper eller bygger. Dessa investerare har som mål att sälja fastigheterna när

utbudet minskar och priserna stiger. De slutliga användarna av fastigheten skulle då vara villiga att betala mer för en fastighet som uppfyller deras behov för att förhindra andra intresserade av fastigheten. (Campisi, 2021)

Låneräntor

Räntorna på banklån stiger vanligtvis under ekonomiska tillväxtperioder. När detta händer är arbetsmarknaden frisk och människors löner ökar också. När det omvända sker så tenderar räntorna att sjunka. (Folger, 2020 b)

Läget

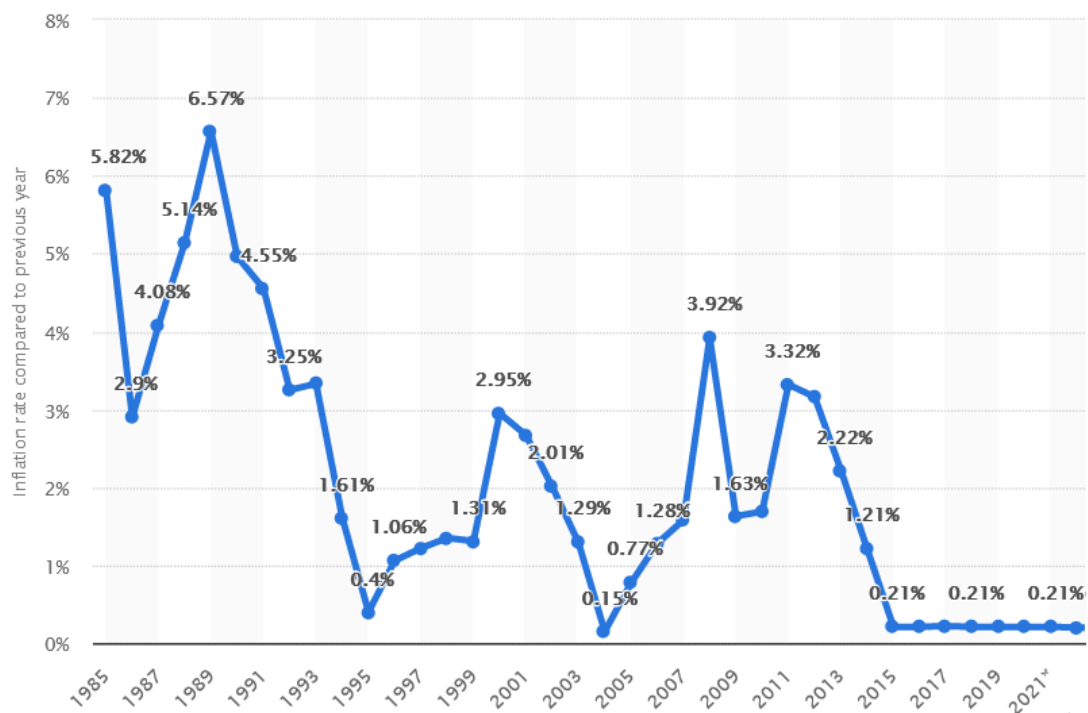
Platsen och läget är nyckelfaktorn som avgör priset på fastigheten. Fastighetsköpare söker ofta efter attraktiva och önskvärda platser i närheten av städer, mer välmående ekonomier, bättre bekvämligheter och infrastruktur. Väl de funnit sådana betalar de bra för sådana fastigheter jämfört med en fastighet som har ett dåligt läge. (Campisi, 2021)

5.3 Inflation

Med inflation menas en prisökning av varor och tjänster över en längre tid. Deflation är vice versa av inflation alltså en allmän prisminskning.

Det finns två huvudsakliga orsaker till inflation. Den vanligaste är efterfrågestyrd inflation. Det är då efterfrågan är på varor och olika slags tjänster är större än utbudet. Potentiella köpare vill ha produkten så mycket att de är villiga att betala ett högre pris.

Den andra, mindre vanliga orsaken, är kostnadsinflation. Det är då utbudskostnaderna till exempel råvarukostnaderna stiger eller utbudet sjunker. Det höjer priserna så länge efterfrågan förblir densamma. Brist eller kostnadsökningar i arbetskraft och kapitalvaror kan också skapa denna inflation. (Amadeo, 2020)



Figur 2, Inflationen från år 1985 – 2021 (O’neill, 2021)

Detta är en graf som visar inflationsprocenten jämfört med föregående år. Inflationen i Finland har varit ganska låg de senaste åren. Inflationsmedeltalet har sedan 1985 till 2021 varit 2.32 %. (O’neill, 2021)

5.4 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten bestäms på basis av fastighetens värde. I fastigheten ingår marken den står på och alla byggnader som står på respektive marken. Värdet på fastigheten bestäms utifrån skatteförvaltningens och finansministeriets bestämmelser. Fastighetsskatten beräknas genom att multiplicera fastighetsskattesatsen med fastighetens värde. Det är kommunerna själva som bestämmer skattesatsen på fastigheter. (Vero.fi, 2021)

Beskattningsvärdet på en fastighet

Beskattningsvärdet på en fastighet beror på olika faktorer. Dessa faktorer är storlek, kvalitets- och utrustningsnivå, åldersavdrag och byggnadstyp.

Läget på byggnaden inverkar inte på beskattningsvärdet det vill säga alla fastigheter bestäms utifrån samma grunder i hela landet.

Byggnadens yttre area är det som beräknas med i beskattningen. Åldersavdraget på byggnaden inverkar på beskattningsvärdet. Åldersavdrag innebär att värdet på fastigheten sjunker på basis av dess ålder. En bostadsbyggnad, kontorsbyggnad och annan snarlikt byggnad i trä sjunker med 1,25 procent och motsvarande i sten sjunker med 1 procent om året.

Detaljhandelsbyggnader, lagerbyggnader och andra slags ekonomibygnader i trä sjunker med 5 procent om året. Motsvarande byggnader som tidigare nämnda men gjorda i sten sjunker med 4 procent om året.

Byggnadstypen på fastigheten bestäms när tomtägarna ansöker om bygglov. Den bestäms utifrån uppgifterna om byggnadens egenskaper. Enbart byggnadens verkliga användningsändamål inverkar alltså inte på byggnadstypen. (Vero.fi, 2021)

Beskattningsvärdet på mark

De bidragande faktorerna i beskattningsvärdet på marker är tomtpriskartorna som arbetats fram av kommunerna och av Skatteförvaltningens värderingsanvisningar. Mark skatten betalas oftast enligt den allmänna skattesatsen. Markens beskattningsvärde bestäms utifrån bland annat dess användningsändamål, byggrätt och trafikförbindelser. Men det måste också vara ett rimligt pris. Detta pris får grunda sig på motsvarande fastigheters prisnivå på den fria marknaden inom samma område. Beskattningsvärdet bestäms också utifrån dess läge till skillnad från byggnader.

De uppsatta målen inom fastighetsbeskattningen är att tomtens beskattningsvärde ska vara 75 % av tomtens verkliga värde, dvs. av områdespriset. Beskattningsvärdet för byggnadsmark är dock alltid minst 0,75 euro per kvadratmeter i hela landet.

Målet inom beskattningen av marker är att tomtens beskattningsvärde ska vara cirka 75 % av markens riktiga värde alltså det allmänna priset på området. För byggnadsmark är beskattningsvärdet alltid minst 0,75 € / m². (Vero.fi, 2021)

5.5 Överlåtelseskatt

Överlåtelseskatt är en slags skatt man betalar när man köper en fastighet, bostadsaktie eller ett annat slags värdepapper. Det är i regel köparen av objektet som lämnar in överlåtelseskattedeklarationen.

Överlåtelseskatten på fastigheter, byggnader och mark är fyra procent. Medan överlåtelseskatten på aktier i bostadsaktiebolag och fastighetsbolag är två procent. Denna skatt betalas ofta i samband med betalningen av fastigheten i fråga. (Vero.fi, 2021)

6 Analyser och formler

Att undersöka och analyser olika investeringar är en del av en investerares huvuduppgifter. Med hjälp av noggranna beräkningar och analyser kan en investerare göra säkrare investeringsbeslut. Ofta om en investering verkar för bra för att vara sant så är den också det.

Huvudsakligen används olika investeringsberäkningar i två syften. Det första syftet är för att bestämma dess lönsamhet och det andra för att kunna jämföra flera investeringsalternativ sinsemellan. (upphandlingsmyndigheten, 2021)

I detta kapitel presenteras olika analyser man skall räkna med för att få en så god översikt över fastigheten man planerar att investera i. I underkapitlet övriga analyser och formler presenteras det ännu flera men de räknas inte med i empiri delen för att de i detta fall inte är så väsentliga. Men de är bra att känna till och i andra fall kan de behöva räknas med.

6.1 Ortsanalys

En Ortsanalys görs för att få statistik och information om en stad och befolkningen i en stad, till exempel staden du vill investera i. En Ortsanalys ger en ögonblicksbild, historiskblick men också framtidsblick av befolkningen, transportnät, industrier, största arbetsgivare och andra ekonomiska detaljer för en viss stad eller ett område. Det skall framkomma i en Ortsanalys olika sorters statistik såsom befolkningens åldersfördelning, utbildningsnivå, inkomst och arbetslöshetsnivå. Informationen till en Ortsanalys hittas lättast på internet. Men bibliotek och stadskontor erbjuder även en Orts information. (Kiyosaki, The real book of real estate, 2009 b)

6.2 Marknadsanalys

I en marknadsanalys uppskattar man bland annat värdet på en fastighet baserat på nyligen sålda liknande fastigheter i närområdet. Det finns fastighetsmäklare som kan skapa rapporter för att hjälpa säljare att fastställa noteringspriser för sina fastigheter och för att hjälpa köpare att ge konkurrenskraftiga bud. Men man kan själv också göra sin egen marknadsanalys genom att undersöka jämförbara egenskaper på till exempel fastighetslistningssidor på nätet eller ryktesväg. (Folger, 2021 a)

Men en marknadsanalys innebär också mycket mer än bara att jämföra priserna på nyligen sålda bostäder i området. Här är en översikt över de grundläggande stegen för att skapa en korrekt marknadsanalys:

1. Utvärdera grannskapet

Om man vill hitta det korrekta noteringspriset eller se till att fastigheten man är intresserad av är en bra affär, så bör marknadsanalysen ta hänsyn till områdets allmänna kvalitet. Vad är de mest attraktiva kvarteren i området? Vad finns det för annat i kvarteret? Hur stor är konkurrensen i området?

2. Samla in information själva fastigheten

När en fastighetsmäklare gör en utvärdering av en fastighet så kommer den att granska den eventuella försäljningsannonsen. Bortsett från den gör mäklaren även ett personligt besök för att samla information om fastigheten. Vid besöket tar mäklaren hänsyn till fastighetens storlek, ålder, stil, konstruktion, skick, layout, finish och för vilken sorts verksamhet fastigheten är menad för. Allt detta kan en privatperson göra själv för att få en god uppfattning om fastigheten.

3. Jämför fastigheter

Hitta ett fåtal jämförbara fastigheter i området. De ska helst ha nyligen blivit sålda och vara så nära fastigheten man vill köpa som möjligt. Helst ska fastigheterna vara inom samma kvarter men minst inom samma område. Som investerare skall man fokusera på fastigheter som är likadana när det gäller ålder, kvadratmeter, gårdsplan och typ av konstruktion. Man skall vara noga med när fastigheterna såldes. Desto nyligare de såldes desto bättre eftersom fastighetspriserna kan ändra snabbt.

4. Justera skillnader

Nästa steg är att justera skillnaderna mellan fastigheten man vill köpa och varje jämförbar fastighet. En fastighetsmäklare med mycket erfarenhet kan ge ett värde till varje skillnad och justera värdet på varje fastighet i enligt detta. Till exempel om en fastighet har större gårdsplan är det rimligt att anta att köparen betalade mer för att få det.

5. Bestäm kvadratmeterpriset efter justeringar

När man har justerat skillnaderna så skall man dela det justerade priset på varje fastighet med dess kvadratmeter för att få ut det sålda priset per kvadratmeter. Sen skall man sammanfoga allt i en tabell. Man skall tillsätta de sålda fastigheternas pris per kvadratmeter och dela med antalet fastigheter för att få genomsnittet. Till sist skall man multiplicera detta genomsnitt med kvadratmeter för fastigheten man är intresserad av för att få ut dess aktuella marknadsvärde. (Folger, 2021 a)

6.3 Avkastningen

Grundtanken med en fastighetsinvestering är att investeraren köper en fastighet som sedan hyrs ut och därmed genererar en hyresinkomst. Fastighetspriserna har under de senaste tio åren stigit och ser ännu ut att vara på stigande. Investeraren kan alltså även utnyttja värdeökningen.

Avkastningen på en investeringsfastighet beror på hur mycket pengar som är bundna i investeringen såsom fastighetens inköpspris, månadshyran och andra kostnader. Till eventuellt skötselvederlag kan räknas värmepumpsbyte eller reparation av tak. (Vuokraturva, 2021)

Nedan i figur 3 visas hur avkastningen räknas ut

$$\text{årlig avkastning} = \frac{\text{månadshyra} * 12 - \text{fastighetsskatt} - \text{skötselvederlag} - \text{försäkring} - \text{årlig ränta på lån}}{\text{Inköpspris} + \text{överlåtelseskatt}}$$

Figur 3. Procentuell årlig avkastnings formel (Vuokraturva, 2021)

6.4 Lån

Räntan på lån beräknas som en procentandel av lånesumman som betalas åt långivaren. Detta betalas regelbundet av låntagaren för rätten att använda någon annans pengar. Summan räknas vanligtvis som en årlig ränta. Men räntan kan också beräknas för perioder som är längre eller kortare än ett år. Ränteprocenten avgörs på basis av bland annat lånelängden och lånesumman. (Pritchard, 2020)

Det finns två olika slags räntor på ett lån den ena är fast ränta och den andra är rörlig ränta.

På lån med fast ränta är räntan på lånet den samma under hela lånets löptid. Detta betyder att kostnaden för att låna pengar förblir den samma under hela lånets livstid. Den förändras alltså inte med till exempel fluktuationer på marknaden. Fördelen med fast ränta är att det tillåter låntagaren att samma kontinuerliga månatliga rater att betala. Det bidrar till att det blir lättare att planera och budgetera ekonomin. Det skyddar också mot risken för stigande räntor som annars skulle kunna öka kostnaden för det totala lånet.

Lån med rörlig ränta har en ränta som justeras över under hela lånets tid på grund av förändringar på marknaden. Oftast tenderar lån med rörlig ränta att ha lägre räntor än lån med fast ränta. Detta beror delvis på att de är ett riskabelt val för konsumenterna. En stigande ränta kan avsevärt öka lånekostnaderna för en konsument. De som väljer lån med rörlig ränta bör vara medvetna om möjligheten för stigande lånekostnader. Men för konsumenter som har råd att ta den eventuella risken eller någon som planerar att betala av lånet snabbt är lån med rörlig ränta ett väldigt bra alternativ. (Wamala, 2021)

6.5 Restvärde

Med restvärde menas att man förutspår hur mycket man kan sälja en tillgång eller investering för efter att man själv har använt den klart eller att de tillgångsgenererade kassaflödet inte längre kan förutsägas. För investeringar räknas restvärdet som skillnaden mellan vinst och kapitalkostnad. Som en allmän regel kan man ha att ju längre en nyttjandeperiod eller låneperioden är desto lägre blir restvärdet på tillgången. (Tuovila, 2020)

6.6 Avkastningskrav

Ett avkastningskrav är den minsta avkastning en investerare eftersträvar för att ta risken att investera i en investering. Avkastningskrav räknar med den risknivå som är involverad i att ta sig an en viss investering. Desto större avkastningen är desto högre blir risknivån. Avkastningskrav används ofta hos olika företags finansieringsbeslut och vid värdering av investeringar. När man bestämmer avkastningskravet är det viktigt att komma ihåg inflationen som påverkar pengarnas köpkraft. Man skall också tänka på att avkastningskravet kan variera mellan varje investerare beroende på hur toleranta de är för risker. (Palmer, 2020)

6.7 SWOT-analys

Ordet SWOT kommer från engelskan och bokstäverna i ordet står för strengths, weaknesses, opportunities och threats. En analys som denna är ett av de vanligaste affärsutvärderings verktygen som företag använder sig av. Denna analys lämpar sig bra till investeringar och köp av fastigheter. (Kiyosaki, The real book of real estate, 2009 b)

Med en SWOT-analys får man en realistisk och faktabaserad titt på styrkor och svagheter för till exempel ett framtida beslut. Man måste hålla analysen korrekt genom att undvika förutfattade meningar och gråområden. Man skall i stället fokusera på verkliga sammanhang. Företagen bör använda SWOT analyser som hjälp till ett framtida beslut. Det kan vara en bidragande faktor men man skall inte göra beslutet bara gjort på basis av analysen (Grant, 2021)

6.8 Känslighetsanalys

En känslighetsanalys avgör hur olika värden i beräkningarna påverkar kalkylernas resultat. Med andra ord studerar känslighetsanalyser hur olika variabler i en modell bidrar till modellens totala osäkerhet. Några av de olika värden som kan analyseras i känslighetsanalysen är grundinvesteringens storlek, kalkylräntan, reparationer och inflationen. (Kenton, 2020)

6.9 Övriga analyser

6.9.1 Scenarioanalys

En scenarioanalys görs för att uppskatta en investerings förväntade värde efter en viss tidsperiod. En scenarioanalys används ofta för att uppskatta förändringar i investeringens värde när till exempel en ogynnsam händelse uppstår. Den kan också användas för att undersöka ett teoretiskt värsta fall som kan uppstå för investeringen. Dessa beräkningar kan användas för att undersöka den olika mängd risker som finns inom en viss investering. I en scenarioanalys skall man beakta en mängd olika potentiella händelser. Dessa inkluderar allt från mycket troligt till mycket osannolikt. Utifrån resultaten på analysen kan en investerare avgöra om den vill ta sig an investeringen trots de eventuella riskerna. (Hayes, 2020)

6.9.2 Porters fem faktorer

Modellen porters fem faktorer identifierar och analyserar fem konkurrenskrafter som formar varje bransch. Detta hjälper till att bestämma branschens svagheter och styrkor. Denna analys används ofta för att identifiera en branschs struktur eller för att bestämma ett företags strategi. Fem faktors modellen kan tillämpas alla segment inom ekonomin. Bästa användningen för den är för att få koll på konkurrensen inom branschen och förbättra företagets långsiktiga lönsamhet. De fem styrkorna som beräknas i analysen är konkurrensen i branschen, potential för nya aktörer att komma in i branschen, leverantörernas kraft, kundernas kraft och eventuella hot för ersättningsprodukter. (Scott, 2020)

6.9.3 Nuvärdesmetoden

Värdet på pengar minskar över tid på grund av inflationen. Därför måste man i vissa fall räkna med vad man skulle fått för avkastning från ett räntekonto hos en bank. Med nuvärdesmetoden kan man jämföra investeringar med lika lång ekonomisk livslängd. Jämförelser mellan investeringar med olika livslängder går också men det förutsätter att de är investeringar med engångskaraktär. Med nuvärdesmetoden räknas alla betalningar om till en specifik tid alltså ett nuvärde. Denna tidpunkt är den tiden när investeringen görs, därifrån kommer namnet nuvärde. Beräkningar med denna metod görs genom en diskonteringsfaktor som är kalkylräntan över en viss tid. (Upphandlingsmyndigheter, 2021)

7 Empiri

I den här delen av arbetet går processen igenom hur man skall gå till väga för att köpa en investeringsfastighet. Det här arbetet görs på uppgift av INTER-tractor så processen kommer att göras ur deras synvinkel och hur processen skulle gå till för dem. Det kommer att göras analyser baserat på Heinola området i Karleby eftersom INTER-tractor är beläget där. Fast analyserna görs i Karleby och på basis av INTER-tractor så gäller det samma principer för andra företag och på andra orter.

Analyserna kommer att räknas på Handelssvängen 6 fastigheten eftersom det är liknande fastigheter som INTER-tractor är intresserade av och för att det är enda fastigheten i området som är till salu. Alla analyser och uträkningar som görs finns förklarade i teoridelen av arbetet.

7.1 Ortsanalys

Karleby är en kommun i Finland som ligger i mellersta Österbotten. Karleby hade år 2019 47 681 invånare. De registrerade modersmålen i Karleby är: finska 84,0 %, svenska 12,6 % och andra språk 3,4 %. (kommun, 2021)

År 2019 var 55,3 procent av befolkningen i Karleby mellan 18 - 64 år. 22,4 procent av befolkningen var under 18 år. Över 64 år var 22,2 procent av befolkningen. Medelåldern i Karleby är lägre än i hela Finland vilket är ett gott tecken för en ljus framtid. Karlebys invånarantal har också ökat jämt och ständigt de senaste 10 åren vilket också bidrar till en ljus framtid. (Tilastokeskus, 2021)

Tabell 2, Tabell över åldersgrupperna i Finland och i Karleby (Tilastokeskus, 2021)

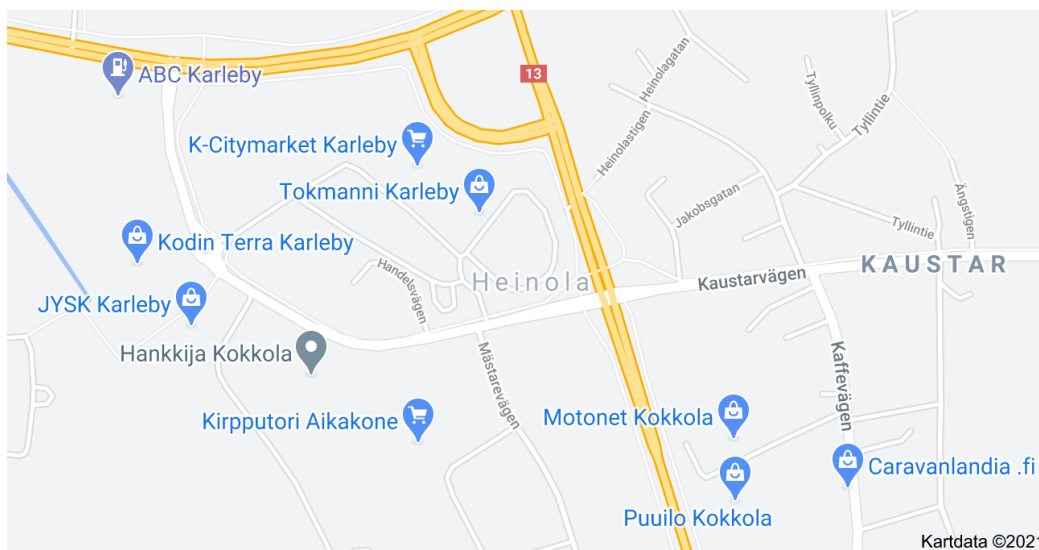
År 2019	0-17 år	%	18-64 år	%	65- år	%	Totala befolkning
Hela Finland	1 049 057	18,99	3 244 961	58,73	1 231 274	22,28	5 525 292
Karleby	10 697	22,43	26 379	55,32	10 605	22,24	47 681

I Karleby finns det cirka 20 000 arbetsplatser. De största arbetsgivarna är Karleby stad, Mellersta Österbottens social- och hälsovårdssamkommun Soite, Boliden Kokkola Oy, Freeport Cobalt Oy. Arbetslöshetsgraden i Karleby är 10,3 procent. (kommun, 2021)

Detta arbete riktar mest in sig på Heinola området i Karleby. En specifikare analys på det området kommer att göras i marknadsanalysdelen.

7.2 Marknadsanalys

I denna analys görs ett försök på att räkna ut ett kvadratmeterpris på fastigheter i Heinola området i Karleby.



Figur 4, Karta över Heinolaområdet (Kartdata, 2021)

1. Utvärdering av området

I Heinola området är det attraktivaste läget längs med Heinolasvägen. Det är huvudvägen som går genom området. Längs med den vägen finns bland annat ABC och Citymarket.

Heinola området är attraktivt för större detaljvaruaffärer som inte ryms i centrum. Där finns det bland annat möbelaffärer, trädgårdsaffärer, bilaffärer, lunchrestauranger och nyligen har Citymarket byggts. Alla dessa företag som kräver mera utrymme och därför passar bra i området medan mera specialaffärer trivs i centrum. Heinola området kan jämföras med Stenhaga i Vas.

Området är också populärt för investerare eftersom efterfrågan på hyresfastigheter är stor. Det finns i nuläget inga lediga hyresfastigheter. Men det för med sig att priset på köpes fastigheter stiger och konkurrensen är om köpen ökar. (Slotte, 2021)

2. Information om fastigheten

Här kommer att göras uträkningar på den enda fastigheten i området som är till salu Handelssvägen 6.

Fastigheten är byggd på 2005 och är anpassad för försäljning och service av tunga fordon. Byggnadens läge längs med Heinolasvängen är utmärkt. Byggnaden har hyrts ut i sin helhet som försäljnings- och reparationsplats för traktorer. Fastigheten har en stor verkstadsdel. Tomten som fastigheten står på är 11 136 m². På tomten finns också ett stort tak som man kan förvara maskiner under. Uppskattningsvis är halva tomten asfalt och resten är gräsmatta.

Totala fastighetensyta är 1675 m² och det begärda priset på fastigheten är 2 000 000 € vilket skulle betyda ett pris på 1194 €/m²

3. Jämför fastigheter

De fastighetsinköp som det fanns tillgång var de köpen INTER-tractor har gjort. På 2011 köptes fastigheten på Montörvägen 19 vilket idag är på samma gårdsplan som INTER-tractor bedriver sin verksamhet. Fastigheten som INTER-tractor bedriver sin verksamhet i idag köptes av dem år 2014 och den ligger på adressen Heinolasvängen 24. Båda fastigheterna är byggda på 2004.

Montörsvägen 19 är 600 kvadratmeter varav 150 kvadratmeter är kontorsutrymme och resten är produktionsutrymme och lager. Fastigheten ligger nästan i kärncentrum av Heinola området och har en stor asfaltsparkering. De som hyr fastigheten är grossistförsäljare av accessoarer och det andra företaget säljer och monterar traktordäck. Fastigheten köptes år 2011 för xxx xxx euro. Tomten som fastigheten står på är en hyrestomt och hyrespriset på tomten är 2000 euro om året.

Det betyder att kvadratmeterpriset på fastigheten var cirka xxx euro per kvadratmeter.

Heinolasvängen 24 fastigheten är 800 kvadratmeter varav cirka 200 kvadratmeter är kontor, 100 kvadratmeter är består av en tvätthall och resterande utrymme består av lager och försäljningsutrymme. Den här fastigheten ligger i kärncentrum av Heinola området. 300 kvadratmeter av fastigheten hyrs ut åt en bilverkstad och resterande utrymme delar INTER-tractor med ett annat företag som säljer traktor reservdelar och reservdelar till andra slags jordbruksmaskiner. Fastigheten är 800 kvadratmeter stor och fastigheten köptes för xxx xxx euro.

Kvadratmeterpriset på fastigheten blev då xxx euro per kvadratmeter.

4. Justeringar i pris

I detta fall krävs inte mycket justeringar eftersom fastigheterna är så likadana. Det är i princip bara storleken som skiljer dem åt. Dock är fastigheten på montörsvägen på en hyrestomt vilket medför en extra kostnad men den är relativt liten.

Så i detta fall kommer det bara att räknas med inflationen. I tabellen nedan visas inköpspriset och året fastigheten köptes. Sedan visas inflationen hur den har ökat sedan året den köptes till år 2021. I sista kolumnen visas vad priset skulle ha varit idag om man bara räknar med inflationen.

Tabell 3, Tabell över fastigheternas inköpspris och vad de skulle kosta år 2021

sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt
sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt
sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt
sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt

5. Bestämning av det sålda priset per kvadratmeter efter justeringar

I tabellen nedan presenteras inköpspriset efter justeringar och deras kvadratmeter. I sista spalten presenteras vad kvadratmeterpriset skulle vara på fastigheten idag. Fastigheterna var nyare vid tiden av köpen men de skulle kosta lika mycket idag eftersom fastigheter i området inte har sjunkit fast de blivit äldre. Dock har byggnadskostnaderna på respektive fastigheter ökat.

Tabell 4, Tabell över kvadratmeterpriset efter justeringar

sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt
sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt
sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt
sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt	sekretessbelagt

Här räknas medeltalet ut för kvadratmeterpriset.

sekretessbelagt

Detta medeltal skulle då visa att Handelssvängens kvadratmeterpris är lite högre än medeltalet.

7.3 Lån

INTER-tractor är i detta fall kunder hos Andelsbanken i Karleby. De har varit kunder sedan länge och har ett bra samarbete med dem. Så i detta fall kommer de att ansöka om lån hos dem.

Efter ett samtal med Lauri Storbacka som är INTER-tractors kontaktperson vid Andelsbanken i Karleby gav han riktgivande linjer för vad de skulle kunna ge för villkor. Villkoren lyder som så att det skulle vara en fast ränta på 2,1 %. Lånetiden skulle vara 15 år och lånesumman skulle vara 2 000 000 €. Uträkningarna finns i bilaga 1. Den totala räntesumman skulle bli 336 000 €.

Eftersom banken vill ha en pantsättning på hela lånesumman så måste INTER-tractor sätta en av deras fastigheter i pant som skulle täcka 40 % av lånet. De resterande 60 % av pantsättningen skulle köpes fastigheten täcka. Om tomten som fastigheten står på skulle ha varit en hyrestomt skulle pantsättningsgraden bara varit god för 50 % men eftersom det är en ägandetomt så är den god för 60 %.

7.4 Årliga avkastningen

De inkomster som i detta fall fastigheten kommer att generera är hyresinkomster. Hyran som hyresgästerna betalar är 14 143 € + moms per månad. Men eftersom momsen betalas bort från INTER-tractors del månaden där på så görs beräkningarna utan moms. På handelssvängs fastigheten är det i nuläget skrivet ett så kallat kapitalhyresavtal. Det innebär att hyresgästen ansvarar för alla drift-, service- och underhållskostnader för hyresfastigheterna, såsom vatten- och avloppsavgifter, el- och uppvärmningskostnader, samt avfallshantering, städning och vinterunderhåll av utomhusområdena.

Hyresvärden ansvarar för fastighetsskatt och fastighetsförsäkring samt eventuella renoveringskostnader. Det underlättar både i praktiken och i uträkningarna av avkastningen.

Det fanns inte tillgång till vad beskattningsvärdet på fastigheten är men det minskar med 5 % i året och den var år 2020 8 553,81 € så uppskattades det att den kommer att vara cirka 8000 € år 2021.

Fastighetsförsäkringen var 2020 1450,75 € så i uträkningen kommer det att räknas med samma.

Till eventuellt skötselvederlag kan räknas värmepumpsbyte eller reparation av tak. Detta är en kostnad som inte nödvändigtvis uppstår men för att vara på den säkra sidan uppskattas den till 8 000 € årligen.

Den genomsnittliga årliga banklåneräntan på fastigheten är 22 400€.

Överlåtelseskatten på fastigheten är 80 000 € vilket räknas ihop med köpesumman 2 000 000 €

$$\frac{14\,143\text{ €} * 12 - 8\,000\text{ €} - 8\,000\text{ €} - 1\,450,75\text{ €} - 22\,400\text{ €}}{2\,000\,000\text{ €} + 80\,000\text{ €}} * 100\% = 6,25\%$$

Detta betyder att avkastningen på fastigheten kommer att vara cirka 6,25 % år 2021.

Men eftersom fastighetsskatten minskar så kommer avkastningen att vara lite större år 2022.

7.5 Avkastningskrav

INTER-tractor har lagt som avkastningskrav 6,5 %. Vilket inte skulle uppfyllas vid ett inköpspris på 2 000 000 €. Men kravet på 6,5 % skulle uppfyllas vid ett pris på 1 847 196,17€ plus en fastighetsskatt på 73 887,84 €. Men eftersom det kan uppstå förändringar, såsom att hyresgästen avslutar kontraktet eller att det krävs dyrare renoveringar än vad som är räknat med, är det bättre att vara på den säkrare sidan och försöka förhandla sig till ett lägre inköpspris.

Ett lägre inköpspris skulle höja avkastningen. Här nedan visas en tabell med olika inköpspris och hur de skulle ändra avkastningsprocenten.

Tabell 5, Tabell med avkastningar beroende på inköpspris

Inköpspris + överlåtelseskatt (4 %)	Hyra	Fastighetsskatt	Försäkring	Repara- tioner	Låne- kostnader	Avkastning
2 080 000,00 €	169 716,00€	8 000,00 €	1 450,75 €	8 000,00 €	22 400,00 €	6,25 %
1 921 084,02 €	169 716,00€	8 000,00 €	1 450,75 €	8 000,00 €	22 400,00 €	6,50 %
1 872 000,00 €	169 716,00€	8 000,00 €	1 450,75 €	8 000,00 €	22 400,00 €	6,93 %
1 664 000,00 €	169 716,00 €	8 000,00 €	1 450,75 €	8 000,00 €	22 400,00 €	7,80%

Även en höjning av hyran skulle öka avkastningen men det skulle troligen inte gås med på utan dyra renoveringar så därför görs inga uträkningar på det.

7.6 SWOT-analys

Den här SWOT analysen görs på Handelssvängen 6 fastigheten. I tabellen räknas punkterna upp och lägre ner förklarar de tydligare.

STYRKOR	SVAGHETER	MÖJLIGHETER	HOT
-Stor parkering	-Högt kvadratmeterpris	-Höja hyran	-Kärncentrum kan flyttas
-Inhägnat område	-Anpassad bara för en sorts verksamhet	-Grund investeringen kan bli billigare än beräknat	-Efterfrågan på hyresfastigheter kan minska
-Kärncentrum	-Kan behövas renovationer	-Efterfrågan på hyresfastigheter höjs	-Hyresgästernas verksamhet kan minska
-Verkstadsdel			
-Stort tak på gårdsplanen			
-folk drar folk			

Figur 5,SWOT analys på fastigheten Handelssvängen 6

STYRKOR

-Stor parkering är bra oavsett vilken sorts hyresgäst man har. Den kan antingen användas som just parkering för fordon eller som utomhuslager för varor. Den är också väldigt lättskött eftersom det är asfalt.

-Inhägnat område bidrar till att sakerna man har inom området hålls i fred och det minskar betydligt risken för stöld eller skadegörelse.

-Kärncentrum är fastigheten i och det betyder att alla som kör igenom Heinolaområdet ser din verksamhet och det är den absolut bästa platsen.

-Verkstadsdelen i fastigheten är ett stort plus för till exempel maskinförsäljare eftersom de kan ha en verkstad i samma fastighet. Det är också en ypperlig plats att tvätta av maskinerna i.

-Stort tak på gårdsplanen är ett väldigt stort plus för att man kan skona sina varor om de placeras under taket. Det skyddar från regn, solsken och snö.

-folk drar folk betyder att kunder som besöker andra butiker också kan se ens egen verksamhet och komma dit och titta. Eftersom det finns mycket annan verksamhet i området så rörs det också mycket folk där.

SVAGHETER

-Högt kvadratmeterpris betyder att en stor fastighet blir väldigt dyr att köpa. Det begränsar köpare.

-Fastigheten är anpassad bara för en sorts verksamhet vilket begränsar hyresgästerna. Fastigheten är menad för försäljning och service av tunga fordon.

-Eftersom fastigheten är 16 år gammal kan det behövas renovationer och uppdateringar.

MÖJLIGHETER

-Eftersom efterfrågan på hyresfastigheter i området ökar går det också att höja hyran.

-Grund investeringen kan bli billigare än beräknat. Det kan alltså gå att pruta på inköpspriset och därmed höja på avkastningen på fastigheten.

HOT

-Kärncentrum kan flyttas eftersom området hela tiden byggs ut så kan fastigheten till sist lämna på sidan om.

-Efterfrågan på hyresfastigheter kan minska om områdets attraktivitet minskar.

-Hyresgästernas verksamhet kan minska vilket i sig kan föra med sig obetalda hyror.

7.7 Restvärdet

Restvärdet är i detta fall värdet på fastigheten efter att banklånet är bort betalat. Restvärdet är alltså värdet på fastigheten om 15 år. Det uppskattades med uppdragsgivaren till en lite pessimistisk summa för att vara på den säkra sidan till cirka 1 000 000 €. Detta innebär att fastigheten skulle tappa ett värde på fem procent per år.

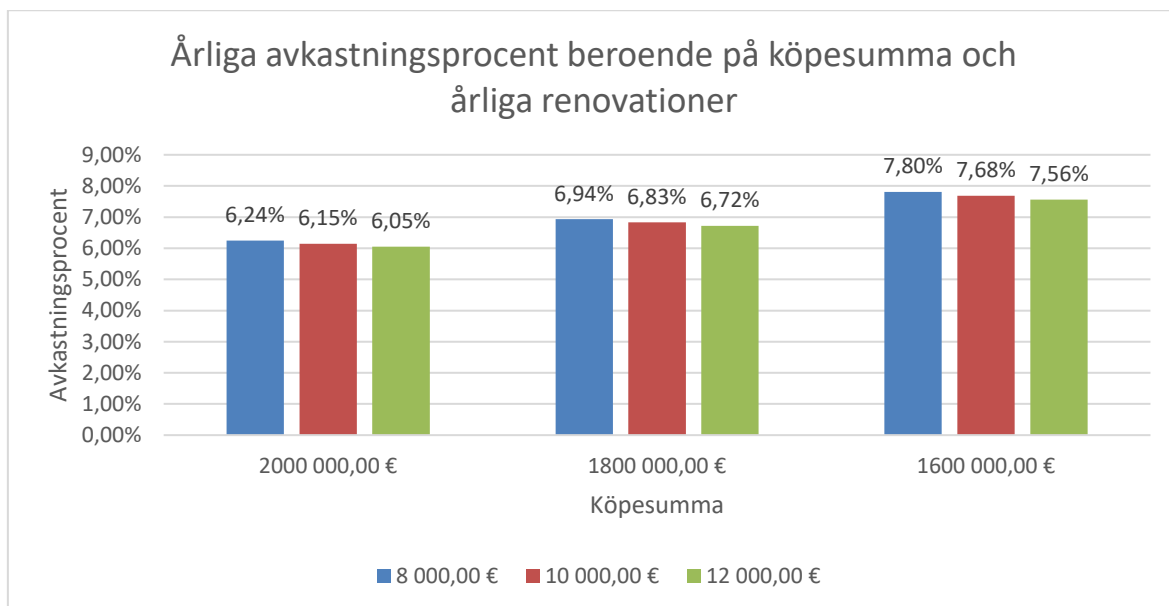
Detta värde kan eventuellt också vara högre eftersom fastigheter i Heinolaområdet har stigit de senaste 15 åren och det finns ingen orsak att tro att det inte fortsätter i samma takt.

Restvärdet påverkas också mycket beroende på slitaget och skicket på fastigheten om 15 år. Men restvärdet är uppskattat med normalt slitage.

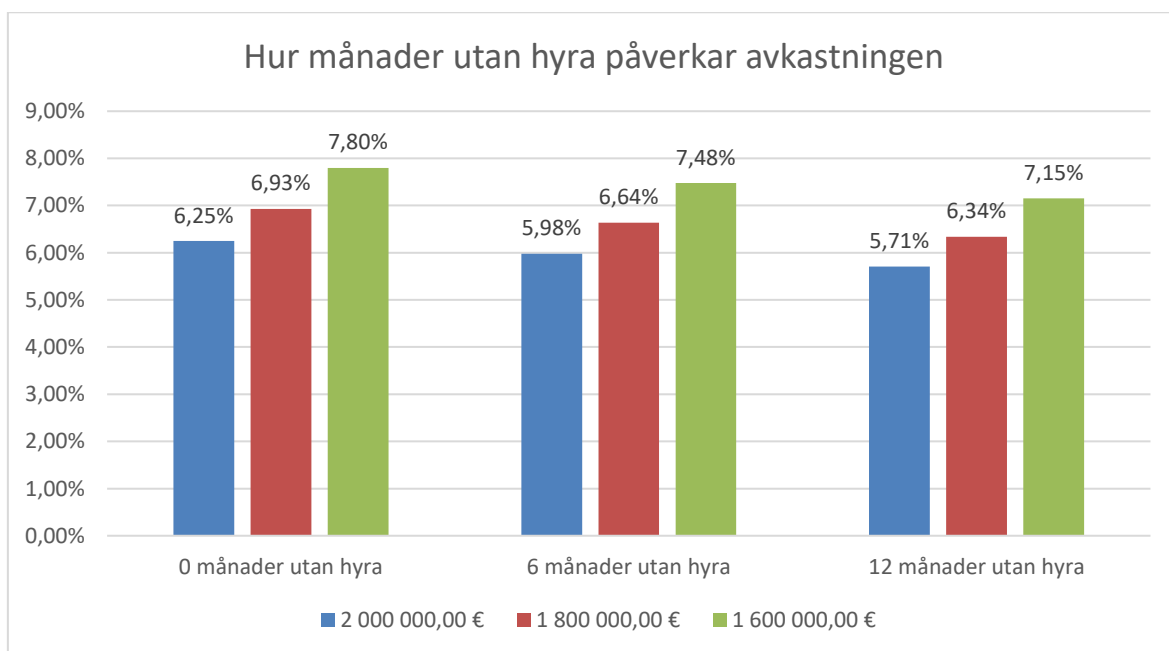
7.8 Känslighetsanalys

I denna analys kommer det att räknas med olika siffror för att se hur känslig bland annat den årliga avkastningen är beroende på olika variabler. I alla grafer kommer det att räknas med tre olika köpesummor. De olika köpesummorna är 2 000 000 €, 1 800 000€ och 1 600 000€. Till varje summa i beräkningarna räknades överlåtelseskatten på fyra procent till. Det räknas med tre olika köpesummor för att man skall få en så bra översikt som möjligt över hur köpesumman påverkar mest. Den största summan räknas med för att det i dagsläget är det begärda priset. De andra inköpsprisen räknas med för att det förmodligen går att få ner det begärda priset vid framtida förhandlingar.

Nedan i figur 6 presenteras det hur avkastningsprocenten ändras om de årliga renovationskostnaderna höjs från 8 000 € till 10 000 € och respektive 12 000 €. De tre olika sektionerna av staplar är för tre olika köpesummor av fastigheten. Den årliga avkastningen är inte speciellt känslig för ökade renoveringskostnader. Det beräknades inte med lägre än 8 000 € per år i renoveringskostnader eftersom det är den realistiskt uppskattade summan.



Figur 6, Graf över hur årliga avkastningsprocent beroende på köpesumma och årliga renovationer.



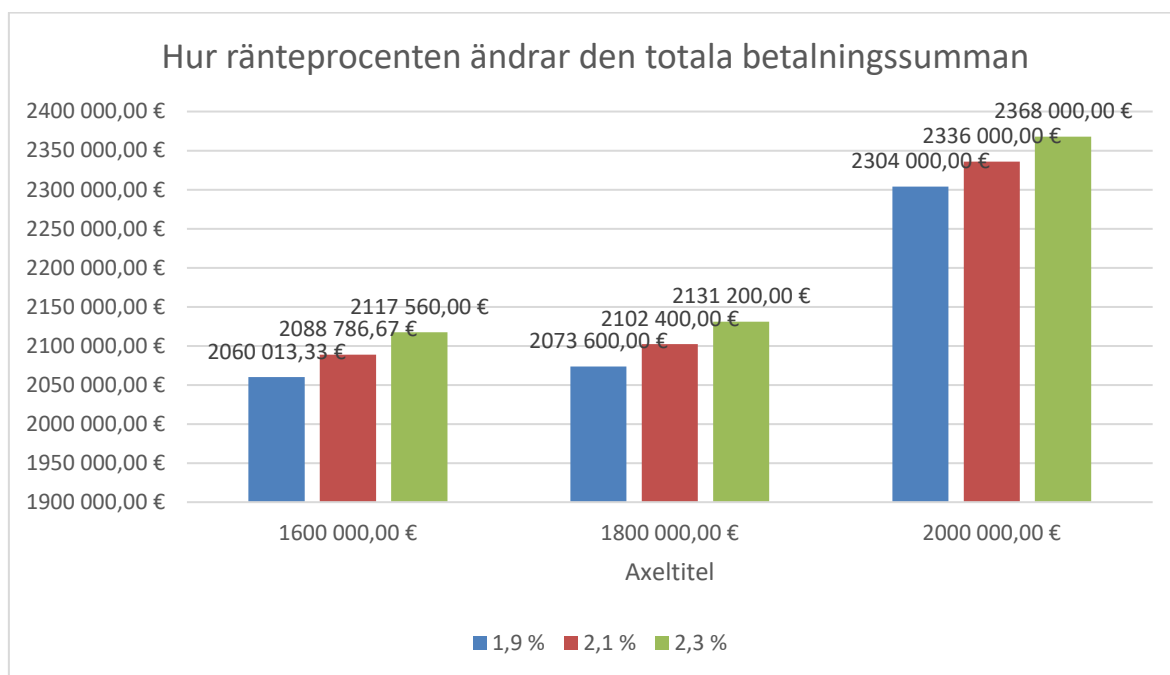
Figur 7, Graf över hur månader utan hyra påverkar avkastningen.

I figur 7 är det räknat hur mycket den genomsnittliga avkastningen är på 15 år om fastigheten är uthyrt varenda månad. Det är också räknat på om fastigheten inte är uthyrt på sex månader och tolv månader under den sammanlagda ekonomiska livslängden 15 år. I denna graf är det även räknat med tre olika inköpspris av fastigheten vilka syns nere i grafen.

Detta betyder att avkastningskravet på 6,5 % skulle uppfyllas även om köpesumman skulle vara 1 800 000 och fastigheten skulle vara outhyrd i 6 månader. Det betyder också att om fastigheten står tom en längre period syns det snabbt på den totala årliga avkastningen.

Därför skall man självklart ha fastigheten uthyrt och sträva till att hålla hyresgästerna nöjda så att de stannar så länge som möjligt.

Ett annat sätt att minimera hur länge fastigheten står tom är att ha så långa hyreskontrakt som möjligt. Det gynnar hyresvärden eftersom fastigheten då genererar så mycket inkomst som möjligt. Det gynnar även hyresgästen eftersom det då finns mindre chans de blir utslängda ur fastigheten.



Figur 8, Graf över hur ränteprocenten ändrar den totala betalningssumman.

I figur 8 visas det hur ränteprocenten på olika summors lån påverkar den totala summan investeraren hamnar att betala tillbaka åt banken. Den ungefärliga ränteprocenten som blev sagt var 2,1 % men eftersom det inte kommer att handlas någon fastighet just nu så kan ränteprocenten ändra. Därför räknades det med tre olika ränteprocenten och tre olika köpesummor som syns i grafen. Ränteprocentens skillnad blir också ganska oväsentlig eftersom det delas upp på den totala ekonomiska livslängden vilket är 15 år.

Slutsatsen ur känslighetsanalysen blir att de olika variablerna spelar en viss roll men den är inte så väsentlig. Men i värsta fall blir det de mest pessimistiska alternativen från alla variabler vilket i sin tur skulle då resultera i en stor ändring. Men eftersom det redan förut har försökt räknas med en sådan realistisk syn med mera lutning mot pessimistiska sidan så borde investeringen klaras av.

Men det är bra att få uträkningar på om något skulle inträffa och det skulle ändra. Så därför är det väldigt viktigt att göra känslighetsanalysen för att se hur känslig investeringen är mot olika slags förändringar.

8 Resultatanalys

I denna del av examensarbetet besvaras frågorna från inledningsdelen av arbetet med hjälp av de andra delarna arbetet. Den första frågan var: Varför att köpa en investeringsfastighet? Om man gör noggranna uträkningar och analyser på fastigheten man köper kan en fastighetsinvestering vara rätt så riskfri och gynnsam. Om man räknar med de formler och gör de analyser som presenterats i teoridelen och man blir nöjd med resultatet kan det vara en bra investering. Man måste försöka vara så realistisk som möjligt och ta god tid på sig.

Andra frågan som ställdes var: Vad bör man tänka på när man köper en investeringsfastighet? Svaret på den frågan är att man måste göra en ordentlig marknadsanalys om vad priset på fastigheter är i området. Man måste ta reda på hur framtiden för området ser ut. Man måste noggrant granska fastigheten och ta reda på hur modern den är och om det krävs renoveringar.

Tredje frågan var: Är investeringen lönsam? Detta måste man avgöra utifrån uträkningarna som presenteras. Man måste ta i beaktan det egna avkastningskravet och räkna med bland annat låneräntorna och eventuella framtida renoveringar på fastigheten. I dagsläget när räntorna är låga så gör det lätt att investeringar blir ännu mera lönsamma.

Sista frågan var: Vad är för- och nackdelarna med en investeringsfastighet? Fördelarna med en fastighetsinvestering är som det kom fram i teoridelen att det är en ganska lätt marknad att komma in på. Med god forskning och grundligt arbete kan man hitta en fastighet som uppfyller ens avkastningskrav som passar ens summa man vill lägga ut. Det finns så mycket olika fastighetsalternativ att man hittar nog något som passar en själv. Med goda hyresgäster och goda försäkringar kan man göra investeringen säkrare.

Nackdelar med fastigheter som investeringsobjekt är riskerna som presenterades i kapitel 5. Det händer sig lätt att det område man har fastigheten på blir oattraktivt rätt snabbt vilket kan föra med sig stora konsekvenser. En annan nackdel är att man behöver ett större startkapital än om man till exempel jämför med aktiehandel.

För INTER-tractors del uppfyller inte de i nutid begärda priset för fastigheten deras avkastningskrav. Men inga förhandlingar på fastigheten har gjorts ännu så troligtvis går det att få ner priset på den. INTER-tractor satsar gärna på fastighetsinvesteringar eftersom det krävs en hel del förarbete men väl det är gjort och fastigheten är uthyrd krävs det relativt lite jobb med det. Väl en fastighet är avbetalad så går det att pantsätta den som hjälp för nästa fastighetsinvestering.

Med hjälp av känslighetsanalysen kom det fram bra hur känslig investeringen är i olika tillfällen. Fast uträkningarna på fastigheten är gjort så realistiskt med lutning mot pessimistiskt så kan det uppstå oväntade förändringar. Men det ser ut som att avkastningen skulle hållas ganska jämn fast det skulle ske små förändringar.

Rekommendationer som skulle kunna ges åt INTER-tractor är att försöka förhandla sig till ett så lågt inköpspris som möjligt. Det skulle i sin tur ge bättre årlig avkastning. Investeringen skulle då också klara bättre av små förändringar. Om det blir affär så rekommenderas det också att i fortsättning skriva ett likadant hyreskontrakt som det är på fastigheten i dagsläget. Med hjälp av det uppstår det mindre oväntade kostnader eftersom det är hyresgästen som står för dem då. Dock kan det ju tas mindre i hyra men i slutänden är det ett säkrare alternativ.

9 Förslag till fortsatt arbete

Ett förslag till fortsatt arbete skulle vara att göra jämförelser mellan att bygga en ny fastighet och att köpa en så kallad gammal fastighet. Det skulle finnas god potential för att skriva ett examensarbete inom den kategorin. Eftersom det finns många olika sätt att bygga en fastighet så finns det också stora pris skiljaktigheter vilket skulle kunna leda till ett innehållsrikt examensarbete.

Ett annat förslag till fortsatt arbete är att man skulle rikta mera in sig på bostadsfastigheter eftersom detta arbete är mera inriktat på handels- och industrifastigheter. Eftersom alla behöver en bostad är det en stor marknad. Dock gäller ju samma princip där att man som investerare ska hitta ett attraktivt läge med goda förbindelser. Men inom bostadsfastigheter kan man med små medel höja hyran eller priset på en bostad.

Ett sista förslag är att räkna ut vilka sorts fastigheter som avkastar bäst. Då kunde man också räkna ut snittpriset för en sådan fastighet och se vilka risker det finns med de olika fastigheterna. Detta skulle vara ett väldigt givande arbete både för stora och små investerare eftersom det inte riktigt finns några tydliga exempel på detta på Internet.

10 Kritisk granskning

Det finns flera som kunde ha gjorts bättre och på ett annorlunda sätt under processen i examensarbetet. Dessa saker behandlas och förklaras här i den kritiska granskningen. Dessa saker skulle ha medfört ett mervärde till arbetet.

En svårighet i processen var den rådande pandemin vilket gjorde det svårare att få kontakt med folk och gjorde det svårt att göra besök. Eftersom arbetet skrevs i Vasa och Inter-tractor ligger i Karleby blev det en märkbar distans vilket gjorde kommunikationen lite svårare.

Det hade varit lättare att vara oftare på plats i Karleby. Då hade vi kunnat gå igenom examensarbetsprocessen med uppdragsgivaren men eftersom Covid-19 läget var mycket sämre i Vasa sjukvårdsdistrikt än i Karleby sjukvårdsdistrikt så undvek vi möten på plats. Vi talade regelbundet i telefon och uppdragsgivaren var lätt anträffbar men på grund av distansen blev det svårt att förklara vissa saker och visa på papper hur vi menade.

Eftersom Karleby är en rätt liten ort var det ganska svårt att hitta nya och uppdaterade fakta, om till exempel fastighets värdeutvecklingen. Vilket gjorde det svårt att göra vissa analyser och uträkningar.

Validiteten i teoridelen är hög eftersom all information är tagit från giltiga källor med dess egna källförteckning. I empiridelen är det svårt att uppskatta validiteten eftersom en del av summorna är gjorda på kvalitativa gissningar med hjälp av uppdragsgivaren. I vissa fall är det gjorda lite väl pessimistiska för att det inte skall uppkomma några otrevliga överraskningar.

Jag har lärt mig mycket om hur man skall tänka när man planerar att köpa en investeringsfastighet och hur det inte är så svartvitt som jag trott. Det finns mycket olika formler man kan räkna med och lika många analyser man kan utföra. I detta examensarbete har jag tagit med de jag och uppdragsgivaren tyckt att har varit relevanta.

11 Källförteckning

- Amadeo, K. (den 17 09 2020). *www.thebalance.com*. Hämtat från *www.thebalance.com*: <https://www.thebalance.com/what-is-inflation-how-it-s-measured-and-managed-3306170>
- Campisi, N. (den 11 01 2021). <https://www.forbes.com/>. Hämtat från <https://www.forbes.com/>: <https://www.forbes.com/advisor/mortgages/home-prices-outlook/>
- Chen, J. (den 25 02 2021). *www.investopedia.com*. Hämtat från *www.investopedia.com*: <https://www.investopedia.com/terms/i/investment.asp>
- Folger, J. (den 30 09 2020 a). *www.investopedia.com*. Hämtat från *www.investopedia.com*: <https://www.investopedia.com/articles/investing/122415/why-real-estate-risky-investment.asp>
- Folger, J. (den 30 08 2020 b). *www.investopedia.com*. Hämtat från *www.investopedia.com*: <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/the-truth-about-the-real-estate-market.asp>
- Folger, J. (den 05 03 2021). *Www.investopedia.com*. Hämtat från *Www.investopedia.com*: <https://www.investopedia.com/terms/c/comparative-market-analysis.asp>
- Frankenfield, J. (den 07 03 2021). *www.investopedia.com*. Hämtat från *www.investopedia.com*: <https://www.investopedia.com/terms/c/cryptocurrency.asp>
- Grant, M. (den 05 03 2021). *www.investopedia.com*. Hämtat från *www.investopedia.com*: <https://www.investopedia.com/terms/s/swot.asp>
- Hayes, A. (den 05 13 2020). <https://www.investopedia.com>. Hämtat från <https://www.investopedia.com>: https://www.investopedia.com/terms/s/scenario_analysis.asp
- Kenton, W. (den 28 05 2020). *www.investopedia.com/*. Hämtat från *www.investopedia.com/*: <https://www.investopedia.com/terms/s/sensitivityanalysis.asp>
- Kiyosaki, R. (2009 a). The real book of real estate. i R. Kiyosaki, *The real book of real estate* (ss. 98-102). Philadelphia: Vanguard press.
- Kiyosaki, R. (2009 b). The real book of real estate. i R. Kiyosaki, *The real book of real estate* (s. 194). New York: Vanguard Press.
- Kiyosaki, R. (2009). The real book of real estate. i R. Kiyosaki, *The real book of real estate* (ss. 195-196). New York : Vanguard press.

- kommun, K. (den 1 1 2021). *www.Kokkola.fi*. Hämtat från *www.Kokkola.fi*:
<https://www.kokkola.fi/sv/karleby-stad/information-om-karleby/berattelsen-om-karleby/>
- Nordnet. (den 05 04 2021). *www.Nordnet.fi*. Hämtat från *www.Nordnet.fi*:
<https://www.nordnet.fi/fi/palvelut/sv/prislista>
- O´neill, A. (den 3 31 2021). *www.statista.com*. Hämtat från *www.statista.com*:
<https://www.statista.com/statistics/328324/inflation-rate-in-finland/>
- Oksaharju, J. (2012). *Hyvästä yhtiöstä hyvään sijoitukseen*. Vantaa: Nordnet.
- Palmer, B. (den 07 09 2020). *www.investopedia.com*. Hämtat från *www.investopedia.com*:
<https://www.investopedia.com/articles/fundamental-analysis/11/calculating-required-rate-of-return.asp>
- Pritchard, J. (den 04 10 2020). *the balance*. Hämtat från *the balance*:
<https://www.thebalance.com/what-is-interest-315436>
- Scherer, D. (den 12 12 2017). *www.origininvestments.com/*. Hämtat från *www.origininvestments.com/*:
<https://origininvestments.com/2017/12/12/8-types-risk-every-real-estate-investor-know/>
- Scott, G. (den 22 02 2020). *www.Investopedia.com*. Hämtat från *www.Investopedia.com*: <https://www.investopedia.com/terms/p/porter.asp>
- Slotte, C.-O. (den 14 04 2021). Rukan vaatetehtaalle uusi elämä Kokkolassa – Kiinteistöä saneeraava kokkolalaisliikemies uskoo Heinolan alueen vetovoimaan kauppapaikkana. *keskipohjanmaa*.
- Tilastokeskus. (den 15 03 2021). *www.stat.fi*. Hämtat från *www.stat.fi*:
https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin_vrm_tyokay/statfin_tyokay_pxt_115b.px/
- Tukiainen, W. (den 13 07 2020). *www.inderes.fi*. Hämtat från *www.inderes.fi*:
<https://www.inderes.fi/fi/artikkeli/unssi-kultaa-kullan-historia>
- Tuovila, A. (den 22 06 2020). *www.investopedia.com*. Hämtat från *www.investopedia.com*: <https://www.investopedia.com/terms/r/residual-value.asp>
- upphandlingsmyndigheten. (den 13 04 2021). *www.upphandlingsmyndigheten.se*. Hämtat från *www.upphandlingsmyndigheten.se*:
<https://www.upphandlingsmyndigheten.se/om-hallbar-upphandling/ekonomiskt-hallbar-upphandling/lcc-for-langsiktigt-hallbara-inkop/olika-typer-av-investeringskalkyler/>
- Upphandlingsmyndigheter. (den 14 04 2021). *www.upphandlingsmyndigheten.se*. Hämtat från *www.upphandlingsmyndigheten.se*:
<https://www.upphandlingsmyndigheten.se/om-hallbar-upphandling/ekonomiskt-hallbar-upphandling/lcc-for-langsiktigt-hallbara-inkop/olika-typer-av-investeringskalkyler/>

- vero.fi*. (den 30 12 2019). Hämtat från
<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/egendom/placeringar/>
- Vero.fi. (den 11 01 2021). *Vero.fi*. Hämtat från Vero.fi:
<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/egendom/placeringar/dividender/dividender-av-noterade-bolag/>
- Vero.fi. (den 15 04 2021). *www.vero.fi*. Hämtat från *www.vero.fi*:
<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/bostadskop/>
- Vuokraturva. (den 23 03 2021). *www.vuokraturva.fi*. Hämtat från
www.vuokraturva.fi:
<https://www.vuokraturva.fi/materialbank/hyresvardens-handbok/att-kopa-en-investeringsbostad>
- Wamala, Y. (den 05 03 2021). *www.valuepenguin.com*. Hämtat från
www.valuepenguin.com: <https://www.valuepenguin.com/loans/fixed-vs-variable-interest-rates>

Bilagor

Bilaga 1

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Lånesumma	2 000 000,00 €	1 866 666,67 €	1 733 333,33 €	1 600 000,00 €	1 466 666,67 €	1 333 333,33 €	1 200 000,00 €	1 066 666,67 €	933 333,33 €	800 000,00 €	666 666,67 €	533 333,33 €	400 000,00 €	266 666,67 €	133 333,33 €
Ränteprocent	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %
Räntesumma	42 000,00 €	39 200,00 €	36 400,00 €	33 600,00 €	30 800,00 €	28 000,00 €	25 200,00 €	22 400,00 €	19 600,00 €	16 800,00 €	14 000,00 €	11 200,00 €	8 400,00 €	5 600,00 €	2 800,00 €
Amortering	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €	133 333,33 €
Totala betalningssumma	175 533,33 €	172 533,33 €	169 733,33 €	166 933,33 €	164 133,33 €	161 333,33 €	158 533,33 €	155 733,33 €	152 933,33 €	150 133,33 €	147 333,33 €	144 533,33 €	141 733,33 €	138 933,33 €	136 133,33 €