

Liiketiloihin sijoittamisen kannattavuus ja riskit Helsingissä, Jyväskylässä ja Tampereella

Anni Nissinen

Opinnäytetyö

Liiketalouden koulutusohjelma

2021



Tekijä(t) Anni Nissinen	
Koulutusohjelma Liiketalous	
Raportin/Opinnäytetyön nimi Liiketiloihin sijoittamisen kannattavuus ja riskit Helsingissä, Jyväskylässä ja Tampereella	Sivu- ja liitesivumäärä 38 + 14
<p>Opinnäytetyön tarkoituksena on selkeyttää sijoittajan ymmärrystä liiketilasijoittamiseen liittyvistä riskeistä ja kannattavuuteen vaikuttavista tekijöistä. Lukija tulee ymmärtämään paremmin kiinteistömarkkinoiden tämänhetkistä tilannetta, joiden avulla hän pystyy analysoimaan ja tekemään omia sijoitus päätöksiään.</p> <p>Johdannon jälkeen käsitellään kiinteistömarkkinoita ja niiden analysointia. Seuraavassa luvussa käsitellään tuoton ja riskin analysointia. Luvussa tulee esille tuottavuuden ja riskin analysointiin vaikuttavia tekijöitä. Neljännessä luvussa tulee esille kiinteistösijoituskohteen valintaan liittyvät asiat ja viides luku käsittelee riskejä.</p> <p>Tutkimuksessa vertaillaan Helsingin, Jyväskylän ja Tampereen kiinteistömarkkinoita liiketilasijoittajan näkökulmasta. Tutkimus on toteutettu KTI:n keräämän datan pohjalta. Saadun datan perusteella on laskettu muun muassa odotettuja tuotto-odotuksia, vuokran kehitystä sekä kulujen kehitystä. Apuna tutkimuksessa on myös käytetty kolmea kirjoitushetkellä markkinoilla olevaa reaali-investointikohdetta.</p> <p>Tuloksena vain Jyväskylä olisi useimmille sijoittajille potentiaalisin sijoituskohde. Jyväskylä on ainut näistä kaupungeista, jossa on positiivisesti kehittynyt vuokrataso viimeisen kolmen vuoden aikana. Opinnäytetyön lopussa on pohdintaa kiinteistömarkkinoiden ja kiinteistösijoittamisen nykytilasta.</p>	
Asiasanat Kiinteistömarkkinat, Sijoittaminen, Toimitilat, Riskienarviointi, Kannattavuus	

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Kiinteistösijoittaminen	4
2.1	Pääoma kiinteistömarkkinoilla	7
2.2	Kiinteistömarkkinat	9
3	Kiinteistömarkkinan analysointi.....	10
3.1	Vajaakäyttöaste.....	10
3.2	Vuokratasot	11
3.3	Uudistuotanto	12
3.4	Käyttöönotto	13
3.5	Kustannukset.....	14
3.6	Tuottovaatimus.....	15
3.7	Arvon määrittäminen ja kiinteistökauppavolyymi.....	16
3.8	Kiinteistömarkkinan syklisyys	17
4	Kiinteistösijoituskohteiden tuottoihin vaikuttavat tekijät	19
4.1	Sijainti, saavutettavuus ja imago	19
4.2	Kiinteistön muunneltavuus ja ominaisuudet	21
4.3	Ylläpito- ja ajanmukaistamiskustannukset.....	23
5	Riskit kiinteistösijoittamisessa.....	24
5.1	Tuotto-odotus ja riskimittarit	24
5.2	Tuottovaatimuksen muodostuminen	25
5.3	Yleiset riskit liittyen toimitilasijoittamiseen	26
6	Tutkimus	27
6.1	Helsinki.....	27
6.2	Tampere	28
6.3	Jyväskylä.....	29
6.4	Kohdevertailu	30
6.5	Koron vaikutus tuottoon.....	32
6.6	Kulujen kehitys sijoittajan näkökulmasta	34
7	Pohdinta.....	36
	Lähteet	39
	Liitteet.....	43

1 Johdanto

Asunto- ja kiinteistösijoittamisesta on tullut muoti-ilmiö. Yhä useampi aloitteleva sijoittaja ryhtyy asuntosijoittajaksi, ja he saattavat päätyä ostamaan useitakin kiinteistöjä. Tavallisen osta ja vuokraa asuntosijoittamisen lisäksi monet flippaavat tai BRRRR (Buy Renovate Rent Refinance Repeat) asuntoja. Flippaamisella tarkoitetaan asunnon ostamista, remontoimista ja myymistä välittömästi remontin jälkeen. BRRRR sen sijaan tarkoittaa asunnon ostamista, remontoimista ja arvottamista uudelleen, jolloin asunnosta vapautuu vakuutta seuraaviin hankintoihin. Jokaisen sijoittajan tulisikin ensimmäiseksi perehtyä valittuun sijoitusmarkkinaan sekä suunnitella oma sijoitusstrategiansa.

Koska korot ovat olleet jo pitkään matalalla ja ilmassa on ollut puhetta inflaation riskistä, tulisi kaikkien sijoittajien olla tietoisia mahdollisista riskeistä, joita korkojen nousu voi aiheuttaa. Pankit tekevät rahoitusta hakeville asiakkailleen riskitestejä, mutta varsinkin aloitteleville sijoittajille korkojen nousu ja sen seuraukset saattavat tulla yllätyksenä.

Tässä opinnäytetyössä tulen tutkimaan kiinteistösijoittamisen kannattavuutta ja riskejä. Asuntosijoittaminen on melko turvallinen sijoitusvaihtoehto, mutta tässä tutkimuksessa keskityn toimitiloihin sijoittamisen kannattavuuteen ja vertailen kolmen kaupungin eroavaisuuksia kannattavuuden ja riskien kannalta. Havainnollistamisen avuksi, jokaisesta kaupungista on valittu markkinoilla oleva kohde selkeyttämään tulkintaa. Tämä opinnäytetyö antaa apua sijoittajalle kohdekaupungin valinnassa. Tutkimuskysymys on, että mikä kolmesta tutkimuksen kohteena olevasta kaupungista on sijoittamisen näkökulmasta kannattavin? Alakysymys on, että kannattaako tutkimuksen kohteina olevien kaupunkien toimitiloihin sijoittaa?

Olen valinnut tutkimusmenetelmäksi kvantitatiivisen tutkimuksen, koska toimitilasijoittamisen kannattavuuteen vaikuttaa monta hyvin tapauskohtaista tekijää, kuten hankittavan sijoituksen kauppahinta, vastike ja alueen vuokrataso. Laskemalla lähitulevaisuuden arviot kustannuksista ja vuokratasosta historiallisen datan avulla, päästään sijoituksen kannattavuuden laskennassa lähelle todellisuutta. Olen saanut KTI kiinteistötieto Oy:ltä tilastoja menneiden vuosien kustannuksista ja vuokratasoista. Olen näitä tietoja käyttämällä laskenut vuoden 2021 arvot ja kannattavuuslaskelmani pohjautuvat näihin laskelmiin.

Liiketilojen tilanne on ollut huolestuttava. Kivijalka myymälöitä suljetaan, koska ihmiset ovat enenevässä määrin siirtyneet tekemään ostoksensa verkkoon. Covid-19 on myös vaikuttanut siihen, että kivijalkamyymälöihin ei enää riitä asiakkaita ja yhä useammat tekevät

ostoksensa verkossa. Kesällä 2020 Helsingin vilkkaimmalla ostoskadulla Aleksanterinkadulla useampi myymälä sulki ovensa. Samoin myös Helsingin parhaimmalla paikalla sijaitsevan Stockmannin taloudellinen tilanne on huono ja huhuja kyseisen myymälän toiminnan lopettamisesta on liikkunut.

Opinnäytetyöni alussa käydään läpi markkina-analyysia. Mistä rahaa tulee kiinteistömarkkinoille sekä ketkä ovat suurimmat omistajat? Mitä tulisi ottaa huomioon, kun aletaan pohdita mahdollista hyvää sijoituskohdetta? Mitkä mittarit vaikuttavat kohteen haluttavuuteen ja näin myös kannattavuuteen? Mistä kulut koostuvat ja mihin suuntaan niiden voidaan odottaa kehittyvän vuosien aikana? Opinnäyttyö käsittelee myös muun muassa markkinoihin vaikuttavien tekijöiden syitä ja seurauksia. Uudistuotannon määrää ja sen vaikutusta markkinoihin sekä vajaakäyttöasteen ja käyttöönoton vaikutusta markkinoihin.

Luvussa neljä käsitellään kohteen valintaa. Mitkä tekijät vaikuttavat kohteen tuottoon? Luvussa käsitellään myös kohteen ominaisuuksia, sijaintia sekä imagon vaikutuksia.

Viides luku käsittelee kiinteistösijoittamisen riskejä. Mitä riskejä tulee ottaa huomioon jo ennen kohteen ostamista? Miten riskejä vältetään? Miten riski määritellään ja kuinka paljon tuottoa voidaan odottaa minkäkin tasoisella riskillä? Tärkeäksi käsitteeksi tässä luvussa tulee riskisuhteen määrittäminen. Käsitellen myös mittareita, joiden avulla riskiä voidaan mitata.

Lopussa pohdintaa tämänhetkisen maailmantilan vaikutuksista toimitilasijoittamiseen. Vaikka korot ovat olleet alhaalla jo pitkään ja vielä viime vuoden puolella mediassa on ollut puhetta siitä, ettei korkojen odoteta nouseva lähivuosina, niin lähiviikkoina muun muassa maailman parhaaksi sijoittajaksi tituleerattu Warren Buffet on julkisesti kertonut inflaation pelostaan. Näin ollen on, jopa odotettavaa, että hinnat tulevat nousemaan ja inflaation mahdollisuus on erittäin suuri. Odotettavaa on, että inflaation vaikutukset tulevat ensimmäisenä näkymään Pohjois-Amerikan alueella, mutta se tulee myös vaikuttamaan koko maailmaan suhteellisen nopeasti.

Keskeisiksi käsitteiksi tässä työssä nousee kiinteistö ja toimitila. Kiinteistöllä tarkoitetaan pinta-alaa, joka on rajoiltaan määritelty. Laissa on määrätty, että kiinteistö tulee merkitä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöinä rekisteriin merkitään tilat, tontit, yhteiset alueet, valtion metsämaat, luonnonsuojelulainsäädännön nojalla perustetut suojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesistöt ja yleiset vesialueet. Alueen lisäksi kiinteistöön lukeutuu sen maapohja, kasvu kuten metsä tai vilja sekä rakennukset. (Minilex)

Toimitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on tarkoitettu joko aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuotantoon. Muun muassa KTI (KTI kiinteistötieto Oy) jakaa toimitilat toimistotiloihin, liiketiloihin, tuotannollisiin tiloihin, varastotiloihin ja palvelutiloihin. Luvussa 6 kohteella tarkoitetaan esimerkki liikehuoneistoa valitussa kaupungissa.

2 Kiinteistösijoittaminen

Väestön kasvun ja kaupungistumisen takia vuokra-asuntojen kysyntä on ollut kasvussa. Oikotien ja Suomen vuokranantajien tutkimuksen mukaan yksiöiden kysyntä kasvoi vuonna 2020 9 %, kaksioiden 14 % ja kolmioiden sekä neliöiden 27 %. Myös kysynnän sesonki oli siirtynyt lähemmäksi kesää, verrattuna aikaisempien vuosien alkuvuoteen sijoittuneeseen sesonkiin. (Leinonen, Rokkonen, 2021.) Isompien asuntojen kysynnän kasvu johtuu Covid-19 seurauksena tulleesta etätyön lisääntymisestä. Ihmiset haluavat erillisen työhuoneen ja asua tilavammin.

Kiinteistöjen hintojen nousu ja kova kysyntä ovat herättäneet ihmisten mielenkiinnon kiinteistösijoittamiseen niiden mahdollistaman tuoton ansioista. Kiinteistösijoittajaksi ryhtymistä on myös vauhdittanut edulliset lainat pankeista, kun korot ovat olleet viime vuosina ennätysellisen matalalla. (Alho, Härmälä, Oikarinen 2018). Kokeneille kiinteistösijoittajille matala korko on mahdollistanut kiinteistösijoitussalkun kasvattamisen entisestään.

Kiinteistömarkkinoilla tiloja tarvitaan asunnoiksi, toimitiloiksi sekä toimintatiloiksi. Tilantarvetta voidaan tyydyttää joko vuokraamalla tai omistamalla tila. Ongelmaksi kiinteistön omistamiselle tai rakentamiselle usein muodostuu suuren pääoman tarve. Tämän takia kiinteistöjen rahoituksella ja omistamisella on suuri merkitys kiinteistömarkkinoilla. Suuren pääoman tarpeen takia useat joutuvat tai haluavat vuokrata tilan käyttöönsä. Tällöin vuokralainen voi kohdistaa pääoman muuhun kuin kiinteistöön, joka puolestaan mahdollistaa esimerkiksi aloittavan yrityksen panostuksen pääliiketoimintaan. Vuokraaminen on myös joustavampi tapa saada tila käyttöön, mikäli ei ole varmuutta siitä missä jatkossa halutaan liiketoimintaa harjoittaa. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 20.)

Suomessa noin neljäsosa vuokraa asunnon käyttöönsä, kun taas 70 % asuu omistus-asunnossa. Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Jyväskylässä, Tampereella, Turussa, Oulussa, Lahdessa ja Kuopiossa vuokraus on huomattavasti yleisempää koko Suomen vuokra lukuihin verrattuna. (Alho, Härmälä, Oikarinen 2018). Vuokramarkkinoiden päätöksentekoa ohjaa muun muassa sopivien tilojen löytäminen vuokramarkkinoilta, pääoman saatavuus ja sen hinta rahoitusmarkkinoilla, vuokraamisen kannattavuus ja ehdot, vuokraamiseen liittyvät riskit, pääoman vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset ja kohteen haluttu kontrolli ja päätöksentekovoima. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 20.) Suurien kaupunkien suurempi vuokraosuus johtuu myös siitä, että kaikilla ei ole varaa ostaa asuntoa kyseisistä kaupungeista. Pienemmissä kunnissa asuminen on edullisempää. Varsinkin Helsingissä ongelmaksi on myös muodostunut sijoittajien nopea toiminta. Asunnot eivät välttämättä edes ehdi julkiseen myyntiin ennen kuin sijoittaja on jo ostanut asunnon.

Sopimuksesta riippuen kiinteistön omistajan vastuulla on usein kiinteistön huolto ja ylläpito. Kiinteistösijoitusten hallinnointi vaatii paljon osaamista sekä ajallista resurssia. Hallinnollisiin töihin kuuluu muun muassa lumityöt sekä siivous ja aulapalvelut. Näitä voidaan hallinnoida joko omistajan, vuokralaisen tai ulkopuolisen palveluntarjoajan toimesta. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 20.) Palvelun tarjoajia on useita erilaisia ja erikokooppailla. Markkinoilla on useita toimijoita, jotka hoitavat kiinteistöjen vuokrauksen, maksuvälön, perinnän ja mahdolliset remontit. Usein palveluntarjoaja takaa myös sijoittajalle ensimmäisen vuoden vuokrat. Taloudellisen puolen lisäksi markkinoilta löytyy huoltopalveluita, jotka tarjoavat ulkotöiden tekoa, siivousta ja muita käytännön palveluita.

Sijoitusstrategiasta riippuen kiinteistösijoittamisessa voi olla kyse reaali-investoinnista tai rahoitusinvestoinnista. Kiinteistösijoittamisessa sijoittaja investoi kiinteistöihin odotettua tuottoa vastaan. Kiinteistösijoittamisessa tuottoa voi syntyä kolmella tavalla. Niin, että kohde tuottaa positiivista juoksevaa kassavirtaa, tuottamalla pääomalle arvonnousua sekä tuottamalla henkistä eli ei mitattavissa olevaa hyötyä. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 11.) Näillä kaikilla on merkittävä vaikutus, joko taloudellisesti tai sijoittajan kokemukseen liittyen.

Nykyaikana yhä useammat pystyvät sijoittamaan kiinteistöihin, joko suoraan hankkimalla kiinteistöjä tai epäsuorasti ostamalla kiinteistörahastoja (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 12). Suomessa kiinteistösijoitusrahastoja on ollut vuodesta 2006 lähtien. Tuolloin kyseiset rahastot olivat kuitenkin suljettuja rahastoja ja lähinnä tarkoitettuja institutionaalisille sijoittajille. Vuodesta 2010 lähtien kiinteistösijoitusrahastoja on ollut tarjolla myös yksityissijoittajille. Vuonna 2017 keväällä Suomessa toimi 20 kiinteistörahastoa. (Alho, Härmälä, Oikarinen 2018.) Vuoden 2020 lopussa sijoitusrahastoja oli Suomen pankin mukaan 175 kappaletta (Suomen Pankki 2020). Jo rahastojen määrän näin huima kasvu vain 3,5 vuodessa kertoo kiinteistösijoittamisen nousseesta suosiosta.

Kiinteistöt voidaan jakaa eri luokkiin. Useimmat kiinteistösijoittajat jakautuvat asunto- ja kiinteistösijoittajiin. Näitä voidaan kuitenkin jakaa vielä pienempiin luokkiin. Toimitilakiinteistöt voidaan jakaa toimisto- liike- ja tuotannollisiin kiinteistöihin. Jopa nämä voidaan jakaa pienempiin luokkiin, muun muassa kauppakeskuksiin ja hypermarkettien kiinteistöihin. Toimitilakiinteistöjen vuokraus eroaa merkittävästi asuntojen vuokrauksesta. Toimitiloissa vuokralaisena on usein yritys, joka määrittelee tietynlaiset periaatteet vuokraukseen esimerkiksi vuokrasopimukseen, ehtoihin ja arvonlisäveroon liittyviin kysymyksiin. Toimitiloissa riskisyys on suurempaa, sillä niiden kysyntä on johdettua. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 15). Johdetulla kysynnällä tarkoitetaan sitä, että kysynnän määrä riippuu jonkin

toisen tuotteen tai palvelun kysynnästä (Kiiras & Tammilehto 2020, 38). Mikäli vuokralaisen tarjoamien tuotteiden tai palveluiden kysyntä lakkaa, niin pian he joutuvat myös luopumaan vuokratilasta. Asuntosijoittaminen on tässä mielessä turvallisempaa, sillä ihmisten tulee kuitenkin asua jossain. Toimitilaan sopivan yrityksen ja vuokralaisen löytäminen voi olla haasteellisempaa.

Vuokra-asuntosijoittamisessa asuntoja vuokrataan suoraan yksityishenkilöille. Suurimmilla toimijoilla on tuhansia kohteita vuokrattavana ja he saattavat omistaa kokonaisia kerrostaloja ja kiinteistöryhmittymiä. Sen sijaan pienimmät toimijat saattavat omistaa osuuden rahastosta tai yhden kohteen. Viimeisien 10 vuoden aikana asuntosijoittajien määrä on noussut tasaisesti. Tätä kasvua on tukenut kasvukeskusten vuokra-asuntojen kasvanut kysyntä. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 15.) Hypo -pankin tutkimuksen mukaan myös sijoitusasuntolainojen määrä on ollut nousussa viimeisen kymmenen vuoden aikana. Hypon pääekonomistin Juhana Brotherusin mukaan vuoden 2020 ensimmäisellä puoliskolla lainaa ovat hakeneet jo kokeneet asuntosijoittajat, mutta hän kuitenkin mainitsee huomanneensa, että asuntosijoittajien määrä on pysähtynyt alkuvuonna 2020. Asuntosijoitusten määrä kasvaa siis niiden keskuudessa, joilla on jo asuntosijoituslainaa. (Heima, 2020.)

Perinteisten kiinteistösijoitussektoreiden rinnalle on matalan koron mahdollistamana syntynyt uuden tyyppisiä kiinteistösijoitussektoreita. Kuntien ja valtion hyvä taloudellinen tilanne on parantanut hoivakiinteistöjen mahdollisuuksia. Hoivakiinteistöissä vuokralaisena toimii sosiaali-, hoito- tai hoivapalveluita tarjoava yritys tai julkisen sektorin toimija. Sijoittajat kokevat hoivakiinteistöt hyvinä kohteina sillä vuokrasopimukset ovat pitkiä sekä vuokran maksu on varmempaa hyvän taloudellisen tilan ja jatkuvan palveluiden tarpeen takia. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 16.)

Ulkomaille sijoittavat kiinteistösijoittajat sijoittavat yhä enemmän infrastruktuurihankkeisiin ja -kohteisiin. Kyseessä voi olla esimerkiksi liikenneväylät, energialaitokset ja yhdyskunta-palveluyritykset. Tällaisissa hankkeissa on tiettyjä erityispiirteitä ja näihin sijoittaminen vaatii erityistä osaamista ja tarkkuutta. Vuokrasopimukset ovat pidempiä ja sopimuksissa sovitaan muun muassa kohteen ylläpidosta ja kustannuksiin liittyvistä riskeistä. Tuotto tällaisessa kohteessa perustuu pitkän aikavälin positiiviseen kassavistaan. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 16.) Suomen lisäksi ulkomailta olevat kiinteistösijoitukset lisäävät toki myös salkun hajautusta ja näin pienentävät maantieteellistä riskiä.

Myös tontteihin sijoittaminen luokitellaan kiinteistösijoittamiseksi. Tonteissa tuotto perustuu arvon nousuun. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 16.) Tonteista on myös mahdollista saada vuokratuloa, mikäli tontilla on esimerkiksi rakennus. Usein tontti saattaa olla myös lunastettavissa rakennuksen omistajan käyttöön. Tonteissa vuokrasopimukset ovat pitkiä, usein useita kymmeniä vuosia.

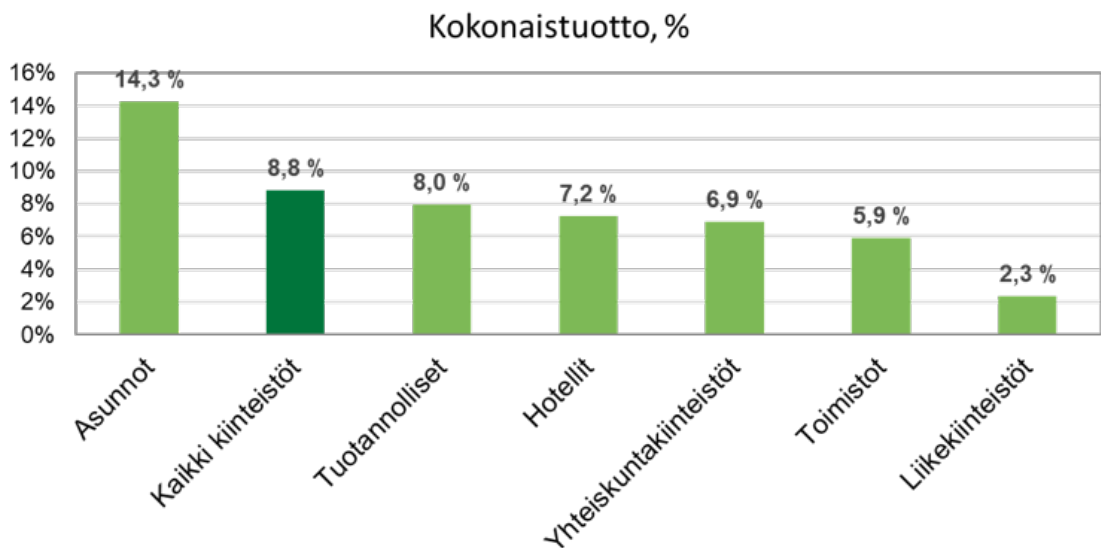
2.1 Pääoma kiinteistömarkkinoilla

Kiinteistömarkkinoilla liikkuu valtavan suuret rahat ja omaisuudet. Suomalaisilla oma asunto on usein suurin varallisuus mitä henkilö omistaa. (Simola, 2020.) Asuntovarallisuus on merkittävä osa Suomen kansanvarallisuutta. Useat tutkimukset osoittavat, että kotitalouksien kulutukseen vaikuttaa huomattavasti asuntovarallisuus. Omistusasunnoissa asuvat kuluttavat enemmän, koska he tuntevat itsensä varakkaammiksi. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 26.) Rakennuskannan arvo Suomessa on noin 500 miljardia euroa. Suurin osa tästä koostuu asunkerrostaloista (145 miljardia euroa) ja erillisistä pientaloista (130 miljardia euroa). Toimistorakennusten osuus tästä on 20 miljardia euroa. Teollisuus ja varastorakennukset koostuvat 45 miljardista eurosta. Suomessa liike- ja liikenne rakennusten arvo on 40 miljardia euroa. (Ahola, Airaksinen, Hellström, & Rantamäki, 2019.)

Vuonna 2015 kiinteistöjen keskimääräinen arvonnousu olisi ollut 22,9 miljardia euroa, mikä tarkoittaa 12,7 prosentin arvonnousua koko kansantalouden arvonnoususta. Tätä lukua ei kuitenkaan voida määrittää tarkasti, sillä suurin osa kiinteistöjen huollosta tapahtuu muun toimialan tuottajan toimesta ja ei näin välity kiinteistöalalle. Myös rakennusinvestointien määrä on ollut merkittävä. Asuinrakennuksiin on vuonna 2015 investoitu 11,8 miljardia euroa kun taas muihin kiinteistöihin 11,1 miljardia euroa. Investoinnit maa- ja vesialueisiin olivat 6,2 miljardia euroa. Kiinteistöinvestoinneista rakennusinvestointien määrä oli 56 prosenttia vuonna 2015. Suomessa rakennusinvestointien määrä bruttokansantuotteesta vuonna 2015 on ollut noin 11 prosenttia. Tämä luku on suuri verrattuna Euroopan Unionin keskitasoon. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 23.)

Vuonna 2019 kaikki kiinteistösijoitukset ovat tuottaneet keskimäärin 8,8 %. Tuottoa on tuolloin nostanut huomattavasti asuntojen markkina-arvojen nousu, joka oli 9,7 %. Asuntojen kokonaistuotto oli tuolloin 14,3 %. Muut kategoriat ovat jääneet keskimääräisen tuoton alapuolelle. Toiseksi parhaiten arvoa oli nostanut tuotannolliset kiinteistöt. Liikekiinteistöillä tuotto oli matalin, ollen vain 2,3 %. Jopa toimistotilat pärjäsivät huomattavasti paremmin, saaden keskimäärin 5,9 % tuoton vuonna 2019. (Kaleva & Steinby 2020.) Tällainen

jatkuva yli 10 % arvon nousu on nostanut hinnat niin korkealle, ettei kaikilla ole enää varaa ostaa kiinteistöä. Varsinkin nuorille ensiasunnon ostajille tämä on koitunut ongelmalliseksi.



Kuva 1 - Kiinteistöjen kokonaistuotto vuonna 2019 (Kaleva & Steinby 2020)

Newsecin arvion mukaan vuosi 2021 tulisi olemaan vilkkaain kiinteistökauppavuosi ainakin viiteen vuoteen. Heidän ennusteensa mukaan kauppajen määrä tulisi kasvamaan Pohjoismaissa noin 5 miljardia euroa vuodesta 2020 (45 miljardia) vuoteen 2021 (50 miljardia). Viimeisen 10 vuoden aikana kiinteistökauppojen volyymi on kaksinkertaistunut. Pohjoismaissa myös ulkomaalaisten sijoittajien määrä on lisääntynyt. Vuonna 2019 jopa 31 % kiinteistökaupoista olivat ulkomaalaisten sijoittajien tekemiä. Merkittäviä ulkomaalaisia sijoittajia tulee Suomeen Saksasta, Amerikasta sekä Britannian. (Tenhola 2020.)

Rakennuskannan ikääntyessä kiinteistöinvestointien määrä on kasvussa. Kiinteistöjen korjausinvestointien lisäksi määrään vaikuttaa kaupungistumisen johdosta lisääntyvä uudisrakentaminen kasvukeskuksiin. Uudisrakentamisen ja korjausinvestointien takia kehitetään jatkuvasti uusia innovaatioita ja näin kehitetään rakentamista. Nykyaikana keskitytään yhä enenevässä määrin rakennusten kestävyys ja sen aiheuttamiin haasteisiin. (Ahola, Airaksinen, Hellström, & Rantamäki, 2019.) Uudisrakennuttajat ovat merkittäviä tekijöitä ja omistajien kiinteistömarkkinoilla. Innovoitujen uusien toimintamallien ja -tapojen ansioista pystytään rakentamaan tehokkaammin ja nopeammin. Toisaalta tehokkuus voi myös joissakin tilanteissa kostautua huonona laatuun.

2.2 Kiinteistömarkkinat

Kiinteistömarkkinoiden tärkein osa-alue on asuntomarkkinat. Asunnoilla on suuri yhteiskunnallinen merkitys ja sen takia asuntomarkkinoita ohjataan, seurataan ja säädelään tarkasti. Noin 72 prosenttia suomalaisista asunnoista on omistusasuntoja. Kansainvälisessä tutkimuksessa Suomi sijoittui keskitasolle. Tutkimukseen vaikuttaa kuitenkin moni asia esimerkiksi maan kansantaloudellinen tilanne sekä rahoitusmahdollisuudet. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 24.) Tilastokeskuksen mukaan Suomessa on noin 2,7 miljoonaa vakinaisesti asuttua asuntoa (Tilastokeskus 2020).

Asuntojen kysyntään on vaikuttanut merkittävästä se, että nykypäivänä lainarahaa on suhteellisen helppoa saada. Asuntojen kysynnän johdosta myös niiden hinnat ovat nousseet. Tähän ovat osaltaan vaikuttanut myös helpon lainarahan mahdollisuudet ja hyvät ehdot asiakkaalle. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 27.) Pelkona kuitenkin on, että korot lähtevät nousuun ja kysyntä kääntyy laskuun, jolloin asuntojen hinnat lähtevät myös laskuun. Toisaalta Pellervon taloustutkimuksen 2020 mukaan nykypäivänä lainaa ei enää saa yhtä helposti kuin muutama vuosi sitten. Suurissa kaupungeissa pienten asuntojen hinnat ovat nousseet. Myös lainaehdot on kiristetty, mikä osaltaan ohjaa ihmisiä asumaan vuokralle. (Keskinen, Karikallio, Kiviholma. 2020.)

3 Kiinteistömarkkinan analysointi

Kiinteistöliiketoiminnassa ja -sijoittamisessa tärkeään merkitykseen nousee toimintaympäristön ja kohdemarkkinan tunteminen. Markkina-analyysien avulla voidaan laatia strategioita sijoituspäätöksiin ja -suunnitelmiin. Niiden avulla voidaan tutkia, että kannattaako jokin investointi tehdä tai kannattaako jostain kohteesta luopua. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 130.) Analyysiä tehdessä on hyvä määritellä aikajänne. Menneisyydestä löytyy paljon tietoa, mutta sijoituspäätöksen ja strategian kannalta tulevaisuuden ennustaminen on oleellisempaa. Ennustuksia saatetaan tehdä vain muutamiksi vuosiksi tai niissä voidaan käyttää apuna useampaa tapausvaihtoehtoa. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 131.) Trendit auttavat hahmottamaan tietyn muuttujan kehitystä.

Analyysit voidaan jakaa makro- ja mikrotason analyysieihin. Tuotto- ja riskitasoa voidaan analysoida tutkimalla kysyntää ja tarjontaa. Tällaisia analyysiejä kutsutaan makrotason analyysieiksi, koska niiden avulla analysoidaan suuria kokonaisuuksia. Sen sijaan yksittäisiin tekijöihin ja kuluttajiin kohdistuvaa markkina-analyysia kutsutaan mikrotason analyysieiksi. (Pohjola 2014, 9.)

Usein edellä mainittuja analyysiejä yhdistetään. Aluksi saatetaan tehdä esimerkiksi Euroopan laajuinen markkina-analyysi, jonka jälkeen aluetta aletaan pienentämään niin, että päädytään valitun sijoitusstrategian mukaiseen kohteeseen ja tehdään tästä vielä mikrotason markkina-analyysi. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 131.) Yksityisille, suhteessa pienemmän pääoman sijoittajille, on kuitenkin yleisempää sijoittaa alueelle, joka jo itse tunnetaan.

3.1 Vajaakäyttöaste

Yksi suosituimmista mittareista kiinteistömarkkinoilla on vajaakäyttöaste. Vajaakäyttöaste kuvaa alueen vapaana olevien kiinteistöjen tai tilojen suhdetta kaikkiin alueen kiinteistöihin. Vajaakäyttöaste lasketaan vähentämällä käytössä olevat tilat alueen koko tilakanasta. (KTI.)

Vajaakäyttöaste kuvaa myös hyvin kysynnän ja tarjonnan suhdetta halutulla alueella. Normaalisti alueella on aina jonkin verran tyhjiä tiloja. Tyhjiä tiloista on hyötyä niin vuokralaisille kuin vuokranantajille, niiden tarjoaman joustavuuden ansioista. Tyhjien tilojen kysynnän ja tarjonnan tasapainoa kutsutaan luonnolliseksi vajaakäytöksi. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 133.)

Luonnollisen vajaakäyttöasteen suuruus määräytyy tilojen merkityksen perusteella, eikä niille ole luokiteltu ”oikeaa tasoa”. Vajaakäyttöaste saattaa vaihdella suurestikin kysynnän muuttuessa. Vajaakäyttöasteeseen vaikuttaa myös vuokrahintojen muutokset. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 133.)

Vajaakäyttöasteen ollessa luonnollisen vajaakäyttöasteen yläpuolella, on alueella ylitarjontaa ja vuokralaisilla sekä kiinteistöjen ostajilla on etulyöntiasema. Tämä saattaa aiheuttaa myös hintojen laskua. Kun vajaakäyttöaste on puolestaan luonnollisen tason alapuolella, on alueella vähän vapaita tiloja, mikä saattaa johtaa hintojen nousuun. Jotta kysyntä saataisiin taas luonnolliselle tasolle, aloitetaan tällöin usein rakentaa uudiskiintesitä. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 133.)

Vajaakäyttöastetta voidaan mitata toiminnallisilla tai taloudellisilla mittareilla. Toiminnallinen vajaakäyttöasteen mittari on pinta-ala ja taloudellisen vajaankäyttöasteen mittari on euroissa mitattu kassavirta. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 135.) Vajaakäyttöasteen vastakohtaa kuvastaa käyttöaste, joka osoittaa kuinka paljon tilaa on käytössä.

3.2 Vuokratasot

Asunnon tai kiinteistön vuokratasoon vaikuttaa monet asiat. Tilan kysyntään vaikuttaa muun muassa sen kunto, sijainti sekä lähellä olevat palvelut. (Sponda 2020.) Sijainnin määräytyminen vaikuttaa vuokratasoon, jopa mikrotasolla. Tilan vuokratasoon vaikuttaa vuokran suhde markkinavuokraan. Markkinavuokra on tietyn alueen sen hetkisten vuokrasopimusten keskimääräinen vuokran suuruus. Sijoittajan kannalta oleellista on tilan vuokra-arvo, joka on tilan todennäköisin vuokra tietyn ajan sisällä. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 135.)

Vuokratasoon vaikuttavat myös kiinteistöön liittyvät kustannukset. Toimitilavuokrissa noin 20–35 prosenttia koostuu kiinteistön tai tilan hoitokuluista ja noin 70 % varsinaiseen tilaan liittyvistä kustannuksista. Näiden lisäksi muutama prosentti tulee varata tilan pieniin remontointikustannuksiin. Pääkaupunki seudulla hoitokustannukset ovat yleisesti suuremmat kuin muualla Suomessa. Vuokranantaja voi tarjota vuokralaisille myös kiinteistön huoltoon liittyviä palveluita. Joskus nämä saattavat jo itsessään kuulua tilan vuokraan, mikäli samassa rakennuksessa on useampi vuokralainen. Tällaisia palveluita ovat muun muassa siivous ja yleinen kunnossapito. (Sponda 2020.)

Alueen hintatasosta kertoo euromääräinen neliövuokra. Tämän ollessa yleistä markkina- vuokraa korkeampi on sijoittajalle pelkona, että alueen vuokrataso laskee ja uusia vuokra- sopimuksia tehdessä joudutaan kohteen vuokrahintaa laskemaan. Toisaalta mikäli nykyi- nen vuokrahinta on alhaisempi kuin yleinen markkinavuokra voidaan kohteella olettaa ole- van positiivinen muutos kassavirtaan tulevaisuudessa. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 136.)

Markkina-analysissä alle vuoden sisällä tehdyt vuokrasopimukset kuvastavat alueen vuok- ratasoa paremmin kuin pitkän ajan vuokrien hinnat. Pitkät vuokrasopimukset usein nouse- vat tasaisesti indeksin tai jonkin muun sopimuksen mukaisen tavan mukaisesti, kun taas uudet sopimukset kuvastavat sen hetkistä kysynnän ja tarjonnan tilannetta ja markkinata- soa. Analysointia vaikeuttaa sopimusten erityisehdot liittyen esimerkiksi vuokranmaksu vapaisiin kuukausiin tai vuokranantajan tekemiin investointeihin kyseisessä tilassa. Mikro- tason muutokset hintatasossa vaikeuttavat myös arviointia. Liiketiloiissa hinta saattaa vaih- della jopa satoja prosentteja pienen alueen sisällä. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 136.)

3.3 Uudistuotanto

Uudistuotannoksi ja uudisrakentamiseksi luokitellaan uudisrakennukset, joiden rakentami- seen tarvitaan rakennuslupa sekä laajennus projektit, joihin tarvitaan rakennuslupa. Uu- disrakentaminen jaetaan uudisrakentamiseen sekä korjausrakentamiseen. Alueelle voi- daan rakentaa joko kokonaan uusia rakennuksia tai olemassa olevia rakennuksia voidaan laajentaa. (Tilastokeskus 2010.)

Aloitettujen ja/tai valmistuneiden rakennusten määrä kuvastaa uudistuotannon volyymia, jonka avulla pystytään mittaamaan tarjonnan muutosta. Usein mittarina käytetään vuokrat- tavissa olevaa pinta-alaa. Myös vanhoja tiloja saatetaan remontoida ja saneerata huomattavasti parempaan kuntoon, joka hetkellisesti parantaa vapaakäyttöastetta. Tilojen käyttö- tarkoitusta voidaan myös muuttaa esimerkiksi toimistoista asunnoiksi tai ravintoloiksi. Alu- een vapaakäyttöastetta saattaa myös pienentää käyttökelvottomien rakennusten purku, mikäli niiden tilalle ei rakenneta uudistuotantoa. Tiettyjen osa-alueiden tilantarjonta myös muuttuu tilan käyttötarkoituksen muuttuessa. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 139.)

Uudistuotantoon vaikuttaa merkittävästi alueen kysynnän ja tarjonnan taso. Kysynnän ol- lessa suurta ja vuokrahintojen kasvaessa, uudistuotannon määrää kasvatetaan. Hintata- son nousu synnyttää impulssin, joka innostaa uudisrakentamaan. Uudisrakennuksia val- mistuu usein nopeallakin tahdilla, joka saattaa aiheuttaa hetkellistä liikatarjontaa alueella.

Tilanne kuitenkin korjaantuu usein ajan kanssa. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 139.)

Uudistuotannon määrää rajoitetaan ja säännellään myös maantieteellisillä rajoituksilla. Määrään vaikuttaa myös tonttien saatavuus ja niiden kaavoitus määräykset. Tontti saattaa olla kaavoitettu niin, että siihen ei saa rakentaa kysynnän mukaista rakennusta, jolloin kyseistä kohdetta ei voida siihen rakentaa. Myös kiinteistöjen käyttötarkoitusten muutoksia säännellään tarkasti ja ne voivat olla joissain tilanteissa mahdottomia toteuttaa. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 140.)

Kaavoitus määräysten lisäksi uudistuotantoa voidaan rajoittaa rakennuslupien kautta. Mikäli edellisinä vuosina on rakennettu paljon tietynlaisia tiloja tarkoittaa se, että niistä voi olla liiketarjontaa. Tällöin näiden tyyppisten rakennusten rakennuslupia haetaan vähemmän. Rakennuslupiin vaikuttaa se millaiseksi aluetta halutaan kehittää. Alueet ja kaupungit halutaan usein pitää moninaisina, eikä alueille haluta vain tietyn tyyppisiä kiinteistöjä. Tilojen suhde vaikuttaa siihen millainen tulevaisuus alueella tulee olemaan ja millaisia vuokralaisia siellä haluaa olla. (Kokkonen, Paavilainen 2020.)

3.4 Käyttöönotto

Kiinteistömarkkinoilla käyttöönottolla mitataan kysynnän kehitystä. Bruttokäyttöönotto kuvastaa tietynä aikana käyttöön otettujen tilojen pinta-alojen kokonaismäärää. Lukuun lasketaan mukaan tilat, joille on tullut uusi käyttäjä kyseisenä aikana. Bruttokäyttöönotto sisältää niin vuokratut tilat kuin omaan käyttöön otetut tilat. (Soutamo 2016.)

Bruttokäyttöönottoon ei lasketa mukaan tilannetta, joissa vuokrasopimusta jatketaan aikaisemman vuokralaisen kanssa. Vuosien 2006–2015 välisenä aikana bruttokäyttöönotto on ollut alimmillaan noin 324 000 neliötä (2014–2015) ja suurimmillaan 407 000 neliötä (2008). (Soutamo 2016.)

Bruttokäyttöönoton lisäksi käyttöönottoa voidaan arvioida nettokäyttöönoton perusteella. Nettokäyttöönotto kuvastaa tietyllä aikavälillä tilojen määrän muutosta. Nettokäyttöönottoon vaikuttavat tilakanta ja käyttöasteen muutos. Luvun olleessa positiivinen, käytössä olevien tilojen kokonaisneliömäärä on kasvanut. Kun luku on negatiivinen, on markkinan kokonaistilaneliömäärä pienentynyt. (Soutamo 2016.)

Käyttöönotto kuvastaa markkinoiden toimivuutta. KTI on vuodesta 2010 kerännyt tietoa toimistotilojen käyttöönotosta. Muuten tietoa Suomen tilanteesta on melko vähän. Muissa pohjoismaissa kyseinen indikaattori on suosituampi. (Soutamo 2016.)

3.5 Kustannukset

Ylläpitokustannuksilla tarkoitetaan muun muassa kiinteistön huolto, sähkö, vesi ja jätteistä aiheutuvia kustannuksia (Tilastokeskus a). Alueen kustannustaso vaikuttaa merkittävästi kohteen kannattavuuteen ja sen nettotuottotasoon. Aikeisemmat kustannukset tai tulossa olevat investoinnit kertovat kohteen teknisestä kunnosta ja niiden perusteella voidaan arvioida mahdollisia investointitarpeita, jotka vaikuttavat kohteen tuottoon. Ylläpitokustannusten lisäksi kohteilla on ajanmukaistamiskustannuksia, jotka ovat usein kustannuksiltaan suhteellisen suuria. Ylläpitokustannuksia voidaan arvioida helpommin. Tilan käyttötarkoitus ei vaikuta ylläpitokustannuksiin yhtä paljon kuin esimerkiksi vuokrataso. Kustannuksilla saattaa kuitenkin olla merkittäviä eroja kohteen kunnosta ja iästä määräytyvistä syistä. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 143.)

Kolmetoistaosaisen kiinteistökaavan mukaan määritellään kohteen ylläpito kustannukset. Ylläpitokustannusten lisäksi kiinteistökaava huomioi peruskorjausinvestointien tarpeet. Näiden lisäksi kaavaan sisältyy kiinteistövero, vakuutukset sekä mahdollinen tontin vuokra. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 143.) Analyysiä tehdessä tulisi huomioida, onko kohteen kiinteistökaavan osat suhteellisen matalia vai korkeita verrattuna vaihtoehtoihin kohteisiin. Jopa mikrotasolla saattaa olla suuria eroavaisuuksia. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 144.)

Kiinteistökaavan 13 kulueraa:

1. Hallinto
2. Käyttö ja huolto
3. Ulkoalueiden hoito
4. Siivous
5. Lämmitys
6. Vesi ja jätevesi
7. Sähkö ja kaasu
8. Jätehuolto
9. Vahinkovakuutukset
10. Vuokrat
11. Kiinteistövero

12. Muut hoitokulut

13. Korjaukset

Vuonna 2020 ylläpitokustannukset pysyivät samana edellisvuoteen verrattuina. Eniten kulu-eristä kasvoi vesi ja jätevesi 1,9 % nousulla. Muita nousijoita olivat muun muassa jätehuollonkustannukset (1,7 %), ulkoalueiden hoito (1,5 %) ja hallinto (1,3 %). Laskijoita olivat lämmityskustannukset (1,7 %), sähkö (1,6 %) ja vahinkovakuutukset (0,4 %). Asunkerrostalojen ja toimistorakennusten ylläpitokustannukset olivat nousseet, kun taas teollisuusrakennusten, koulurakennusten, myymälärakennusten sekä terveystieteiden ja päivähoitorakennusten ylläpitokustannukset olivat laskeneet. (Tilastokeskus, 2021.)

Näiden lisäksi huomioidaan niin kutsutut aktivoinnit, joilla nostetaan kiinteistön arvoa. Kirjanpidollisesti tämä tarkoittaa, että pysyviin vastaaviin kuuluva hankintameno aktivoidaan taseeseen ja tällöin kirjataan kohteen odotetulle käyttöajalle suunnitelman mukaisina poistoina kuluksi. Aktivointi voidaan tehdä, kun katsotaan yrityksen saavan taloudellista hyötyä ja hankintameno on luotettavasti määriteltävissä. Uudisrakentamiseen ja rakennusten laajentamiseen liittyvät hankintamenot tulee aina aktivoida, kun ne ulottuvat useammalle kuin yhdelle tilikaudelle. (Suulamo 2011.)

Erityyppisten kiinteistöjen kustannukset eroavat huomattavasti toisistaan ja niiden suuruuden vaikuttavat muun muassa odotetut vaatimustasot. Esimerkiksi asuinkiinteistöissä arvonnalisävero on lopullinen vero, kun taas toimistorakennuksissa usein arvonnalisävero on vähennyskelpoinen. Suuret tilavuudet luovat myös lisäkustannuksia esimerkiksi lämmityksen suhteen. Samoin siisteysmääritelmät vaikuttavat kustannuksiin. Toimistokiinteistöjen kustannukset ovat olleet keskimäärin korkeammat asunkerrostaloihin verrattuna. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 144.)

3.6 Tuottovaatimus

Tuottovaatimus on yksi tärkeimmistä markkina-analyyseissä huomioitavista muuttujista. Se kuvastaa tuottotasoa, jolloin sijoittaja on valmis sijoittamaan kohteeseen. Tuottovaatimus ja kiinteistöistä saatava vuokra määrittävät kiinteistön arvon ja näin hinnan, jonka sijoittaja on valmis kohteeseen investoimaan. Riskitön korko ja riskipreemio sisältyvät tuottovaatimukseen. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 146.) Mikäli tuottovaatimus ylittyy, syntyy ylituottoa. Tuottovaatimuksen ylittäviin kohteisiin kannattaa sijoittaa, kun taas vaatimuksen alle jäävissä sijoituksissa tuottoa ei synny tarpeeksi, joten sijoitusmielessä ne kannattaa

jättää ostamatta. (Pankkiasiat.) Tuottovaatimuksia on kuitenkin monenlaisia ja jokainen sijoittaja määrittelee sen oman strategiansa perusteella.

Mikäli kohteella ei ole suurta riskiä, on tuottovaatimus usein matalampi (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 146.) Tällaisia kohteita ovat muun muassa Helsingin keskustan hyväkuntoiset asunnot. Sijoituskiinteistö suuressa kaupungissa, jossa vajaakäyttöaste on matala, on melko riskitön kohde vuokrauksen suhteen. Suuren tuottovaatimuksen kohteita ovat sen sijaan esimerkiksi syrjäisessä muuttotappiokunnassa olevat kohteet. Näille kysyntää on vähemmän, jolloin riski on suurempi ja kohteelle odotetaan suurempaa tuottoa. Toki tällaisillekin kohteille on oma sijoittajaryhmänsä.

Sijoittaja voi vertailla kohteiden riski- ja tuottotasoja nettotuottovaatimuksen perusteella. Nettotuottovaatimuksella tarkoitetaan sellaista tuottovaatimusta, jolloin sijoittaja olisi halukas sijoittumaan kohteeseen. Tämä määräytyy markkinavuokran sekä kiinteistön hinnan perusteella. (RAKLI, 2012.)

Tuottovaatimus on jo useamman vuoden ollut matalalla. Tätä selittää pitkään matalana ollut korkotaso sekä suuri pääoman määrä, joka on hakeutunut kiinteistösijoituksiin. Suursijoittajat ovat siirtäneet varojaan valtion velkakirjoista kiinteistösijoituksiin, sillä niistä on tällä hetkellä saanut suhteessa turvallista tuottoa ja arvon säilymistä. Muutosta nousevista hinnoista ja laskevista tuottovaatimuksista on huomatta eniten Helsingissä, mutta myös Tampereella ja Turussa. (Niskakanfas 2020.)

3.7 Arvon määrittäminen ja kiinteistökauppavolyymi

Kohteen kauppahintaan vaikuttaa merkittävästi alueen haluttavuus sekä hintataso. Parhaiten alueen asuntojen hintatasoa pystyy analysoimaan toteutuneiden kauppahintojen perusteella. Toimisto- ja teollisuuskiinteistöissä analysointi on hankalampaa, sillä kauppajia käydään harvemmin. Tällöin hintaan vaikuttaa myös kohteen sen hetkiset muut ominaisuudet, joista voi olla merkittävää hyötyä liiketoiminnalle. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 147.) Toteutuneiden asuntokauppojen hinnoista on olemassa verkkosivu, (asuntojen.hintatiedot.fi), jossa voi helposti tutkia alueen toteutuneita kauppahintoja. Toiminto-, liiketila- ja teollisuuskiinteistöille tällaista dataa ei kuitenkaan ole helposti saatavilla.

Kun arviointia on hankala tehdä, käytetään arviointiin usein auktorisoitua kiinteistöarvioitsijaa. Heidän tarkoituksenaan on puolueettomasti laatia arvio kiinteistön arvosta. Heillä on suuri merkitys kiinteistömarkkinoihin ja niiden kehitykseen. Tämän takia heidän tulee nou-

dattaa kiinteistölautakunnan sääntöjä, ohjeita ja määräyksiä. Etenkin toimitilojen omistajilla on ollut tapana tehdä arviointi säännöllisin väliajoin, sillä arviointi koetaan haasteelliseksi. (Keskuskauppakamari.)

Myös ammattimaista kiinteistösijoittamista harjoittavat teettävät auktorisoidun ammattilaisen arvioinnin jokaisesta uudesta sijoituksestaan sekä koko kiinteistösalkustaan noin kerran vuodessa tuoton seuranta ja raportointia varten. Kiinteistömarkkinoita kuvaavista arviopohjaisista indekseistä saa tietoa markkina-arvojen muutoksista. Kiinteistömarkkinoiden vetovoimaisuus, aktiivisuus ja likviditeetti kuvastavat kaupankäyntivolyymia. Alueen houkuttelevuutta lisää suuri kaupankäyntivolyymi, sillä kohde koetaan tällöin riskittömämmäksi, koska se koetaan helpommaksi myydä, kuin pienen volyymin kohteet. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 147.)

Suhdannekehitys vaikuttaa paljon kaupankäyntivolyymiin. Kasvukaudella kaupankäyntivolyymi nousee kun taas laskukaudella volyyymi laskee. Kaupankäyntiin vaikuttaa myös muiden sijoituskohteiden tuotto-odotukset sekä rahoitusmarkkinaolosuhteet. Esimerkiksi kuinka helppo rahoitusta on saada ja millä hinnalla. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 147.) Pohjola s.198

Vuonna 2019 KTI transaktio seurannan mukaan tuolloin kiinteistökauppojen volyyymi oli 6,3 miljardia euroa. Kauppojen lukumäärä pysyi samana, vaikka volyyymi olisin 34 prosenttia edellisvuotta matalampi. Vuonna 2018 yli miljoonan suuruisia kappoja tehtiin jopa 350 kappaletta kun vuosina 2017 ja 2019 yli miljoonan kauppia oli vain noin 300 kappaletta. Vuoden 2018 suuri luku johtuu yli miljardiluokan kaupoista. (KTI Transaktio seuranta, 2020.)

Vuonna 2019 kaupankäyntivolyymi oli melko tasaista vaihdellen 1,3–1,9 miljardin euron välillä vuosineljänsittäin. Eniten kauppia tehtiin toisella vuosineljänneksellä, mutta loka-joulukuun tulos pieneni jopa 60 prosenttia edellisvuodesta. (KTI Transaktio seuranta, 2020.)

3.8 Kiinteistömarkkinan syklisyys

Kiinteistömarkkinoilla syklisyyden kulmakertoimet ovat jyrkempiä tuotemarkkinoihin verrattuna. Tuotteita voidaan helposti valmistaa tai tilata kysynnän mukaan, mutta kiinteistömarkkinoilla rakentaminen on hitaampaa ja pääomainvestointiluonteensa takia tyhjen kuukausien tuomaa tappiota ei pystytä enää korvaamaan seuraavana kuukautena. Vuokrasuhteet ovat usein monien vuosien pituisia, mikä myös lisää markkinan syklisyyttä.

Vuokralaiset harkitsevat huolellisesti mitkä tilat vuokraavat. Laskusuhdanteen aikana vuokralaiset ovat usein varovaisia ja arvioivat tilanteen tarkkaan. Noususuhdanteen aikana saatetaan vuokrata isompia tiloja kasvua odottaen. Rakennusprojekteissa päävuokralaisen tulisi olla jo selvillä ennen rakentamisen aloittamista. Mikäli suhdanne muuttuu laskusuhdanteeksi kesken rakennusprojektin, voi kysyntä muuttua ja tiloihin voi olla hankalaa löytää vuokralaisia. (Kiiras & Tammilehto 2020, 40.)

Toimistotilat ovat olleet vaihdetuimpia kiinteistötyyppejä jo useamman vuoden ajan. Vuonna 2019 toimistotilojen kauppohen arvo oli 2,3 miljardia euroa ollen 37 % kokonaisvolyymista. Asuntojen osuus oli 25 % ja liikekiinteistöjen 17 %, ollen näin matalin liikekiinteistöjen osuus 15 vuoteen. (KTI Transaktioseuranta, 2020.)

4 Kiinteistösijoituskohteiden tuottoihin vaikuttavat tekijät

Kiinteistön tuottokykyyn vaikuttavat monet asiat. Liiketilän tuottokykyyn vaikuttavat muun muassa mikrosijainti, rakennuksen pääkäyttötarkoitus, asiakaspohja, ajoneuvovirrat, julkinen liikenne, sijaintikerros, tilan koko ja näkyvyys sekä asiakaspohja. Toimistotiloissa korostuu toiminnallisuus, tekninen taso, työllisyyskehitys alueella ja työpaikkaväljyys alueella. (Kiiras & Tammilehto 2020, 124.)

Tärkeimpiä ovat kuitenkin sijainti ja tilan tekniset ja laadulliset ominaisuudet. Kiinteistö voi olla arvoton, mikäli se sijaitsee sille sopimattomalla alueella. Kiinteistön sijaintia on mahdoton muuttaa, mutta huonokuntoista rakennusta voi olla mahdollista remontoida ja näin nostaa sen arvoa. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 162.) Sijainnilla on myös suuri merkitys sijoittajien tuotto-odotuksiin sekä vuokralaisten saamiseen. Mikäli kohteen sijainti on jo tiedossa, tulisi seuraavaksi suunnitella millaiselle tilalle on kysyntää ja tämän perusteella lähteä kehittämään kiinteistöä oikeaan suuntaan. (Kiiras & Tammilehto 2020, 86.)

Vuokralaisilla on myös merkitystä, sillä vuokralaiseksi kannattaa valikoida hyvin toimeen tuleva ja vakavarainen toimija. Synergiaedusta saattaa olla hyötyä vuokralaiselle ja näin voidaan parantaa myös vuokranmaksukykyä. Toisaalta riskinä on, että mikäli vuokralaisella on mahdollisuudet kasvulle, saattaa vuokralainen tarvita pian suuremmat tilat. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 161.)

4.1 Sijainti, saavutettavuus ja imago

Sijainnin merkitys nousee kohteita valittaessa usein merkittävään rooliin. Toimialasta ja kohteen tyyppistä riippuen valintaan vaikuttavat muut lähellä sijaitsevat palvelut, alueen imago, hinta ja etäisyydet. (Filpus 2020.)

Kiinteistöt ja liiketilat halutaan usein sijoittaa lähelle asiakkaita. Etäisyys mitataan usein lähimmästä keskustasta. Mikä lähempänä alueen keskustaa tila sijaitsee, sitä suurempi hinta kohteella usein on. Myös vuokra on tällöin korkeampi. Toisaalta liiketoiminnasta riippuen hyödyllistä voi myös olla sijoittaa kiinteistö lähelle satamaa tai lentokenttää. Tällaisia toimijoita ovat esimerkiksi logistiikka-alalla toimivat yritykset. Tilan tulisi sijaita lähellä asiakkaita. Näin ollen esimerkiksi teollisuusalueella toimivat yritykset voivat sijaita kauempana keskustasta, koska heidän asiakkaidensa päätoimipaikat eivät sijaitse siellä. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 158.)

Pienet kivijalkamyymälät haluavat sijaita vilkkaiden jalankulkuväylien varrella, kun taas isommat liikkeet haluavat sijaita lähellä tieliikennettä, jossa on myös pysäköintimahdollisuus. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 163.) Kivijalkamyymälälle voi olla merkittävää, mikäli se ei ole suuren ihmisjoukon nähtävillä. Myös liiketilojen vuokrat saattavat vaihdella suuresti jopa samassa korttelissa. Nykyaikana ihmiset ovat siirtyneet tekemään ostoksensa yhä enenemässä määrin verkkoon, jonka takia ostokeskusten on täytynyt houkutella asiakkaita muilla keinoin. Kauppakeskukset käyttävät nykyään enemmän tilaa ravintoloille sekä kahviloille. Usein myös kulttuurille ja terveyspalveluille annetaan tilaa. Ihmiset keskittävät ostoksensa yhteen ostoskeskukseen, jonka takia ostoskeskukset haluavat tarjota monenlaisia palveluita ja erottua kilpailijoistaan. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 163.)

Toisena merkittävänä kohteen sijaintiin vaikuttava tekijä on liikenneyhteydet. Mitä enemmän kohteen lähistöllä on julkista liikennettä, sitä halutumpi toimitila on. Näin asiakkaiden on helppo saapua ja löytää yritys. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 158.) Raide Jokeri, joka tulee nopeuttamaan ja helpottamaan liikennettä Espoon Keilaniemestä Helsingin Itäkeskukseen, on aiheuttanut tulevan raiteen varrella oleville asunalueille hinnannousua ja uudisrakentamisen lisääntymistä. Raide tulee kulkemaan muun muassa Helsingin Oulunkylän läpi, mikä on lisännyt Oulunkylän kiinnostusta sijoittajien silmissä. (Salomaa, 2021.)

Vaikka nykyään autoilu on vähenemässä ja julkinen liikenne sekä pyöräily ovat kasvattaneet suosiotaan, katsotaan pysäköintimahdollisuudet etuna kiinteistösijoitukselle. Joissain tapauksissa pysäköintimahdollisuudet ovat edellytys liiketoimelle. Toisaalta keskustaan sijoittuville yrityksille pysäköintimahdollisuudet eivät välttämättä ole oleelliset sillä asiakkaita liikkuu alueella muutenkin paljon. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 161.) Oleellista on kuitenkin helppo saavutettavuus. Lisätua toimitiloille ja yrityksille tuo, mikäli lähettyvillä sijaitsee yliopisto tai korkeakoulu. (Kiiras & Tammilehto 2020, 123.) Tällöin opiskelijoiden on helpompi tulla vuokralaisen yritykseen osa-aikaisiin töihin tai harjoitteluun.

Alueen huono imago vaikuttaa haluttavuuteen paljon, varsinkin asuin- ja toimitilakiinteistöissä. Yrityksen toimipaikka kertoo myös yrityksestä ja näin olleen liiketiloja halutaan perustaa hyvämaineisille ja tutuille alueille. Esimerkkinä Aalto yliopistosta valmistuneet haaveutuvat todennäköisemmin yrityksen sijaitsevan Länsi-Helsingissä kuin Itä-Helsingissä. (Filpus 2020.)

Lähialueen palveluilla on myös merkitystä tilan kannattavuuden valossa. Asunto- ja toimitilasiijoittajille kannattavia tiloja ovat kohteet, joiden lähellä on useita palveluita. Esimerkkejä näistä palveluista ovat muun muassa kaupat, ravintolat, terveysasema, ulkoilu- ja urheilumahdollisuudet. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 159.)

Toimitilat saattavat myös haluta käyttää hyväkseen kaupunkitaloustieteessä käytettyä agglomeraatioetua. Tällöin yritys haluaa sijaita mahdollisimman lähellä useita asiakkaitaan. Yritykset voivat myös houkuttaa alueelle enemmän asiakkaita sijoittumalla lähelle kilpailijoitaan. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 159.) Agglomeraatioetu nostaa yrityksen kannattavuutta, lisää työpaikkoja sekä parantaa elintasoja (Lauronen, 2007). Varsinkin urheiluväline sekä huonekaluliikkeillä tällainen sijoittuminen on yleistä. Tämä tulee ottaa huomioon sijoitusstrategiaan suunnitellessa, kun pohditaan millainen ja millä toimialalla mahdollinen vuokralainen voisi olla.

4.2 Kiinteistön muunneltavuus ja ominaisuudet

Kohteen tuottoon vaikuttaa sijainnin lisäksi kohteen tekniset ominaisuudet kuten sen ikä, koko, kunto, ulkoinen imago ja tilojen tehokkuus ja muunneltavuus. Ominaisuuksiin vaikuttavat monet asiat ja kiinteistön kehitysprojekti on monivaiheinen alue, jossa tulee ottaa huomioon esimerkiksi poliittiset, taloudelliset, fyysiset, oikeudelliset ja sosiologiset tekijät. (Kiiras & Tammilehto 2020, 67.)

Tilan ja rakennuksen hyvä kunto vaikuttaa positiivisesti kohteen kannattavuuteen. Hyvässä kunnossa olevista tiloista halutaan maksaa enemmän vuokraa ja vaihtuvuus vuokralaisissa on pienempää. Myös tilan varustelutaso ja tekninen kunto, kuten valaistus ja sisäilman laatu vaikuttavat kannattavuuteen. Jotta tilat saataisiin pidettyä hyvässä kunnossa, vaatii se ajoittain mittaviakin investointeja. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 159.)

Uusissa kiinteistöissä vuokrattavuus on usein helppoa sillä uudet tilat vastaavat usein hyvin nykyisiä tarpeita. Vanhoissa kiinteistöissä joudutaan tekemään investointeja, jotta tuotto ja vuokrattavuus saadaan pidettyä hyvänä. Vanhojen kiinteistöjen on mahdollista saada arvokiinteistön leima, joka nostaa kohteen arvostusta. Tällaisiin kohteisiin haluavat vuokralle yritykset, jotka tahtovat luoda imagoa korkeasta laadusta ja luotettavuudesta. Kaikki vanhat kiinteistöt eivät kuitenkaan saa arvostusta ja uhkana vanhoissa kiinteistöissä voidaan pitää huonoa muunneltavuutta. Huonoon kuntoon ja arvostukseen päätyneet rakennukset puretaan, mikäli niiden korjausinvestoinnit olisivat liian suuret. Tällöin

tilalle voidaan rakentaa kiinteistö, joka vastaa nykyisiä tarpeita. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 160.)

Mikäli vanhaa aletaan muuttamaan, tulisi ensimmäisenä tehdä kohteesta nykytila-analyysi. Tällöin kohteesta tehdään SWOT-analyysi, jolloin saadaan selville kohteen mahdollisuudet, uhat, vahvuudet ja heikkoudet. Kohteen fyysiset ominaisuudet, nykyisen käytön mahdollisuudet sekä ympäristön vaikutukset saadaan selville. Kiinteistöön liittyvän analyysin lisäksi analyysi voidaan tehdä tontin tai asiakkaan lähtökohtiin perustuen. (Kiiras & Tammilehto 2020, 72.)

Uudistuneen teknologian avulla pystytään parantamaan kiinteistön tai tilan varustelutasoa esimerkiksi parantamalla ominaisuuksia automatisoinnilla. Nykyään asiakkaat odottavat tiettyä tasoa ja esimerkiksi jäähdytys ja tietoverkko ovat nykyaikana perusolettamuksia kohteelta. Teknologian määrän lisääntyessä, myös huoltojen määrä ja sähkönkulutus lisääntyvät. Imagon kannalta energiatehokkuus ja ympäristöarvot tulisi ottaa entistä paremmin huomioon. Merkittävä osuus kiinteistöjen kustannuksista koostuu energiakuluista. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 160.)

Tilan kannattavuutta lisää mahdollisuus muunnella tilaa vuokralaisen toivomalla tavalla. Ennen esimerkiksi toimistoja rakennettiin niin, että jokaisella työntekijällä oli oma työhuone. Nykyään yritykset ovat kustannuskeskeisempiä ja tilojen kannattavuutta mitataan euroissa ja neliöissä per henkilö (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 161.) Yleisempää on avotoimistot ja erilliset tilat esimerkiksi puheluita, tiimityötä ja hiljaisuutta vaativaa työtä varten. Näin yhdelle henkilölle ei ole varattuna tiettyä työpistettä, vaan työpiste vaihtuu tarpeen mukaan. Toisaalta haasteeksi syntyy, mikäli tiimityötilaa tarvitsisi useampi tiimi tai useita puheluita olisi samanaikaisesti niin, että kyseiseen tarkoitukseen kohdistettu tila olisi hetkellisesti yli buukattu.

Pitkän aikajänteen sijoittajalle muunneltavuus on entistä tärkeämpää. Muunneltavuuteen vaikuttavat kohteen tekniset ominaisuudet, kuten sisärakenteiden muunneltavuus, ilmanvaihto ja valaistus. Positiivista on, mikäli tiloja voidaan jakaa useille toimijoille tai yhdistää yhdelle suurelle toimijalle. Kohde, jonka muunneltavuusmahdollisuudet ovat huonot ja tilat ovat rakennettu yhden toimijan tarpeisiin, on erittäin riskinen sijoittajan silmissä. Tällöin mahdollista on, ettei uutta vuokralaista löydy. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 161.)

4.3 Ylläpito- ja ajanmukaistamiskustannukset

Kiinteistösjoitukseen tuottoon vaikuttavat myös kustannukset. Kiinteistöihin kohdistuvat kustannukset jaetaan ylläpitokustannuksiin, joka kattaa kaikki kiinteistöjen vuosittaiset normaalit kulut sekä ajanmukaistamiskustannuksiin. Näiden lisäksi kiinteistön omistaja joutuu maksamaan kiinteistöveron, vakuutuksia, sekä mahdollisen tontin vuokran. Näitä kustannuksia kutsutaan erilliskustannuksiksi. (KTI.)

Kiinteistön omistajalla on vastuu kaikista ylläpitokustannuksista. Ylläpitokustannusten suurimpia kuluja ovat lämmitys ja sähkö. Toimitilakiinteistöissä kiinteistövero on huomattava, 20 prosenttia, ja se on usein suurin yksittäinen kuluerä toimitilakiinteistöissä. Kulut asuin kiinteistöihin eroavat siten, että asuin kiinteistö on usein lopullinen käyttäjä ja näin vero jää asuin kiinteistön maksettavaksi. Toimitilakiinteistö voi usein vähentää arvonlisäveron ja näin vero ei jää heidän maksettavakseen. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 166.)

Ajanmukaistamiskorjauksilla parannetaan kiinteistön kulumisesta aiheutuneita vikoja. Rik- koutuneita osia vaihdetaan uusiin tai koko kiinteistö saneerataan nykypäivään sopivaksi. Ajanmukaistamiskustannukset kohdistuvat usein hieman vanhempiin kiinteistöihin, joissa kulutusta on jo ehtinyt tapahtua. Ajanmukaistamiskustannukset ovat usein huomattavat. Esimerkkinä ajanmukaistamiskustannuksista ovat ulkovaipan, putki- ja viemärijärjestelmän ja ikkunoiden korjauksiin liittyvät kustannukset. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 168.)

5 Riskit kiinteistösijoittamisessa

Sijoittamiseen ja kiinteistöihin liittyy aina riskejä. Riskit on sidottu odotettuihin tuottoihin ja niiden suuruus määritty tulevaisuuden tavoitteiden mukaisesti. (Kiiras & Tammilehto 2020, 57.) Sijoittajan tulisi arvioida kuinka suurella todennäköisyydellä ja mitä tapahtuu, jos kohde tuottaakin tappiota tai odotettua huonompaa tulosta. Sijoittaja pyrkii maksimoimaan tuottonsa oman sijoitusstrategiansa mukaisesti. Sijoitusstrategian tulisi kattaa se, kuinka paljon sijoitukselle halutaan tuottoa milläkin riskisuhdanteella. Sijoittajat voidaan jakaa neutraaleihin, riskiä välttäviin ja riskiä suosiviin sijoittajiin. Riskiä välttävät sijoittajat haluavat korkeampaa tuottoa mitä riskisempi sijoitus on. Riskin suosija odottaa korkeaa tuottoa sijoitukselle riippumatta sen toteutumisesta. Neutraali sijoittaja ei vaadi riskistä korkeampaa tuottoa, koska on kiinnostunut vain odotetusta tuotosta. Käytännössä riskihalukkuus kuitenkin saattaa vaihdella muun muassa ajan kanssa. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 192.)

5.1 Tuotto-odotus ja riskimittarit

Tuotto-odotus kuvaa hyvin sijoittajan arviota kohteen tulevasta tuotosta. Mitä riskisempi markkina, sitä korkeampi tuotto-odotus sijoituksella on. Arvio ei kuitenkaan ole lopullinen vaan tuotto saattaa vaihdella tilanteesta riippuen. Vaihtelua sijoittajan tulisi myös arvioida sijoitusta tehdessään. Mikäli toteutunut tuotto on kaukana tuotto-odotuksesta, on todennäköistä, ettei tuotto-odotus tule jatkossakaan toteutumaan. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 192.) Sijoittajan olisi hyvä tehdä herkkyysanalyysi, joka kuvaisi tuottoa eritilanteissa. Herkkyysanalyysi selkeyttää kuinka paljon tuotto muuttuu, kun vertailtava kohde muuttuu esimerkiksi yhden yksikön verran.

Sijoittajat arvioivat odotettua tuottoa, mutta odotettu tuotto usein pohjautuu historiallisiin tuloksiin ja toteutuneisiin lukuihin. Oletettavaa on, että tulevaisuuden luvut voivat pohjautua jo toteutuneisiin lukuihin ja näin sijoittaja voi arvioida riskitasoa. Arvioinnissa tulisi kuitenkin ottaa huomioon, ettei historia välttämättä aina toista itseään, sekä saatavilla olevan tiedon laatu, määrä, kattavuus sekä kuinka pitkältä ajalta dataa on saatavilla vaikuttavat arvioon. Arviointia helpottaa erilaiset riskimittarit. Riskimittareilla voidaan määrittää kuinka suuri pääoma sijoittajalla tulisi olla, jotta hän pystyisi kattamaan mahdolliset tappiot sekä kuinka suurella todennäköisyydellä sijoituksesta aiheutuu tappiota. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 193.)

Varianssi ja keskihajonta ovat hyviä mittareita kuvaamaan sijoituksen tuottojen syntyä. Varianssi kuvaa tuotto-odotuksen ja toteutuneen tuoton etäisyyttä toisistaan. Keskihajonta sen sijaan on varianssin neliöjuuri ja kuvaa keskimääräistä poikkeamaan tuotto-odotuksesta. Varianssia ja keskihajontaa kutsutaan hajontaluvuiksi ja ne kuvastavat tuottojen vaihtelua. Vaihtelua kutsutaan volatilitteetiksi. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 193.) Volatilitteetti kuvaa hinnan vaihtelun voimakkuutta tietyllä ajalla. Mikäli volatilitteetti on pieni, vaihtelee kohteen hinta vain vähän ja näin ollen on kohde matalariskisempi. Luvun kasvaessa riski suurenee. (sijoitustieto.fi, 2018.) Tuottoja kuvaavan käyrän ollessa symmetrinen, kuvaa riskimittari sijoituksen kokonaisriskiä, sillä mukana on myös huonommin toteutuneen odotuksen todennäköisyys. Usein kuvio kiinteistösijoittamisessa ei kuitenkaan ole symmetrinen. Tuollaisen mittarin kehittäminen olisi hankalaa ja sen takia riskimittarina kiinteistösijoittamisessa usein käytetään keskihajontaa. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 194.)

Kiinteistömarkkinariskin mittaamiseen ja hallitsemiseen käytetään Value-at-Risk kehikkoa. Luku mittaa tuottojakauman odotettua maksimitappiota tietyn ajanjakson sisällä sekä määritetyllä riskitasolla. VaR luku soveltuu hyvin sijoittajille, jotka ovat matalan riskin sijoittajia ja joilla saattaa olla velvoitteita sijoitetulle summalle tulevaisuudessa. Esimerkkejä tällaisista ovat esimerkiksi pankit, vakuutusyhtiöt ja eläkesijoittajat. VaR kuvaa tulevan arvon todennäköisyysjakamaa. VaR lasketaan sen mukaan minkä suuruinen tappio on mahdollinen. Luku kuvastaa prosentteina potentiaalista maksimiriskiä tietyllä ajanjaksolla ja todennäköisyydellä. Prosenttiluku kuvastaa sitä suuruutta, kuinka paljon tappiota voi syntyä tietyllä ajanjaksolla. Ongelma VaR luvussa on, että se ei kerro tappion suuruutta. Tappio saattaa olla minkä suuruinen tahansa. Tietyt järjestöt ovat määritelleet tietyn rajan, jonka alitse VaR ei saisi mennä. Vakuutus yhtiöille tämä on esimerkiksi määritelty 99,5 prosenttiin. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 194.)

5.2 Tuottovaatimuksen muodostuminen

Kiinteistösijoittamisessa mitä suurempi tuottovaatimus sijoittajalla on, sitä riskisempi on tulevaisuuden kassavirran saavuttaminen. Tuottovaatimuksen pohjana pidetään vakava-raisten valtion velkakirjojen tuottotasoa. Tätä kutsutaan riskittömäksi koroksi ja tuon saavuttamiseen ei nähdä riskejä. Kaikissa muissa tapauksissa tuottojen saavuttamiseen liittyy aina riski. Riskiä vastaan sijoittajalla on tietty tuottovaatimus sijoitetulle pääomalle. Rahoitusteoriassa tuotto-odotuksen eroa suhteessa riskittömään tuottoon kutsutaan riskipremiksi tai riskilisäksi. (Kaleva, Oikarinen, & Soutamo 2017, 197.)

Odotettu tuotto = riskipreemio + riskitön korko

Tuotto odotus muodostuu siis siitä, että pääoman riskittömään mahdolliseen korkoon lisätään riskistä aiheutunut lisä (riskipreemio), jonka sijoittaja haluaa tuotoksi sijoitetulle pääomalleen.

5.3 Yleiset riskit liittyen toimitilasijoittamiseen

Kiinteistösijoittamiseen liittyy useita riskejä. Riskit voivat liittyä taloudellisiin, liiketoimintaan tai ympäristön vaikuttamiin tekijöihin.

Taloudellisena riskinä on tällä hetkellä korkojen nousu lähivuosien aikana sekä inflaation kasvaminen. Korkojen noustessa ihmisille jäisi vähemmän rahaa käytettäväksi muihin menoihin. Tällöin asuntojen hinnat lähtisivät laskuun, sillä monella ei olisi enää varaa asua nykyisessä asunnossa samalla elintasolla.

Taloudellisiin riskeihin liittyvät myös vakuuksiin liittyvät riskit. Pankki voi pyytää selvitystä vakuuksista. Mikäli kiinteistön tai huoneiston arvo on heidän mielestään laskenut voivat he pyytää lisävakuutta. (Tessin) Vakuuden puute on myös este kiinteistösijoitussalkun kasvattamiselle. Arvon alenemiseen vaikuttavat suuri tarjonta ja huono käyttöaste. Myös muuttotappiollisissa kaupungeissa kiinteistöjen arvot voivat laskea. (Huhtala 2020).

Myös poliittisilla päätöksillä on vaikutusta kiinteistösijoittamisen riskiin. Muun muassa verotuksen kiristäminen, esimerkiksi kiinteistöveron korottaminen vaikuttaa kiinteistösijoituksen kannattavuuteen.

Mikäli sijoittaja sijoittaa kohteeseen, joka ei ole haluttu, tulee hän todennäköisesti tekemään tappiota. Vaarana on alueen huono käyttöaste tai alhainen arvonnousu. Tilan tyhjiillä kuukausilla on suuri vaikutus kannattavuuteen. (Huhtala 2020).

Riskinä voi myös olla, että kustannukset nousevat tai kiinteistöön tulee yllättäviä lisäkustannuksia. Kiinteistösijoittamisessa kustannukset voivat olla suuria ja näin vaikuttaa negatiivisesti kassavirtaan. (Tessin) Vuokraa voi harvoin nostaa samassa suhteessa kustannusten nousun kanssa.

6 Tutkimus

Tämä tutkimus käsittelee Helsingin, Jyväskylän ja Tampereen liiketiloja ja niiden kannattavuutta sijoittajan näkökulmasta. Tutkimuksessa tutkittiin liiketilojen kehitystä kaupunkikohtaisesti, sekä teoriaa havainnollistettiin käytännön esimerkkien avulla.

Helsinki (656 920 asukasta) ja Tampere (241 009 asukasta) ovat eräitä Suomen suurimista kaupungeista. Kohteet valitsin niin, että niiden välillä on vähintään 150 km etäisyys toisiinsa. Jyväskylä (143 420 asukasta), edustaa vertailussa pienempää kaupunkia, ollen kuitenkin Suomen seitsemänneksi suurin kaupunki. Kaikki nämä kaupungit ovat sijoittajien suosiossa ja omaavat vilkkaan keskustan, joissa on useita liiketiloja ja suuria ihmismassoja. Valitut kaupungit sijaitsevat hyvien tieyhteyksien varrella. Tutkimuksen oletettu sijoittaja asuu Uudellamaalla tai Pirkanmaalla ja hänellä tulee olla helppo matka tarvittaessa sijoituskohteeseen.

Tutkimuksessa vuokratdata on jaettu jokaisen vuoden syyskuun tilanteen mukaisesti. Liiketilat on jaettu 0–50 neliöisiin, 51–200 neliöisiin, 201–500 neliöisiin sekä yli 500 neliöisiin liiketiloihin. Tutkimuksessa ja laskelmissa on myös otettu huomioon liiketilojen neliömääräinen lukumäärä. KTI:itä saadussa datassa vuokratasot ovat olleet arvonlisäverottomia bruttovuokria. Vuokrahinnat on laskettu mediaanin perusteella. Mediaani soveltuu hyvin tällaiseen käyttöön, sillä se kuvastaa keskimmäisen liiketilan vuokraa suuruusjärjestyksessä olevista liiketilojen vuokrasta tietyssä kategoriassa.

6.1 Helsinki

Helsingissä liiketilojen vuokrat ovat olleet neliöhintaisen vertailun perusteella kaikissa liiketiloissa tasaisessa laskussa. 2017–2018 laskua oli eniten alle 50 neliöisissä kohteissa, jopa 11,75 %. Kuitenkin 51–200 neliöisissä liiketiloissa päästiin nostamaan vuokria 0,75 % verran. Keskimäärin kaikkien liiketilojen vuokrat olivat 4,53 % laskussa verrattuna edellisvuoteen. 2019 kaikkien Helsingin liiketilojen vuokrat olivat laskussa. Eniten laskua teki 51–200 neliöiset liiketilat 10,12 % muutoksella. Pienimmällä muutoksella pääsivät yli 500 neliön liiketilat 6,17 % muutoksella. 2020 keskimääräinen vuokrien lasku oli laskelmien mukaan 5,85 %. Eniten laskua teki alle 50 neliön liiketilat 10,87 % vuokrien alenemisella. Odotettavissa vuodelle 2021 on jälleen vuokrien alenemista keskimäärin 6,51 % verran.

Käyttöaste on Helsingissä ollut kaikista valituista kaupungeista suurin. Eniten muutosta on tapahtunut alle 50 neliöisissä liiketiloissa. Niiden käyttöaste on vuonna 2018 noussut 5,41 % ja 2019 laskenut 3,94 %. Muuten käyttöaste 2017–2019 välisenä aikana on ollut melko

tasaista keskimääräisen muutoksen ollessa 2018 0,04 % ja 2019 0,52 %. Tämän perusteella oletettavaa olisi, että tulevaisuudessa Helsingin liiketilojen käyttöaste olisi pienessä noususuunnassa.

Riskinä Helsingin liiketilaan sijoittaessa on vuokralaisen löytäminen. Useat kohtalaisen menestyneetkin yritykset ovat lopettaneet, joten pitkäaikaisen vuokralaisen löytäminen saattaa olla hankalaa. Jokaiselle vuokralaiselle uusi sijainti on aina riski siitä, miten asiakkaat löytävät tilat. Toki tämä on myös vuokralaisen toimialasta kiinni.

Kohdevalinnaksi vertailuun tuli Helsingin arvostetulla Punavuoren alueella, Albertinkatu 16, 00120 Helsinki -osoitteessa sijaitseva liikehuoneisto. Kyseisen kohteen pyyntihinta on 264 000 euroa, neliötä siinä on 81 neliötä, vastike 1083 euroa, joka tarkoittaa 13,37 euroa neliöltä. Rakennus on rakennettu vuonna 1961. (Liite 1.) Albertinkadun kohteella on vertailukohteista selkeästi pisin matka lähimmälle rautatieasemalle, ollen 1,3 kilometriä. Kohde on selkeästi syrjemässä kuin muut kohteet, mutta sijaitsee kuitenkin loistavalla paikalla erittäin suosituksella alueella, jossa on paljon asutusta.

6.2 Tampere

Tampereella neliövuokrahintojen trendi on myös ollut lasku suunnassa. Vuokrat ovat hieman nousseet vuonna 2018, mutta liiketilojen vuokriin on odotettavissa vuokran alenemista lähitulevaisuudessa. Tampereella vuokrat ovat olleet 4,06 %-19,34 % nousussa vuonna 2018, keskiarvon ollessa reilu 10 %. Seuraavina vuosina luvut ovat olleet kuitenkin negatiivisia. Vuonna 2019 50–100 neliöisten liikehuoneistojen vuokrat olivat jopa 31,78 % laskussa. Keskiarvona kaikkien liiketilojen vuokrat laskivat 19,02 %. KTI:ltä saadusta materiaalista lasketun trendin perusteella 2020 vain 201–500 neliöiset liiketilat pääsisivät hieman nostamaan vuokria, mutta muut joutuisivat jälleen laskemaan vuokrahintojaan 2,66–6,22 %. 2021 odotettavissa on jälleen keskiarvolta 11,7 % vuokrien alenemista kaikkien tilojen ollessa laskusuunnassa.

Käyttöaste Tampereella on ollut kaikkien liiketilojen suhteen positiivinen. Kuitenkin vuonna 2018 muutosta on ollut 51–500 neliöisten liiketilojen keskuudessa laskevasti 7,72–9,95 %. Tampereen keskiarvon ollen kuitenkin 0,86 % positiivisen puolella. 2019 Tampereen liiketilojen käyttöaste on kaikissa kokoluokissa noussut. Eniten nousua teki alle 50 neliön ja 201–500 neliöiset liiketilat 6,68 % ja 6,61 % tuloksilla. Vähiten muutosta tapahtui 51–200 neliöisissä liiketiloissa. Kaupungin käyttöasteen keskiarvo oli tuolloin 2,80 %.

Myös Tampereella riskinä on, että sopivaa vuokralaista ei löydy tai vuokrasuhde jää lyhyeksi. Myös liiketilojen liikatarjonta vaikeuttaa vuokralaisen löytämistä niin, että vuokraa ei joutuisi laskemaan huomattavaa summaa.

Vertailuun valittu liikehuoneisto sijaitsee osoitteessa Tuomiokirkonkatu 23, 33100 Tampere. Liikehuoneiston pyyntihinta on 238 685 euroa. Siinä on 74 neliötä, vastike on 191 euroa, joka tarkoittaa vain 2,58 euroa neliöltä. Rakennus vuosi on 1969. (Liite2.) Liiketila sijaitsee vain 300 metrin päässä Tampereen päärautatieasemasta.

6.3 Jyväskylä

Jyväskylä pärjasi vuokravertailussa parhaiten ja se on ainut tutkimuksen kaupunki, jolla vuokrien trendi on nouseva. Vuokrat ovat hieman laskeneet vuonna 2019 mutta odotettavissa on hintojen nousua, sillä trendi on positiivinen. Prosentteina Jyväskylällä oli suurimmat muutokset vuosien välillä vuokrien suhteen. Vuodesta 2017 vuoteen 2018 muutosta alle 50 neliön kohteissa oli jopa hieman reilu 62 %. 51–200 neliöisellä liikehuoneistolla muutosta oli noin 29,5 %. Vähiten vaihtelua oli 201–500 neliöisissä liiketiloissa, vain 1,83 %. Vuonna 2019 vuokrat olivat hieman laskussa. Keskimäärin laskua oli 5,42 %. Suurin muutos oli alle 50 neliöisissä liiketiloissa, 9,82 % laskulla, kun taas vähiten laskua tapahtui 51–200 neliön kohteissa, vain 0,46 % muutoksella. KTI:ltä saadun materiaalin perusteella laskettujen trendien mukaan 2021 vuokrat nousivat jälleen alle 200 neliöisissä liiketiloissa 26–14 %. Samalla 201–500 neliöisten liiketilojen vuokrat olivat 3,25 % laskussa. 2020 keskimääräksi muodostui 2,45 %. 2021 Jyväskylän kaikkien liikehuoneistojen yhteinen keskiarvo oletetaan olevan hieman negatiivinen, mutta nousujohteinen tulevaisuutta ajatellen. Alle 200 neliön liiketiloille olisi odotettavissa noin 7–8 % vuokrien nousua.

Jyväskylässä käyttöasteen muutokset olivat suurimpia. 2018 alle 50 neliön liiketilojen käyttöaste nousi 15,98 % mutta jälleen lasku 11,71 % vuonna 2019. 2018 kaikkien liiketilojen käyttöaste on noussut ja yhteensä keskiarvoksi on muodostunut 2,61 %. 2019 kaikissa kokoluokissa käyttöasteen muutos on ollut negatiivista ja keskiarvo on ollut 1,92 %.

Jyväskylän kohdalla riskinä on arvonaleneminen sekä Jyväskylään kaupunkina liittyvät riskit esimerkiksi väkivallan lisääntyminen ja tästä johtuvat muutokset kaupunkimassoihin. Jyväskylässä vuonna 2019 asukkaiden turvallisuuden tunne on heikentynyt (Jyväskylä 2019). Lisääntynyt väkivalta voi myös kohdistua liiketiloihin esimerkiksi rikottujen tai tuhritujen näytelasien muodossa. Nousevan vuokratason takia vuokralaisen saaminen saattaa myös hankaloitua.

Riskiksi muodostuu myös vuokran ja käyttöasteen suuret muutokset. Suuret muutokset ovat aina riskisempiä ja aiheuttaa sijoittajalle epävarmuutta. Markkinavuokrat tai käyttöaste saattaa yllättäen laskua.

Jyväskylästä valittu kohde sijaitsee osoitteessa Väinönkatu 38, 40100 Jyväskylä. Liikehuoneiston pyyntihinta on 238000 euroa. Siinä on 143 neliötä, vastike 684 euroa, joka tarkoittaa 4,78 euroa neliöltä. Rakennusvuosi on 1999. (Liite 3.) Liiketila sijaitsee vain 600 metrin päässä Jyväskylän rautatieasemasta.

6.4 Kohdevertailu

Tutkimuksen kohteet sijaitsivat aivan jokaisen kaupungin keskustasta. Liiketilat ovat suuruudeltaan 74–143 neliön suuruisia. Niiden myyntihinnat vaihtelevat 238 000 euron ja 264000 euron välillä. Kohteet sijaitsevat kerrostalojen alakerroissa, joihin kuuluu maksettavaksi vastike. Vastikkeiden suuruus vaihtelee reilusti kohteiden välillä Helsingin kohteen vastikkeen ollessa 1083 euroa, Jyväskylän 684 euroa ja Tampereen 191 euroa. Vertailussa tuotto-odotukseksi asetettiin 7 %, joka on melko maltillinen tuotto-odotus. Kaikki valitut kohteet sijaitsevat kaupungin keskustan alueella, ovat kulmahuoneistoja ja kohtalaisen siistissä kunnossa olevia tiloja. Liiketilän sijainnissa positiivisesti vaikuttaa myös jalkakäytävien sijainti. Vertailussa kaikki liiketilat sijaitsevat niin, että suojatie kohdistuu suoraan liiketilaan. Tällöin ihmiset todennäköisemmin huomaavat tilassa, koska joutuvat kävelemään kyseistä liiketilaa kohti.

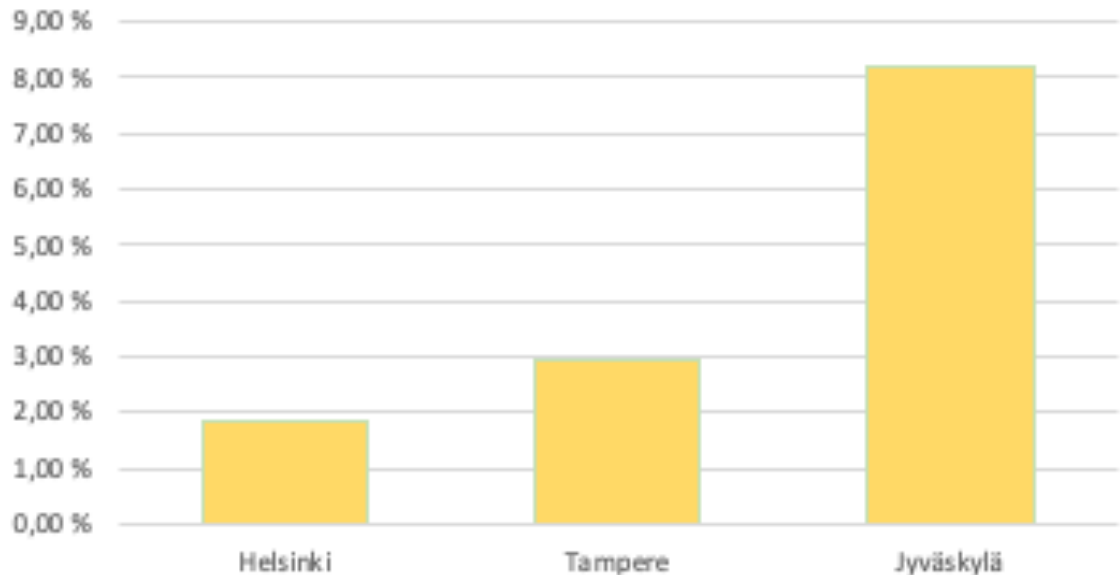
Kohteiden hinnoissa on vain 26 000 euron ero. Neliökohtaisen vastikkeen vaihtelu on kuitenkin suhteellisen huomattava, sillä suurimman ja keskimmäisen kohteen välillä on eroa 8,59 euroa. Kannattavuuteen näin suuri kustannusero vaikuttaa huomattavasti. Huomioitavaa on myös, että Jyväskylästä saa melkein samalla myyntihinnalla kaksinkertaiset neliöt verrattuna Helsinkiin ja Tampereeseen.

Potentiaaliset vuokrat on laskettu alueen toteutuneiden neliövuokrien mukaisesti muodostamalla trendi vuokrien kehityksestä. Kuten jo aikaisemmin tuli esille, on merkittävää, että Jyväskylällä on ainut positiivinen trendi liiketilojen vuokrien suhteen. Kaikkien kaupunkien vertailussa trendiviiva asettui melko tasaisesti.

Tutkimuksessa oletetaan, että sijoittajalla on 50 000 euroa omaa pääomaa ja lopulle kauppahinnalle hänen tulee saada rahoitus. Rahoitustavaksi on valittu pankkilaina, jonka korko on 1,5 % Sijoittajalle tärkeää on positiivinen kassavirta ja hän haluaa kohteilleen 7

% vuosituoton. Näillä tiedoilla valituista kohteista vain Jyväskylä olisi potentiaalinen sijoituskohde. Helsingissä nettotuotoksi muodostui 402,61 euroa kuukaudessa ja tuotto prosentti jäi vain 1,83 %. Tampereen kohteessa nettotuotto olisi 582,53 euroa kuukaudessa ja tuotto prosentti 2,93 %. Jyväskylässä nettotuotto olisi jopa 1624,39 euroa kuukaudessa ja tuotto prosentti 8,19 %. Positiivisen kassavirran lisäksi kaikille näille kolmelle liikelilalle on odotettavissa arvonnousua. Arvonnousu perustuu siihen, että tilat sijaitsevat aivan kaupunkien ydinkeskustoissa, halutuilla alueilla.

Jyväskylän kohteessa tuotto kohtaa sijoittajan määrittämän 7 % rajan. Samalla kohde on reilusti kassavirtaposiitivinen. Tila soveltuu moneen käyttöön ja se on suurin näistä kolmesta vaihtoehdosta. Jyväskylän kohteen tuotto prosentiksi asetui 8,19 %, toiseksi parhaan tuotto prosenttin sai Tampere 2,93 prosentilla ja heikoimmaksi tuotto prosentiksi jäi Helsingin kohde 1,83 prosentilla. Helsingin kohteen heikoksi tulokseksi muodostui suuri vastike verrattuna muihin kaupunkeihin. Jyväskylän tulosta paransi se, että kyseessä oli ainut kaupunki, jolla liiketilojen vuokrat olivat viime vuosina nousseet. Vaikka Jyväskylä on Tamperetta pienempi kaupunki, oli siellä odotettavissa jopa 5,64 euroa korkeampi neliövuokra kohteelle vuonna 2021. Odotettu vuokran suuruus määriteltiin 2017–2019 toteutuneiden vuokrien perusteella trendin avulla.



Kuva 2 - Kohteiden tuotto prosentti

Koska vastikkeiden erot olivat merkittäviä, vertailtiin kohteita myös kuluperusteisen vertailun mukaisesti. Keskimääräiseksi huoneistoneliökustannukseksi muodostui 3,83 euroa, mikä saatiin korottamalla vuoden 2019 kustannuksia keskimääräisellä muutoksella 2021

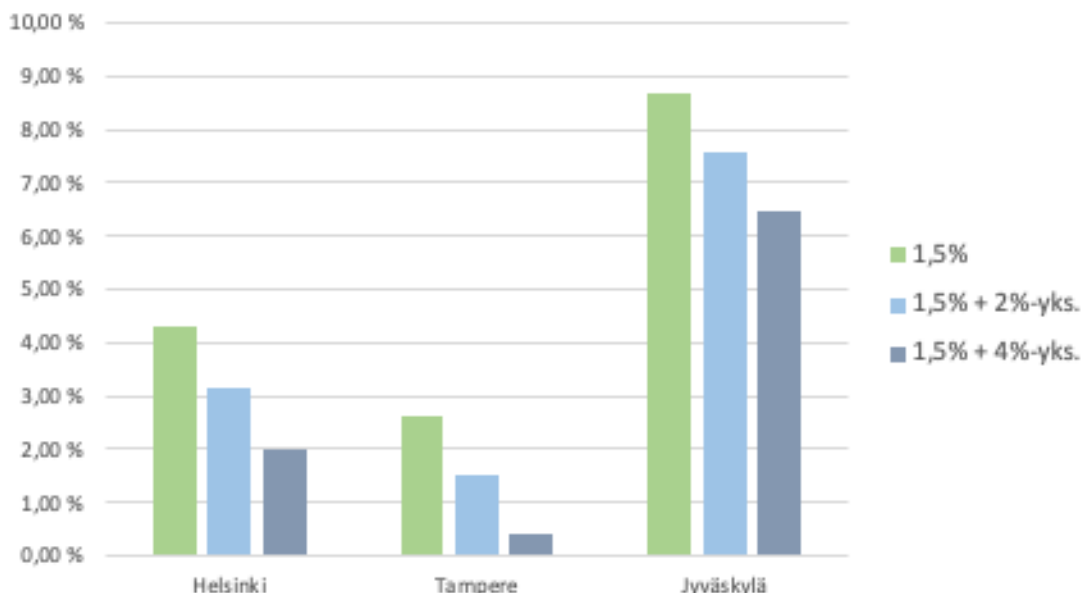
vuoteen saakka. Kustannuslaskelmien mukaan Helsingin kustannukset olisivat 310,26 euroa, Tampereen 283,45 euroa ja Jyväskylän 547,75 euroa. Näiden laskujen perusteella Jyväskylällä olisi edelleen korkein tuotto, ollen 8,67 %. Helsingin kohteessa muutosta tapahtuisi eniten sillä 1,83 % tuotto muuttuisi 4,29 % tuotoksi.

6.5 Koron vaikutus tuottoon

Maailman tilanne huomioon ottaen, tällä hetkellä inflaation kasvaessa on sijoittajien pelkona korkojen nousu. Tämän takia tutkimuksessa vertailtiin kohteita myös tilanteissa, joissa korot nousisivat 2 prosenttia, sekä tilanteessa, jossa korot nousisivat 4 prosenttia nykytilanteesta. Näitä tilanteita verrataan todellisiin keskimääräisiin kuluihin, ei vastikkeelliseen tuottoon.

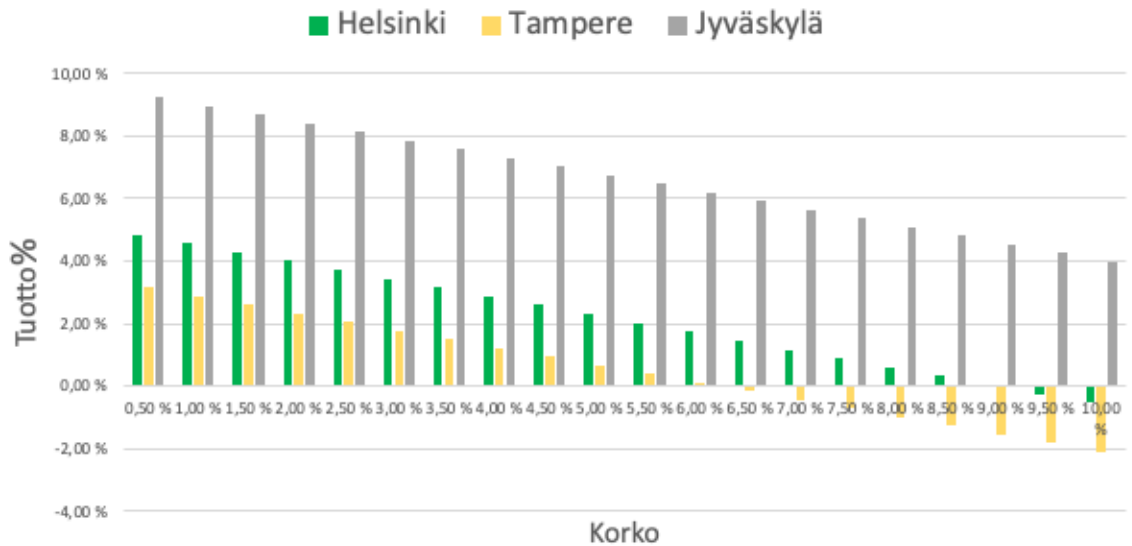
Korkojen noustessa 2 % koroksi muodostuisi 3,5 %. Tällöin nettotuotto Helsingin kohteella olisi 693,86 euroa kuukaudessa, jolloin tuottoprosentti olisi 3,15 %. Korkojen noustessa 5,5 %. Nettotuotto olisi 444,19 euroa kuukaudessa ja tuottoprosentti 2,02 %. Helsingin kohteessa koron kriittinen piste on 9,06 %.

Tampereen kohteessa 3,5 % korolla nettotuotto olisi 297,68 euroa ja tuottoprosentti 1,5 %. Koron ollessa 5,5 % tuotto tippuisi 77,55 euroon ja tuottoprosentti vain 0,39 %. Tampereen kohteen koron kriittinen piste on 6,2 %.



Kuva 3 - Korkoskenaariovertailu

Jyväskylän kohteessa koron ollessa 3,5 %, nettotuotto olisi 1500,43 euroa kuukaudessa ja tuotto prosentti 7,57 %. Koron noustessa 5,5 %, olisi nettotuotto vielä 1281,10 euroa kuukaudessa ja tuotto prosentti 6,46 %. Tässä kohteessa korko voisi nousta jopa 17,19 %, ilman, että kohde olisi tappiollinen. Tämä olisi siis inflaatio huomioiden näistä kolmesta vaihtoehdosta turvallisoin vaihtoehto sijoittaa, mikäli oletetaan, että kaikilla kohteilla olisi sama potentiaali saada vuokralaisia.



Kuva 4 - Tuoton herkkyyksianalyysi koron muuttuessa

Herkkyyksianalyysin avulla voidaan huomata, kuinka paljon tuotto muuttuu, kun korko muuttuu puolikkaalla prosenttiyksiköllä. Koron noustessa 0,5 % laskee tuotto 0,28 %. Tämän avulla on helppo laskea tuotto kullakin korkotasolla. Kuvaaja hahmottaa kriittisen pisteen tasoa.

Taulukko 1 - Koron herkkyyksianalyysi

Korko	Helsinki	Jyväskylä	Tampere
0,50 %	4,86 %	9,22 %	3,16 %
1,00 %	4,57 %	8,95 %	2,88 %
1,50 %	4,29 %	8,67 %	2,60 %
2,00 %	4,01 %	8,39 %	2,33 %
2,50 %	3,72 %	8,12 %	2,05 %
3,00 %	3,44 %	7,84 %	1,77 %
3,50 %	3,15 %	7,57 %	1,50 %
4,00 %	2,87 %	7,29 %	1,22 %
4,50 %	2,59 %	7,01 %	0,94 %
5,00 %	2,30 %	6,74 %	0,67 %
5,50 %	2,02 %	6,46 %	0,39 %
6,00 %	1,74 %	6,18 %	0,11 %
6,50 %	1,45 %	5,91 %	-0,16 %
7,00 %	1,17 %	5,63 %	-0,44 %
7,50 %	0,88 %	5,35 %	-0,72 %
8,00 %	0,60 %	5,08 %	-0,99 %
8,50 %	0,32 %	4,80 %	-1,27 %
9,00 %	0,03 %	4,52 %	-1,55 %
9,50 %	-0,25 %	4,25 %	-1,82 %
10,00 %	-0,53 %	3,97 %	-2,10 %

6.6 Kulujen kehitys sijoittajan näkökulmasta

Keskimäärin liikekiinteistöjen kulut ovat nousseet vuodessa 2,35 %. Eniten vuosien 2000–2019 välisenä aikana oli noussut ulkoalueiden hoitoon liittyvät kustannukset. Nämä olivat nousseet 14,17 % kyseisenä aikana. Seuraavaksi eniten kulut olivat nousseet kiinteistövero-rotukseen liittyvissä kuluissa. Nuo olivat nousseet keskimäärin 6,82 % vuodessa. Myös siivoukseen liittyvät kulut olivat nousseet 5 %. Tämän uskotaan johtuvan yleisestä elintason paranemisesta, jolloin ihmiset käyttävät enemmän kotitalouteen liittyviä palveluita, kuten siivouspalveluita. Suurimmillaan siivouspalveluiden kustannukset ovat olleet vuonna 2010.

Vahinkovakuutuksen kustannukset ovat vaihdelleet vuosien 2000–2019 välillä, mutta vaihtelu on ollut vähäistä ja keskimääräiseksi muutokseksi muodostui 0 %. Korkeimmillaan vahinkovakuutuskustannukset olivat vuonna 2006. Veden ja jäteveden kustannukset ovat myös säilyneet melko tasaisella tasolla, nousten keskimäärin vain 0,63 % vuodessa. Veden ja jäteveden kustannukset ovat olleet korkeimmillaan vuosina 2014 ja 2015.

Muihin hoitokuluihin sekä aktivointeihin liittyvät kustannukset ovat laskeneet. Aktivoinnit laskivat 2,76 % ja muut hoitokulut 3,33 %. Muihin hoitokuluihin liittyvät kustannukset ovat olleet alhaisimpia kustannuksia liittyen liiketiloihin. Kyseiset kustannukset ovat olleet vain muutama sentti per huoneistoneliö kuukaudessa. Aktivointiin liittyvät kustannukset sen sijaan ovat olleet suurempia kustannuksia, ollen hieman vajaa yhden euron per huoneistoneliö kuukaudessa. Alimmillaan aktivointikustannukset ovat olleet muutamaa kymmentä senttiä kuukaudessa per huoneisto neliö. Tällaisissa summissa kustannusten alenemisen voi jo huomata.

Yleisesti katsottuna kulut ovat olleet noususuunnassa. Matalimmillaan kustannukset ovat olleet vertailussa vuonna 2000 ja 2001, jonka jälkeen ne ovat nousseet tasaisesti vuoteen 2010. Tuolloin kustannukset ovat olleet tähän mennessä korkeimmillaan. Pienen laskun jälkeen kulut jälleen nousivat vuonna 2014. Yhteensä kulut vuosina 2010 ja 2014 ovat olleet hieman vajaa 4 euroa per huoneistoneliö kuukaudessa. Vaikka oletuksena on, että kustannukset tulevat nousemaan, on viimeisen 9 vuoden ajalta kustannusten trendi käännyt laskusuuntaan.

Koko aikajaksolla suurimmat kustannukset ovat liittyneet käyttöön ja huoltoon sekä lämmitykseen. Merkittäviä kuluja ovat olleet myös korjaukset, sähkö, aktivoinnit sekä kiinteistövero.

Kun sijoitettava kiinteistö omistetaan kokonaan, sijoittajan kulut koostuvat eri palveluntuottajille maksetuista korvauksista ja ne muuttuvat, mikäli palveluntuottaja korottaa hintojaan. Jos sijoittaja omistaa vain osan esimerkiksi taloyhtiöstä, jonka katutasossa toimitila sijaitsee, maksaa hän pääasiassa kulunsa vastikkeena taloyhtiölle, joka maksaa palveluntuottajille. Tässä tapauksessa kulujen kehitys tulee hieman viiveellä, koska taloyhtiö korottaa vastikettaan tarvittaessa, mikäli palveluntuottajien hinnat nousevat. Mikäli sijoituskohde sijaitsee taloyhtiössä, niin kulut ovat usein suuremmat, kuin kokonaan omistetussa sijoituksessa, koska taloyhtiöt veloittavat toimitiloilta vastiketta enemmän, kuin muilta taloyhtiön osakkailta. Kerroin asettuu taloyhtiöstä riippuen useimmiten välille 1,5–2. Tämä sama kerroin voit tulla kyseeseen myös taloyhtiössä teetettyjen remonttien maksamisessa. (Neuvonen.)

Mikäli kulujen nousu on normaalia, niin niiden kehityksellä ei ole suurta merkitystä sijoittajalle. Yleinen käytäntö on, että vuokrasopimuksissa on mahdollistettu vuotuinen vuokrankorotus joko indeksiin sidottuna tai ennalta sovitun prosentin mukaisesti. Vuokrankorotuksen tarkoituksena on pitää tuotto samana kulujen noustessa. Korotus kuitenkin aina vaatii perustelut, kuten yleisestä vuokratasosta jälkeen jäänyt vuokra tai vuokrattavaa toimitilaa rasittavien kustannusten nousu. (Minilex)

7 Pohdinta

Vauhdikkaasti sähköistyvässä maailmassa liiketiloihin sijoittamisen tulevaisuuden voi nähdä hieman synkemmässä valossa kuin ennen tai vähintäänkin muuttavana toimintaympäristönä. Verkkokauppojen yleistyessä niin kutsuttujen kivijalkaliikkeiden myynti kääntyy ja tämä luonnollisesti vaikuttaa myös liiketilojen kysyntään yleisesti. Erityisesti erikoiskaupat siirtävät matalalla kynnyksellä toimintansa verkkoon matalampien kustannusten vuoksi. Esimerkiksi vaatekauppojen tilakustannukset ovat merkittävät suhteessa myyntiin. Tämä laskee erityisesti pienempien liiketilojen kysyntää, mutta myös suurempien liikkeiden siirtymistä verkkoon on näköpiirissä. Näistä esimerkkinä H&M ja mahdollisesti Stockmann.

Pienien liiketilojen kysyntä on siirtynyt perinteisistä kaupoista enemmän palveluntuottajien puolelle. Koska asiakaskunta ja sitä myöten kysyntä on näin laskenut, niin myös vuokrataso on kääntynyt useissa tapauksissa laskuun. Tämä on myös lisännyt tarjontaa liiketiloihin sijoitettaville henkilöille ja varsinkin pienemmistä kaupungeista onkin nyt helpompaa löytää edullisia kohteita ostettavaksi, kuin muutama vuosi sitten.

Edellä mainittu huomioiden, näen kuitenkin tietyn tyyppisille yrityksille tärkeäksi myös kivijalassa toimimisen. Vaikka tuote tai palvelu olisikin mahdollista siirtää kokonaisuudessaan verkkoon, niin fyysisesti tapahtuva hyvä palvelukokemus toimii varsin hyvänä kilpailuetuna varsinkin luksustuotteita ja -palveluja myyvien yritysten kohdalla. Luksuksen myynti on myös lisääntynyt viime vuosina. Tästä johtuen uskonkin, että kivijalkamyymälät eivät ole aivan lähitulevaisuudessa täysin poistumassa.

Perinteisten kauppojen vähenemisen lisäksi toimitilasijoittajille aiheuttaa päänvaivaa toimistotilojen nopea lisääntyminen ja sen mukanaan tuoma liikatarjonta. Asiakkaita ei löydy ja se ajaa auttamatta vuokratasoja alas. Tätä ongelmaa ei ainakaan auta se, että Covid-19 pandemian myötä yritysten etätöihin siirtyminen on avannut useiden yritysten silmiä heidän todellisen tilantarpeensa suhteen. Uusi normaali tuleekin mitä todennäköisemmin pitämään sisällään enemmän etätömahdollisuuksia ja toimistotiloista osittain luovutaan. Yritysten tarve omille toimistoille tai nimetyille työskentelypisteille pienenee. Siinä missä yritys on aikaisemmin tarvinnut 800 neliötä hallinnolleen, riittää nyt vain 500 neliötä. Toimistotiloista osittain luopuminen tuleekin suurella todennäköisyydellä löytymään yritysten säästökeinoista tulevaisuudessa.

Asunto- ja kiinteistösijoittamisen eettisyys on nykyään suuri kiistanaihe. Osa ihmisistä pitää toimintaa riistämisenä ja tuloeroja lisäävänä tekijänä. Toiset ajattelevat sen mahdollis-tavan vapaamman liikkuvuuden ja valinnan asuinpaikan suhteen. Toimitilasijoittamisen suhteen en näe kuitenkaan tämän kaltaista kahtiajakoa, koska hyvin usein vuokralaisena toimiva yritys on vuokralaisena omasta tahdostaan. Toimitilan vuokraamisen vuoksi heidän ei tarvitse sitoa pääomaansa liiketilaan ja liiketoiminnan kasvaessa, heidän on yksin-kertaisempaa siirtyä suurempiin tiloihin. Sama hyöty on myös, jos liiketoiminta on pienen-tynyt ja säästöjä on saatava nopeasti aikaiseksi. Toimitilasijoittamisen voikin tästä syystä katsoa hyödyttävän kaikkia osapuolia.

Vastaukseni tutkimuskysymykseen, mikä kolmesta tutkimuksen kohteena olevasta kau-pungista on sijoittamisen näkökulmasta kannattavin, on Jyväskylä. Kahdessa muussa kaupungissa tuotot jäivät hyvin vaatimattomalle tasolle ja esimerkiksi niiden vuokrataso oli laskenut viime vuosina. Alakysymyksenä oli, että kannattaako tutkimuksen kohteina ole-vien kaupunkien toimitiloihin sijoittaa. Toimitilasijoittamisen kannattavuus on aina hyvin kohderiippuvaista ja kannattavuuteen vaikuttaa moni asia. Tämä mielessä vastaisinkin alakysymykseen, että kaikista kaupungeista voi löytyä kannattavia sijoituskohteita ja kan-nattavuus riippuu enemmän oikean kohteen löytymisestä, kuin kaupungista. Myös päälli-sin puolin kannattamattomaan kaupunkiin voi olla kannattavaa sijoittaa, jos kohteen saa tarpeeksi edullisesti.

Tekemäni tutkimus on mielestäni pätevä, koska tutkimus vastaa hyvin asetettuihin tutki-muskysymyksiin. Tutkimuksen luotettavuus on kuitenkin heikompi, johtuen osittain pie-nestä saatavilla olleesta datasta. Vuokratasosta saamani data oli vain kolmen vuoden ajalta 2017–2019, ja tämä ei riitä luotettavan trendin laskemiseen. Vuokratasoissa oli myös datan mukaan suuria muutoksia alueellisesti ja pidemmällä aikajänteelle tarkastelta-essa nuo muutokset eivät olisi vaikuttaneet niin merkittävästi laskemiini trendeihin. Käytin trendejä yhtenä kriteerinä vuoden 2021 vuokratason arvioinnissa. Epäluottamukseni koh-distuu ainoastaan vuokratasoihin, sillä kustannuksista saamani data oli 20 vuoden ajalta 2000–2019. Valitettavasti tutkimuksen data on saatu luottamuksellisesti KTI:ltä jonka takia en voi jakaa tarkkoja kuvaajia tai laskelmia tutkimuksen vaiheista. Opinnäytetyöni tietope-rusta on luotettava, sillä olen käyttänyt useita eri lähteitä varmentamaan tiedon oikeelli-suutta.

Tämän opinnäytetyön tekeminen oli minulle mieluista, sillä perehtyessäni aiheeseen ym-märrykseni laajeni paljon asian tiimoilta. Uusia oivalluksia oli esimerkiksi toimitiloihin sijoit-tamisen laajuus aiheena ja kuinka moni asia vaikuttaa toisiinsa. Yllätyin myös Suomessa olevien kiinteistöjen omistajarakenteesta, sillä esimerkiksi HOK-Elanto ei omista lainkaan

liiketilaja ja omistajuus on yllättävän usein ulkomailla. Lisäksi tietotekniset taitoni, varsinkin Excelin osilta, kehittyivät tutkimusta tehdessäni. Tiedostin jo ennen opinnäytetyöni tekemistä eri kaupunkien erot sijoituskohteena, mutta tämä asia selkeytyi minulle vielä lisää tutkiessani asiaa tarkemmin.

Toimitilasijoittajat ovat usein valmiita sijoittamaan kauemmaksikin omasta asuinkunnastaan ja tästä syystä laajentaisin tutkimusta koskemaan useampaa kaupunkia. Kysymys kaupungin kannattavuudesta sijoituskohteena on varmasti useimpia sijoittajia kiinnostava asia. Tutkisin myös vuokratasoja ja niiden kehitystä tarkemmin pidemmältä ajalta, jotta niiden kehitystä voisi paremmin ennakoida.

Toinen mielenkiintoinen tutkimusaihe voisi olla Covid-19 pandemian vaikutukset liiketilasijoittajien näkökulmasta. Useat yritykset, jotka ovat riippuvaisia fyysisistä asiakaskontakteista, ovat kärsineet huomattavasti Covid-19 viruksen vuoksi. Miten ja miten merkittävästi tämä vaikuttaa sijoittajiin?

Lähteet

Ahola, J. Airaksinen, M. Hellström, H & Rantamäki, M. 2019. *Rakennetun omaisuuden tila 2019*. ROTI. https://www.ril.fi/media/2019/roti/roti_2019_raportti.pdf. Luettu: 19.5.2021

Alho, E., Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. ja Vuori, L., 2018. *Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet*. Valtioneuvoston kanslia. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/160708>. Luettu 22.5.2021

Filpus, L. 2020. *Miten valita yrityksen sijainti?* Toimitilat Kauppalehti. <https://toimitilat.kauppalehti.fi/Artikkeli/miten-valita-yrityksen-sijainti>. Luettu: 13.5.2021

Heima, T. 2020. *Sijoitusasuntolainoja haettu yhä enemmän, vaikka halutoimpien asuntojen hinnat ovat korkealla – ”en silti lähtisi veikkaamaan, mikä on ylin piste”*. Yle Uutiset. <https://yle.fi/uutiset/3-11455411>. Luettu 4.5.2021

Huhtala, N. 2020. *Asuntosijoittamisen riskit- ja miten hallita niitä*. Rahamedia. <https://rahamedia.fi/asuntosijoittamisen-riskit/>. 13.5.2021

Jyväskylä, 2019. *Talousarvio 2019. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta 2019*. <https://www.jyvaskyla.fi/talousarviot/talousarvio-2019/yleisperustelut/sisainen-valvonta-ja-riskienhallinta-2019>. Luettu 11.5.2021

Kaleva, H., Oikarinen, E. & Soutamo, M. 2017. *Kiinteistösijoittaminen*. KTI Kiinteistötieto Oy. Helsinki

Kaleva, H. Steinby, M. 2020. *KTI Kiinteistöindeksi: Kiinteistösijoitukset tuottivat 8,8% vuonna 2019*. KTI. <https://kti.fi/kti-kiinteistoindeksi-kiinteistosijoitukset-tuottivat-8-8-vuonna-2019/>. Luettu: 22.4.2021

Keskinen, P., Karikallio, H. & Kiviholma, S. 2020 *Asuntomarkkinat 2020 – ennuste*. Pelervon taloustutkimus. <https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2020-ennuste.html>. Luettu: 10.4.2021

Keskuskauppakamari. s.a. *Mitä on kiinteistöarviointi? Milloin tarvitaan auktorisoitua kiinteistöarvioijaa?* Kauppakamari. <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/mita-on-kiinteistonarviointi/>. Luettu: 19.5.2021

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

Kokkonen, P. Paavilainen, P. 2020. *Rakennetaanko yksioita liikaa vai liian vähän? – Vantaan ja Helsingin kehityksessä merkittäviä eroja*. Tieto & Trendi. <https://www.stat.fi/tieto-trendit/artikkelit/2020/rakennetaanko-yksioita-liikaa-vai-liian-vahan-vantaan-ja-helsingin-kehityksessa-merkittavia-eroja/>. Luettu: 20.5.2021

KTI. s.a. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. KTI kiinteistötieto Oy. <https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteistötalouden-ja-kiinteistöjohtamisen-keskeiset-käsitteet.pdf>. Luettu: 20.5.2021

KTI Transaktio seuranta, 2020. *Vuoden 2019 kiinteistövolyymi 6,3 miljardia euroa*. KTI kiinteistötieto Oy. <https://kti.fi/vuoden-2019-kiinteistokauppavolyymi-6-3-miljardia-euroa/>. Luettu: 19.4.2021

KTI Ylläpitokustannusvertailu 2021. KTI Kiinteistötieto Oy

KTI Toimitilavuokravertailu. 2021. KTI kiinteistötieto Oy

Lauronen, E. 2007. *Helsingin kaupunkituottavuus (agglomeraatioetu) ja kaupunkisuunnittelu*. Kaupunkitutkimuksen päivät. <http://www.kaupunkitutkimuksen-paivat.net/2007/s1t3.shtml>. Luettu: 3.3.2021

Leinonen, A. Rokkanen, S. 2021. *Korona lisäsi vuokra-asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 – hakutoiveissa parveke nosti suosiotaan*. Suomen Vuokranantajat ry. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/korona-lisasi-vuokra-asuntojen-kysyntaa-paakaupunkiseudulla-vuonna-2020-hakutoiveissa-parveke-nosti-suosiotaan?publisherId=2345698&releaseld=69898096>. Luettu: 13.1.2021

Minilex. s.a. Mitä tarkoitetaan kiinteistöllä ja määräalueella? <https://www.minilex.fi/a/mita-tarkoitetaan-kiinteistolla-ja-maaralalla>. Luettu: 9.5.2021

Minilex. s.a. Vuokrankorotus liikehuoneisto. <https://www.minilex.fi/a/vuokrankorotus-liikehuoneisto>. Luettu: 25.5.2021

Neuvonen, H. s.a. *Liiketila voi olla pahimmassa tapauksessa melkoinen pommi*. Sijoitus-asunnot.com. <https://sijoitusasunnot.com/tallaisesta-liiketilasta-voi-tulla-sijoittajan-seka-koko-taloyhtion-painajainen/>. Luettu: 22.5.2021

Niskakanfas, T, 2020. *Tuottovaatimukset laskevat Helsingin keskustan kuumilla kiinteistömarkkinoilla*. Rakennuslehti. <https://www.rakennuslehti.fi/2020/01/tuottovaatimukset-laskevat-helsingin-keskustan-kuumilla-kiinteistomarkkinoilla/>. Luettu: 22.5.2021

Pohjola, M. 2014. *Taloustieteen oppikirja*. Sanoma Pro Oy. Helsinki

RAKLI, 2012. *Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. Laitos*. Sanastokeskus TSK. http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf. Luettu: 19.5.2021

Salomaa, M. 2021. *Asuntojen hinnat nousseet jo selvästi: Näin uusi raitiotie muuttaa Helsingin ja Espoon asuntomarkkinoita*. Helsingin Sanomat. 17.2.2021 <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000007807575.html>. Luettu: 18.2.2021

Sijoitustieto, 2018. *Volatiliteetti Markkinoiden pelkokerroin*. Sijoitustieto. <https://www.sijoitustieto.fi/volatiliteetti>. Luettu: 3.4.2021

Soutamo, M. 2016. *Elokuun KTI Kiinteistötietoisku: Käyttöönnoton tunnusluvut*. <https://kti.fi/elokuun-kti-kiinteistotietoisku-kayttoonoton-tunnusluvut/>. Luettu: 20.5.2021

Sponda. 2020. *Näin toimistotilan vuokrahinta muodostuu*. Sponda. <https://sponda.fi/nain-toimistotilan-vuokrahinta-muodostuu/>. Luettu: 3.4.2021.

Suomen Pankki. 2020. *Sijoitusrahastolista*. https://www.suomenpankki.fi/globalassets/fi/tilastot/sijoitusrahastot/documents/sira_reporters_20201231.xls. Luettu: 2.2.2021

Suulamo, A. 2011. *Kiinteistön ja rakennuksen hankintamenon kohdistaminen*. Tilisanomat. <https://tilisanomat.fi/kirjanpito-ja-verotus/kiinteiston-ja-rakennuksen-hankintamenon-kohdentaminen>. Luettu: 5.5.2021

Tenhola, M 2020. Pohjoismaiset kiinteistömarkkinat matkalla kohti uutta ennätystä. Newsec. <https://www.newsec.fi/ajankohtaista/Uutiset/pohjoismaiset-kiinteistomarkkinat-matkalla-kohti-uutta-ennatysta/>. Luettu:13.5.2021

Tessin. s.a. *Sijoittamiseen liittyvät riskit*. <https://tessin.com/fi/riskit/>. Luettu: 13.5.2021

Tilastokeskus, 2021. *Kiinteistön ylläpito kustannukset pysyivät vuoden takaisella tasolla*. SVT. 19.3.2021 https://www.stat.fi/til/kyki/2020/04/kyki_2020_04_2021-03-19_tie_001_fi.html. Luettu: 6.4.2021

Tilastokeskus. 2010 Uudisrakentamisen volyymi-indeksi. <https://www.tilastokeskus.fi/meta/til/urvoli.html>. Luettu: 21.5.2021

Tilastokeskus. s.a. Ylläpitokustannus. Stat. <https://www.stat.fi/meta/kas/yllapitokustann.html>. Luettu: 19.5.2021

Liitteet

Liite 1

Albertinkatu 16 LT, Punavuori , Helsinki

Toimitilat | Liiketila

Katso koko ilmoitus täällä:

toimitilat.kauppalehti.fi/Description/208164439

Ilmoitustyyppi

Toimitilat

Rakennusvuosi

1961

Kokonaispinta-ala

81

Velaton hinta

264 000 €

Kaupunginosa

Punavuori

Kaupunki

Helsinki



Ilmoitus

Heti vapaa! Myydään käytännöllinen ja pohjaratkaisuiltaan toimiva liiketila.
Liiketila on erittäin hyvällä sijainnilla Punavuoren sydämessä.

Taloyhtiön kaikki isot remontit on tehty mm. julkisivuremontti vuonna 2008, LVISA- remontti v.2019.
Liiketilat eivät sovellu ravintolakäyttöön.

Soita ja sovi oma esittelyaikasi välittäjältä Elena Lednitskaia 040 706 2597
elena@bkm.fi! Service also available in English and Russian.

*Me Bulevardin Kotimeklareissa toimimme tilanteen vaativalla tasolla THL:n suositusten mukaan.
Esittelemme vuokrattavissa olevia huoneistojamme yksityisesti ja lisäksi kauttamme saat myös
virtuaaliesittelyt.

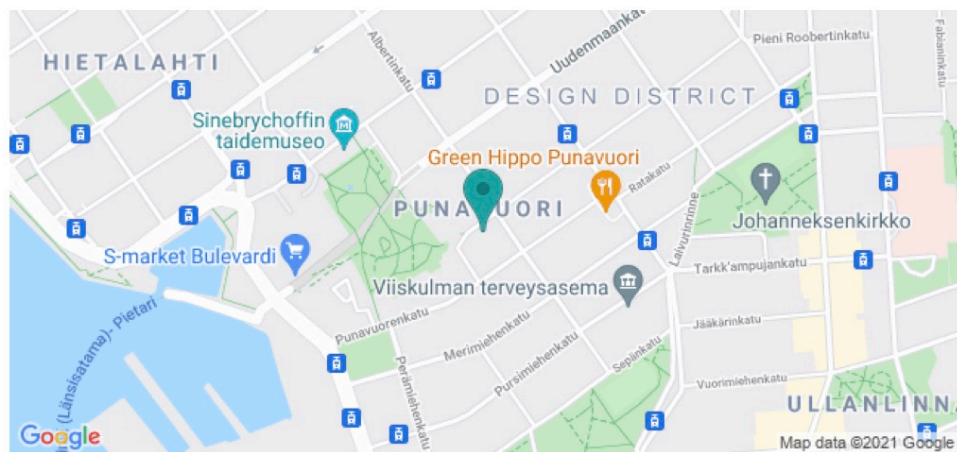
*Käsidesi on aina saatavilla esittelyissämme. *Vältämme kättelemistä. *Toivomme että asiakkaat välttävät
esittelyissä turhia pintojen ja kahvojen kosketteluja.*

Perustiedot

Tyyppi:	Liiketila
Sopimustyyppi:	Myydään
Osoite:	Albertinkatu 16 LT, 00120 Helsinki
Kaupunginosa:	Punavuori
Velaton hinta:	264 000 €
Myyntihinta:	78 213 €
Hoitovastike:	1 094 €
Rahoitusvastike:	1 083 €
Kohdenumero:	7932850

Rakennustiedot

Rakennusvuosi:	1961
Energialuokka:	E2013





Väinönkatu 38, Keskusta , Jyväskylä

Toimitilat | Liiketila

Katso koko ilmoitus täällä:

toimitilat.kauppalehti.fi/Description/208183293

Ilmoitustyyppi

Toimitilat

Rakennusvuosi

1999

Kokonaispinta-ala

143

Velaton hinta

238 000 €

Kaupunginosa

Keskusta

Kaupunki

Jyväskylä



Ilmoitus

Huippu paikalla Jyväskylän keskustassa 1999 valmistuneen kerrostalon katutason liiketila.
Kulmatila jossa on paljon ikkunoita. Tunnelma takka. VAPAA ! Hyvä kunto
Välittäjältä lisätiedot.
MYÖS VUOKRAUS MAHDOLLISUUS !

Perustiedot

Tyyppi:	Liiketila
Sopimustyyppi:	Myydään
Osoite:	Väinönkatu 38, 40100 Jyväskylä
Kaupunginosa:	Keskusta
Velaton hinta:	238 000 €
Myyntihinta:	238 000 €
Hoitovastike:	684 €
Kohdenumero:	7935740

Rakennustiedot

Rakennusvuosi:	1999
Energialuokka:	F2013



Tuomiokirkonkatu 23, Keskusta , Tampere

Toimitilat | Liiketila

Katso koko ilmoitus täällä:

toimitilat.kauppalehti.fi/Description/198023211

Ilmoitustyyppi

Toimitilat

Rakennusvuosi

1969

Kokonaispinta-ala

74

Velaton hinta

238 685 €

Kaupunginosa

Keskusta

Kaupunki

Tampere



Ilmoitus

Liikehuoneisto näkyvällä paikalla Tampereen keskustassa. Näyteikkunat sekä Otavalankadun että Tuomiokirkonkadun suuntaan. Huoneiston välittämässä läheisyydessä on runsaasti pysäköintitilaa - tänne on asiakkaidesi helppo tulla myös omalla autolla. Soita meille ja sovi oma käynti paikan päälle!

Tällä hetkellä tiloissa toimii kampaamo.

Perustiedot

Tyyppi:	Liiketila
Sopimustyyppi:	Myydään
Osoite:	Tuomiokirkonkatu 23, 33100 Tampere
Kaupunginosa:	Keskusta
Velaton hinta:	238 685 €
Myyntihinta:	197 698 €
Hoitovastike:	191 €
Rahoitusvastike:	473 €
Kohdenumero:	1258427

Lisätiedot

Huoneiden määrä:	1
Kerros:	1 / 7

Rakennustiedot

Kiinteistön nimi:	Asunto Oy Tuomiokirkonkatu 23
Rakennusvuosi:	1969
Hissi:	Kyllä
Energialuokka:	G2013
Lämmitys:	Kaukolämpö, vesikeskuslämmitys patterein.

Ympäristö

Lähipalvelut: Muut palvelut: Kaikki palvelut lähes vieressä, 0,1 km.

Liikenneyhteyet: Erinomaiset, 0,1 km.

