



samk



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

TEEMU VÄINÖLÄ

Kiinteistöinvestoinnin kannattavuuden arviointi ja kohteiden vertailu kasvavalle kiinteistöalan yritykselle

TUOTANTOTALOUDEN JA -TEKNIIKAN TUTKINTO-OHJELMA
2022

Tekijä(t) Väinölä Teemu	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä 11 / 2022
	Sivumäärä 44	Julkaisun kieli Suomi
Julkaisun nimi Kiinteistöinvestoinnin kannattavuuden arviointi ja kohteiden vertailu kasvavalle kiinteistöalan yritykselle		
Tutkinto-ohjelma Tuotantotalous ja -tekniikka		
Tiivistelmä <p>M-Asunnot Oy:n toimeksiannosta lähdin selvittämään olisiko yrityksen kannattavaa hankkia kerrostalo. Yritys on kasvanut viime vuosina hyvää tahtia, ja nyt omistajat ovat alkaneet harkita kokonaisen kerrostalon ostamista yksittäisten asuntojen ostamisen asemesta. Minun tehtävänäni oli kartoittaa myynnissä olevat kerrostalot Suomen alueelta. Tein myös kilpailija-analyysit samalla alalla toimivista yrityksistä, ja kartoitin, millä paikkakunnilla nämä yritykset toimivat. Järkeviä talovaihtoehtoja löytyi 4 kappaletta, ja yksi, jota käytettiin hypoteettisena kiinteistönä muilla paikkakunnilla. Tämä tehtiin siksi, että M-Asunnot Oy saisi mahdollisimman perusteellisen käsityksen siitä, minne päin Suomea kannattaa investoida tulevaisuudessa.</p> <p>Tutkimusta lähdettiin tekemään etsimällä tietoa tällä hetkellä myynnissä olevista kiinteistöistä rajaamatta mitään maantieteellisiä alueita pois. Sopivien kiinteistöjen löydyttyä, lähdettiin kartoittamaan kilpailijoiden asemaa niillä paikkakunnilla, joilla potentiaalisia kohteita oli myytävänä. Tehtävänä oli myös laskea, mikä kiinteistöistä olisi kannattavin investoinnin kohde M-Asunnot Oy:lle.</p> <p>Myytävänä olevista kiinteistöistä kannattavimmiksi osoittautui Uudenkaupungin kerrostalo. Liiketoimintamallia muuttamalla kannattavimmat kerrostalot löytyivät Salosta ja Torniossa. Nämä talot osoittautuivat valmiiksi vuokratuiksi, joten M-Asunnot Oy:n tulisi muokata liiketoimintamalliaan vain yrityksille vuokraamisesta myös yksityisille henkilöille vuokraamiseen. Nämä kerrostalot alkaisivat tuottamaan rahaa yritykselle heti ostamisen jälkeen.</p>		
Avainsanat investointi, hankinta, kiinteistö, kerrostalo, kannattavuuslaskenta, kilpailu, yritys, kustannukset, osto, hinta, talous, vuokraus, majoitus		

Author(s) Väinölä Teemu	Type of Publication Bachelor's thesis	Date 11 /2022
	Number of pages 44	Language of publication: Finnish
Title of publication Evaluation and location analysis of real estate investment for growing real estate business		
Degree programme Industrial management		
Abstract M-Apartments Oy has requested me to find out if it is possible and profitable to acquire an apartment building. The company has grown at a good pace for the last couple of years and the owners have begun to consider acquiring an apartment building. My job was to map out all the reasonable properties for sale in Finland. I also analyzed competition on this industry and figured out in which cities they dominate. I found four reasonable properties and one which was used as a hypothetical apartment building in various cities which might have potential for investment in the future. This was done so that M-apartments Oy can get a good idea on which cities are worth looking forward to in the future as an investment opportunity. The research was done by collecting information about the apartment building that are currently on sale in Finland. When the right candidates were found, began the evaluation of competitors near the properties. Part of the research was to calculate which property was the most profitable for M-Apartments Oy. Out of all the properties that were on the market, the most reasonable one to invest in was the property in Uusikaupunki. If M-Apartments were to change their business model from only renting to businesses to also renting to the public, they could invest in the real estate in Tornio and the one in Salo. These properties were already rented out to customers so they would generate revenue right from purchasing.		
Keywords investment, acquiring, real estate, apartment building, profitability calculation, competition, company, cost, purchasing, price, economy, rent, accommodations		

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
1.1 M-Asunnot Oy	6
1.2 Tausta	6
1.3 Tavoitteet.....	6
1.4 Rajaukset	7
2 TUTKIMUSMENETELMÄ	7
2.1 Tutkimus- ja toteutusmenetelmät sekä mittarit	7
3 KANNATTAVA INVESTOINTI.....	8
3.1 Mikä on kannattava investointi?	8
3.2 Kerrostaloinvestoinnin kannattavuus	8
3.3 Takaisinmaksuajan menetelmä	8
4 SIJAINTI.....	9
4.1 Parhaan sijainnin määrittäminen	9
4.2 Naantali	10
4.3 Turku	10
4.4 Rauma	10
4.5 Helsinki	11
4.6 Salo.....	11
4.7 Kemi / Tornio.....	11
4.8 Hanko	12
4.9 Uusikaupunki	12
4.10 Sijaintien yhteenveto.....	13
5 KERROSTALOVAIHTOEHTOJA	14
5.1 Vaihtoehto 1 Uusikaupunki.....	14
5.2 Vaihtoehto 2 Salo.....	15
5.3 Vaihtoehto 3 Tornio	17
5.4 Vaihtoehto 4 Esimerkkitalo.....	18
5.5 Vaihtoehto 5 Hanko	19
6 KILPAILIJA-ANALYYSI JA OMA TOIMINTA	20
6.1 Forenom Oy	20
6.2 KVP-Group Oy	20
6.3 HVC Asunnot Oy	21
6.4 Air bnb	21
6.5 Comodo Asunnot Oy.....	21
6.6 Yhteenveto	22

7 KANNATTAVUUDEN VERTAILU.....	22
7.1 Kalustuskustannukset.....	23
7.2 Uudenkaupungin kerrostalo (Vaihtoehto 1).....	26
7.3 Salon kiinteistö (Vaihtoehto 2)	28
7.4 Tornion kerrostalo (Vaihtoehto 3)	28
7.5 Hangon kerrostalo (Vaihtoehto 5).....	30
7.6 (Vaihtoehto 4) Hypoteettinen kerrostalo eri paikkakunnilla.....	31
7.6.1 Helsinki.....	31
7.6.2 Turku.....	33
7.6.3 Naantali.....	35
7.6.4 Rauma	37
8 YHTEENVETO KERROSTALOISTA.....	38
8.1 Ratkaisu.....	40
9 LOPPUSANAT.....	41
LÄHTEET	

1 JOHDANTO

1.1 M-Asunnot Oy

M-Asunnot Oy on 2014 Hangossa perustettu yritys, joka vuokraa kalustettuja asuntoja yrityksille ympäri Suomea. Yrityksen toimiala on asuntojen vuokraus (TOL 68201), liikevaihto on 622 tuhatta ja yritys työllistää neljä henkilöä.

1.2 Tausta

Alun perin M-asunnot Oy perustettiin ensisijaisesti palvelemaan samaan konserniin kuuluvan yrityksen, MS-Steel Oy, projektimajoitustarpeita. Alkuvuosina M-Asunnot Oy majoitti MS-Steel Oy:n työntekijöitä Hangossa, Turussa, Kalajoella, Uudessakaupungissa ja Helsingissä alihankintaprojektien ajan. Nykypäivänä M-Asunnot Oy vuokraa kalustettuja asuntoja myös konsernin ulkopuolisille yrityksille. 2022 syksyllä M-Asunnot on kalustanut asuntoja Hankoon, Espooseen, Turkuun, Uuteenkaupunkiin, Kokkolaan, Kemiin ja Joensuuhun. Yrityksen kasvun myötä, omistajat ovat alkaneet miettiä, kannattaisiko M-Asunnot Oy:n hankkia kokonainen kerrostalo. Tarkoitus olisi ostaa yritykselle kerrostalo, ja minua on pyydetty kartoittamaan, onko se mahdollista ja kannattavaa, ja jos on, niin kuinka kannattavaa.

1.3 Tavoitteet

Työn tavoite on tutkia kannattavuutta eri paikkakunnilta, eli selvittää mistä kerrostalo kannattaisi hankkia. Lisäksi tutkimukseen tulee asiakasanalyysit mahdollisilta paikkakunnilta, eli tarkoitus on kartoittaa, olisiko tutkimallani paikkakunnalla asiakkaita, jotka käyttäisivät kalustettuja kerrostaloasuntoja majoitusvaihtoehtona hotellin sijaan. Analysoin myös kilpailijoiden asemaa markkinoilla.

1.4 Rajaukset

Työssä ei ole tarkoitus arvioida tietyn tyyppisiä kiinteistöjä. Omakotitalot, rivitalot ja hallit, joista voisi rakentaa asuinkelpoisia eivät kuulu tämän työn arviointikehykseen. Työssä ei tutkita konttimajoitusta vaihtoehtona. Tarkoitus ei ole arvioida jokaista Suomessa myytävää kerrostaloa. Tärkeimmät parametrit kerrostalon valintaan ovat, hinta, sijainti, asuntojen määrä, potentiaaliset asiakkaat alueella ja mahdollisimman lupaava pitkäaikainen suuri käyttöaste. Työssä keskitytään suurten teollisuusyritysten lähellä sijaitseviin kerrostaloihin. Jokaisesta kerrostalosta ei ole tarkoitus tehdä saneeraus- kustannusarvioita, mikäli talon kunto on hyvä. Työssä arvioidaan myös hypoteettisen kerrostalon hankintakustannusta käyttämällä laskennassa vastaavanlaisen talon hankintahintaa toisella paikkakunnalla. Talon tulee olla kooltaan 1000–2500 neliometriä.

2 TUTKIMUSMENETELMÄ

2.1 Tutkimus- ja toteutusmenetelmät sekä mittarit

Tutkimusta lähdetään tekemään sekä kvalitatiivisesti, että kvantitatiivisesti. Tutkimus aloitetaan parhaan sijainnin määrittämisellä. Tähän käytetään erilaisia mittareita, joilla saadaan tietoa kohdekaupungin kannattavuudesta. Mittareista keskeisimmät ovat paikkakunnan keskimääräinen neliöhinta, potentiaaliset asiakkaat ja kilpailijoiden asema. Tutkimuksessa käsiteltävät kaupungit on valittu ottamalla yrityksen tämänhetkinen tilanne huomioon, eli missä tällä hetkellä on liiketoimintaa. Markkinoilla olevia taloja arvioidaan hinnan, käytettävyyden ja sijainnin perusteella. Tutkimuksessa käydään läpi kilpailijoiden asemaa eri paikkakunnilla ja lopuksi päätetään, mikä kaupunki ja mikä kohde olisi näillä mittareilla kaikkein kannattavin. Tutkimus on kvalitatiivinen siinä mielessä, että aineistoa ei kerätä Suomen kaikista kaupungeista eikä kaikista myynnissä olevista kerrostaloista. Tutkimuksessa suoritetaan perusteelliset laskelmat valituista kohdekaupungeista ja -kerrostaloista, mikä tekee tutkimuksen loppuosasta kvantitatiivisen. (Koppa.jyu, 2022)

3 KANNATTAVA INVESTOINTI

3.1 Mikä on kannattava investointi?

Kannattava investointi tuottaa yritykselle inflaatio huomioiden vähintään itse asetetun tavoitteen suuruisen tuoton. Yrityksen liiketoimintaa helpottava investointi voi myös olla kannattavaa, vaikkei se tuottaisi suoraa kassavirtaa, mutta välillisesti tuotettu lisäarvo ylittäisi panostuksen aiheuttaman kustannuksen. Tällaiset investoinnit voivat kuitenkin parantaa liiketoimintaa myös taloudellisesti myöhemmässä vaiheessa. Esimerkiksi M-Asunnot Oy:n kohdalla kyseinen investointi voisi olla kuorma-auto. Kuorma-autoon mahtuu paljon kalusteita, ja täten mahdollistaa useamman asunnon kalustamisen kerralla. Tämä investointi ei tuota yritykselle mitään, mutta esimerkiksi ostopalveluna hankittaviin muuttoihin verrattuna se on kannattava tietyn volyymin jälkeen. Lisäksi se vähentäisi matkakustannuksia silloin kun kalustetaan useita asuntoja yhdellä kertaa samalla paikkakunnalla. (Suomi.fi, 2019)

3.2 Kerrostaloinvestoinnin kannattavuus

Tässä työssä tutkitaan, onko kerrostalon hankkiminen kannattavaa M-asunnot Oy:lle. Ensin täytyy kuitenkin määrittää, mikä tekee kerrostaloinvestoinnista kannattavan. Yksinkertaistettuna, kerrostaloinvestoinnista tekee kannattavan mahdollisimman suuri tuottoprosentti ja sitä kautta mahdollisimman lyhyt takaisinmaksuaika. Tässä työssä investoinnin kannattavuutta lasketaan takaisinmaksuajan menetelmällä. Sitä varten pitää laskea sekä määräinen tuotto että tuottoprosentti. Investointi on kannattava, vasta kun sen tuottoprosentti ylittää vuotuisen inflaation, joka oli vuonna 2021 keskimäärin 2,2 prosenttia. Tämä on minimiedellytys investoinnin kannattavuudelle. (Yritystulkki, n.d) (Härmä, 2022)

3.3 Takaisinmaksuajan menetelmä

Takaisinmaksuajan menetelmä on investoinnin kannattavuuslaskentametodi. Metodilla saadaan selville investoinnin takaisinmaksuaika, jonka aikana investoinnin diskontatut nettotulot ovat kattaneet investointimenot. Laskemalla takaisinmaksuaika

investoinnille, saadaan käsitys siitä, kuinka monen vuoden kuluttua investointi on kat-
tanut hankintakulunsa. Laskelmista saadaan luku vuosina, ja mitä pienempi takaisin-
maksuaika, sitä parempi investointi. (Pankkiasiat, n.d)

$$\sum_{t=1}^{n^*} \frac{S_t}{(1+i)^t} - H = 0$$

Kuva 1. Takaisinmaksuajan laskukaava. (Tevä-Helminen, 2013)

Yllä olevassa kuvassa (Kuva 1) on takaisinmaksuajan laskentakaava. Takaisinmaksu-
ajan menetelmä on sopiva tähän tutkimukseen, sillä M-Asunnot Oy ei aio myydä ker-
rostaloa tulevaisuudessa, vaan aikoo käyttää sitä liiketoiminnan kasvattamiseen. Ta-
kaisinmaksuajan selvittäminen on tärkeää M-Asunnot Oy:n tulevaisuuden kannalta,
sillä tulevaisuudessa yrityksen on tarkoitus jatkaa kasvua ja mahdollisesti hankkia li-
sää kerrostaloja ja asuntoja. (Tevä-Helminen, 2013)

4 SIJAINTI

4.1 Parhaan sijainnin määrittäminen

Paras sijainti kerrostalolle, on sellainen, missä on suuri määrä potentiaalisia asiakkaita
ja siten talon käyttöaste on mahdollisimman korkea kaikkina vuodenaikoina. Kerros-
talo tulisi hankkia läheltä kaupunkia, jossa on paljon yrityksiä, joissa on alihankintaa
vaativaa projektimuotoista työtä. M-Asunnot Oy voisi majoittaa projektityöntekijöitä
hankkimansa kerrostalon kalustettuihin asuntoihin. Huomioon otettava seikka hankit-
tavan kerrostalon sijainnin määrittämisessä on kyseisen talousalueen kausityöntekijöi-
den määrä ja sesongin kesto. Kerrostalosta on tarkoitus saada mahdollisimman pit-
käksi aikaa vuokrattua mahdollisimman paljon kalustettuja asuntoja. Tämä edellyttää
aktiivista myyntiä, jotta käyttöaste saadaan pysymään mahdollisimman suurena. Kar-
toituksen ulkopuolelle rajataan pienet kaupungit, joissa ei ole paljoa turismia, projek-
timuotoista työtä tai suuria rakennusmaita. Kerrostaloa voidaan käyttää myös lyhytai-
kaisena majoituspaikkana turisteille ja muille sitä tarvitseville. Ajatuksena olisi

majoittaa ihmisiä muutamaksi yöksi hotellin hintoja merkittävästi alemmilla hinnoilla. Tällöin M-Asunnot Oy pyrkii maksimoimaan kohteesta saatavan tuoton.

4.2 Naantali

Naantalissa on paljon kausityöntekijöitä työskentelemässä muumimaailmassa koko kesän. Myös rannan ravintolat ovat suuri kausityöntekijöitä työllistävä kokonaisuus Naantalissa. Mikäli Naantalista löytyisi sopiva kerrostalo, voisi M-Asunnot Oy majoittaa siinä Muumimaailman ja ravintoloiden kausityöntekijöitä. Naantali on 15 minuutin ajomatkan päässä Turun telakasta (Meyer Turku). Telakka työllistää tuhansia ihmisiä, ja heistä suuri osa on alihankintayritysten ulkomaisia työntekijöitä, jotka tarvitsevat majoituksen projektiensa ajaksi. Hankkimalla kerrostalon Naantalista, M-Asunnot oy voisi majoittaa Muumimaailman ja rannan ravintoloiden kausityöntekijöitä kesäisin, ja keskittää majoittamisen Turun telakan työntekijöihin muina aikoina. M-Asunnot Oy pyrkii aina pitkäaikaisiin vuokrasuhteisiin asiakkaidensa kanssa, koska näin saadaan jyvitettyä kalustus- ja purkukustannukset pidemmälle ajalle ja käyttöaste pysyy korkeana. (Meyerturku, 2022)

4.3 Turku

Turku on hyvin samantyylinen majoitustarpeissaan kuin Naantali. Kausityöntekijöitä on enemmän samanlaisissa ja erilaisissa työpaikoissa. Hyvänä esimerkkinä kausityöntekijöistä on Turun aurajoen ravintolat. Suurin osa niistä menee kiinni talveksi. Turussa tarvitaan paljon kausityöntekijöitä myös talveksi. Esimerkiksi rengasasentajan työ on kysyttyä Turussa syys- ja kevätseason aikana. Lisäksi myymälät tarvitsevat enemmän työntekijöitä jouluseason varten. Duunitorista löytyi myös kynttilöiden seasonkimyymälän ilmoitus. Turusta on myös hyvät yhteydet Turun telakalle. (Duunitori, 2022)

4.4 Rauma

Rauman telakkaa operoi RMC eli Rauma Marine Constructions Oy. Rauman telakka on turun telakkaa pienempi, se työllistää suoraan 200 työntekijää, ja

alihankintaverkostonsa kautta satoja ihmisiä. Telakalla toimii alihankkijayrityksiä, jotka voisivat olla M-Asunnot Oy:n potentiaalisia asiakkaita. Tulevaisuus on hyvinkin valoisa Rauman telakalle, sillä siellä aletaan rakentamaan Suomen puolustusvoimille uusia laivoja. Laivoja tullaan rakentamaan yhteensä 4, joten työtä riittää vuosiksi. Rauma olisi teollisuuden työntekijöiden majoittamisen kannalta tällä hetkellä ja lähitulevaisuudessa hyvinkin kannattava vaihtoehto. Lisäksi, kuten Turussa, niin myös Raumalla, tarvitaan kausityöntekijöitä esimerkiksi joulusesonkia varten. (Rauma Marine Constructions, 2022) (Duunitori, 2022)

4.5 Helsinki

Helsingissä hintataso on todella suuri. Asiakkaita olisi ympäri vuoden, mutta kerrostalon hankintahinta on niin suuri, että takaisinmaksuaika olisi kohtuuttoman pitkä, eikä investointi olisi täten kannattavaa. M-Asunnot Oy voisi kuitenkin harkita yksittäisten asuntojen ostamista pääkaupunkiseudulta. Kerrostalot pääkaupunkiseudun lähetyviltä eivät ole mahdottomia, sillä hintataso putoaa nopeasti, kun siirrytään kehä kolmen ulkopuolelle.

4.6 Salo

Salossa on Valmet Automotive Oy:n akkutehdas, jota on laajennettu vuonna 2021. Tehdas työllistää tällä hetkellä 500 työntekijää. Tehtaalla on jatkuvaa työtä, joten en usko kerrostaloinvestoinnin olevan kannattavaa, jos mietitään pelkästään akkutehtaan työntekijöiden majoitusta, koska työntekijät eivät ole projektityössä kaukaa kotoa. Salossa kuitenkin on tarvetta perinteisille talvikausityöntekijöille myymälöihin ja urheiluliikkeisiin. (Valmet Automotive, 2022)

4.7 Kemi / Tornio

Kemi on tällä hetkellä M-Asunnot Oy:n liiketoiminnan kannalta merkittävä kaupunki. Kemiin rakennetaan Metsä Group nimiselle yritykselle tehdasta. Tehdas tulee olemaan biotuotetehdas, ja se työllistää valmistuessaan 500 henkilöä. Suuren tehdas projektin loputtua, Kemin seuduilla tulee olemaan ylitarjontaa vapaista asunnoista. Kemistä

noin 20 minuutin ajomatkan päässä sijaitsee naapurikaupunki Tornio. Se on Suomen ja Ruotsin rajalla sijaitseva kaupunki, jossa on paljon yrityksiä, mutta niiden työntekijät ovat tyypillisesti paikallisia, eivätkä siten tarvitse kalustettuja asuntoja majoittuakseen. (Kemin kaupunki, 2022) (Metsägroup, 2022)

4.8 Hanko

Hanko on monin tavoin järkevin kaupunki, josta talo voidaan hankkia. Siellä sijaitsee M-Asunnot Oy:n kalustevarastot. M-Asunnot Oy:llä on Hangossa kaksi toimipistettä, joista yhdessä on huonekalut sekä oma liinavaatepesula. Toisessa toimipisteessä säilytetään keittiön astiastot, kodinkoneita ja muita elektronisia laitteita. Lisäksi siellä huolletaan ja puhdistetaan em. asiat ennen seuraavaa käyttöönottoa. Hanko on yksi Suomen suosituimpia kesäkaupunkeja, jossa kausityöntekijöitä tarvitaan paljon ravintoloihin ja turismikohteisiin. M-Asunnot Oy on tehnyt vuosisopimukset kahden suuren ravintolaketjun kausityöntekijöiden majoituksista Hangossa. M-Asunnot Oy:n kanssa samaan konserniin kuuluva MS-Steel Oy sijaitsee myös Hangossa. Sillä on jatkuvia majoitustarpeita kymmenille työntekijöille. MS-Steel Oy:n tulevaisuus näyttää hyvältä, joten heidän majoitustarpeensa Hangossa tulevat kasvamaan tulevaisuudessa merkittävästi. (Metsola, 2022)

4.9 Uusikaupunki

Uudenkaupungin Työvene Oy:llä on jatkuvasti tarvetta projektityöntekijöille. Valmet Automotive Oy on uudenkaupungin suurin yritys. Yritys työllistää n. 3000 työntekijää. Tehtaalla työ ei vaihtelee kausittain, poislukien kesätyöntekijät. Uudenkaupungin Työvene olisi hyvä syy investoida Uuteenkaupunkiin, mutta volyymi jää väistämättä liian pieneksi kerrostaloinvestoinnin näkökulmasta. Uudessakaupungissa on paljon ravintoloita vierasvenesataman ympäristössä. Ne työllistävät enemmän ihmisiä kesällä kuin talvella. Kesä tuo paljon veneilijöitä kaupunkiin. Tämä työllistää ravintoloiden työntekijöitä, jotka ovat potentiaalisia asiakkaita M-Asunnot Oy:lle.

4.10 Sijaintien yhteenveto

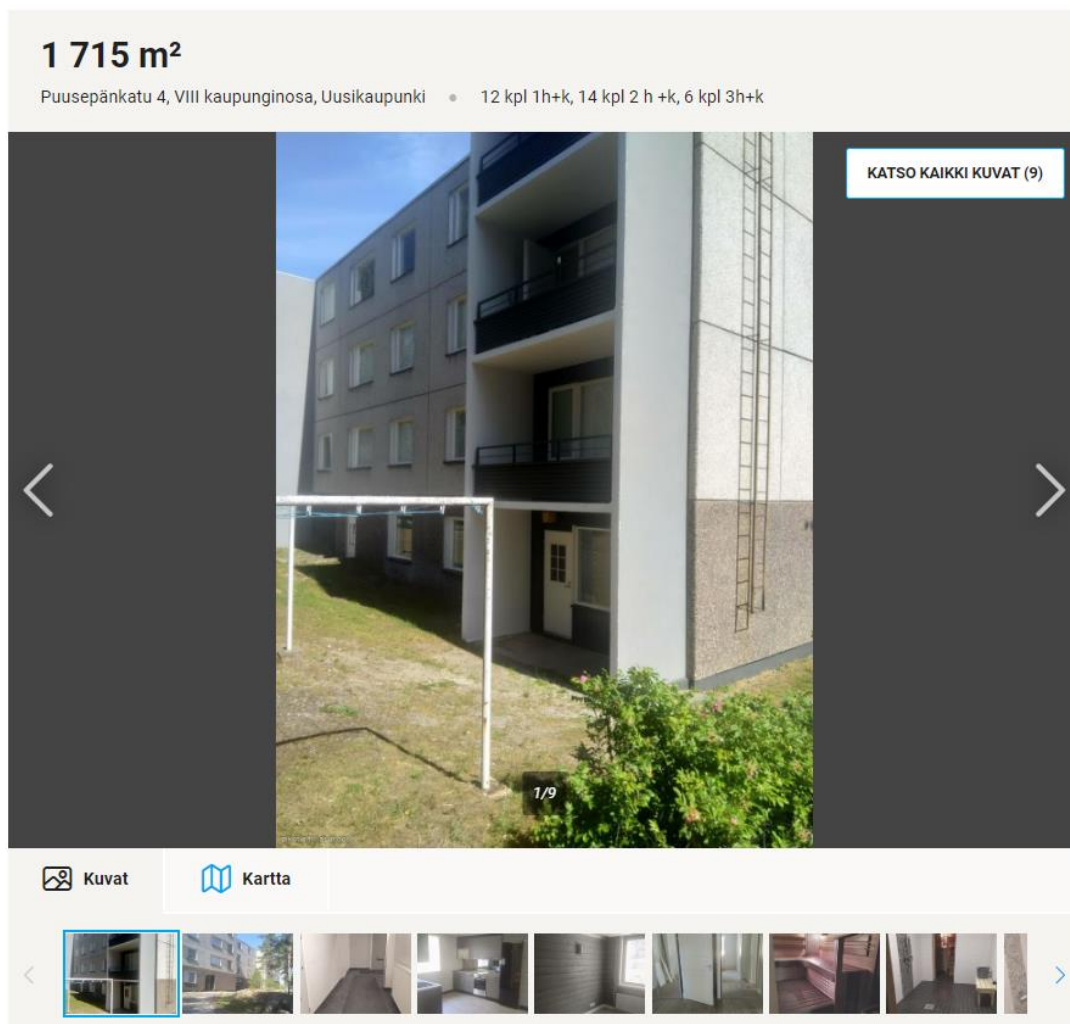
Paras sijainti investoinnille on kaupunki, jossa on paljon teollisuutta, ja kausittaista työtä. Helsinki, Rauma, Hanko ja Naantali vaikuttavat järkevimmiltä vaihtoehdoilta näillä mittareilla. Helsingissä neliöhinta vuonna 2022 on 5978 €. Turussa se on 3392 €. Kun mietitään kerrostalon kokoa, sen tulisi olla 1000–2500 neliometriä suuri. Joten hintahaarukka olisi:

- 1) Helsingissä 5 978 000 € - 14 945 000 €.
- 2) Turussa 3 392 000 € - 8 480 000 €.
- 3) Naantalissa 2 282 000 € - 5 705 000 €.
- 4) Hangossa 1 617 000 € - 4 042 500 €.
- 5) Raumalla 1 492 000 € - 3 730 000 €.
- 6) Salossa 1 448 000 € - 3 620 000 €.
- 7) Uudessakaupungissa 1 235 000 € - 3 087 500 €.
- 8) Kemissä / Torniossa 858 000 € - 2 145 000 €.

M-Asunnot Oy:n koko ja taloudelliset resurssit huomioiden Helsinki ja Turku eivät tule kyseeseen. Mielestäni järkevin sijainti hankittavalle kerrostalolle olisi Hanko, Rauma, tai Naantali. (Asuntojenhinnat, 2022)

5 KERROSTALOVAIHTOEHTOJA

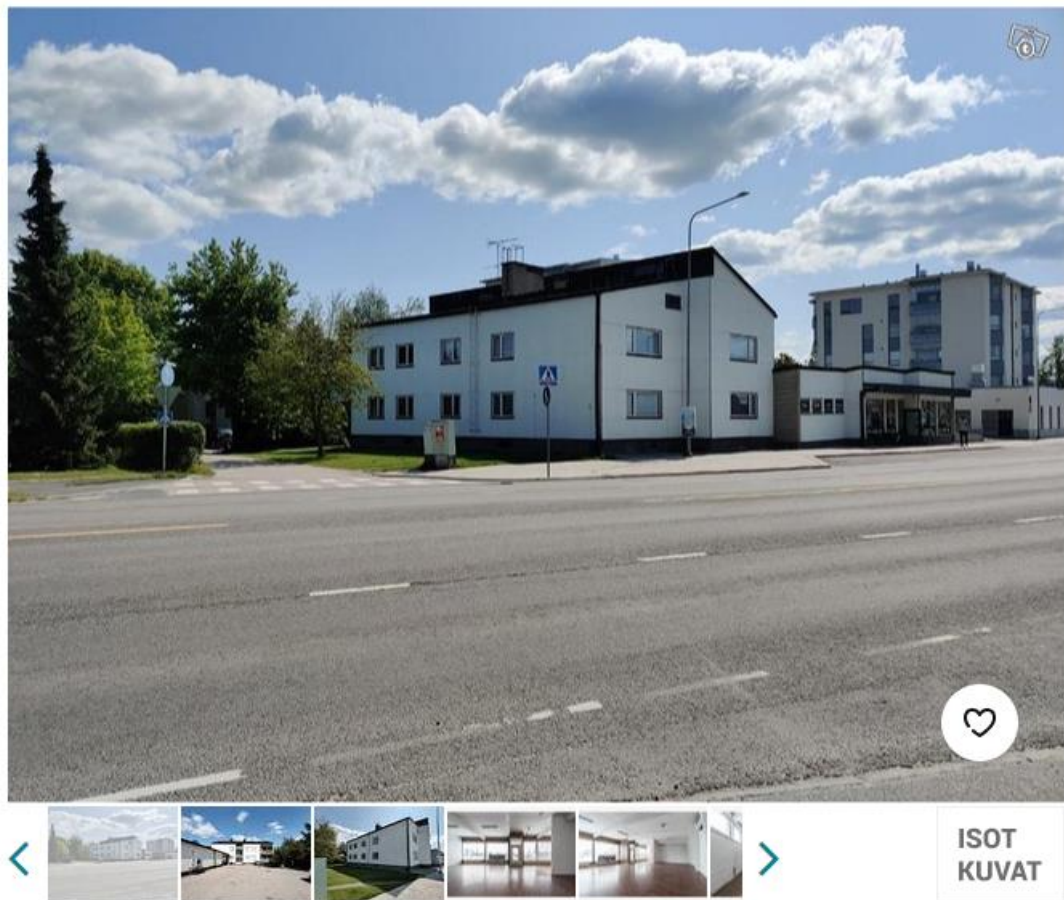
5.1 Vaihtoehto 1 Uusikaupunki



Kuva 2. Uudenkaupungin kerrostalo. (Asunnot.oikotie, 2022)

Uudessakaupungissa on myynnissä 32 asuntoinen kerrostalo. Asuntoja on kolmessa kerroksessa. Kerrostalossassa on 12 yksiötä, 14 kaksiota ja 6 kolmiota. Talolta on matkaa autotehtaalle 1,7 km ja ruokakauppa on sadan metrin päässä. Taloa on remontoitu vuosien varrella ja nykyinen kunto on hyvä. Kohdetta ei tarvitse remontoida ja se on valmis kalustettavaksi. Myynti-ilmoituksessa ei kerrota hintaa, joten käytämme kaupungin julkaisemia keskimääräisiä neliöhintoja, jolloin kohteen hinta on noin 2,2 miljoonaa. (Asunnot.oikotie, 2022)

5.2 Vaihtoehto 2 Salo



Kerrostalo, 8kpl huoneistoja (26-74m²)+Lii... 560 000 €

Kuva 3. Salon kerrostalo. (Tori, 2022)

Kerrostalo, 8kpl huoneistoja (26-74m2)+Lii... 560 000 €

Ilmoitustyyppi:	Myydään	Ilmoitus jätetty:	2 heinäkuuta 16:35
Sijainti:	Salo Keskus, Salo, Varsinais-Suomi	Kerros:	-
Osoite:	Hämeentie 33	Omistusmuoto:	
Asuinpinta-ala:	-	Kunto:	-
Pinta-ala:	470 m²	Parveke:	-
Huonejärjestys:	-	Asunnossa sauna:	-
Huoneita:	-	Vapautuminen:	-

Lisätiedot

Kerrostalo, 8kpl kerrostalohuoneistoja (26-74m2) + Liiketila, 470 m2

Salo, Keskusta

Hämeentie 33, 24100 Salo

Sijoittajat huomio! Myynnissä huippupaikalla Salon keskustan alueella sijaitseva kokonainen kerrostalo. Talossa on kahdeksan asuinhuoneistoa ja liiketila, sekä varastotiloja. Tällä hetkellä kaikki tilat ovat vuokrattuina n. 7,8% kokonaistuotolla. Talo sijaitsee omalla arvokkaalla 1086m2 tontilla. Vastaavia tulee harvoin tarjolle, joten ole siis nopea ja tule tutustumaan!

HUONEISTON / KIINTEISTÖN TIEDOT

Myyntihinta: 560 000 euroa (1 191,49 /m2)

Velaton hinta: 560 000 euroa (1 191,49 /m2)

Hoitovastike: ,00 euroa (,00 /m2)


Rakennusvuosi: 1961

Huoneiston yleiskunto: tyydyttävä

Kuva 4. Salon kerrostalon tiedot. (Tori, 2022)

Salossa on myytävänä kiinteistö, jossa on 8 asuntoa ja yksi liiketila. Tämän kiinteistön asunnot ja liiketilat ovat valmiiksi vuokratut kalustamattomana ja tuotoksi ilmoitettiin 7,8 %. Ostohinta kiinteistölle on 560 000 €. Salossa on paljon potentiaalisia asiakkaita kalustamattomille asunnoille. Salo on keskeinen solmukohta Hangon, Turun ja Helsingin välillä. Salosta ajaa turun telakalle 53 minuuttia, joka on hieman liikaa päivittäiseksi työmatkaksi. (Tori, 2022)

5.3 Vaihtoehto 3 Tornio



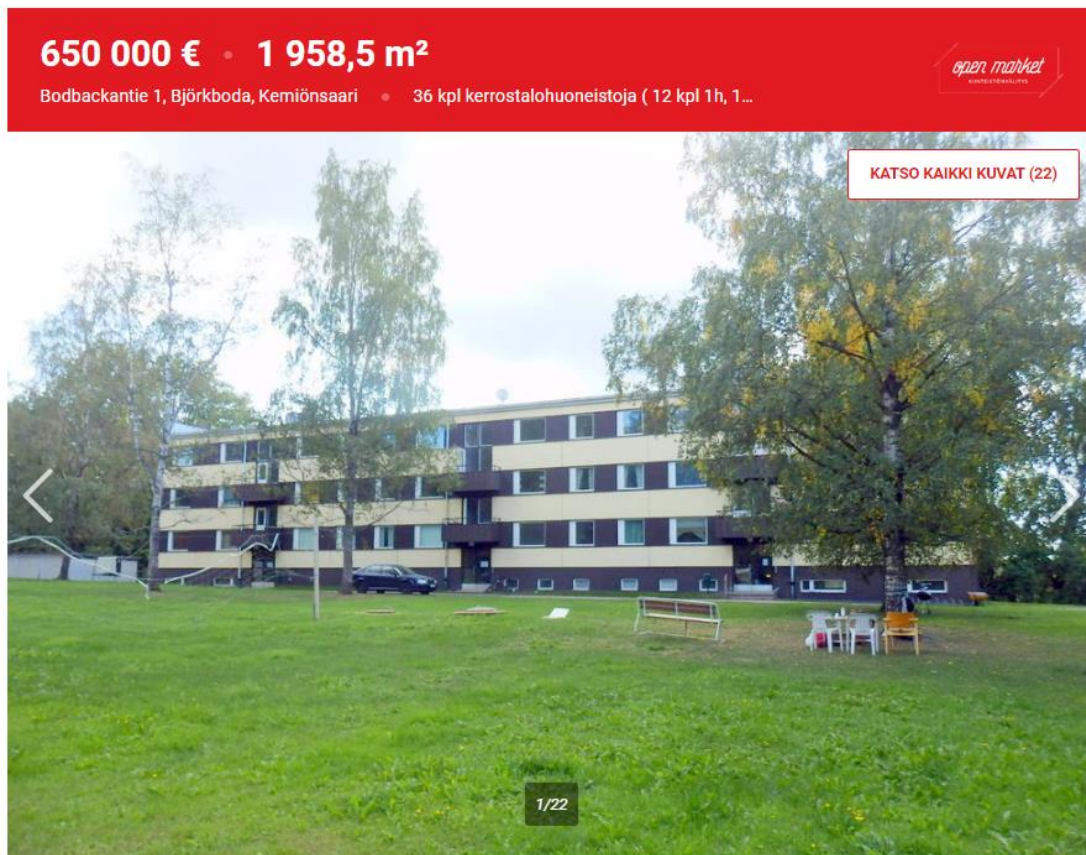
KUVAT (25)

KUVAT	TIEDOT	ESITTELYT	KARTTA	OTA YHTEYTTÄ
Kerrostalo Tornio Keskusta 28 huoneistoa Kirkkokatu 1 B, Suensaari, Tornio	Hinta 950 000 €	Koko 1 700 m ²	Vuosi 1976	

Kuva 5. Tornion kerrostalo. (Asunnot.oikotie, 2022)

Torniossa on myytävänä kerrostalo, jonka asunnot ovat valmiiksi vuokratut. Talossa on kaksi rappua, joista kummassakin on yksi kaksio ja loput asunnoista ovat kolmioita. Asuntoja on yhteensä 28 kpl. Kerrostalo on nelikerroksinen eikä talossa ole hissiä. Torniossa on potentiaalisia asiakkaita sekä kalustetuille että kalustamattomille asunnoille, mutta ei juurikaan kalustetuille asunnoille Kemin Metsä Groupin tehtaasta valmistuttua. Kuten mainittua, asunnot ovat vuokratut. Tämä tarkoittaa tasaisempaa, mutta matalampaa tuottoa kuin kalustettuina. Kalustamattomien asuntojen vuokraaminen ei ole ollut M-Asunnot Oy:n ydinliiketoimintaa. (Asunnot.oikotie, 2022)

5.4 Vaihtoehto 4 Esimerkkitalo




Kuva 6. Esimerkkitalo. (Asunnot.oikotie, 2022)

Tämä on esimerkkitalo. Käytän tätä taloa laskuissani eri paikkakunnilla, jotta saan selville eri paikkakuntien kannattavuuden. Talo on tyypillinen 70-luvun elementtitalo, joita löytyy lähestulkoon jokaisesta Suomen kaupungista. Talossa on 36 asuntoa, joista 12 on yksiöitä, 15 on kaksioita ja 9 on kolmioita. Kerrostalossa on asuinpinta-alaa 1958,5 neliötä. (Asunnot.oikotie, 2022)

5.5 Vaihtoehto 5 Hanko

N · O · R · D



KUVAT TIEDOT ESITTELYT KARTTA OTA YHTEYTTÄ

Kerrostalo	Hinta	Koko	Vuosi
Ratakatu 12-14, Hanko, Hanko	3 000 000 €	1 315 m ²	-

Kuva 7. Hangon kerrostalo. (Asunnot.oikotie, 2022)

Hangon keskustassa on myytävänä 1315 m²:n suuruinen kerrostalo, jossa on liiketilaa katukerroksessa. Talossa on 10 asuinhuoneistoa ja 5 liiketilaa. Ullakko on rakentamaton, ja vaatii työtä ennen kuin sen voi ottaa käyttöön. Kohde on tyydyttävässä kunnossa, eikä sille ole tehty lain edellyttämää energialuokkatodistusta. (Asunnot.oikotie, 2022)

6 KILPAILIJA-ANALYYSI JA OMA TOIMINTA

6.1 Forenom Oy

M-Asunnot Oy:n kanssa samalla toimialalla toimivista yrityksistä suurin on Forenom Oy. Forenom Oy:lla on kalustettuja asuntoja ympäri Suomea. Forenom Oy:n liikevaihto vuonna 2021 oli 68,9 miljoonaa euroa ja tulos verojen jälkeen oli 1,2 miljoonaa euroa. Yrityksen toimintaperiaate on sama kuin M-asunnot Oy:llä. Forenom Oy:llä on asuntoja Suomen lisäksi Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Yrityksellä on majoitusvaihtoehtoja myös yksityisille asiakkaille. M-Asunnot Oy keskittyy tällä hetkellä ainoastaan yritysten majoitustarpeiden tyydyttämiseen, mutta tulevaisuudessa yrityksen on tarkoitus keskittyä myös yksityisiin asiakkaisiin. Kun M-Asunnot Oy:lla loppuu vuokrasopimus, asunto tyhjennetään, siivotaan ja avaimet palautetaan vuokranantajalle. M-Asunnot Oy:lla ei ole varaa pitää tyhjiä asuntoja markkinoilla, sillä kustannukset ovat liian suuret. Forenom Oy pystyy pitämään tyhjiä asuntoja vapaana, sillä yritys on niin suuri, etteivät yksittäiset tyhjät kuukaudet haittaa yrityksen kannattavuutta merkittävästi. (Forenom, 2022)

6.2 KVP-Group Oy

KVP Group Oy kalustaa asuntoja yrityksille niiden tarpeiden mukaan koko Suomen alueella. Yrityksellä on täysin sama toimintaperiaate kuin M-Asunnot Oy:llä, mikä tekee siitä suoran kilpailijan. Liikevaihto KVP-Group Oy:llä oli vuonna 2021 3,2 miljoonaa euroa. Yritys teki tuona vuonna tappiota 39 000 €. KVP-Group Oy:llä on asuntoja Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Porvoossa, Kotkassa, Valkeakoskella, Hyvinkäällä, Riihimäellä, Järvenpäässä, Keravalla, Tuusulassa, Sipoossa, Inkoossa, Kuopiossa, Joensuussa, Jyväskylässä, Turussa, Seinäjoella, Oulussa ja Kemissä. Yritys työllistää 8 henkilöä, ja tekee kalustustyöt itse. Yritys tarjoaa myös siivouspalvelua majoituskohteisiin M-Asunnot Oy:n tavoin, eli ulkoistamalla sen siivousyritykselle. KVP-Group Oy kilpailee M-Asunnot Oy:n kanssa niillä paikkakunnilla, joissa molemmilla on asuntoja. (KVP-group, 2022)

6.3 HVC Asunnot Oy

HVC Asunnot Oy on KVP Group Oy:n kanssa suurin piirtein samankokoinen. Yrityksen toimintaperiaate on samanlainen M-Asunnot Oy:n kanssa. HVC Asunnot Oy omistaa huoneistohotellin Suomessa. Yrityksellä on kalustettuja asuntoja 43:ssa eri kaupungissa / kaupunginosassa ympäri Suomea. HVC Asunnot Oy:n liikevaihto vuonna 2021 oli 3,4 miljoonaa euroa. Yritys kilpailee M-Asunnot Oy:n kanssa Kemissä, Turussa, Uudessakaupungissa ja Espoossa. (HVC-asunnot, 2022)

6.4 Air bnb

Air bnb:n toimintaperiaate on erilainen kuin muilla tässä tutkimuksessa analysoiduilla yrityksillä. Yritys toimii niin, että se tarjoaa alustan kenelle tahansa asunnon omistajalle laittaa oma asuntonsa vuokralle siksi aikaa, kun ei itse sitä käytä. Air bnb:n majoituksia löytyy melkein jokaisesta Suomen kaupungista, ja yritys on maailmanlaajuinen. Air bnb ei kilpaile M-Asunnot Oy:n kanssa samoista asiakkaista, sillä se keskittyy yksityisten ihmisten lyhytaikaiseen majoittamiseen, kun taas M-Asunnot Oy keskittyy enimmäkseen yritysasiakkaiden pitkäaikaiseen majoittamiseen. (Airbnb, 2022)

6.5 Comodo Asunnot Oy

Comodo Asunnot Oy kalustaa asuntoja ympäri Suomea. Comodo Asunnot Oy:llä on tällä hetkellä kalustettuja asuntoja Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Hangossa. Yritys on keskittänyt liiketoimintansa suuriin kaupunkeihin. Hangossa yrityksellä on yksi asunto ja Helsingissä 84 kalustettua asuntoa. Comodo Asunnot Oy:n liikevaihto oli vuonna 2021 2,3 miljoonaa euroa. Yritys ei ole suoranaisesti M-Asunnot Oy:n kilpailija, sillä yrityksen pääasiallinen markkina-alue on pääkaupunkiseutu, kun taas M-Asunnot Oy:llä liiketoiminta keskittyy joitakin poikkeuksia lukuunottamatta muualle. Esimerkiksi Kemissä Comodo Asunnot Oy:llä ei ole yhtään kalustettua asuntoa kuten ei Uudessakaupungissakaan. M-Asunnot Oy:llä on näissä kahdessa kaupungissa yhteensä yli 20 kalustettua asuntoa. Turussakin Comodo Asunnot Oy:llä on vain 2 kalustettua asuntoa, M-Asunnot Oy:llä vastaavasti yli 30. Kuten aikaisemmat yritykset, Comodo Asunnot Oy kilpailee M-Asunnot Oy:n kanssa

paikkakunnilla, jossa molemmilla on kalustettuja asuntoja ainoastaan Hangossa ja Espoossa. (Comodo, 2022)

6.6 Yhteenveto

Kooltaan suurin kilpailija M-Asunnot Oy:lle on Forenom Oy. Forenom Oy on levittänyt tehokkaasti ympäri Suomea, ja on useille yrityksille ensimmäinen vaihtoehto, joka tulee mieleen, kun aletaan suunnitella projektimajoitusta yrityksen työntekijöille. Forenom Oy:n ja muiden kilpailijoiden asema markkinoilla on hyvin erilainen M-Asunnot Oy:öön verrattuna. Suurin ero on se, että kilpailijayritykset tunnetaan markkinoilla toistaiseksi paremmin kuin M-Asunnot Oy. Tästä johtuen M-Asunnot Oy joutuu panostamaan markkinointiin kilpailijoitaan enemmän saavuttaakseen niitä tunnetuudessa ja kasvattaakseen markkina-asemaansa. Jokainen mainitsemani kilpailija on niin sanotusti uhka M-Asunnot Oy:lle, joten strateginen päätös hankkia kerrostalo sieltä, missä muilla ei ole suurta määrää kalustettuja asuntoja, olisi perusteltua liiketoiminnan kehityksen kannalta. Hankintapäätös pitää tehdä markkinaehtoisesti niin, että valittavan paikkakunnan potentiaalisten asiakkaiden kysyntä ja kilpailijoiden tarjonta ovat painoarvoltaan tärkeimmät kriteerit. Kultaisen keskitien löytäminen on edellytys menestykselle. M-Asunnot Oy:n tulee hankkia kerrostalo sieltä, missä on mahdollisimman paljon potentiaalisia asiakkaita, mutta vähän kilpailijoita. Hintataso tulee myös pitää mielessä, sillä liian kalliin kerrostalon takaisinmaksuaika on kohtuuttoman pitkä. Kilpailussa menestyäkseen M-Asunnot Oy:n on tarjottava asiakkailleensa kilpailijoitaan laadukkaampaa palvelua tai alempaa hintatasoa. Yritys pystyy alempaan hintatasoon kuin kilpailijansa matalan organisaation ja pienten kiinteiden kulujen ansiosta. M-Asunnot Oy toimii aina asiakaslähtöisesti ja maksuhalukkaan asiakkaan tarpeet toteutetaan poikkeuksetta.

7 KANNATTAVUUDEN VERTAILU

Tässä osiossa vertaillaan vaihtoehtojen kannattavuutta. Kemiönsaaren kerrostaloa on tarkoitus käyttää hypoteettisena kerrostalona eri paikkakunnilla, jotta M-Asunnot Oy

saa käsityksen siitä, mille paikkakunnalle kannattaisi investoida. Myytävänä olevista kerrostaloista tehdään laskelmat normaalisti. Asuminen kerrostalossa maksaa keskimäärin 7,6 € / neliometri. Hinta koostuu sähköstä, vedestä, jätemaksuista, kunnossapitokustannuksista, veroista, vakuutuksista ja muista kuluista. (Sorsa, 2020) (Pienteollisuus, 2022)

7.1 Kalustuskustannukset

Palkkakustannukset				
	Henkilö 1	Henkilö 2	Yhteensä	Kustannus
Tuntikustannus	30,00 €	30,00 €	60,00 €	
Yksiön kalustus tunnit	3	3	6	180,00 €
Kaksion kalustus tunnit	4	4	8	240,00 €
Kolmion kalustus tunnit	6	6	12	360,00 €

Kuva 8. Palkkakustannukset.

Palkkakustannukset ovat ainoastaan kahden henkilön palkka käytetyltä ajalta. Yhden henkilön kustannus M-Asunnot Oy:lle on 30 € per tunti. Alla on lueteltu tyypilliset kalusteet, jotka kuuluvat M-Asunnot Oy:n kalustamien asuntojen tyypilliseen varustetasoon. Tyypillisesti majoittujia on 2 henkilöä per huone, toisinaan asukkaat haluavat oman huoneen. Tämä nostaa vuokraa, mutta ei merkittävästi. Auton kokonaiskustannukset ovat keskimäärin 43 snt / km. Tätä käytetään laskuissa, ja kilometrit otetaan Turusta, sillä siellä sijaitsee kaikki tarvittavat kaupungit, joista saadaan ostettua kalustukseen tarvittavat tuotteet. (Omago, 2022)

Kalusteet								
Kalusteet	Yksikköhinta	Yksiö (2 henkilöä)		Kaksio (4 Henkilöä)		Kolmio (6 Henkilöä)		Alv 0%
		Määrä	Kokonaishinta	Määrä	Kokonaishinta	Määrä	Kokonaishinta	
Reititin	89,00 €	1	71,77 €	1	71,77 €	1	71,77 €	71,77 €
Ethernet kaapeli	19,95 €	1	16,09 €	1	16,09 €	1	16,09 €	16,09 €
Imuri	199,00 €	1	160,48 €	1	160,48 €	1	160,48 €	160,48 €
Pölypussit	11,95 €	1	9,64 €	1	9,64 €	1	9,64 €	9,64 €
Leivänpaahdin	29,00 €	1	23,39 €	1	23,39 €	1	23,39 €	23,39 €
Kahvinkeitin	29,95 €	1	24,15 €	1	24,15 €	1	24,15 €	24,15 €
Vedenkeitin	29,95 €	1	24,15 €	1	24,15 €	1	24,15 €	24,15 €
Silitysrauta	23,95 €	1	19,31 €	1	19,31 €	1	19,31 €	19,31 €
Silityslauta	20,99 €	1	16,93 €	1	16,93 €	1	16,93 €	16,93 €
Televisio	459,00 €	1	370,16 €	1	370,16 €	1	370,16 €	370,16 €
Antennikaapeli	19,90 €	1	16,05 €	1	16,05 €	1	16,05 €	16,05 €
Sänky	359,00 €	2	579,03 €	4	1 158,06 €	6	1 737,10 €	289,52 €
Tyyny	12,99 €	2	20,95 €	4	41,90 €	6	62,85 €	10,48 €
Peitto	29,99 €	2	48,37 €	4	96,74 €	6	145,11 €	24,19 €
Petivaatteet	34,98 €	2	56,42 €	4	112,84 €	6	169,26 €	28,21 €
Pyykinvausteline	7,99 €	1	6,44 €	2	12,89 €	3	19,33 €	6,44 €
Rikkalapio ja Harja	12,99 €	1	10,48 €	1	10,48 €	1	10,48 €	10,48 €
WC-harja	2,00 €	1	1,61 €	1	1,61 €	1	1,61 €	1,61 €
Tiskiharja	1,29 €	1	1,04 €	1	1,04 €	1	1,04 €	1,04 €
Tiskiaine	2,99 €	1	2,41 €	1	2,41 €	1	2,41 €	2,41 €
Konetiskitabletit	10,00 €	1	8,06 €	1	8,06 €	1	8,06 €	8,06 €

Kuva 9. Kalusteiden hinnat osa 1.

Siivousrättejä	6,98 €	1	5,63 €	1	5,63 €	1	5,63 €	5,63 €
Yleispuuaine	2,15 €	1	1,73 €	1	1,73 €	1	1,73 €	1,73 €
Keittiöpuuaine	2,95 €	1	2,38 €	1	2,38 €	1	2,38 €	2,38 €
Hankaussieniä	1,09 €	1	0,88 €	1	0,88 €	1	0,88 €	0,88 €
Moppi	19,99 €	1	16,12 €	1	16,12 €	1	16,12 €	16,12 €
Moppiämpäri	9,99 €	1	8,06 €	1	8,06 €	1	8,06 €	8,06 €
Käsisäippua	1,30 €	1	1,05 €	1	1,05 €	1	1,05 €	1,05 €
Suodatinpusseja	1,00 €	1	0,81 €	1	0,81 €	1	0,81 €	0,81 €
Leivinpapri	1,09 €	1	0,88 €	1	0,88 €	1	0,88 €	0,88 €
Roskapusseja	3,99 €	1	3,22 €	1	3,22 €	1	3,22 €	3,22 €
Palovaroitin	5,89 €	1	4,75 €	1	4,75 €	2	9,50 €	4,75 €
Paristo	3,90 €	1	3,15 €	1	3,15 €	1	3,15 €	3,15 €
Henkareita	7,99 €	1	6,44 €	2	12,89 €	3	19,33 €	6,44 €
Jatkojohtoja	12,95 €	2	20,89 €	4	41,77 €	6	62,66 €	10,44 €
WC-paperia	2,55 €	1	2,06 €	2	4,11 €	3	6,17 €	2,06 €
Yöpöytä	9,99 €	2	16,11 €	4	32,23 €	6	48,34 €	8,06 €
Televisiopöytä	14,99 €	1	12,09 €	1	12,09 €	1	12,09 €	12,09 €
Yölamppu	7,99 €	2	12,89 €	4	25,77 €	6	38,66 €	6,44 €
Kattolamppuja	5,00 €	3	12,10 €	4	16,13 €	5	20,16 €	4,03 €
Ruokalautanen	1,00 €	4	3,23 €	8	6,45 €	12	9,68 €	0,81 €
Keittolautanen	1,00 €	4	3,23 €	8	6,45 €	12	9,68 €	0,81 €
Leipäautanen	0,50 €	4	1,61 €	8	3,23 €	12	4,84 €	0,40 €
Kahvikupit	0,99 €	4	3,19 €	8	6,39 €	12	9,58 €	0,80 €

Kuva 10. Kalusteiden hinnat osa 2.

Juomalasit	0,69 €	4	2,23 €	8	4,45 €	12	6,68 €	0,56 €
Ruokailuvälinesetti	5,00 €	1	4,03 €	2	8,06 €	3	12,10 €	4,03 €
Pullonavaaja	4,00 €	1	3,22 €	1	3,22 €	1	3,22 €	3,22 €
Veitsisetti	7,99 €	1	6,44 €	1	6,44 €	1	6,44 €	6,44 €
Purkinavaaja	4,00 €	1	3,22 €	1	3,22 €	1	3,22 €	3,22 €
Juustohöylä	2,99 €	1	2,41 €	1	2,41 €	1	2,41 €	2,41 €
Kuorimaveitsi	0,99 €	1	0,80 €	1	0,80 €	1	0,80 €	0,80 €
Kattilasetti	49,99 €	1	40,31 €	1	40,31 €	1	40,31 €	40,31 €
Paistinpannu	19,99 €	1	16,12 €	1	16,12 €	1	16,12 €	16,12 €
Patalaput	2,49 €	1	2,01 €	1	2,01 €	1	2,01 €	2,01 €
Pannunalunen	2,99 €	1	2,41 €	1	2,41 €	1	2,41 €	2,41 €
Siivilä/Lävikkö	4,99 €	1	4,02 €	1	4,02 €	1	4,02 €	4,02 €
Leikkuulauta	2,00 €	1	1,61 €	1	1,61 €	1	1,61 €	1,61 €
Vispilä	1,49 €	1	1,20 €	1	1,20 €	1	1,20 €	1,20 €
Sakset	2,99 €	1	2,41 €	1	2,41 €	1	2,41 €	2,41 €
Paistinlasta, ottimet	6,99 €	1	5,64 €	1	5,64 €	1	5,64 €	5,64 €
Ruokailuvälinelokerikko	3,99 €	1	3,22 €	1	3,22 €	1	3,22 €	3,22 €
Viinilasit	4,99 €	1	4,02 €	1	4,02 €	1	4,02 €	4,02 €
Mikro	59,00 €	1	47,58 €	1	47,58 €	2	95,16 €	47,58 €

Kuva 11. Kalusteiden hinnat osa 3.

Matot (setti)	300,00 €	1	241,94 €	2	483,87 €	3	725,81 €	241,94 €
Jääkaappi	179,00 €	1	144,35 €	1	144,35 €	2	288,71 €	144,35 €
Pakastin	179,00 €	1	144,35 €	1	144,35 €	2	288,71 €	144,35 €
Keittiön pöytä ja tuolit	189,00 €	1	152,42 €	1	152,42 €	2	304,84 €	152,42 €
Sohva	549,00 €	1	442,74 €	1	442,74 €	1	442,74 €	442,74 €
Nojatuolit	69,99 €	2	112,89 €	4	225,77 €	6	338,66 €	56,44 €
Pyykinpesukone	299,00 €	1	241,13 €	1	241,13 €	1	241,13 €	241,13 €
Yhteensä			3 262,17 €		4 408,14 €		6 047,58 €	

Kuva 12. Kalusteiden hinnat osa 4.

Kuvasta 11 nähdään, että yksiön kalustaminen maksaa 3 270,71 €. Kaksion 4 416,68 €. Kolmion 6 056,12 €. Näihin lukuihin lisätään palkkakustannukset, jolloin kustannukset ovat Yksiölle 3 442,71 € Kaksiolle 4 648,14 € Kolmiolle 6 407,58 €. Näitä lukuja voidaan käyttää tulevaisuudessa, kun laskemme eri vaihtoehtojen kokonaiskustannuksia. Yritys pyrkii yleisesti mahdollisimman kustannustehokkaaseen vaihtoehtoon, sillä yrityksen asunnoissa asuu pääpiirteittäin pitkää työpäivää tekeviä työntekijöitä, jotka työpäivän jälkeen kokkaavat ruokaa ja menevät nukkumaan. Valveillaoloaika asunnossa jää lyhyeksi, joten asumisen ylellisyys ei ole asukkaille tärkeää. M-Asunnot Oy tarjoaa kyllä ylellistäkin asumista, mutta se kustantaa asukkaille hieman enemmän. Yhteen pakettiautoon mahtuu kahden asunnon tavarat. Kerrostaloista tehdään lisäksi laskelmat mahdollisesta kalustamattomasta vuokrauksesta. Näihin laskelmiin on käytetty kaupunkien keskineliövuokrahintoja. Kalustamaton vuokraus tarkoittaa asuntojen asettamista markkinoille perinteisinä asuntoina, joita kuka tahansa saa vuokrata kaupungin keskimääräiseen neliövuokrahintaan. (Ikea, 2022) (Tokmanni, 2022) (Gigantti, 2022)

7.2 Uudenkaupungin kerrostalo (Vaihtoehto 1)

Myyjä ei ole määritellyt myynnissä olevalle kerrostalolle hintaa, joten on arvioitava hinta Uudessakaupungissa myynnissä olevien kerrostalojen keskimääräisen neliöhinnan perusteella. Uudenkaupungin kerrostalojen keskimääräinen neliöhinta vuonna 2022 on 1235 €/m². Tällöin 1715 neliöisen Kerrostalon hankintahinnaksi tulee 2 118 025 €. Kerrostalossa on 32 asuntoa. Myynti-ilmoituksesta ei käy ilmi asuntojen kokoja, ainoastaan se, että ne ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Kuvien perusteella asunnot ovat hyvässä kunnossa, ainoastaan likaisia, eli kustannuksissa on otettava huomioon siivous. Tässä talossa ei tarvitse ottaa huomioon saneerauskustannuksia sen hyvän kunnan vuoksi.

Uudenkaupungin kerrostalo	
Ostohinta	2 118 025 €
Asuntojen määrä	32
Yksiöitä	12
Kaksioita	14
Kolmioita	6
Koko (Neliometriä)	1715
Keskimääräinen asunnon koko (neliometriä)	53,59
Neliöhinta	1 235,00 €
Ylläpitokustannukset €/neliö (Lämmitys, sähkö, vesi)	7,60 €
Yleiset kulut per asunto /kk	407,31 €
Kuukausittaiset ylläpitokustannukset (Kaikki asunnot käytössä)	13 034 €
Kalustetun asunnon vuokraushinta asiakkaalle /kk	1 250,00 €
Siivouspalvelu (2 x kk) /kk	150,00 €
Kokonaismyynti /kk	40 000,00 €
Käyttökate / kk	22 166,00 €
Yhteisövero (20%)	4 433,20 €
Tulos verojen jälkeen	17 732,80 €
Tuottoprosentti	10,05 %

Kuva 13. Uudenkaupungin kerrostalon kulut ja tuloslaskelma.

Vuokraus kalustamattomana	
Neliöhinta	11,00 €
Vuokraushinta kaikki asunnot	18 865,00 €
Käyttökate	5 831,00 €
Vero	1 166,20 €
Tulos verojen jälkeen	4 664,80 €
Takaisinmaksuaika (vuosia)	37,8370098
Tuottoprosentti	2,64 %

Kuva 14. Uudenkaupungin kerrostalon vuokraus kalustamattomana.

Kalustuskustannukset	
Yksiön kalustuskustannukset	3 442,17 €
Kaksion kalustuskustannukset	4 648,14 €
Kolmion kalustuskustannukset	6 407,58 €
Kilometrikustannus	0,43 €
Kauppojen etäisyys	72
Auton kustannukset yhteensä	495,36 €
Työntekijän kustannus / h	30
Ajoaika kauppojen välillä (Tuntia)	1,1
Ajokerrat	16
Ajoajan kustannukset	1 056,00 €
Kalustus	7 680,00 €
Kalusteiden kokonaishinta	137 145,49 €
Koko talon kalustuskustannukset	154 056,85 €

Kuva 15. Uudenkaupungin kerrostalon kalustuskustannukset.

Takaisinmaksuaika	
Talon hankintahinta	2 118 025,00 €
Kalusteiden hankintahinta	137 145,49 €
Yhteensä	2 255 170,49 €
Takaisinmaksuaika (kuukausia)	127,18
Takaisinmaksuaika (vuosia)	10,5979244

Kuva 16. Uudenkaupungin kerrostalon takaisinmaksuaika.

Laskelmista nähdään, että Uudenkaupungin kerrostaloinvestoinnin takaisinmaksuaika on seitsemän vuotta, mikäli talon käyttöaste olisi 100 % ja asiakkaat maksavat keskimäärin 1250 € kuukaudessa kalustetusta asunnosta. Hankintakuluihin on otettu huomioon kaikki kustannukset asuntojen jälleenvuokrauksen mahdollistamiseksi. Näitä ovat ostohinta, siivous, kalustuskustannukset ja käyttökustannukset. Jos kerrostalon käyttöaste olisi keskimäärin vain 50 %, takaisinmaksu olisi 29,3 vuotta. Kerrostalon ylläpidosta koituvat kiinteät kulut saadaan katettua vasta kun kalustettuja asuntoja on vuokrattu vähintään 12 kappaletta. Sadan prosentin käyttöaste on teoriassa mahdollinen, mutta käytäntö on osoittanut, että sen varaan ei kannata laskea. Realistisempi takaisinmaksuaika edellä mainituilla lähtötiedoilla on noin 20 vuotta. Tämä saavutetaan, jos talossa on aina vähintään 19 asuntoa kalustettuna maksaville asiakkaille. Tämä on realistista, sillä 1250 €:n kuukausihinta on maltillinen kustannus asiakasyrityksille. Talolta ajaa Rauman telakalle vain 45 minuuttia, joten asiakassuhteet Rauman telakan alihankintayrityksiin ovat todennäköisiä. (Asuntojenhinnat, 2022) (Asuntojen.hintatiedot, 2022)

7.3 Salon kiinteistö (Vaihtoehto 2)

Kiinteistö myydään täysin vuokrattuna, ja myynti-ilmoituksen mukaan vuotuinen tuotoprosentti olisi n. 7,8 %. Kiinteistön ostohinta on 560 000 € ja siinä on 8 Asuntoa ja yksi vuokrattava liiketila. Vuotuinen tuotto olisi kiinteistöstä n. 43 000 €. Tämä investointivaihtoehto olisi vaivaton M-Asunnot Oy:lle, sillä investoinnin jälkeen ei tarvitsisi tehdä markkinointia tai myyntityötä vaan tulovirta yritykselle alkaisi välittömästi. Takaisinmaksuaika investoinnille olisi noin 13 vuotta.

7.4 Tornion kerrostalo (Vaihtoehto 3)

Torniossa on myytävänä 1700 neliöinen kerrostalo, jossa on yhteensä 28 asuntoa, jotka ovat kaikki valmiiksi vuokrattuna. Tuottoa ei ole ilmoitettu myynti-ilmoituksessa, joten arvioidaan kohteen tuotto ja kustannukset.

Tornion kerrostalo	
Ostohinta	950 000 €
Asuntojen määrä	28
Yksiöitä	0
Kaksioita	2
Kolmioita	26
Koko (Neliömetriä)	1700
Keskimääräinen asunnon koko (neliömetriä)	60,71
Ylläpitokustannukset €/neliö (Lämmitys, sähkö, vesi)	7,60 €
Yleiset kulut per asunto /kk	461,43 €
Kuukausittaiset ylläpitokustannukset (Kaikki asunnot käytössä)	12 920 €
Kalustetun asunnon vuokraushinta asiakkaalle /kk	1 250,00 €
Siivouspalvelu (2 x kk) /kk	150,00 €
Kokonaismyynti /kk	35 000,00 €
Käyttökate / kk	17 880,00 €
Yhteisövero (20%)	3 576,00 €
Tulos verojen jälkeen	14 304,00 €
Tuottoprosentti	18,07 %

Kuva 17. Tornion kerrostalon kulut ja tuloslaskelma.

Kalustamaton vuokraus	
Neliöhinta	10,40 €
Vuokraushinta kaikki asunnot	17 680,00 €
Käyttökate	4 760,00 €
Vero	952,00 €
Tulos verojen jälkeen	3 808,00 €
Takaisinmaksuaika (vuosia)	20,78956583
Tuotto prosentti	4,81 %

Kuva 18. Tornion kerrostalon vuokraus kalustamattomana.

Kalustuskustannukset	
Yksiön kalustuskustannukset	3 442,17 €
Kaksion kalustuskustannukset	4 648,14 €
Kolmion kalustuskustannukset	6 407,58 €
Kilometrikustannus	0,43 €
Kauppojen etäisyys	6
Auton kustannukset yhteensä	36,12 €
Työntekijän kustannus / h	30
Ajoaika kauppojen välillä (Tuntia)	0,05
Ajokerrat	14
Ajoajan kustannukset	42,00 €
Kalustus	9 840,00 €
Koko talon kalustuskustannukset	185 811,45 €
Kalusteiden kokonaishinta	166 053,33 €

Kuva 19 Tornion kerrostalon kalustuskustannukset.

Takaisinmaksuaika	
Talon hankintahinta	950 000,00 €
Kalusteiden hankintahinta	166 053,33 €
Yhteensä	1 116 053,33 €
Takaisinmaksuaika (kuukausia)	78,02
Takaisinmaksuaika (vuosia)	6,501988563

Kuva 20. Tornion kerrostalon takaisinmaksuaika.

Ylhäällä tehdyt laskelmat ovat tilanteesta, jossa kerrostalon kaikki asunnot on vuokrattu yrityksille kalustettuina ja talon käyttöaste on 100 %. Tämä talo voidaan vuokrata yksityisille asiakkaille, jolloin asuntojen vuokra on 10,40 €/m². Tällöin asukkaille ei tuoteta mitään palveluja asumisen lisäksi. Tuotto prosentti tällä tavalla toimien on 4,81 % ja takaisinmaksuaika on 20,79 vuotta. Talo on tällä hetkellä kokonaan vuokrattu asukkaille, joten tämä tuotto ja takaisinmaksuaika ovat realistisia. M-Asunnot Oy:n liiketoiminta keskittyy yrityspuolelle, ja kalustamattomien asuntojen vuokraaminen muuttaisi yrityksen toimintaperiaatetta. Jos talon asunnot kalustetaan ja vuokrataan

yrityksille Kuvan 16 mukaisesti, tuotto nousee merkittävästi korkeammaksi kuin tyhjiä asuntojen vuokraamisessa. Torniossa ei näytä kuitenkaan olevan kysyntää kalustetuille asunnoille pitkäaikaiseen tarpeeseen. (Asuntojen.hintatiedot, 2022)

7.5 Hangon kerrostalo (Vaihtoehto 5)

Hangossa on myytävänä 3 000 000 € maksava kiinteistö, jossa on 10 asuntoa yläkerrossa ja 5 liiketilaa katutasossa. Kiinteistön ullakko tällä hetkellä rakentamaton, joten vuokrattavan lisätilan rakentaminen olisi mahdollista. Tämä vaihtoehto rajataan tarkastelun ulkopuolelle. Kiinteistön asuntojen ja liiketilojen yhteispinta-ala on 1315 m². Liiketilat vuokraamalla hintaan 3000 € / kpl / kk, ja asunnot kalustettuna hintaan 1250 € / kk saadaan kiinteistöstä 5,12 % tuotto. (Asuntojen.hintatiedot.fi)

Hangon kerrostalo	
Ostohinta	3 000 000 €
Asuntojen määrä	10
Yksiöitä	2
Kaksioita	4
Kolmioita	4
Koko (Neliometriä)	1315
Keskimääräinen asunnon koko (neliometriä)	131,50
Ylläpitokustannukset €/neliö (Lämmitys, sähkö, vesi)	7,60 €
Yleiset kulut per asunto /kk	999,40 €
Kuukausittaiset ylläpitokustannukset (Kaikki asunnot käytössä)	9 994 €
Kalustetun asunnon vuokraushinta asiakkaalle /kk	1 250,00 €
Siivouspalvelu (2 x kk) /kk	150,00 €
Liiketilojen vuokra yhteensä	15 000,00 €
Kokonaismyynti /kk	27 500,00 €
Käyttökate / kk	16 006,00 €
Yhteisövero (20%)	3 201,20 €
Tulos verojen jälkeen	12 804,80 €
Tuottoprosentti	5,12 %

Kuva 21. Hangon kerrostalon kulut ja tuloslaskelma.

Kalustamaton vuokraus	
Neliöhinta	10,40 €
Vuokraushinta kaikki asunnot	13 676,00 €
Käyttökate	3 682,00 €
Vero	736,40 €
Tulos verojen jälkeen	2 945,60 €
Takaisinmaksuaika (vuosia)	84,87235198
Tuottoprosentti	1,18 %

Kuva 22. Hangon kerrostalon vuokraus kalustamattomana.

Kalustuskustannukset	
Yksiön kalustuskustannukset	3 442,17 €
Kaksion kalustuskustannukset	4 648,14 €
Kolmion kalustuskustannukset	6 407,58 €
Kilometrikustannus	0,43 €
Kauppojen etäisyys	146
Auton kustannukset yhteensä	313,90 €
Työntekijän kustannus / h	30
Ajoaika kauppojen välillä (Tuntia)	1,8
Ajokerrat	5
Ajoajan kustannukset	540,00 €
Kalustus	2 760,00 €
Kalusteiden kokonaishinta	48 347,22 €
Koko talon kalustuskustannukset	54 721,12 €

Kuva 23. Hangon kerrostalon kalustuskustannukset.

Takaisinmaksuaika	
Talon hankintahinta	3 000 000,00 €
Kalusteiden hankintahinta	48 347,22 €
Yhteensä	3 048 347,22 €
Takaisinmaksuaika (kuukausia)	234,29
Takaisinmaksuaika (vuosia)	19,52392853

Kuva 24. Hangon kerrostalon takaisinmaksuaika.

7.6 (Vaihtoehto 4) Hypoteettinen kerrostalo eri paikkakunnilla.

Kemiönsaaren kerrostaloa käytetään esimerkkinä eri paikkakunnilla. Talo on hyvin tyypillinen kerrostalo, joita löytyy monista Suomen kaupungeista. Tarkoituksena tässä osiossa on kartoittaa olisiko tietyt paikkakunnat järkeviä investoinnin kohteita tulevaisuudessa. Asuinpinta-ala kyseisessä kerrostalossa on 1958,5 m² ja siinä on 36 asuntoa, joista 12 yksiötä, 15 kaksiota ja yhdeksän kolmiota.

7.6.1 Helsinki

Helsingissä asuntojen keskimääräinen hinta on 5978 €/m². Esimerkkikerrostalo maksaisi Helsingissä 11 707 913 €. (Asuntojenhinnat, 2022)

Helsinki	
Ostohinta	11 707 913 €
Asuntojen määrä	36
Yksiöitä	12
Kaksioita	15
Kolmioita	9
Koko (Neliometriä)	1958,5
Keskimääräinen asunnon koko (neliometriä)	54,40
Neliöhinta	5 978,00 €
Ylläpitokustannukset €/neliö (Lämmitys, sähkö, vesi)	7,60 €
Yleiset kulut per asunto /kk	413,46 €
Kuukausittaiset ylläpitokustannukset (Kaikki asunnot käytössä)	14 885 €
Kalustetun asunnon vuokraushinta asiakkaalle /kk	1 250,00 €
Siivouspalvelu (2 x kk) /kk	150,00 €
Kokonaismyynti /kk	45 000,00 €
Käyttökate / kk	24 715,40 €
Yhteisövero (20%)	4 943,08 €
Tulos verojen jälkeen	19 772,32 €
Tuottoprosentti	2,03 %

Kuva 25. Esimerkkitalon kulut ja tuloslaskelma Helsingissä.

Kalustamaton vuokraus	
Neliöhinta	19,50 €
Vuokraushinta kaikki asunnot	38 190,75 €
Käyttökate	23 306,15 €
Vero	4 661,23 €
Tulos verojen jälkeen	18 644,92 €
Takaisinmaksuaika (vuosia)	52,32843137
Tuottoprosentti	1,91 %

Kuva 26. Esimerkkitalon vuokraus kalustamattomana Helsingissä.

Kalustuskustannukset	
Yksiön kalustuskustannukset	3 442,17 €
Kaksion kalustuskustannukset	4 648,14 €
Kolmion kalustuskustannukset	6 407,58 €
Kilometrikustannus	0,43 €
Kauppojen etäisyys	100
Auton kustannukset yhteensä	774,00 €
Työntekijän kustannus / h	30
Ajoaika kauppojen välillä (Tuntia)	2
Ajokerrat	18
Ajoajan kustannukset	2 160,00 €
Kalustus	9 000,00 €
Kalusteiden kokonaishinta	159 696,37 €
Koko talon kalustuskustannukset	180 630,37 €

Kuva 27. Esimerkkitalon kalustuskustannukset Helsingissä.

Takaisinmaksuaika	
Talon hankintahinta	11 707 913,00 €
Kalusteiden hankintahinta	159 696,37 €
Yhteensä	11 867 609,37 €
Takaisinmaksuaika (kuukausia)	600,21
Takaisinmaksuaika (vuosia)	50,0177747

Kuva 28. Esimerkkitalon takaisinmaksuaika Helsingissä.

Helsingissä investoinnille saisi suhteellisen pienen tuoton investoinnin suuruuteen verrattuna. Tästä johtuen takaisinmaksuaika on myös liian pitkä. Asuntoja pitäisi vuokrata hintaan 2200 €/kk jotta investointi olisi kannattavaa. Tällöin käyttökate olisi 59 000 €/kk ja takaisinmaksuaika 21 vuotta. Tuotto prosentti olisi 4,83 %. M-Asunnot Oy:n valttikortti markkinoilla on matalampi hinta kuin kilpailijoilla, joten tämä investointi ei ole kannattava yritykselle. Helsingissä kilpailu on kovaa ja suuret majoitusyritykset ovat keskittäneet liiketoimintansa sinne, joten Helsinki ei ole hyvä investointikohte M-Asunnot Oy:lle. (Asuntojen hinnat, 2022) (Asuntojen.hintatiedot, 2022)

7.6.2 Turku

Turussa hintataso on 3392 €/m². Kerrostalon hinnaksi tulee tällöin 6 643 232 €.

Turku	
Ostohinta	6 643 232 €
Asuntojen määrä	36
Yksiöitä	12
Kaksioita	15
Kolmioita	9
Koko (Neliometriä)	1958,5
Keskimääräinen asunnon koko (neliometriä)	54,40
Neliöhinta	3 392,00 €
Ylläpitokustannukset €/neliö (Lämmitys, sähkö, vesi)	7,60 €
Yleiset kulut per asunto /kk	413,46 €
Kuukausittaiset ylläpitokustannukset (Kaikki asunnot käytössä)	14 885 €
Kalustetun asunnon vuokraushinta asiakkaalle /kk	1 250,00 €
Siivouspalvelu (2 x kk) /kk	150,00 €
Kokonaismyynti /kk	45 000,00 €
Käyttökate / kk	24 715,40 €
Yhteisövero (20%)	4 943,08 €
Tulos verojen jälkeen	19 772,32 €
Tuotto prosentti	3,57 %

Kuva 29. Esimerkkitalon kulut ja tuloslaskelma Turussa.

Kalustamaton vuokraus	
Neliöhinta	14,40 €
Vuokraushinta kaikki asunnot	28 202,40 €
Käyttökate	13 317,80 €
Vero	2 663,56 €
Tulos verojen jälkeen	10 654,24 €
Takaisinmaksuaika (vuosia)	51,96078431
Tuottoprosentti	1,92 %

Kuva 30. Esimerkkitalon vuokraus kalustamattomana Turussa.

Kalustuskustannukset	
Yksiön kalustuskustannukset	3 442,17 €
Kaksion kalustuskustannukset	4 648,14 €
Kolmion kalustuskustannukset	6 407,58 €
Kilometrikustannus	0,43 €
Kauppojen etäisyys	30
Auton kustannukset yhteensä	232,20 €
Työntekijän kustannus / h	30
Ajoaika kauppojen välillä (Tuntia)	1
Ajokerrat	18
Ajoajan kustannukset	1 080,00 €
Kalustus	9 000,00 €
Kalusteiden kokonaishinta	159 696,37 €
Koko talon kalustuskustannukset	179 008,57 €

Kuva 31. Esimerkkitalon kalustuskustannukset Turussa.

Takaisinmaksuaika	
Talon hankintahinta	6 643 232,00 €
Kalusteiden hankintahinta	159 696,37 €
Yhteensä	6 802 928,37 €
Takaisinmaksuaika (kuukausia)	344,06
Takaisinmaksuaika (vuosia)	28,67193618

Kuva 32. Esimerkkitalon takaisinmaksuaika Turussa.

Yllä olevista laskelmista on muutettu ainoastaan kaupunkikohtainen neliöhinta, jolloin investointi vaikuttaa hieman kannattavammalta Turussa kuin Helsingissä. Laskelmat on tehty täydellä käyttöasteella, joka on helpompi saavuttaa Helsingissä kuin Turussa. Täytyy kuitenkin muistaa, että talo on hyvin pienellä todennäköisyydellä vuokrattuna kokonaan koko ajan. Turussa on kova kilpailu tällä toimialalla. Ei kannata lähteä investoimaan turkuun kovan kilpailun ja siitä johtuvan matalan tuoton takia. M-Asunnot Oy:n kannattaa keskittyä suurten kaupunkien lähikuntiin, joissa neliöhinnat ovat huomattavasti keskuksia halvemmat. (Asuntojenhinnat, 2022) (Asuntojen.hintatiedot, 2022)

7.6.3 Naantali

Naantali on erinomainen esimerkki pienestä kunnasta suuren kaupungin lähellä. Naantalista ajaa Turkuun vain 20 min ja Turun telakalle vain 13 min. Naantalissa hintataso on 2282 €/m².

Naantali	
Ostohinta	4 469 297 €
Asuntojen määrä	36
Yksiöitä	12
Kaksioita	15
Kolmioita	9
Koko (Neliömetriä)	1958,5
Keskimääräinen asunnon koko (neliömetriä)	54,40
Neliöhinta	2 282,00 €
Ylläpitokustannukset €/neliö (Lämmitys, sähkö, vesi)	7,60 €
Yleiset kulut per asunto /kk	413,46 €
Kuukausittaiset ylläpitokustannukset (Kaikki asunnot käytössä)	14 885 €
Kalustetun asunnon vuokraushinta asiakkaalle /kk	1 250,00 €
Siivouspalvelu (2 x kk) /kk	150,00 €
Kokonaismyynti /kk	45 000,00 €
Käyttökate / kk	24 715,40 €
Yhteisövero (20%)	4 943,08 €
Tulos verojen jälkeen	19 772,32 €
Tuottoprosentti	5,31 %

Kuva 33. Esimerkkitalon kulut ja tuloslaskelma Naantalissa.

Kalustamaton vuokraus	
Neliöhinta	10,80 €
Vuokraushinta kaikki asunnot	21 151,80 €
Käyttökate	6 267,20 €
Vero	1 253,44 €
Tulos verojen jälkeen	5 013,76 €
Takaisinmaksuaika (vuosia)	74,28385417
Tuottoprosentti	1,35 %

Kuva 34. Esimerkkitalon vuokraus kalustamattomana Naantalissa.

Kalustuskustannukset	
Yksiön kalustuskustannukset	3 442,17 €
Kaksion kalustuskustannukset	4 648,14 €
Kolmion kalustuskustannukset	6 407,58 €
Kilometrikustannus	0,43 €
Kauppojen etäisyys	30
Auton kustannukset yhteensä	232,20 €
Työntekijän kustannus / h	30
Ajoaika kauppojen välillä (Tuntia)	1
Ajokerrat	18
Ajoajan kustannukset	1 080,00 €
Kalustus	9 000,00 €
Kalusteiden kokonaishinta	159 696,37 €
Koko talon kalustuskustannukset	179 008,57 €

Kuva 35. Esimerkkitalon kalustuskustannukset Naantalissa.

Takaisinmaksuaika	
Talon hankintahinta	4 469 297,00 €
Kalusteiden hankintahinta	159 696,37 €
Yhteensä	4 628 993,37 €
Takaisinmaksuaika (kuukausia)	234,11
Takaisinmaksuaika (vuosia)	19,50956929

Kuva 36. Esimerkkitalon takaisinmaksuaika Naantalissa.

Kuten laskelmista näkyy, esimerkkitalon hankinta vaikuttaa kannattavammalta pienessä kunnassa suuren kaupungin lähellä. Talon hankintahinta laskee 2,174 miljoonaa euroa kun siirrytään 20 min ajomatkan päähän Turusta. Sijoituskohteena Naantali olisi kannattava, mikäli siellä olisi myynnissä esimerkin kaltainen kerrostalo.

(Asuntojenhinnat, 2022) (Asuntojen.hintatiedot, 2022)

7.6.4 Rauma

Rauma	
Ostohinta	2 922 082 €
Asuntojen määrä	36
Yksiöitä	12
Kaksioita	15
Kolmioita	9
Koko (Neliometriä)	1958,5
Keskimääräinen asunnon koko (neliometriä)	54,40
Neliöhinta	1 492,00 €
Ylläpitokustannukset €/neliö (Lämmitys, sähkö, vesi)	7,60 €
Yleiset kulut per asunto /kk	413,46 €
Kuukausittaiset ylläpitokustannukset (Kaikki asunnot käytössä)	14 885 €
Kalustetun asunnon vuokraushinta asiakkaalle /kk	1 250,00 €
Siivouspalvelu (2 x kk) /kk	150,00 €
Kokonaismyynti /kk	45 000,00 €
Käyttökate / kk	24 715,40 €
Yhteisövero (20%)	4 943,08 €
Tulos verojen jälkeen	19 772,32 €
Tuottoprosentti	8,12 %

Kuva 37. Esimerkkitalon kulut ja tuloslaskelma Raumalla.

Kalustamaton vuokraus	
Neliöhinta	10,80 €
Vuokraushinta kaikki asunnot	21 151,80 €
Käyttökate	6 267,20 €
Vero	1 253,44 €
Tulos verojen jälkeen	5 013,76 €
Takaisinmaksuaika (vuosia)	48,56770833
Tuottoprosentti	2,06 %

Kuva 38. Esimerkkitalon vuokraus kalustamattomana Raumalla.

Kalustuskustannukset	
Yksiön kalustuskustannukset	3 442,17 €
Kaksion kalustuskustannukset	4 648,14 €
Kolmion kalustuskustannukset	6 407,58 €
Kilometrikustannus	0,43 €
Kauppojen etäisyys	150
Auton kustannukset yhteensä	1 161,00 €
Työntekijän kustannus / h	30
Ajoaika kauppojen välillä (Tuntia)	2
Ajokerrat	18
Ajoajan kustannukset	2 160,00 €
Kalustus	9 000,00 €
Kalusteiden kokonaishinta	159 696,37 €
Koko talon kalustuskustannukset	181 017,37 €

Kuva 39. Esimerkkitalon kalustuskustannukset Raumalla.

Takaisinmaksuaika	
Talon hankintahinta	2 922 082,00 €
Kalusteiden hankintahinta	159 696,37 €
Yhteensä	3 081 778,37 €
Takaisinmaksuaika (kuukausia)	155,86
Takaisinmaksuaika (vuosia)	12,98860548

Kuva 40. Esimerkkitalon takaisinmaksuaika Raumalla.

Raumalla keskimääräinen hintataso on 1 492,00 €/m². Raumalla on paljon yrityksiä ja suuri telakka. Sijoituskohteena Rauma vaikuttaa laskelmien perusteella järkevältä. M-Asunnot Oy:n kannattaa tulevaisuudessa harkita kerrostalon ostamista, mikäli tarkoitukseen sopiva talo tulee myyntiin. Kalustettuna vuokrattujen asuntojen tuotto prosentti nousi merkittävästi esim. Naantaliin verrattuna. (Asuntojen hinnat, 2022) (Asuntojen hintatiedot, 2022)

8 YHTEENVETO KERROSTALOISTA

Uudenkaupungin talo

Ostohinta	2 118 025 €
Tuotto / kk	17 732,8 €
Takaisinmaksuaika	10,59 vuotta
Tuotto prosentti	10,05 %

Salon talo

Ostohinta	560 000 €
Tuotto / kk	3 640 €
Takaisinmaksuaika	13 vuotta
Tuottoprosentti	7,8 %

Tornion talo

Ostohinta	950 000 €
Tuotto / kk	14 304,00 €
Takaisinmaksuaika	6,5 vuotta
Tuottoprosentti	18,07 %

Hangon talo

Ostohinta	3 000 000 €
Tuotto / kk	12 804,80 €
Takaisinmaksuaika	19,52 vuotta
Tuottoprosentti	5,12 %

Hypoteettinen talo Helsingistä

Ostohinta	11 707 913 €
Tuotto / kk	19 772,32 €
Takaisinmaksuaika	50 vuotta
Tuottoprosentti	2,03 %

Hypoteettinen talo Turusta

Ostohinta	6 643 232 €
Tuotto / kk	19 772,32 €
Takaisinmaksuaika	28,67 vuotta
Tuottoprosentti	3,57 %

Hypoteettinen talo Naantalista

Ostohinta	4 469 297 €
-----------	-------------

Tuotto / kk	19 772,32 €
Takaisinmaksuaika	19,51 vuotta
Tuotto prosentti	5,31 %

Hypoteettinen talo Raumalta

Ostohinta	2 922 082 €
Tuotto / kk	19 772,32 €
Takaisinmaksuaika	12,99 vuotta
Tuotto prosentti	8,12 %

Ottamalla huomioon kilpailutilanteen ja markkinoiden tilan, Helsinki ja Turku ovat liian kalliita ja kilpailtuja kaupunkeja. Helsingissä toimii muutamia majoitusyrityksiä, joiden toiminta sijoittuu ainoastaan pääkaupunkiseudulle. Suurilla kilpailijoilla on etulyöntiasema suurissa kaupungeissa, sillä yrityksillä on vahva kassa, joten niillä on kykyä toimia näissä kaupungeissa paremmin kuin pienemmillä toimijoilla. M-Asunnot Oy:n kannattaa vuokrata kalustettuja ja kalustamattomia asuntoja sopivassa suhteessa paikkakunnasta riippuen, jotta investoinnille saadaan maksimaalinen tuotto.

8.1 Ratkaisu

M-Asunnot Oy voisi vuokrata asuntoja yksityisille henkilöille lyhytaikaisena majoitusvaihtoehtona. Samalla tavalla kuin Air bnb. Tällöin M-Asunnot Oy voisi laajentaa asiakaskuntaansa myös turisteihin, sillä he suosivat edullisia ja yhä kasvavissa määrin myös kodinomaisia majoitusvaihtoehtoja. Hanko ja Naantali ovat todella suosittuja kesäkaupunkeja, ja Naantali olisi tarkasteluni mukaan hyvä kohde investoinnille. Toinen hyvä kohde analyysini mukaan olisi Rauma. Kummallakaan näistä kaupungeista ei ole tällä hetkellä kerrostaloa myytävänä, mutta mikäli sellainen tulee tulevaisuudessa myyntiin, kannattaa se hankkia, jos senhetkiset laskelmat niin osoittavat. Tällä hetkellä markkinoilla olevista kerrostaloista ehdottomasti pienimmän riskin sijoitus olisi Salossa sijaitseva talo. Kyseessä olisi matalan riskin ja matalan tuoton investointi, sillä talo on valmiiksi vuokrattu. Suurimman tuoton saisi Tornion talosta ja sen hankinta olisi M-Asunnot Oy:lle taloudellisesti mahdollinen. Ongelmana on pieni todennäköisyys saada vuokrattua asuntoja kalustettuina yrityksille. Vaikka Torniossa on

paljon yrityksiä, en silti näe tämän kaltaisen investoinnin olevan kannattava siellä. Tornion talo kannattaa hankkia, jos se jätetään vuokratuksi sen nykyisille asukkaille. Tämä olisi sama kuin Salossa sijaitsevan talon hankinta, mutta suurempi. Markkinoilla tällä hetkellä myynnissä olevista taloista, M-Asunnot Oy voisi hankkia kerrostalon Uudestakaupungista. Uudenkaupungin kerrostalon hankkimisessa on riski, sillä sitä ei todennäköisesti saada vuokrattua 100 %:n käyttöasteella sen sijainnin vuoksi. Vuokraamalla kerrostalon asunnot kalustamattomana, jäädään pieneen tuotto prosenttiin, eikä se ole kannattavaa. Osaa asunnoista kannattaa pitää vuokrattuna yksityisille henkilöille kalustamattomana, mistä M-Asunnot Oy saisi tasaista tulovirtaa. Loput asunnoista kannattaisi vuokrata kalustettuna.

9 LOPPUSANAT

Parhaat investointikohteet markkinoilla:

Uudenkaupungin talon tuotto prosentti kalustettuna 100 %:n käyttöasteella on 10,05 %. Käyttökate tässä tapauksessa olisi 22,166,00 €/kk

Salon talon tuotto prosentti kalustettuna 100 %:n käyttöasteella on 7,8 %. Käyttökate tässä tapauksessa olisi 3 583 €/kk

Tornion talon tuotto prosentti kalustettuna 100 %:n käyttöasteella on 18,07 %. Käyttökate tässä tapauksessa olisi 17 880,00 €/kk

M-Asunnot Oy:n kannattaa etsiä myytäviä taloja Raumalta ja Naantalista. Näissä kaupungeissa on potentiaalia investoinnin onnistumiselle, sillä molemmista kaupungeista on hyvät kulkuyhteydet suurille telakoille. Naantalista olisi odotettavissa noin viiden prosentin tuottoa, tämä on pieni, mutta Naantalissa kerrostalo olisi hyvin todennäköisesti käytössä koko ajan. Raumalla talo tuottaisi 100 %:n käyttöasteella enemmän kuin Naantalissa, mutta se jäisi todennäköisesti matalammaksi.

LÄHTEET

Airbnb. (2022) Haettu 14.11.2022 osoitteesta <https://www.airbnb.fi/>

Asunnot.oikotie. (2022). Hangon Kerrostalo. Haettu 20.9.2022 osoitteesta <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/hanko/16913691>

Asunnot.oikotie. (2022). Kemiönsaaren kerrostalo. Haettu 18.9.2022 osoitteesta <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/kemi%C3%B6nsaari/14758245>

Asunnot.oikotie. (2022). Tornion kerrostalo. Haettu 6.10.2022 osoitteesta <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/tornio/16946116>

Asunnot.oikotie. (2022). Uudenkaupungin kerrostalo. Haettu 10.6.2022 osoitteesta <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/uusikaupunki/15392409>

Asuntojenhinnat. (2022). Toteutuneet asuntokaupat. Haettu 23.11.2022 osoitteesta <https://duunitori.fi/tyopaikat?alue=Rauma&haku=kausity%C3%B6>

Asuntojen.hintatiedot. (2022). Haettu 15.11.2022 osoitteesta <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/vuokratiedot?c=Tornio&renderType=renderTypeTable>

Comodo Asunnot Oy. (2022). Haettu 14.11.2022 osoitteesta <https://comodo.fi/>

Duunitori. (2022). Avoimet työpaikat kausityö Rauma. Haettu 6.11.2022 osoitteesta <https://duunitori.fi/tyopaikat?alue=Rauma&haku=kausity%C3%B6>

Duunitori. (2022). Avoimet työpaikat kausityöntekijä Turku. Haettu 6.11.2022 osoitteesta

<https://duunitori.fi/tyopaikat/Turku/kausity%C3%B6ntekij%C3%A4>

Forenom. (2022). Haettu 13.11.2022 osoitteesta <https://www.forenom.com/fi/>

Gigantti. (2022). Haettu. 8.11.2022 osoitteesta <https://www.gigantti.fi/>

HVC Asunnot. (2022) Haettu 14.11.2022 osoitteesta <https://www.hvcasunnot.fi/>

Ikea. (2022). Haettu 8.11.2022 osoitteesta <https://www.ikea.com/fi/fi/>

Kemin kaupunki. (2022). Haettu 7.11.2022 osoitteesta <https://www.kemi.fi/>

Koppa.jyu. (2021). Laadullinen tutkimus. Jyväskylän yliopisto. Haettu 18.11.2022 osoitteesta <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>

Koppa.jyu. (2015). Määrällinen tutkimus. Jyväskylän yliopisto. Haettu 18.11.2022 osoitteesta <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/maarallinen-tutkimus>

KVP Group. (2022) Haettu 13.11.2022 osoitteesta <https://kvp-group.fi/>

Metsola, P. (12.10.2022). Henkilökohtainen keskustelu toimitusjohtaja Petri Metsolan kanssa.

Metsägroup. (2022). Haettu 9.11.2022 osoitteesta <https://www.metsagroup.com/fi/metsafibre/>

Omago. (2020). Kuinka paljon autoilu oikeasti maksaa? Haettu 15.11.2022 osoitteesta <https://omago.fi/autoilun-kustannukset/>

Pankkiasiat. (n.d). Takaisinmaksuaika. Haettu 21.11.2022 osoitteesta <https://pankkiasiat.fi/takaisinmaksuaika>

Pienteollisuus. (2021). Pientaloteollisuuden teesit. Haettu 17.11.2022 osoitteesta <https://www.pientaloteollisuus.fi/fin/tietoa-toimialasta/kuntavaalit-2021/pientaloteollisuuden-teesit/>

Rauma Marine Constructions. (2022). Haettu 3.11.2022 osoitteesta <https://rmcfinland.fi/fi/>

Sorsa V. (2020). Tiesitkö, että omakotitalossa asuminen on edullisempaa kuin kerrostalossa asuminen. OP-Media. Haettu 17.11.2022 osoitteesta <https://www.op-media.fi/asuminen/tiesitko-etta-omakotitalossa-asuminen-on-edullisempaa-kuin-kerrostalossa-asuminen/>

Tevä-Helminen, V. (2013). Investointilaskenta ja päätöksenteko [Opetusmoniste]. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Haettu 23.11.2022 osoitteesta <https://docplayer.fi/495691-Metropolia-ammattikorkeakoulu-investointilaskenta-ja-paatöksenteko-opetusmoniste.html>

Tokmanni. (2022). Haettutu 8.11.2022 osoitteesta <https://www.tokmanni.fi/>

Tori. (2022). Salon kerrostalo. Haettu 10.6.2022 osoitteesta https://www.tori.fi/varsinais-suomi/Kerrostalo__8kpl_huoneistoja__26_74m2__Liiketila_63143578.htm

Valmet Automotive. (2022). Haettu 12.11.2022 osoitteesta <https://www.valmet-automotive.com/fi/>

Yritystulkki. (2022). Investoinnin kannattavuus. BusinessOulu. Haettu 20.11.2022 osoitteesta <https://www.yritystulkki.fi/fi/alue/oulu/aloittava-yrittaja/suunnittelu/taloussuunnitelmat/investoinninkannattavuus/>