



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU  
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Mika Männistö

---

## Asuntoflippaus

Aloittelevan asuntoflippaajan aloituspaketti

Opinnäytetyö

Kevät 2024

Rakennusmestari (AMK), Rakennustekniikka



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

## Opinnäytetyön tiivistelmä

Tutkinto-ohjelma: Rakennusmestari (AMK), Rakennustekniikka

Suuntautumisvaihtoehto: Talonrakennustekniikka

Tekijä: Mika Männistö

Työn nimi alaotsikoineen: Asuntoflippaus Aloittelevan asuntoflippaajan aloituspaketti

Ohjaaja: Marita Viljanmaa

Vuosi: 2024

Sivumäärä: 37

Liitteiden lukumäärä: 0

---

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli lisätä tietoisuutta asuntoflippaamisesta, sekä tarjota asuntoflippaamisen aloittamista harkitsevalle aloituspaketti, jossa käydään läpi flippaamisen perusteet. Asuntoflippaus on yksi asuntosijoittamisen muoto, jossa asunto ostetaan, mahdollisesti remontoidaan ja lopuksi myydään voitolla. Asuntoflippauksessa voitto perustuu remontoimalla, fiksauksella tai stailauksella aikaan saatuun arvonnousuun.

Opinnäytetyössä käydään läpi opinnäytetyön tekijän omia kokemuksia asuntoflippaamisesta vuodelta 2022. Projektin eteneminen kuvataan vaiheelta aina kohteen valinnasta ja ostosta remontointiin sekä myyntipäätöksen tekoon. Lopuksi esitellään projektin tulos.

Opinnäytetyö osoittaa, että asuntoflippaus on hyvä mahdollisuus ansaita lisätuloja. Tämän osoittaa niin teoriassa käytetty lähdemateriaali kuin opinnäytetyöntekijän oma kokemus asuntoflippauksesta. Onnistunut flippaus edellyttää kuitenkin hyvää valmistautumista ja useiden tekijöiden tiedostamista.

<sup>1</sup> Asiasanat: asuntoflippaus, remontointi, asunnon myynti

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

## **Thesis abstract**

Degree programme: Bachelor of Construction Site Management

Specialisation: Building Construction

Author: Mika Männistö

Title of thesis: House flipping, House flipping beginners guide

Supervisor: Marita Viljanmaa

Year:2024

Number of pages: 37

Number of appendices: 0

---

The purpose of the thesis was to increase the knowledge on house flipping, and to offer beginners a guide which includes basics for those interested in house flipping. House flipping is one form of housing investments, where the investor buys an apartment and possibly renovates it and finally sells it. The profit in house flipping is based on renovating, fixing, or styling the apartment.

In the thesis an experiment on house flipping in 2022 was presented. The progress of the project was described step by step starting by choosing the apartment, then renovating and selling it. At last, the results of the project were presented.

The thesis shows that home flipping is a good opportunity to earn more money. This is what can clearly be seen in the theoretical materials used as well as personal experience. Successful flipping requires a good preparation and knowledge of several factors. This is what the thesis aimed to provide a tool for.

<sup>1</sup> Keywords: house flipping, renovation, apartment sale

## SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä .....	2
Thesis abstract .....	3
SISÄLTÖ .....	4
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo .....	6
1 JOHDANTO .....	7
2 ASUNTOFLIPPAAMINEN .....	8
2.1 Rahoitus .....	9
2.2 Asunnon ostaminen.....	9
2.3 Asunnon remontoiminen .....	12
2.4 Asunnon myyminen.....	12
2.5 Yrittäjänä vai yksityisenä .....	13
2.5.1 Yksityisen verotus asuntoflippauksessa.....	13
2.5.2 Osakeyhtiön verotus asuntoflippauksessa .....	14
3 VALMISTAUTUMINEN ASUNTOFLIPPAUKSEEN .....	15
3.1 Liiketoimintasuunnitelma .....	15
3.2 Kohteen laskeminen.....	16
3.3 Markkinatilanteen vaikutus .....	17
3.4 Plan B.....	18
3.5 Sijainti.....	19
3.6 Taloyhtiöön tutustuminen .....	19
3.7 Luvat ja ilmoitukset.....	21
3.8 Ongelmakohtia .....	22
4 ESIMERKKIKOHDE .....	24
4.1 Asunnon valinta ja ostaminen.....	24
4.2 Asunto .....	24
4.3 Asunnon kunto .....	25

4.4	Suunnittelu .....	26
4.5	Rahoitus, tarjoaminen ja ostaminen .....	26
4.6	Asunnon remontointi .....	27
4.6.1	Purkutyöt.....	27
4.6.2	Seinät.....	28
4.6.3	Lattiat.....	30
4.6.4	Wc.....	30
4.6.5	Keittiö.....	32
4.6.6	Sauna .....	33
4.7	Kohteen myyminen.....	34
4.8	Kohteen tulos .....	35
5	POHDINTAA JA YHTEENVETO .....	36
	LÄHTEET .....	37

## Kuva- ja taulukkoluetelo

Kuva 1. Olohuone ennen remonttia .....	29
Kuva 2. Olohuone remontin jälkeen.....	29
Kuva 3. Wc ennen remonttia.....	31
Kuva 4. Wc remontin jälkeen. ....	31
Kuva 5. Keittiö ennen remonttia.....	32
Kuva 6. Keittiö remontin jälkeen. ....	33
Kuva 7. Sauna lauteiden maalauksen jälkeen. ....	34
Taulukko 1. Esimerkilaskelma.....	11
Taulukko 2. Hintaesimerkkejä taloyhtiön remonteista .....	20
Taulukko 3. Loppulaskelma. ....	35

# 1 JOHDANTO

Asuntoflippaus on 2020-luvulla yleistynyt ilmiö, jossa on kyse asunnon ostamisesta, mahdollisesta remontoinnista ja voitolla myymisestä. Vaikka asuntoflippauksesta puhutaan nykyään paljon, on ilmiöstä kuitenkin vasta vähän tietoa saatavilla. Tämän opinnäytetyön tarkoitus onkin tarjota aloituspaketti aloittelevalle asuntoflippaajalle.

Opinnäytetyöntekijä on ollut kiinnostunut asuntoflippaamisesta jo vuosia. Rakennusalan ammattilaisena asuntojen kunnostus on työntekijälle arkipäivää. Viime vuosien aikana opinnäytetyön tekijä on ostanut, remontoanut ja myynyt muutamia kohteita. Tässä opinnäytetyössä käytetään esimerkkitapausta vuonna 2022 flipattua asuntoa.

Luvussa kaksi tarkastellaan asuntoflippausta ilmiönä. Luvussa esitellään kronologisesti sitä, kuinka flippausprojektiin lähdettäessä tulee huolehtia rahoituksesta, mihin asioihin kohteen ostamisessa ja remontoinnissa kiinnittää huomiota ja kuinka asunnon myyminen toteutetaan. Luvun lopussa käsitellään lyhyesti yrittäjänä tai yksityishenkilönä flippaamisen eroja verotuksellisesta näkökulmasta.

Luvussa kolme lähestytään flippausprojektiä käytännönläheisesti. Luvussa esitellään liiketoimintasuunnitelman teko, kerrotaan markkinatilanteen vaikutuksesta flippaamiseen ja käydään läpi muutamia projektiin oleellisesti vaikuttavia asioita, kuten sijainti, taloyhtiön kunto ja mahdolliset ongelmatilanteet.

Luvussa neljä esitellään opinnäytetyön tekijän oman flippausprojektin eteneminen. Aluksi kerrotaan taustat kohteen valintaan ja ostoon. Seuraavaksi esitellään remontoitu kohde huone huoneelta. Lopuksi kerrotaan myyntivaiheesta ja esitellään kohteen tulos.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on lisätä tietoisuutta asuntoflippaamisesta ja tarjota siihen työkaluja. Tavoitteena on myös luoda opas, johon voin tarvittaessa itse palata tulevien asuntoflippauskohteiden kohdalla.

## 2 ASUNTOFLIPPAAMINEN

Flippaaminen voidaan kiteyttää ajatukseen ”osta, remontoi ja myy” (Kaarto, 2015, s. 158). Flippaamisen ideana on ostaa asunto mahdollisimman halvalla ja tehdä sen jälkeen tarvittaessa remontti, jonka jälkeen asunto myydään mahdollisimman nopeasti. Tavoitteena on tehdä tuottoa ja nostaa asunnon hintaa kulujen ja halutun tuoton verran. Flippaamisessa, kuten muussakin asuntosijoittamisessa, tuotto tehdään pääosin ostettaessa. Jotta asunnon voi myydä ostohintaa korkeammalla hinnalla, on asunnon hankintahinnan täytynyt olla kohtuullinen. Huonoon hintaan ostettua sijoitusta on vaikea pelastaa edes hyvin toteutetulla remontilla. Parhaat ostot tehdään systemaattisella seurannalla. Hyvät suhteet kiinteistönvälittäjiin ja muihin alalla toimiviin henkilöihin auttavat myös oikean asunnon löytämisessä.

Belitz-Henrikssonin (2020) mukaan flippaaminen asuntosijoittamisen muotona on merkittävästi lisääntynyt ja siitä on tullutkin leipätyö usealle rakennusalan ammattilaiselle. Asuntoflippaus sopii hyvin remonttitaloiselle henkilölle, joka ymmärtää hyvin remontin tarpeista ja kustannuksista. Flippaajalla on hyvä olla laaja käsitys siitä, minkälaista remonttia asuntoon kannattaa tehdä. Joskus asuntoon ei tarvitse edes tehdä remonttia, vaan pelkkä siivoaminen riittää, kun taas joissain tapauksissa koko asunnon voi joutua purkamaan ja rakentamaan uudelleen. Siksi jo mahdolliseen hankintaan tutustuttaessa täytyy miettiä tarkasti, millainen kohde on kyseessä ja mikä sopii itselle parhaiten kyseisenä ajanjaksona. Myös aikataulua on tärkeä miettiä jo ostovaiheessa. Jos asuntoa aikoo remontoida esimerkiksi päivätyön ohessa, on hyvä miettiä, kannattaako ostaa asuntoa, johon joutuu tekemään täydellisen remontin. Asuntoa ostettaessa onkin tärkeää tutkia sitä, kenelle asunto myydään, millaiselta alueelta se on ja mitä remonttia halutaan tehdä. Flippaamisessa, kuten muussakin sijoittamisessa, on omat riskinsä, joten budjetti on käytävä läpi, sekä varauduttava mahdollisiin ongelmiin.



## 2.1 Rahoitus

Kaarron (2015, s. 85–86) mukaan tarkoituksenmukainen rahoitus toimii kulmakivenä sijoitukselle. Nyrkkisääntönä on, ettei lainaa pidä ottaa liikaa. Ennen aloittamista on päätettävä, millaisella riskillä työhön haluaa lähteä. Ottamalla liikaa lainaa, saattaa ongelmien ilmetessä oma varallisuus heikentyä merkittävästi. Rahoitus onkin säädettävä oikein huomioiden kokonaisuus. Ensimmäistä kohdetta ostettaessa velkaosuus on yleensä isoin, mutta se pienenee kohteiden lisääntymisen myötä. Lainalupaus kannattaa hakea valmiiksi ennen asunonkäytölle menemistä, koska se antaa kilpailuedun niihin asunnon ostajiin nähden, joilla lupausta ei vielä ole. Tuoton kannalta on tärkeää neuvotella lainalle pankin kanssa mahdollisimman hyvät ehdot. Asunnot ovat pankille mieluisia lainakohteita, joten lainansaanti on yleensä suhteellisen vaivatonta, mikäli omavaraisuusaste on hyvällä tasolla. Pankkia tai pankkivirkailijaa valittaessa kannattaa yrittää löytää sellainen virkailija ja pankki, joka on kiinnostunut asuntosijoittamisesta ja toiminut paljon asuntosijoittajien kanssa. Asiaa esitettäessä on tärkeää, että pankkivirkailija ja lainan hakija ymmärtävät toisiaan. Asioitaessa saman pankin ja virkailijan kanssa muutaman onnistuneen kohteen jälkeen alkaa luotto lainanhakijaan kasvaa, jolloin lainansaanti helpottuu. Muita rahoitusmahdollisuuksia ovat lainaaminen toiselta yksityishenkilöltä, ja myyjän rahoitus. Myyjän rahoituksessa myyjä suostuu antamaan luottoa ostajalle yhdessä sovitulla ehdoilla. Näissä tapauksissa yleensä maksetaan jokin summa, esimerkiksi 30 prosenttia, heti ja loput osissa kuukausittain tai kerralla sovittuna ajankohtana.

## 2.2 Asunnon ostaminen

Ostaminen on tärkein vaihe kaikessa sijoittamisessa. Näin ollen asunnon hankinta onkin tärkeimpiä vaiheita myös flippaamisprojektissa. Lehtipuu & Uotila (2022, s. 167–171) muistuttavatkin, että vaikka flippaamisessa arvonnousu tehdäänkin remontoimalla, on huonoa ostosta hankala pelastaa millään tavalla. Sopivan kohteen löytämiseksi täytyykin siis olla valmis näkemään paljon vaivaa. Onnistumisen ehtona on pidettävä sitä, että asunnon saa hankittua niin halpaan hintaan, että siihen on mahdollista tehdä merkittävä arvonnousu remontoimalla, fiksaamalla tai pelkällä puunamisella.

Lehtipuun & Uotilan (2022, s. 167–168) mukaan flippaaminen alkaa sopivan asunnon etsimisellä. Ensiksi on tutustuttava kaupunkiin, jonka jälkeen kaupunginosiin. Nykyisin melkein kaikki myytävät asunnot löytyvät kätevästi internetin myyntisivustoilta. Perinteisiä nettisivuja ovat Etuovi.com ja Oikotie.fi. Kannattaa kuitenkin tarkistaa myös hieman vähemmän käytetty huutokaupat.com. Joskus asunnon omistaja haluaa myydä asuntonsa itse säästäten välityskuluissa. Tämä edellyttää ostajalta hyvää kykyä lukea talon dokumentteja. Myös suhteet kaupungissa toimiviin kiinteistönvälittäjiin saattavat auttaa löytämään erinomaisen kohteen. Joissain tapauksissa tällöin voi päästä tarjoamaan jo ennen virallista myyntiin tuleamista. Kaarto (2015, s. 158) kertoo, että hakemalla lainalupauksen etukäteen, saa ostaja pienen kilpailuedun niihin verrattuna, joilla lainalupausta ei vielä ole. Tämä mahdollistaa ostotarjouksen jättämisen heti näytön yhteydessä.

Lehtipuun & Uotilan (2022, s. 168) mielestä parhaita sijoituskaupunkeja ovat isot kasvukeskukset, kuten Helsinki, Tampere, Turku ja pääkaupunkiseutu. Helsingin keskusta on yksi parhaista alueista siksi, että vaikka remontin hinta on sama melkein kaikkialla, ovat Helsingin keskustan asunnot kalliimpia ja siksi siellä on paras mahdollisuus tehdä huolellisella työllä ja hyvin valituilla materiaaleilla isoin arvonnousu. Flippaamista voi toki tehdä muissakin kaupungeissa. Jokaisella alueella on omat erityispiirteensä, joihin täytyy tutustua tarkasti ennen ostopäätöstä.

Flippauskohteen laskenta tapahtuu käänteisesti siten, että arvioidusta uudesta myyntihinnasta vähennetään kaikki kulut. Taulukossa 1 on esimerkkilaskelma flippauskohteen kuluista. Minimitavoitteena voidaan esimerkiksi pitää 10 prosenttia tai 20000 euron voittoa. Laskelmaa varten asunnon myyntihinta kannattaa kuitenkin arvioida hieman alaspäin. Esimerkkilaskelman kohteessa myyntihinta voi kivuta jopa 250000 euroon asti, jolloin kate on merkittävästi isompi. Esimerkkitapauksessa lainaa on otettu 70 prosenttia asunnon arvosta ja loppu on omaa pääomaa. Kohteen myyntihinnaksi on laitettu 245 000 euroa, jolloin tinkimisvaraa on 4,26 prosenttia, eli alin mahdollinen myyntihinta on 235000 euroa.

Taulukko 1. Esimerkkilaskelma.

Hankintahinta	191820
Varainsiirtovero	4000
Remontti	7000
Remonttityöt	4200
Asiakirjakulut	300
Hoitovastikekulut	1200
korko	1600
Pankin toimitusmaksu	680
Myyntikulut	4200
kate	20000
Oma pääoma	57546
Myyntihinta	235000
Kulujen jälkeen	20000
Verot 30prosenttia	6000
Tuotto	14000
oman pääoman tuotto%	24,3283634

Flippaaminen on kasvattanut suosiotaan merkittävästi, joten asuntojen etsijöitä on runsaasti liikkeellä. Silti ei pidä tarjota liikaa. Kun on valittu kaupunki ja alue, sekä analysoitu tarkasti alueen markkinat ja hintataso, kannattaa ennen ostotarjouksen jättämistä tehdä seuraavat asiat (Kaarto, 2015, s. 110):

- Hanki lainalupaus valmiiksi.
- Pyydä kiinteistönvälittäjältä kaikki asuntoon ja taloyhtiöön liittyvät asiakirjat ja tarkista, että myyntiesite vastaa taloyhtiön asiakirjoissa mainittuja tietoja.
- Analysoi asunto huolellisesti asiakirjojen perusteella.
- Tutustu asuntoon ja taloyhtiöön paikan päällä.

Asuntoa kannattaa aina käydä katsomassa paikan päällä, jottei kiinteistölainsäädännön mukainen asunnon ennakkotarkastusvelvollisuus jää suorittamatta. Näin ostaja ei voi vedota virheeseen, jonka olisi voinut ennakkotarkastuksen yhteydessä havaita.

### 2.3 Asunnon remontoiminen

Asuntoa ei kannata remontoida liikaa, koska pelkkä siivouskin voi riittää. Lehtipuu & Uotila (2022, s. 168–169) ovat sitä mieltä, että remontoimisen laajuutta on arvioitava tarkasti. Kennelle ja missä remontti tehdään, on hyvä kysymys, joka kannattaa pitää mielessä jo ostoa suunniteltaessa. Ennen ostoa kannattaa myös arvioida oma jaksaminen. Miten paljon remonttia ostettavaan asuntoon pystyy itse tekemään ja kuinka paljon tarvitaan ulkopuolista työvoimaa? Ulkopuolisen työvoiman kustannukset ovat merkittävä lisä budjettiin. Luvanvaraisia töitä ovat vedeneristys sekä sähkö- ja putkityöt. Ellei näihin ole itsellä lupia hallussa, täytyy ainakin nämä työt ostaa muualta. Ennen asunnon hankintaa onkin hyvä tutustua hyviin urakoitsijoihin, jotka auttavat näiden asioiden suunnittelussa ja budjetoinnissa. Taloyhtiöt vaativat monesti myös ulkopuolisen valvojan valvomaan työmaan edistymistä.

Maalaus on pienimuotoinen tapa tehdä asunnosta merkittävästi uudemman näköinen nopeasti ja halvalla. Lattioiden vaihto tuo nopeasti tunteen remontoitusta asunnosta. Keittiöremontti on kustannuksiltaan merkittävästi isompi, mutta kuitenkin helppo ja nopea toteuttaa lyhyessäkin ajassa. Kylpyhuoneremontti pitkittää remontointia merkittävästi, sillä se saattaa vaatia aikaa useita viikkoja. Kun purkutöitä on suoritettu, tulee kylpyhuoneen pintakosteus mitata. Jos kosteutta löytyy, saattaa kuivumisaika itsessään olla jo useita viikkoja.

### 2.4 Asunnon myyminen

Uotilan ym. (2023, s. 135–137) mukaan ennen asunnon myyntiin asettamista kannattaa pohtia, millä tavoin asunnon aikoo myydä. Myyntitapoja on useita, mutta eri tavat vaativat eri määrän aikaa. Asunnon voi pääasiassa myydä kolmella tavalla: itse, kiinteistönvälittäjän kautta tai yhdistämällä itsemyyminen ja kiinteistönvälitys. Asunnon voi myydä itse, jolloin kuvat, dokumenttien kerääminen, markkinointi ja asunonäytöt täytyy tehdä itse. Toinen vaihtoehto on tehdä toimeksianto kiinteistönvälitysyrityksen kanssa. Tämä on helpoin tapa hoitaa myynti myyjän näkökulmasta. Jos talossa asutaan myynnin aikana, ainoastaan siivoaminen näyttöjä varten jää itselle. Kiinteistönvälittäjä on asuntojen välitykseen

erikoistunut ammattihenkilö. Kiinteistön välittäjää valittaessa kannattaa tarkistaa hänen tietämyksensä juuri kyseiseltä alueelta. Toimeksiantosopimus välittäjän kanssa tehdään yleensä määräajaksi, joka on voimassa enintään 4 kuukautta.

Kolmas vaihtoehto on näiden yhdistelmä (Uotila ym., 2015, s. 141). Tässä toimintamallissa yhdistyvät kiinteistönvälittäjän ja myyjän resurssit. Välitysyritys esimerkiksi ottaa kuvat asunnostasi, tekee myynti-ilmoituksen ja hoitaa asiakirjat kaupantekoon, jolloin myyjälle itselleen jää asunnon näyttö, stailaus ja siivoaminen myyntikuntoon. Hintaluokaltaan tämä on keskimäinen vaihtoehto. Hyviä puolia myyjälle tässä ovat näyttöjen sovittaminen omaan aikatauluun sekä näyttökustannuksissa säästäminen. Jos luottaa, että asunto on hyvä myyntikohde ja helposti myytävissä, tämä saattaa olla se paras vaihtoehto.

## **2.5 Yrittäjänä vai yksityisenä**

Uotilan ym. (2023, s.47–48) mukaan asuntoplippaajan kannattaa ennen toiminnan aloittamista miettiä, toimiiko yksityisenä vai yrittäjänä. Yksiselitteistä vastausta tähän ei ole. Tätä kannattaa pohtia myös verosuunnittelun kautta, johon on saatavilla apua erilaisilta veroneuvontapalveluilta tarjoavilta yrityksiltä tai Vero.fi -sivustolta tai sen asiakaspalvelusta. Jos aikoo tehdä useampia flippauskohteita vuodessa, kannattaa toimintaa varten perustaa osakeyhtiö jo ensimmäistä kohdetta suunniteltaessa. Mikäli taas tarkoituksena on saada vain vähän lisätuloa vuosittain, esimerkiksi yhden kohteen verran, ei välttämättä yrityksen perustaminen ole tarpeen ainakaan toiminnan alussa. Kun flippaa yksityishenkilönä, ovat sijoituksesta tulleet voitot heti käytettävissä. Yrityksen kautta joutuu maksamaan itselleen palkkaa, jotta saa rahat itselleen henkilökohtaiseen käyttöön.

### **2.5.1 Yksityisen verotus asuntoplippauksessa**

Yksityisenä maksetaan veroa voitosta pääomatuloverotuksen mukaisesti 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja 34 prosenttia siitä ylimenevälle osalle (Uotila ym. 2023, s. 48). Korkein oikeus (2011:79) sanoo päätöksessään seuraavaa: Yksityishenkilönä flippausprojektiä tekevän on hyvä huomioida seuraava verottajan tulkinta: Kiinteistön ja

osakehuoneistojen jatkuva ja laajamittainen osto- ja myyntitoiminta, johon liittyy merkittävässä määrin kohteiden remontointia ja saneerausta katsotaan helpommin elinkeinotoiminnaksi kuin pelkkä kiinteistöillä ja osakehuoneistolla käytävä kauppa. Jos tällaista osto, saneeraus ja myyntitoimintaa harjoitetaan suunnitelmallisesti ja aktiivisesti ja tarkoituksena tuottaa voittoa, pidetään elinkeinotoimintana, vaikka harjoittaja ei olisikaan rakennusalan ammattilainen. (Finlex, 2011) Verottajan katsoessa toiminnan elinkeinotoiminnaksi, joutuu toimija maksamaan ansiotuloveroa pääomatuloveron sijaan. Verottajalta voi hakea ennakopäätöksen, joka antaa suuntaa verosuunnittelulle.

### **2.5.2 Osakeyhtiön verotus asuntoflippauksessa**

Yritys maksaa yhteisöveroa 20 prosenttia yhtiön vuotuisesta voitosta (Valtiovarainministeriö, 2024). Osakeyhtiön verotus on siten alhaisempi. Kun kohteet tehdään yrityksen kautta, ovat varat yrityksen omaisuutta. Onkin tärkeää miettiä, miten ja milloin varat ovat järkevää nostaa itselle. Yksi vaihtoehto nostamiselle on palkka, jolloin yritykselle tulee maksettavaksi sivukulut ja palkansaaja joutuu maksamaan ansiotuloveron. Tässä tapauksessa veroja tulee usein huomaamatta maksaneeksi enemmän kuin yksityisenä flippaajana (Uotila ym., 2023, s. 48–51). Palkkaa ei kannata maksaa liikaa, jotta rahaa jää seuraavaan sijoituskohteeseen. Osakeyhtiöllä on myös mahdollista maksaa osinkoja. Listaamattomalla osakeyhtiöllä on mahdollisuus maksaa huojennettua osinkoa 8 prosenttia yhtiön maattisesta arvosta.

### 3 VALMISTAUTUMINEN ASUNTOFLIPPAUKSEEN

Uotilan ym. (2023, s. 175) mukaan asettamalla selkeät tavoitteet asuntoplippausprojektille ennen aloittamista, on flippaaja askeleen lähempänä niiden tavoittamista. Tiedonhankinta kannattaa aloittaa heti innostuksen asuntosijoittamista kohtaan herätessä. Tietoa ei koskaan ole liikaa ja sitä on paljon tarjolla. Hyvät ja asiantuntevat verkostot ovat iso apu flippaajalle. Monet asuntosijoittavat etsivät uusia kumppaneita ja ammattilaisia koko ajan. Sosiaalinen media antaa hyvät mahdollisuudet tutustua alan osaajiin. Kannattaakin luoda itselleen hyvä verkosto ammattilaisista aina putkimiehestä rakennusvalvojaan. Hyvien urakoitsijoiden tunteminen helpottaa työn aloittamista varsinkin, jos ei itse aio tehdä remonttia. Kannattaa myös konsultoida eri alojen osaajia. Esimerkiksi moni putkiurakoitsija tuntee hyvän sisustusurakoitsijan ja sisustusurakoitsija saattaa tietää hyvän sähköurakoitsijan.

#### 3.1 Liiketoimintasuunnitelma

Liikeidean, tavoitteiden ja tiedonhankinnan jälkeen on hyvä tehdä liiketoimintasuunnitelma. Liiketoimintasuunnitelma kertoo, miten liiketoiminta aiotaan toteuttaa. Se myös auttaa jäsentämään tekemistä ja luo uskottavuutta yhteistyökumppaneille ja mahdollisille rahoittajille (Digi- ja väestötietovirasto, 2019). Hyvä liiketoimintasuunnitelma pitää sisällään kuvauksen liiketoiminnasta ja siitä, miten se kehittyy vuosien saatossa (Uotila ym., 2023, s. 176–177). Liiketoimintasuunnitelmaa lukemalla voi palauttaa mieleensä, minkä vuoksi työhön oli päättänyt lähteä. Tämä kannattaa tehdä, vaikka tarkoituksena on alkaa asuntoplippaajaksi yksityishenkilönäkin. Liiketoimintasuunnitelmaan on hyvä merkitä oman osaamisen lisäksi omat heikkoudet ja kehityskohteet sekä projektin mahdollisuudet ja uhat. Lisäksi siihen kirjataan mahdollisen yrityksen tarjoamat palvelut ja ketkä ovat toiminnan kohderyhmää. Suunnitelmassa tulisi myös ilmetä millä markkinoilla toimitaan, ketkä ovat kilpailijoita ja miten aiotaan markkinoida tuotetta.

Muita liiketoimintasuunnitelmassa näkyviä asioita ovat:

- Taloushallinto ja sopimukset
- Riskien hallinta
- Yrityksesi investoinnit
- Asuntojen ostokriteerit
- Viisivuotissuunnitelma
- Rahoituslaskelma
- Kassavirtalaskelma

Asuntoplippaamisen aloittaminen, kuten muukin sijoittaminen vaatii pitkäjänteisyyttä ja toistoja. Yksi kompastuskivi onnistumisessa voikin olla luulo siitä, että uskoo tietävänsä kaiken ja lopettaa opiskelun. Asuntomarkkinoilla lakimuutoksia tulee vuosittain. Asunnot ovat osakkeita ja osakkeiden hinnat seuraavat yleistä markkinatasoa, joka on luonteeltaan nopeasti muuttuvaa ja jonka seuraaminen on haastavaa. Muuttuvat lainojen korot luovat painetta asuntomarkkinoilla. Onnistunutta aloittamista auttamassa on kuitenkin kirjallisuutta ja apua on saatavilla myös muilta toimijoilta, jos vain uskaltaa kysyä. Omistautuminen asialle ja tiedon kerääminen on tärkeää. Jokaisella on jotain opittavaa. On mietittävä, missä tarvitaan apua. On hyvä hankkia ympärille ihmisiä, jotka voivat auttaa ja joilla on tarvittavaa tietoa. Lopullisen päätöksen tekee flippaaja itse. Ensimmäisenä täytyy päättää, tehdäänkö työtä yrityksenä vai yksityisenä. Varsinkin, jos toiminta on toistuvaa ja ammattimaista, saattaa verottaja katsoa toiminnan elinkeinotoiminnan harjoittamiseksi.

### **3.2 Kohteen laskeminen**

Ostohinnan määrittäminen tapahtuu siten, että realistisesta myyntihinnasta remontin jälkeen vähennetään remonttikulut, muut kulut ja menot, haluttava voittomarginaali sekä myyntivoittoverot.



Uotilan ym. (2023, s.83) mukaan muita kuluja ovat

- Varainsiirtovero (1,5 %)
- Lupa ja valvontamaksut (taloyhtiölle ja rakennusvalvonnalle)
- Rahoituskulut
- Yhtiövastikkeet
- Sähkökulut
- Vakuutukset
- Myyntikulut
- Kuntokartoitus (yleensä puoliksi myyjän ja ostajan kesken)

Varmuuden vuoksi kannattaa myös varautua siihen, että asunto ei menekään kaupaksi. Tätä varten on hyvä laskea myös vuokratuotto kohteesta. On myös hyvä miettiä, riittävätkö varat pitämään kyseistä asuntoa vuokralla. Vuokratuotto lasketaan seuraavalla kaavalla (Orava & Turunen, 2013):

$$(\text{Vuokra-hoitovastike}) \times 12 / \text{velaton hinta} \times 100$$

Nykyisen korkotason vuoksi isolla velkavivulla operoivien asuntosijoittajien kassavirtapositiivisten asuntojen flippaus alkaa olla haasteellista (Orava & Turunen, 2013). Pienemmällä velkavivulla on toki mahdollista saada myös kassavirtapositiivinen tulos, jolloin asunnon vuokraamisesta ei koidu ongelmia henkilökotaiseen talouteen.

### **3.3 Markkinatilanteen vaikutus**

Vuosi 2020 toi lukuisia muutoksia markkinatilanteeseen. Covid-19-pandemian alkuvaiheessa asuntomarkkinat hidastuivat rajoitusten ja taloudellisen epävarmuuden vuoksi (Lankinen, 2023, s. 19–20). Rajoitustoimien lieventyessä markkina elpyi nopeasti nousten uuteen markkinahuippuun vuoteen 2022 mennessä. Myös Uotilan ym. (2023, s. 19)

mukaan matalat korot ja asumustottumusten muutos näkyi kovana kysyntänä sekä nopeina myyntiaikoina. Karanteenissa ja etätöissä olleet ihmiset halusivat lisää tilaa asuntoonsa, mikä vaikutti isompien asuntojen menekkiin merkittävästi. Helmikuussa 2022 alkanut Ukrainan sota nosti nopeasti inflaation huippulukemiin (Suomen pankki, 2022). Inflaatio ja korkojen nousu vaikuttivat asuntojen hintaan negatiivisesti ja asuntojen hinnat lähtivät laskuun. Uusien asuntojen rakentaminen käytännössä pysähtyi. Myymättömät uudet asunnot ovat tätä nykyä arkipäivää. Hinnat ovat yhä laskussa. Asuntoflippaajan täytyy mukautua markkinaan ja tehdä ostopäätökset vallitsevan markkinatilanteen mukaan. Asuntomarkkinat mukautuvat muihin globaaleihin talousilmiöihin myös Suomessa. Tällä hetkellä myyntiajat ovat pitkiä ja hinnat maltillisia. Myyntiaikojen pidentyessä hinnat yleensä laskevat, mikäli myyjä haluaa päästä asunnosta eroon. Tämä antaa sijoittajalle mahdollisuuden tehdä hyvä hankinta. Asuntoflippausprojektin optimaalinen aikataulu on 2–4 kuukautta, mikä on suhteellisen lyhyt aika. Tässä ajassa markkinoilla harvoin tapahtuu tällaisia poikkeuksellisen merkittäviä muutoksia, kuten Covid 19 ja Ukrainan sota näin lyhyellä aikavälillä.

### 3.4 Plan B

Uotilan ym. (2023, s. 84) mukaan ennen ostotarjouksen tekemistä on hyvä miettiä, mitä tapahtuu, jos asunto ei menekään kaupaksi. Vaihtoehtoja on useita. Yksi vaihtoehto on myydä asunto hieman suunniteltua halvemmalla. Ennen hankintaa kannattaa siis miettiä myös hinta, johon on alimmillaan valmis myymään. Kohteen voi myös laittaa vuokralle. Airbnb-vuokraus on myös hyvä vaihtoehto. Ennen ostotarjouksen jättämistä kannattaa siis laskea vuokratuotto ja kassavirtalaskelma mahdollisia muuttuvia tekijöitä varten. Asuntoon on myös hyvä tehdä virallinen asunnon hinta-arviointi pankkia varten, jotta vakuusarvo saadaan hyödynnettyä seuraavaan kohteeseen, mikäli asunto jäisi joksikin aikaa pitosalkkuun.

### 3.5 Sijainti

Asunnon hankkimisella ydinkeskustasta tai taajamasta on eroa. Lehtipuu & Uotila (2022, s. 168) toteavatkin, että hankittaessa asuntoa esimerkiksi suurkaupungin keskustasta kannattaa varautua remonttibudjetissa isompaan menoerään. Arvoalueilla sijaitsevat asunnot ovat kalliita ja niiden ostajakunnassa riittää asiakkaita, jotka arvostavat huolella tehtyä remonttia. Laadukkailla materiaalivalinnoilla saadaan varmasti tavoitettua enemmän kiinnostuneita ostajia. Kolmion hinta Helsingin keskustassa saattaa olla noin 500 000 euroa. Remonttimateriaalien vaihtaminen halvasta laadukkaaksi saattaa maksaa remontoijalle noin 15 000 euroa enemmän. Tämä on siis noin 3 prosenttia asunnon arvosta. Maaseudulla ja halvemmilla alueilta ostettaessa ostajat eivät välttämättä ole valmiita maksamaan designhanoista tai kalliista vinyylilattioista yhtään enempää.

### 3.6 Taloyhtiöön tutustuminen

Tämä vaihe on tärkeimpiä asioita asunnon etsimisessä ja ostamisessa ja sitä ei saa missään tapauksessa jättää tekemättä. Taloyhtiön talous on ratkaisevassa roolissa riskejä arvioitaessa. Hankintakustannukset saattavat kasvaa merkittävästi, jos taloyhtiöön on lähiaikoina tulossa isoja remontteja, kuten putki- tai käyttövesiremontti. Viisivuotissuunnitelmassa näkyvä putkiremontti saattaa myös pelottaa ostajat tiehensä. Myös esimerkiksi pihojen asfaltoinnista koituvat kulut voivat olla tuhansia euroja. Liian pieni tai iso yhtiövastike on hälyttävä asia, joka kertoo siitä, että jotain on jätetty hoitamatta oikein. Uotilan ym. (2023, s. 75–76) mielestä taloyhtiön velat ja rahoitukset kannattaa tarkistaa huolella. Luonastuslauseke ja asumisoikeudet ovat hankaloittava tekijä. Nykyään taloyhtiöissä myös kielletään ja sallitaan erilaisia asioita. Esimerkiksi tupakointi parvekkeilla tai Airbnb-kohteeksi vuokrauskielto saattavat vaikuttaa asunnon myyntiin. Jos Airbnb on kielletty taloyhtiössä, saattaa asuntosijoittaja jättää kyseisen asunnon ostamatta. Toisaalta, jos se on sallittua, saattaa moni yksityinen ostaja ajatella taloyhtiön olevan rauhaton. Kaikkiin taloyhtiössä päätettyihin asioihin kannattaa paneutua huolella. Yksi hyvä tapa tutustua kohteeseen, on haastatella taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaa, isännöitsijää ja naapurustoa. Kohteessa vierailulla sekä edellä mainittujen henkilöiden kontaktoinnilla voidaan siis

varmistaa naapuruston viihtyvyys sekä taloyhtiön tilanne. Taulukossa 2 on esitetty hinta-esimerkkejä taloyhtiön remontissa.

Nämä asiat on hyvä tarkistaa ennen ostotarjousta (Uotila ym., 2023, s.75–76):

- Kohteen kunto ja ominaisuudet
- Sijainti ja alueen hintataso
- Kohteen koko, pohjaratkaisu sekä asumismuoto
- Taloyhtiön ikä ja kunto
- Isännöitsijätodistus
- Taloyhtiön taloudellinen tilanne
- Tehdyt remontit asunnossa ja taloyhtiössä
- Taloyhtiön tulevat remontit ja muut vaikuttavat tekijät

Taulukko 2. Hintaesimerkkejä taloyhtiön remonteista (Uotila ym., 2023, s. 75).

Taloyhtiön remontit	Tekninen käyttöikä	Remontin hinta-arvio
Putkiremontti	40–60 vuotta	500–2000 €/m <sup>2</sup>
Julkisivuremontti	20–50 vuotta	150–500 €/m <sup>2</sup>
Parvekeremontti	20–50 vuotta	50–200 €/m <sup>2</sup>
Ikkunaremontti	30–50 vuotta	80–120 €/m <sup>2</sup>
Sähköremontti	40–60 vuotta	60–100 €/m <sup>2</sup>
Kattoremontti	20–50 vuotta	30–80 €/m <sup>2</sup>

Hissiremontti	10–30 vuotta	60000–90000 €
---------------	--------------	---------------

### 3.7 Luvat ja ilmoitukset

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan asunnon omistaja on velvollinen tekemään taloyhtiölle muutostyöilmoituksen huoneistossa tehtävistä remonteista. Uotilan ym. (2023, s. 125) mukaan ilmoitus tehdään isännöitsijätoimiston kautta heidän valmista lomakepohjaansa käyttäen. Lomakepohjaan merkitään yksiselitteisesti ja tarkasti, mitä remonttia kohteessa tehdään. Muutostyöilmoituksen hyväksyy taloyhtiön hallitus. Kaikki pienet muutostyöt eivät vaadi ilmoitusta, mutta asia kannattaa varmistaa isännöitsijältä jokaiseen kohteeseen erikseen. Asunto-osakeyhtiön eri rakenteiden ja järjestelmien kunnossapitovastuu jakautuu taloyhtiölle ja osakkaalle vastuunjakotaulukon mukaan. Vastuunjakotaulukkoon on hyvä perehtyä, jotta tunnetaan omat ja yhtiön vastuut. Taloyhtiöt vaativat usein remontille ulkopuolisen valvojan. Valvoja ja taloyhtiön edustaja on hyvä käyttää paikan päällä aloituspalaverissa. Aloituspalaverissa käydään läpi käytännön asioita, kuten kuka varmistaa vesieristeen riittävyden. Asbestikartoitus vaaditaan kaikissa ennen vuotta 1994 ja vuonna 1994 valmistuneissa rakennuksissa. Isännöitsijältä tulee kysyä, mistä materiaaleista asbestinäytteet on otettava. Asbestityöstä tulee tehdä ilmoitus työsuojeluviranomaiselle kirjallisesti (Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015, 9§, 2015).

Tietyt muutostyöt vaativat rakennusviranomaisen lupaa, joko rakennuslupaa tai toimenpidelupaa. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi saunan rakentaminen asuntoon tai isot tilamuutokset. Rakennusvalvonnan lupia tarvittaessa saattaa remontin aikataulu venyä merkittävästi. Varsinkin kiireisinä kuukausina rakennusluvan saaminen saattaa kestää jopa kuukausia. Taloyhtiön ja viranomaisten antamia ohjeita täytyy noudattaa tarkasti sekä dokumentoida kaikki työvaiheet valokuvin ja kirjallisesti. Muut asukkaat tulee huomioida

remontin aikana. Ilmoitustaululle on hyvä laittaa ilmoitus remontin alkamisesta, sekä arvio remontin päättymisajankohdasta. Ilmoituksessa tulisi myös näkyä aika, jolloin remontista saattaa kuulua meluhaittaa.

### 3.8 Ongelmakohtia

Asuntosijoittamisessa, kuten muissakin sijoitusmuodoissa on omat riskinsä. Globaalit ilmiöt ja muutokset aiheuttavat suuria markkinaheilahteluja. Asuntosijoittajalle saattaa ongelmia ilmetä ostossa, remontin aikana tai myynnissä. Henkilökohtaisella puolella saattaa tapahtua muutoksia, kuten vakava sairastuminen tai loukkaantuminen tai läheisen äkillinen kuolema saattavat sekoittaa suunnitelmia merkittävästi. Varautumalla eri skenaarioihin ja huolellisesti suunnittelemalla välttyy suurimmilta haasteilta. Siksi kaikkeen kannattaakin varautua huolellisesti. Vaikka ostaja onkin suunnitellut tekevänsä asunnon remontissa kaikki itse, kannattaa laskelmissa huomioida mahdolliset yllätykset ja jättää optio sille, ettei ostaja pysty tai ehdi tehdä kaikkea itse. Oma aika on yhtä arvokasta kuin muidenkin aika, joten on hyvä laskea budjetissa myös oman työn kustannukset samalla hinnalla kuin osto-työn.

Asunnon hankinnassa voi myös ilmetä useita ongelmia. Esimerkiksi jos sopivaa hankittavaa ei löydy, tai pankki ei myönnä lainaa (Lehtipuu & Uotila, 2022, s. 176–177). Asunnon myyntiin liittyvät ongelmat voivat tuoda erityisiä haasteita. Jos asunto ei menekään kaupaksi, saattaa se aloittelevalle asuntoflippaajalle aiheuttaa pitkänkin työn keskeytymisen. Kannattaa siis miettiä valmiiksi, miten toimii, jos asunto ei menekään kaupaksi. Asunnon remontti kannattaa toteuttaa laadukkaasti ja laadukkailla materiaaleilla sekä irtaimistolla. Remontin tekijä on laadullisesti vastuussa kaksi vuotta asunnon myynnistä, mikä saattaa aiheuttaa yllättäviä kuluja myös myynnin jälkeen, mikäli remonttia ei ole tehty oikein ja laadukkaasti. Lähtökohta on, että jos työn hoitaa laadukkaasti alusta loppuun, antaa se paremmat edellytykset myös asunnon myynnille.

(Lehtipuu & Uotila, 2022, s. 22, s. 230, s. 177; Uotila ym, 2023, s. 126, s. 18–19) mukaan on huomioon otettava ainakin seuraavat asiat:

- Markkinatilanne
- Oma taloudellinen tilanne
- Oma terveys
- Aikataulut ja resurssit
- Mahdolliset myyntiongelmät
- Vastuut

## 4 ESIMERKKIKOHDE

### 4.1 Kohteen perustiedot

Tässä luvussa esitellään esimerkkitapaus flippausprojektista. Esimerkki perustuu todelliseen tilanteeseen muutaman vuoden takaa. Flippausprojektin vaiheet esitellään siinä järjestyksessä, kun ne toteutuivat. Myös asunnon kunto ennen remonttia ja sen jälkeen esitellään. Esimerkkikohteena toimii vuonna 2022 Tampereen Lintuviidasta ostettu 94,5m<sup>2</sup> saunallinen rivitalon päätyasunto. Asunto ostettiin alun perin omaan tarkoitukseen perheen asunnoksi, mutta naapurimaassa alkaneen konfliktin aiheuttaman taloustilanteen muutoksen vuoksi päätettiin kokeilla myydä asuntoa jo etuajassa. Tarkoitus oli asua kyseisessä asunnossa kaksi vuotta, jotta verohyöty olisi tullut käyttöön. Lopulta asunto myytiin jo alle vuoden asumisen jälkeen.

### 4.2 Asunnon valinta ja ostaminen

Kohdetta etsittäessä lähtökohtana oli saada asunto, josta remontoimalla saisi mahdollisimman suuren arvonnousun. Asunnon etsiminen alkaa aina kohdekaupungin valinnasta, jonka jälkeen valitaan kaupunginosa ja kortteli. Isoissa kaupungeissa korttelin merkitys korostuu, kun taas pienillä paikkakunnilla merkittävämpää on kaupunginosa. Kaupunginosan maine on tärkeä osa varsinkin myyntiä ajatellen. Asunnon huonomaineisista kaupunginosista löytää yleensä merkittävästi halvemmalla. Tämä ero näkyy toki remontoidussa ja remontoimattomassa, mutta silti lähtökohtana esimerkiksi perheen käyttöön tulevalla asunnolla on omistaa asunto hyvämaineiselta alueelta. Esimerkkitapauksessa asunto haluttiin saada rauhalliselta rivitaloalueelta. Valintaprosessin aikana vertailtiin ja tutustuttiin yleiseen hintatasoon niin koko Tampereella kuin lähialueilla. Asunto päätettiin ostaa Lintuviidan asuinalueelta, joka vaikutti alueisiin perehtymisten perusteella rauhalliselta sijainnilta. Vertailtaessa asunnon hintaa muihin alueen asuntoihin todettiin sen olevan kilpailukykyinen, joten kohteesta tehtiin tarjous ja asunto ostettiin.



Asunnossa oli tilava pohjaratkaisu. Olohuone ja keittiö olivat yhdessä, mutta erotettuna jääkaapin ja pakastimen mittaisella seinällä (1250 millimetriä). Asunnossa oli kolme makuuhuonetta, joista kaksi oli isompaa, noin 12 m<sup>2</sup>, ja yksi merkittävästi pienempi, noin 8.5 m<sup>2</sup>. Huoneistossa oli myös pieni kodinhoitohuone, josta oli suora yhteys makuuhuoneeseen ja kylpyhuoneeseen. Sauna oli noin kolmelle henkilölle sopiva, pieni mutta viihtyisä. Pesuhuone oli remontoitu taloyhtiön toimesta 2017 ja oli käytännössä käyttämätön. Erillinen wc oli täysin alkuperäinen ja välttävissä kunnossa. Kosteutta asunnosta ei kuitenkaan ollut löytynyt vuoden 2017 jälkeen. Terassi oli koko asunnon mittainen ja osittain lasitettu, joten se oli nykyaikainen ja tilava. Takapihan koko oli vähintäänkin riittävä ja nurmikkoa löytyi leikattavaksi asti. Asunnosta löytyi myös käyttöullakko, johon kulku oli eteisen katoista. Tämä oli hyvä lisä myyntiä ajatellen. Asunnon varsinainen varasto oli kylmä varasto, johon käynti oli pääsisäänkäynnin vierestä ulkoa. Myös autokatos oli iso etu, sillä se vaikuttaisi varmasti myyntiin positiivisesti, vaikka sille ei varsinaista hintaa voinut laskea, koska se kuului taloyhtiölle ja paikasta maksettiin korvausta kuukausittain.

### 4.3 Asunnon kunto

Ulkoapäin asunto oli ikäänsä nähden jopa hyväkuntoinen. Autokatos oli siistissä kunnossa ja osaa rivitalosta oli maalattu lähivuosina. Pihat oli asfaltoitu muutama vuosi sitten ja asfaltti ja pihapiiri olivat hyväkuntoisia ja siistejä. Varaston ovi oli hieman huonokuntoisen näköinen, mutta pääovi näytti hyvältä. Tuulikaappi oli pieni, mutta eteisessä oli kaappitilaa mukavasti ja takeille löytyi paikka liukuovien takaa. Makuuhuoneiden ja olohuoneen seinissä oli kipsilevy, jonka päällä oli kulahtaneet ja reikäiset tapetit. Lattiamateriaalina huoneistossa oli parketti, joka oli naarmuinen ja rakoinen. Katto oli levytetty ja roiskerapattu koko huoneistossa, poisluettuna kylpyhuone ja sauna, joissa oli paneelikatto. Erillinen wc oli alkuperäisessä kunnossa. Kylpyhuone ja kodinhoitohuoneen lattiat olivat remontoitu vuonna 2017 ja ne olivat olleet vähäisellä käytöllä asukkaan huonon kunnon vuoksi. Sauna oli alkuperäisessä kunnossa, mutta silmämääräisesti siisti. Makuuhuoneiden kaapit olivat hyväkuntoiset ja luultavasti asennettu jälkikäteen. Keittiön kaapit olivat hyvässä kunnossa, mutta tasot, allas ja kodinkoneet olivat vanhat ja huonokuntoisen näköiset.

Terassilla oli painekyllästetty lattia, joka oli välttävässä kunnossa. Taloyhtiö vaikutti hyvin hoidetulta ja asiakirjat olivat kunnossa.

#### 4.4 Suunnittelu

Asuntoon tutustumisen jälkeen flippaajan tulee tehdä suunnitelma ja laskea kustannukset asunnon remonttiin, veroihin ja muihin kuluihin. Esimerkkitapauksessa tehtiin päätös siitä, mitä kyseisessä asunnossa remontoidaan, jotta arvo saadaan nousemaan mahdollisimman paljon ja vähällä työllä. Päädyttiin seuraaviin remonttivalintoihin:

- Asunnon parkettilattiat puretaan ja asennetaan vinyylilattiat
- Asunnon seinistä poistetaan tapetit, jonka jälkeen seinät tasoitetaan ja maalataan,
- Sauna vahataan tummalla sävyllä ja askelma uusitaan.
- Erillinen wc laatoitetaan uusiksi.
- Keittiön tasot, allas ja kodinkoneet uusitaan, myös keittiön kaapien ovien vetimet vaihdetaan uusiin.
- Vanha pakastin poistetaan käytöstä ja tilalle tehdään aamiaiskaappi tuomaan viihtyvyyttä keittiöön.
- Terassilaudat öljytään ja asennetaan osaan terassia terassimatto.
- Kylpyhuone ja katot jätetään alkuperäiseen kuosiinsa. Remontin hinta-arvioksi laskettiin noin 14 000 euroa. Omalle työlle palkkaa arvioitiin 9000 euroa. Yhteensä kuluja oli siis 23 000 euroa.

#### 4.5 Rahoitus, tarjoaminen ja ostaminen

Flippausprojektissa on varmistettava rahoituksen saaminen. Esimerkkitapauksessa pankki arvioi ostettavan asunnon vakuusarvoksi 70 prosenttia. Tämä tarkoitti, että omaa rahaa tai muuta vakuusarvoa oli löydyttävä 30 prosenttia. Kohteeseen sijoitettiin omaa rahaa tarvittavat 30 prosenttia asunnon ostohinnasta. Asunnon pyyntihinta oli 249 000 euroa. Asunnon hinta oli ehkä arvioitu hieman yläkanttiin, koska remonttia oli tulossa paljon. Lisäksi uskottiin prosenttipalkkaisen kiinteistönvälittäjän haluavan saada asunnosta

maksimihinnan. Kiinteistönvälittäjä arvioi, että remontoituna asunnon arvo olisi noin 270 000 euroa. Arvioitiin, että remontin hinta tulisi olemaan noin 23 000 euroa ja varainsiirtovero sekä lainannostokulut noin 5000 euroa. Niinpä tarjoushinnaksi muodostui pyyntihinta miinus remonttikulut 28 000 euroa eli 221 000 euroa. Koska markkinatilanne oli ostohetkellä hyvä, opinnäytetyöntekijä ei ollut ainoa tarjoaja. Toinen tarjoaja oli tarjonnut asunnosta 229 000 euroa. Laskutoimituksien ja varmistelun jälkeen päätettiin tarjota 231 000 euroa, jolla saatiin asunto ostettua. Kauppakirjat tehtiin sähköisesti, jonka jälkeen kauppa oli valmis.

## **4.6 Asunnon remontointi**

Asunnon remontointi alkaa ilmoituksella taloyhtiölle. Isännöintiä tarjoavilla yrityksillä on yleensä valmis muutosilmoituskaavake, jolla taloyhtiölle ilmoitetaan remontista. Näin toimittiin myös esimerkikohteessa eli käytettiin isännöitsijän osoittamaa muutosilmoituskaavaketta. Remonttiluvan myöntämistä odoteltaessa ilmoitettiin naapureille mahdollisesta meluhaitasta, jota saattaisi ilmetä tiettyinä aikoina. Remonttia suunniteltaessa huomioitiin taloyhtiön antamat suositukset remontin ajoittamiselle. Taloyhtiössä oli kielletty remontointi viikonloppuisin ja klo 19 jälkeen arki-iltaisina. Ohjeistusten noudattaminen on kohtelias tapa naapureita kohtaan ja takaa kunnioittavan lähestymisen ja noudattaa hyvän työtavan mukaisia työ- ja käytöstapoja.

### **4.6.1 Purkutyöt**

Purkutöiden järjestys ja purkujätteen lajittelu kannattaa miettiä valmiiksi. Yksityinen asiakas saa Tampereella viedä muovi-, metalli-, puu- ja pahvijätteet ilmaiseksi kierrätykseen. Tätä hyödynnettiin myös esimerkikohteessa. Kohteessa isoin purkutyö oli lattia. Lattia oli parkettia ja sen purkaminen oli helppoa, kun sääti akkukäyttöisestä käsisirkkelistä teränseläiseen korkeuteen, että se yletyi juuri parketin pohjaan asti. Parketista leikattiin vähän peräkärärymme kokoa pienempiä palasia ja kannettiin ne suoraan käräryyn. Tässä kannattaa

käyttää vähän huonompaa terää, mikäli mahdollista. Muuta purettavaa kohteessa olivat keittiön tasot ja vessan kalusteet, joihin avuksi tarvittiin putkimiestä. Putkimies sulki asunnon pääsulun ja irrotti hanat sekä vessan istuimen. Irrotuksen jälkeen hän sulki putken liittimestä sulkijat, jotta vettä voitiin käyttää muissa vesipisteissä. Keittiön tasot ja vessan kalusteet vietiin kaatopaikalle. Makuuhuoneen kaapistot purettiin ja vietiin kaatopaikalle. Asunnosta poistettiin kaikki listat. Ikkunalistat olivat todella hyväkuntoiset, joten ne päätettiin maalata ja asentaa takaisin. Tapetin repiminen oli aikaa vievää ja erilaisia tekniikoita tuli kokeiltua paljon. Tapetinpoistoaine osoittautui hyväksi välineeksi.

#### **4.6.2 Seinät**

Suunnitelmana oli maalata kaikkien muiden paitsi märkätilojen seinät. Tapettia oli todella hankala poistaa osasta huoneistoa. Varsinkin makuuhuoneen muovipintainen tapetti oli hankala poistaa. Tapetinpoiston jälkeen vuorossa oli tasoitustyö. Tapetti vei mukanaan osan kipsilevyä poiston yhteydessä. Asunnon iän vuoksi seinissä oli paljon taulun ja muiden koukkujen reikiä. Huonoimmat seinät päätettiin tasoittaa ylitasoitusmenetelmällä. Tässä käytettiin Weberin LR+ pintatasoitetta. Ylitasoitus ei ollut aikaa vievää puuhaa, mutta hiontatyö ja paikkakorjaus sen sijaan oli. Tasoituksen ja hiomisen jälkeen oli pohjamaalin vuoro. Pohjamaalin jälkeen tehtiin vielä väliahionta ja korjailtiin maalin paljastamat pienet kolhut ja naarmut. Pintamaaliksi valittiin Tikkurilan Harmony. Se on täyshimmeä ja laadukas maali, jota on helppo käyttää, vaikkei olisi kokenut maalari. Pintamaali maalattiin kahteen kertaan, jotta lopputuloksesta tulisi tasalaatuinen ja kestävä. Kuvissa 1 ja 2 on esitetty olohuone ennen ja jälkeen remonttia.



Kuva 1. Olohuone ennen remonttia.



Kuva 2. Olohuone remontin jälkeen.

### 4.6.3 Lattiat

Vanhat lattiat olivat 15 millimetriä paksua parkettia. Uudeksi lattiamateriaaliksi valittiin vinyylilankku, joka on 5 millimetriä paksua. Tämä aiheutti sen, että väliovien karmien ja lattian väliin jäi 10 millimetrin kokoinen rako. Ovet jouduttiin tämän takia irrottamaan ja asentamaan uudestaan paikalleen vinyylilankun päälle. Lattian purkamisen jälkeen tarkastettiin lattian suoruus. Olohuoneen ja keittiön lattia olivat muista tiloista poiketen epätasaisia, joten lattian tasoittaminen tuli myös pakolliseksi. Tätä ei oltu osattu kustannuslaskelmassa huomioida. Kustannus pysyi kuitenkin onneksi maltillisena. Viisi säkkiä lattian korjaustasointia riitti ja lattia saatiin todeta suoraksi. Lattia tehtiin ohjeita ja määräyksiä noudattaen ja niihin oli paneuduttava hyvin ennen asennustyön aloittamista. Lattian asennussuunnan perussääntö oli, että lattia asennetaan valon suuntaisesti. Asennus tehtiin sekakuviolla, jotta asennuksessa tulevia muuttujia ei tarvitsisi huomioida. Tämä on yleinen talotehtaiden asennustapa.

### 4.6.4 Wc

Suunnitelmana oli asentaa uusi kerros laattaa vanhan laattakerroksen päälle. Kiinnityslaastin valmistaja Weber lupaa saneerauslaasti Rex Fixille lujan ja kestävä kiinnityksen, kunhan pohja hoidetaan hyvin valmiiksi. Alusta, eli vanhat laatat pestiin tarkasti rasvanpoistoaineella. Sen jälkeen seinät laatoitettiin valkoisella 25x40 laattalla alhaalta ylöspäin seinä kerrallaan. Lopuksi laitettiin vielä lattiaan 60x60 laatta. Laatoituksen jälkeen laastin täytyy antaa kuivua. Eri valmistajilla on erilaisia aikoja, mutta Rex Fixin ohjeissa luvataan, että saumauksen voi suorittaa 24 tunnin kuluttua laatoituksesta. Saumaus suoritettiin siis seuraavana päivänä ja silikonit sitä seuraavana. Lopuksi putkimies asensi allaskaapin hanaan ja pöntön paikalleen ja oven karmit maalattiin. Kuvissa 3 ja 4 on wc ennen ja jälkeen remontin.



Kuva 3. Wc ennen remonttia.



Kuva 4. Wc remontin jälkeen.

#### 4.6.5 Keittiö

Seinät maalattiin valkoisella ja poistetun jääkaapin tilalle rakennettiin aamiaiskaappi. Tasot, allas ja hana vaihdettiin uusiin. Myös kodinkoneet uusittiin liesituuletinta lukuun ottamatta. Tasojen vaihtaminen vaatii aina putkimiehen käyntiä ja lupaa isännöitsijältä, koska hanaa ei saa irrottaa omin luvuin. Nämä huomioitiin myös tässä kohteessa. Myös uusi astianpesukone vaihdettiin, joten tarvitsimme putkimiestä myös uuden koneen asentamiseen. Kun tasot oli mitattu ja tilatut tasot olivat saapuneet, ne vaihdettiin yhdessä putkimiehen kanssa ne samana päivänä, kun hän saapui paikalle. Näin säästettiin yksi ylimääräinen putkimiehen käynti. Aamiaiskaapin pystylevyt olivat standardimittaisia. Ainoastaan hyllyjen levyt täytyi leikata valmiiksi kohteessa. Välilevyjen mittaaminen ilman sivulevyjä olisi ollut arpapeliä. Hanan ja altaan asennuksen jälkeen asennettiin tasoihin vielä uudet silikonit. Aamiaiskaappiin jätettiin varaus pistorasialle poraamalla reikä kipsilevyyn ja merkitsemällä levyyn oikea paikka asennettavalle rasialle. Sähkömies asensi rasian samalla kun vaihtoi muutamia kytkimiä ja pistorasioita ympäri asuntoa. Kuvissa 5 ja 6 on keittiö ennen ja jälkeen remontin.



Kuva 5. Keittiö ennen remonttia.





Kuva 6. Keittiö remontin jälkeen.

#### 4.6.6 Sauna

Sauna oli melkein käyttämättömässä kunnossa. Se oli toiminut varastona useamman vuoden ja oli näin ollen siistissä kunnossa, joten saunaan ei kannattanut tehdä suurempaa remonttia. Saunasta kuitenkin haluttiin hieman näyttävämpi, joten saunan lauteet, selkänöja ja kaiteet päätettiin maalata mustaksi Supi-saunavahalla. Kokonaisuutena saunan ulkonäkö muuttui merkittävästi vain muutaman kymmenen euron vahapurkillä. Aina ei sauna tietenkään näin hyvässä kunnossa ole, jolloin saunaan joutuu vaihtamaan lauteet. Kuvassa 7 on sauna lauteiden vahauksen jälkeen.



Kuva 7. Sauna lauteiden maalauksen jälkeen.

#### 4.7 Kohteen myyminen

Yllättäen muuttuneiden globaalien taloustilanteiden takia kohde päätettiin myydä suunniteltua aiemmin. Myynti päätettiin toteuttaa kiinteistönvälittäjän avulla. Netistä löytyi helposti tietoa, mistä saada kyseisen alueen tunteva kiinteistönvälittäjä. Ennen yhteydenottoja välittäjään pohdittiin asunnon myyntihintaa itse. Realistisen myyntihinnan arvioitiin olevan remontin jälkeen 270 000 euroa. Päätettiin kutsua kolme kiinteistönvälittäjää arvioimaan kohteen arvo. Suunnitelmana oli valita välittäjistä se, joka tarjoaa keskimmäisen hinnan. Ensimmäinen kiinteistönvälittäjä arvioi asunnon myyntihinnaksi 270 000, toinen 283 000 ja kolmas sanoi saavansa asunnosta 299 000 euroa. Näistä keskimmäisen hinta-arvion antanut välittäjä valittiin. Hän sanoi vielä laittavansa oman välityspalkkionsa 5000 euroa lisää myyntihintaan. Näin ollen asunto laitettiin myyntiin 288 000 euron myyntihinnalla. Stailauksen ja myyntikuvien oton jälkeen asunto laitettiin myyntiin keskiviikkoiltana ja ensimmäinen

näyttöpäivä sovittiin saman viikon lauantaille. Ensimmäisen näytön jälkeen saatiin ensimmäinen tarjous, joka oli 5000 euroa yli pyyntihinnan, eli 293 000 euroa. Muutaman tunnin mietiskelyn jälkeen päätettiin tarttua tarjoukseen ja kaupat lyötiin lukkoon. Sovittiin, että asunto luovutetaan kahden kuukauden kuluttua uusille omistajille.

#### 4.8 Kohteen tulos

Tulos tässä kohteessa oli varsin onnistunut. Voidaan todeta, että ostohinta oli hyvä ja remontti pysyi hyvin kurissa. Remontin toteutuneet kustannukset olivat yhteensä 10500, sisältäen palkkakulut. Remontin laatu oli hyvä ja asunnosta tuli kaunis ja viihtyisä koti uusille omistajille. Taulukossa 3 esitettyyn laskelmaan on merkitty lainanhoitokulut, sekä vastikkeet kolmelta kuukaudelta, koska asunto oli tarkoitus tehdä omaan käyttöön. Taulukkoa tutkimalla voidaan todeta, että tulos on hyvä.

Taulukko 3. Loppulaskelma.

Hankintahinta	231000
Varainsiirtovero	4620
Remontti	6500
Remontin työt	4000
Asiakirjakulut	300
Hoitovastikekulut	1044
korko	405
Pankin toimitusmaksu	720
Myyntikulut	5000
Kulut yhteensä	253589
Myyntihinta	293000
Tuotto kulujen jälkeen	39411
Verot 30%	11823,3
Tuotto	27587,7

## 5 POHDINTAA JA YHTEENVETO

Opinnäytetyön aihe oli tekijälle mielenkiintoinen ja ajankohtainen rakennusalan työpaikkojen vähentyessä. Työtä tehtäessä perehdyttiin asuntoplippaamiseen eri tulokulmista, kuten markkinatalouden ja yritystoiminnan kautta. Käytiin läpi asuntoplippausprojektia vaihe vaiheelta alkaen rahoituksen suunnittelusta ja kohteen valintaan liittyvien tekijöiden huomiomisesta päätyen siihen, mitä asunnon myymisessä tulee ottaa huomioon. Esimerkkinä käytettiin opinnäytetyön tekijän omaa asuntoplippausprojektia vuodelta 2022.

Asuntoplippaus aiheena on laaja. Aiheen rajaaminen koettiin haastavaksi, sillä aihetta olisi voinut tarkastella useasta eri näkökulmasta. Tässä opinnäytetyössä haluttiin kuitenkin keskittyä tarjoamaan käytännönläheinen esitys siitä, mitkä asiat asuntoplippausprojektissa tulisi huomioida. Tavoitteessa onnistuttiin hyvin. Tulevaisuudessa aiheen tutkimusta voisi jatkaa esimerkiksi tarkastelemalla asuntoplippauksen hyötyjä yritystoiminnan näkökulmasta.

Kuten opinnäytetyön lähdeaineisto ja esimerkkitapaus osoittavat, asuntoplippaamisella voi saada merkittävää tuottoa tai lisätuloa. Esimerkkikohteen tuotto-osuudeksi muodostui noin 28580 euroa, kun huomioidaan asunnon ostohinta ja remontointiin käytetty raha sekä muut osto- ja myyntikulut, kuten varainsiirtovero ja välittäjän palkkio. Näin ollen voinkin todeta, että vuoden 2022 asuntoplippausprojekti oli onnistunut.

## LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Belitz-Henriksson, J. (7.10.2020). *Asuntoflippaus – mitä se on ja kenelle se sopii?* OP Media. <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/asuntoflippaus--mita-se-on-ja-kenelle-se-sopii/>

Digi- ja väestövirasto. (2019). *Liiketoimintasuunnitelma*. <https://www.suomi.fi/yritykselle/yrityksen-perustaminen/yritystoiminnan-suunnittelu/opas/yritysideasta-liiketoiminnaksi/liiketoimintasuunnitelma>

Finlex. (21.9.2011). *Elinkeinotulon verotus - Elinkeinotoiminta - Asunto-osakeyhtiön perustaminen - Asunto-osakkeiden luovutus*. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2011/201102659>

Kaarto, M. (2015). *Sijoita asuntoihin! Aloita – kehity – vaurastu*. KM Growth Oy.

Lankinen, M. (2023). *Covid-19-pandemian vaikutus osakemarkkinoihin Suomessa ja Ruotsissa*. [pro gradu – työ, Jyväskylän yliopisto]. JYX. <https://jyx.jyu.fi/bitstream/handle/123456789/87067/URN%3ANBN%3Afi%3Aju-202305223141.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Lehtipuu, U., & Uotila, T. (2022). *8 tapaa menestyä asuntosijoittajana*. Alma Talent.

Orava, J., & Turunen, O. (2013). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Alma Talent.

Suomen pankki. (2022). *Sota Ukrainassa heikentää Suomen talouskasvua ja nopeuttaa inflaatiota*. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/sota-ukrainassa-heikentaa-suomen-talouskasvua-ja-nopeuttaa-inflaatiota/>

Uotila, T., Khalili, S., & Mattila, K. (2023). *Vaurastu asuntoflippaamisella. Osta – remontoi – myy*. Tallinna Raamatutrukikoja OU.

Valtioneuvoston asetus Asbestityön turvallisuudesta 798/2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150798#Pidm46651395852368>

Valtiovarainministeriö. (i.a.). *Elinkeinoverotus*. <https://vm.fi/verotus/elinkeinoverotus>