
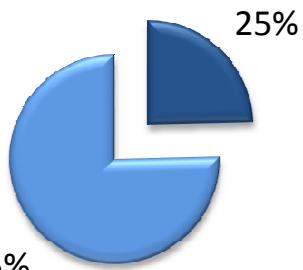


ASUNNON PERUSTIEDOT JA TUNNUSLUVUT

Perustiedot		Vuokratiedot	
Osoite	Kauppurienkatu 5, 90100 Oulu	Vuokra	610,00 € /kk (13,86 €/neliö)
Rakennusvuosi	1957	Hoitovastike	110,00 € /kk (2,50 €/neliö)
Tyyppi	Kerrostalo	Vesimaksu	Vuokralainen vastaa
Velaton hinta	99 500,00 €	Sähkö	Vuokralainen vastaa
Varainsiirtovero	2 %	Sijainti kartalla	
Huoneiden määrä	2		
Kuvaus	2h+k+s		
Asuinpinta-ala, m²	44		
Yleiskunto	Hyvä		
Kerros			
Kuvaus ja lisätiedot:			
Erinomaisella sijainnilla aivan Oulun ydinkeskustassa sijaitseva hyväkuntoinen pikkukaksio. Valmis vuokralainen 610e/kk. Remontoitu mm. käyttövesiputket. Putkiremontti suunnitteilla lähivuosina (pinnoittamalla). Kustannusarvio tälle asunnolle 150e/m2. Oma tontti ja liikehuoneistoja!			

Rahoituksen tunnusluvut		
	Arvo	Selite
Lainoitusaste	75,4 %	Velan osuus asunnon ostohinnasta. Suurempi velkavipu mahdollistaa suuremman oman pääoman tuoton, mutta samalla myös riskit kasvavat. (< 50 % = Maltillinen , 50-70 % = Keskisuuri , > 70 % = Suuri)
Lainan lyhin takaisinmaksuaika	12,5 vuotta	Lainan poismaksussa kestäisi näin kauan, jos kaikki vuokrauksesta saatavat tuotot käytettäisiin lainanmaksuun. Remonttikuluja ei huomioida. (15-23 vuotta = Kohtuullinen maksuaika , < 15 vuotta = Hyvä maksuaika)
	■ Omarahoitus 25 000 EUR	Lainan kokonaiskorko 2,00 %
	■ Lainapääoma 76 490 EUR	Lainan lyhennystapa Tasaerä
		1. maksuerän suuruus 386,95 €
		Maksuaika 20 vuotta
		1. Maksuerä tammikuu 2013
		Viimeinen maksuerä joulukuu 2032

Tuoton tunnusluvut		
	Arvo	Selite
Vuokratuotto- %	5,9 %	Kertoo kuinka paljon asunto tuottaa vuosittaista vuokratuottoa suhteessa asunnon ostohintaan. (4-5,5 % = Kohtuullinen vuokratuotto , > 5,5 % = Hyvä vuokratuotto)
Oman pääoman tuotto- %	29,8 %	Asuntoon sijoitetun omarahoitusosuuden eli oman pääoman vuosittainen tuotto korkokustannusten jälkeen, ennen veroja. (9-13 % = Kohtuullinen OPO:n tuotto , > 13 % = Hyvä OPO:n tuotto)

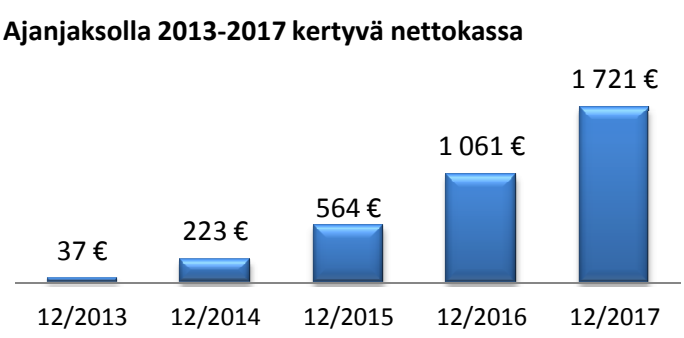
Vuokria Online tuottaa tiettyihin oletusarvoihin perustuvia ammattimaisia sijoitusanalyyskejä. Kaikkia asuntosijoituksen tuottoon liittyviä muuttujia ei kuitenkaan voida koskaan ennustaa tarkasti. Tämä sijoitusennuste ei ole kehoitus sijoittaa kyseiseen kohteeseen, eikä Vuokria Online vastaa mahdollisista ennusteesta olevista virheistä tai taloudellisista menetyksistä joita tämän ennusteen käyttö on välittömästi tai välillisesti aiheuttanut.

TUOTTOENNUSTE

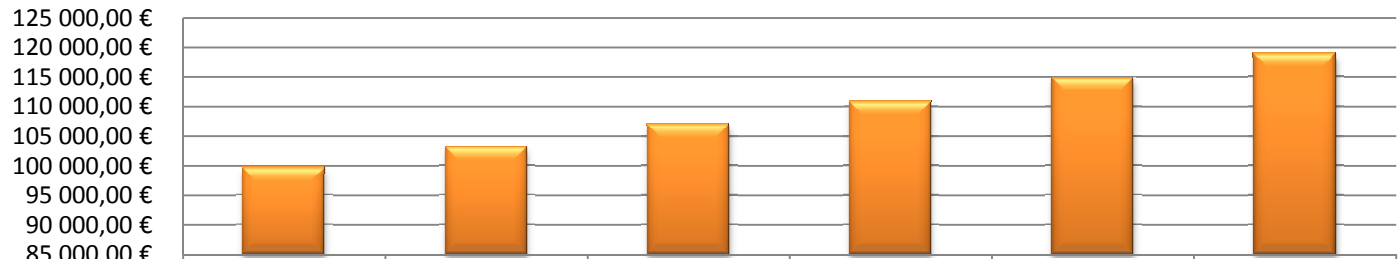
Vuokratulojen jakautuminen ensimmäisenä vuotena

	Kuukaudessa	Vuodessa	
Vuokratulot	610,00 €	7 320,00 €	
- Vastikemaksut	-110,00 €	-1 320,00 €	
- Lainanmaksut	-386,95 €	-4 643,40 €	
Kassavirta	113,05 €	1 356,60 €	

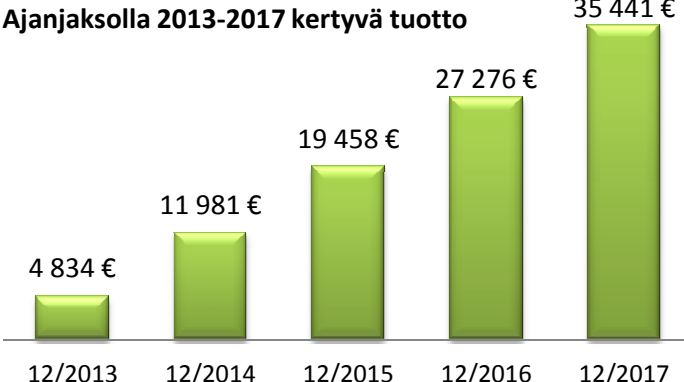
Kassavirta vuosina 2013-2017

Vuokratulot 2013-2017	38 476,32 €	
- Vastikemaksut	-6 938,35 €	
- Lainanmaksut	-23 217,01 €	
- Remonttikustannukset	-6 600,00 €	
Käteiskassa vuoden 2017 lopussa	1 720,96 €	

Asunnon arvonkehitys 2013-2017

															
Asunnon arvo	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Aika</th> <th>Arvo (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ostohetkellä</td> <td>99 500,00 €</td> </tr> <tr> <td>12/2013</td> <td>103 145,00 €</td> </tr> <tr> <td>12/2014</td> <td>106 899,35 €</td> </tr> <tr> <td>12/2015</td> <td>110 766,33 €</td> </tr> <tr> <td>12/2016</td> <td>114 749,32 €</td> </tr> <tr> <td>12/2017</td> <td>118 851,80 €</td> </tr> </tbody> </table>	Aika	Arvo (€)	Ostohetkellä	99 500,00 €	12/2013	103 145,00 €	12/2014	106 899,35 €	12/2015	110 766,33 €	12/2016	114 749,32 €	12/2017	118 851,80 €
Aika	Arvo (€)														
Ostohetkellä	99 500,00 €														
12/2013	103 145,00 €														
12/2014	106 899,35 €														
12/2015	110 766,33 €														
12/2016	114 749,32 €														
12/2017	118 851,80 €														

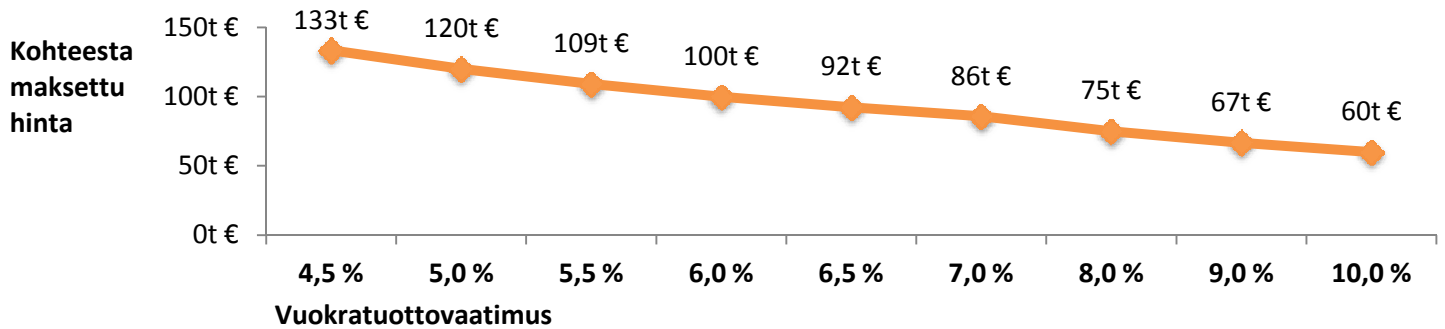
Kokonaistuotto vuosilta 2013-2017

Vuokratulot 2013-2017	38 476,32 €	
- Vastikemaksut	-6 938,35 €	
- Asuntolainan korot	-6 858,31 €	
- Asunnon remontit	-6 600,00 €	
- Remonteista tuleva arvonnousu	3 300,00 €	
- Asunnon vuosittainen arvonnousu	14 061,80 €	
Voitto/tappio	35 441,46 €	
Kokonaistuotto-% 2013-2017	142 %	
Vuotuinen tuotto (korkoa-korolle efekti huomioiden)	19,3 %	

Vuokria Online tuottaa tiettyihin oletusarvoihin perustuvia ammattimaisia sijoitusanalyyskejä. Kaikkia asuntosijoituksen tuottoon liittyviä muuttujia ei kuitenkaan voida koskaan ennustaa tarkasti. Tämä sijoitusennuste ei ole kehoitus sijoittaa kyseiseen kohteeseen, eikä Vuokria Online vastaa mahdollisista ennusteesta olevista virheistä tai taloudellisista menetyksistä joita tämän ennusteen käyttö on välittömästi tai välillisesti aiheuttanut.

ARVONMÄÄRITYS JA RISKIPROFIILI

Tuottoperusteinen arvonmääritys



Asunnon riskiprofiili

Lainanhoitoon liittyvä kassavirtariski	Riskipisteet	Riskin kuvaus
Lainan suunniteltu takaisinmaksuaika 20 vuotta Lyhin mahdollinen takaisinmaksuaika 12,5 vuotta	0 / 3	Mitä suurempi erotus on lainan suunnitellulla ja lyhimällä mahdollisella maksuajalla (Ks. sivu. 1), sitä helpommin sijoittaja selviää lainanmaksusta. Pienempi joustovara kasvattaa riskiä muuttuvissa tilanteissa.
Lainanmaksun joustovara 7,5 vuotta		
Vuokraukseen liittyvä kassavirtariski		
Nykyinen kuukausivuokra on 610,00 € /kk Kriittinen kuukausivuokra on 496,95 € /kk	1 / 3	Kriittinen kuukausivuokra tarkoittaa vuokraa, joka riittää juuri kattamaan vastikkeiden ja lainojen maksut. Mitä pienempi on turvamarginaali nykyisen vuokran ja kriittisen vuokran välillä, sitä suurempi on vuokraukseen liittyvä riski.
Nykyisen ja kriittisen vuokran erotus on 113,05 € Kuukausivuokran turvamarginaali 18,5 %		
Korkotasoon liittyvä kassavirtariski		
Asuntolainan korko on tällä hetkellä 2,00 % Kriittinen asuntolainan kokonaiskorko 4,89 %	2 / 3	Kriittisen koron ylittyessä sijoittajan kassavirta muuttuu tappiolliseksi. Mitä pienempi on kriittinen korkotaso, sitä suurempi on korkotasoon liittyvä riski.

Sijoituksen kokonaisriski

3 / 9

 0-3 = Matala riski, 4-6 = Keski-suuri riski,
 7-9 = Suuri riski

Sijoituksen kokonaisriski kuvaa sitä, kuinka hyvin sijoituksen kassavirta kestänee muuttuvia olosuhteita. Mitä suurempi on kokonaisriski, sitä todennäköisemmin sijoittaja joutuu sijoittamaan lisää pääomaa, jotta selviää vastikkeiden ja lainojen maksuista tulevaisuudessa.

Analyysin tuottamisessa käytetyt oletusarvot

	Arvo	Selite
Asunnon vuosittainen arvonnousu	3,00 %	Asunnon ostohinnasta laskettu asunnon vuosittainen arvonnousu. Ensimmäisenä vuotena summasta vähennetään varainsiirtovero.
Vuosittainen vuokrankorotus	2,50 %	Vuokran suuruuden vuosittainen kasvu. Vuokra korotetaan korkoa korolle-vaikutus huomioiden kalenterivuositain.
Vastikkeen vuosittainen kasvu	2,50 %	Vastikkeen suuruuden vuosittainen kasvu. Vastike korotetaan korkoa korolle-vaikutus huomioiden kalenterivuositain.
Asuntolainan kokonaiskorko	2,00 %	Rahoituslaitokselle maksettavan lainan vuosikorko sisältäen viitekoron ja marginaalin.
Asunnon remonteista saatu arvonnousu	50 % kuluista	Esimerkiksi arvo 50 % tarkoittaa, että 1000 euron asuntoremontin odotetaan nostavan asunnon arvoa 500 eurolla.

Vuokria Online tuottaa tiettyihin oletusarvoihin perustuvia ammattimaisia sijoitusanalyysejä. Kaikkia asuntosijoituksen tuottoon liittyviä muuttujia ei kuitenkaan voida koskaan ennustaa tarkasti. Tämä sijoitusennuste ei ole kehoitus sijoittaa kyseiseen kohteeseen, eikä Vuokria Online vastaa mahdollisista ennusteesta olevista virheistä tai taloudellisista menetyksistä joita tämän ennusteen käyttö on välittömästi tai välillisesti aiheuttanut.