



# Esimerkkilaskelma uusi yksiö

## Syötettävät Perustiedot

### Asunnon tiedot

Asunnon koko (m2)	31,5
Velaton hinta	117000
Yhtiölainaosuus	81566
Myyntihinta	35 434 €
Varainsiirtovero (2%)	2 340 €

Vuokra	530
Hoitovastike	89,78
Rahoitusvastike	324,45

### Yhtiölainan tiedot

Yhtiölainan korko	1,55 %
Yhtiölainan laina-aika (vuotta)	25
Rah. vast koron osuus ( keskim )	52,68
Rah vast. Lyhenn. osuus ( keskim )	271,77

### Omarahoituksen tiedot

Oma sijoitus	25 000 €
Henkilökohtainen laina	12 774 €
Lainan korko	2,00 %
Lainan laina-aika (vuotta)	15
Koron osuus ( keskim / kk)	10,65
Lyhenn. osuus ( keskim /kk)	70,97

## Pääomatuotto sekä kassavirta

### Avainluvut

Oma sijoitus	25 000 €
Henkilökohtainen laina	12 774 €
Omarahoitusosuus yhteensä	37 774 €

Pääomatuotto brutto EUR	4 651 €
Pääomatuotto brutto,velattomalle hinnalle	4,43 %
Pääomatuotto netto omarahoitusosuudelle	11,97 %
Pääomatuotto netto omalle sijoitukselle	18,09 %

### Hinnat

Asunnon EUR / m2	3714
Vuokra EUR / m2	16,8
Hoitovastike EUR / m2	2,85
Rahoitusvatike EUR /m2	10,30

### Kassavirtalaskelma EUR /kk

Kassavirta ennen rahoituskustannuksia	440,22 €
Rahoitusvastike ( Yhtiölaina )	324,45 €
Koron osuus	52,68 €
Yhtiölainan lyhennyksen osuus	271,77 €
Kassavirta ennen yhtiölainan lyhennystä	387,54 €
Kassavirta yhtiölainan lyhennyksen jälkeen	115,77 €
Omarahoitusosuus	
Koron osuus	10,65 €
Oman lainan lyhennyksen osuus	70,97 €
Kassavirta ennen oman lainan lyhennystä	105,13 €
Kassavirta oman lainan lyhennyksen jälkeen	34,16 €
Kassavirta verojen jälkeen	2,62 €

## Asunnon arvonmuutos

### Avainluvut

Arvonmuutos %	1,75 %
Arvonmuutoksen tuotto	2 048 €
Arvonmuutoksen tuotto omarahoitusosuudelle	5,42 %
Arvonmuutoksen tuotto omalle sijoitukselle	8,19 %

## Yhteenveto

### Arvonnousu + vuokratuotto

Kokonaistuotto EUR / vuosi	6 698 €
Kokonaistuotto % velattomalle hinnalle	5,72 %
Kokonaistuotto % omarahoitusosuudelle	17,39 %
Kokonaistuotto omalle sijoitukselle %	26,28 %



# Esimerkkilaskelma uusi kaksio

## Syötettävät Perustiedot

### Asunnon tiedot

Asunnon koko (m2)	43,5
Velaton hinta	159 800,00 €
Yhtiölainaosuus	97 762,00 €
Myyntihinta	62 038 €
Varainsiirtovero (2%)	3 196 €

Vuokra	694,00
Hoitovastike	122,00
Rahoitusvastike	391,50

### Yhtiölainan tiedot

Yhtiölainan korko	1,55 %
Yhtiölainan laina-aika (vuotta)	25
Rah. vast koron osuus ( keskim )	63,14
Rah vast. Lyhenn. osuus ( keskim )	328,36

### Omarahoituksen tiedot

Oma sijoitus	40 000 €
Henkilökohtainen laina	25 234 €
Lainan korko	2,00 %
Lainan laina-aika (vuotta)	15
Koron osuus ( keskim / kk)	21,03
Lyhenn. osuus ( keskim /kk)	140,19

## Pääomatuotto sekä kassavirta

### Avainluvut

Oma sijoitus	40 000 €
Henkilökohtainen laina	25 234 €
Omarahoitusosuus yhteensä	65 234 €

Pääomatuotto brutto EUR	6 106 €
Pääomatuotto brutto,velattomalle hinnalle	4,21 %
Pääomatuotto netto omarahoitusosuudelle	8,97 %
Pääomatuotto netto omalle sijoitukselle	14,64 %

### Hinnat

Asunnon EUR / m2	3674
Vuokra EUR / m2	16,0
Hoitovastike EUR / m2	2,80
Rahoitusvatike EUR /m2	9,00

### Kassavirtalaskelma EUR /kk

Kassavirta ennen rahoituskustannuksia	572,00 €
Rahoitusvastike ( Yhtiölaina )	391,50 €
Koron osuus	63,14 €
Yhtiölainan lyhennyksen osuus	328,36 €
Kassavirta ennen yhtiölainan lyhennystä	508,86 €
Kassavirta yhtiölainan lyhennyksen jälkeen	180,50 €
Omarahoitusosuus	
Koron osuus	21,03 €
Oman lainan lyhennyksen osuus	140,19 €
Kassavirta ennen oman lainan lyhennystä	159,47 €
Kassavirta oman lainan lyhennyksen jälkeen	19,28 €
Kassavirta verojen jälkeen	-28,56 €

## Asunnon hintamuutos

### Avainluvut

Arvonmuutos	1,75 %
Arvonmuutoksen tuotto	2 797 €
Arvonmuutoksen tuotto omarahoitusosuudelle	4,29 %
Arvonmuutoksen tuotto omalle sijoitukselle	6,99 %

## Yhteenvedo

### Arvonnousu + vuokratuotto

Kokonaistuotto EUR / vuosi	8 903 €
Kokonaistuotto % velattomalle hinnalle	5,57 %
Kokonaistuotto % omarahoitusosuudelle	13,26 %
Kokonaistuotto omalle sijoitukselle %	21,63 %



# Esimerkkilaskelma uusi kolmio

## Syötettävät Perustiedot

### Asunnon tiedot

Asunnon koko (m2)	60
Velaton hinta	204 000,00 €
Yhtiölainaosuus	155 364,00 €
Myyntihinta	48 636 €
Varainsiirtovero (2%)	4 080 €

Vuokra	790,00
Hoitovastike	171,00
Rahoitusvastike	618,00

### Yhtiölainan tiedot

Yhtiölainan korko	1,55 %
Yhtiölainan laina-aika (vuotta)	25
Rah. vast koron osuus ( keskim )	100,34
Rah vast. Lyhenn. osuus ( keskim )	517,66

### Omarahoituksen tiedot

Oma sijoitus	40 000 €
Henkilökohtainen laina	12 716 €
Lainan korko	2,00 %
Lainan laina-aika (vuotta)	15
Koron osuus ( keskim / kk)	10,60
Lyhenn. osuus ( keskim /kk)	70,64

## Pääomatuotto sekä kassavirta

### Avainluvut

Oma sijoitus	40 000 €
Henkilökohtainen laina	12 716 €
Omarahoitusosuus yhteensä	52 716 €

Pääomatuotto brutto EUR	6 224 €
Pääomatuotto brutto,velattomalle hinnalle	3,57 %
Pääomatuotto netto omarahoitusosuudelle	11,57 %
Pääomatuotto netto omalle sijoitukselle	15,24 %

### Hinnat

Asunnon EUR / m2	3400
Vuokra EUR / m2	13,2
Hoitovastike EUR / m2	2,85
Rahoitusvatike EUR /m2	10,30

### Kassavirtalaskelma EUR /kk

Kassavirta ennen rahoituskustannuksia	619,00 €
Rahoitusvastike ( Yhtiölaina )	618,00 €
Koron osuus	100,34 €
Yhtiölainan lyhennyksen osuus	517,66 €
Kassavirta ennen yhtiölainan lyhennyistä	518,66 €
Kassavirta yhtiölainan lyhennyksen jälkeen	1,00 €
Omarahoitusosuus	
Koron osuus	10,60 €
Oman lainan lyhennyksen osuus	70,64 €
Kassavirta ennen oman lainan lyhennyistä	-9,60 €
Kassavirta oman lainan lyhennyksen jälkeen	-80,24 €
Kassavirta verojen jälkeen	-77,36 €

## Asunnon hintamuutos

### Avainluvut

Arvonmuutos	1,75 %
Arvonmuutoksen tuotto	3 570 €
Arvonmuutoksen tuotto omarahoitusosuudelle	6,77 %
Arvonmuutoksen tuotto omalle sijoitukselle	8,93 %

## Yhteenvedo

### Arvonnousu + vuokratuotto

Kokonaistuotto EUR / vuosi	9 794 €
Kokonaistuotto % velattomalle hinnalle	4,80 %
Kokonaistuotto % omarahoitusosuudelle	18,34 %
Kokonaistuotto omalle sijoitukselle %	24,17 %