**Tehtävä: Vertaile vuokra-asuntoja**

Seuraavilla sivuilla on kolmen eri puolella Suomea sijaitsevan yksiön tiedot. Lisäksi alla on kuvio, joka kertoo vanhojen kerrostaloyksiöiden hintakehityksestä Helsingissä, Tampereella ja Kotkassa.

Tutustu asuntojen tietoihin ja hintakehityksestä kertovaan kuvioon. Vastaa näiden tietojen pohjalta alla oleviin kysymyksiin.

1. Laske jokaiselle asunnolle vuosittainen vuokratuotto prosenteissa. Mikä asunnoista tarjoaa parhainta vuokratuottoa sijoitetulle pääomalle, ja mistä tämä saattaisi johtua?
2. Tee perusteltu arvio asuntojen arvonnoususta seuraavan kymmenen vuoden aikana. Mikä asunnoista on houkuttelevin arvonnousun näkökulmasta?
3. Pohdi näihin asuntoihin sisältyviä muita riskejä. Missä asunnossa on suurimmat riskit?
4. Vertaile asuntoja. Mikä niistä olisi kokonaisuudessaan paras sijoituskohde? Perustele valintasi.

1. **Yksiö Helsingissä**

Tilastotietoa Helsingistä, 2020

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Helsingin väkiluku** | | Yhden hengen asuntokunnat, % | 49,3 |
| - vuonna 2020 | 657 000 | Vuokralla asuvien osuus, % | 47,4 |
| - vuonna 2000 | 551 000 | 0–17-vuotiaat, % | 16,9 |
| - vuonna 2035\* | 750 000 | 18–64-vuotiaat, % | 65,7 |
| Työllisyysaste (2020) | 73,4 % | Yli 65-vuotiaat, % | 17,4 |

**Asunnon tiedot**

Kerrostaloyksiö, Alppila, Helsinki (1. kerros, oma tontti)

* etäisyys keskustaan 4 km

Velaton hinta: 180 000 euroa

Pinta-ala: 28 m2

Hoitovastike: 160 euroa / kk

Odotettavissa oleva vuokra: n. 720 euroa / kk

Rakennusvuosi: 1928

Remonttivara: 20 000 euroa

Kunto: tyydyttävä, putkiremontti tehty 2010

1. **Yksiö Tampereella**

Tilastotietoa Tampereelta, 2020

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tampereen väkiluku** | | Yhden hengen asuntokunnat, % | 52,2 |
| - vuonna 2020 | 241 009 | Vuokralla asuvien osuus, % | 51,6 |
| - vuonna 2000 | 195 468 | 0–17-vuotiaat, % | 15,8 |
| - vuonna 2035\* | 300 000 | 18–64-vuotiaat, % | 65,0 |
| Työllisyysaste (2021) | 69,5 % | Yli 65-vuotaat, % | 19,2 |

**Asunnon tiedot**

Kerrostaloyksiö, Hämeenpuisto, Tampere (4. kerros, oma tontti)

* etäisyys keskustaan: kävely

Velaton hinta: 140 000 euroa

Pinta-ala: 29 m2

Hoitovastike: 154 euroa / kk

Odotettavissa oleva vuokra: n. 570 euroa / kk

Rakennusvuosi: 1968

Remonttivara: 10 000 euroa

Kunto: hyvä, putkiremontti tehty 2010

**3. Yksiö Kotkassa**

Tilastotietoa Kotkasta, 2021

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Kotkan väkiluku** | | Yhden hengen asuntokunnat, % | 51,0 |
| - vuonna 2021 | 51 223 | Vuokralla asuvien osuus, % | ei tietoa |
| - vuonna 2000 | 54 846 | 0–17-vuotiaat, % | 15,9 |
| - vuonna 2035\* | 45 651 | 18–64-vuotiaat, % | 55,8 |
| Työllisyysaste (2020) | 64,1 % | Yli 65-vuotiaat, % | 28,3 |

**Asunnon tiedot**

Kerrostaloyksiö, Kotkansaari, Kotka (5. kerros, oma tontti)

* etäisyys keskustaan: kävely

Velaton hinta: 50 000 euroa

Pinta-ala: 30,5 m2

Hoitovastike: 152,50 euroa / kk

Odotettavissa oleva vuokra: n. 450 euroa / kk

Rakennusvuosi: 1968

Remonttivara: 15 000 euroa

Kunto: tyydyttävä