

Kaikki esimerkkihuoneistot ovat 50m2 huoneistoja Helsingissä sijaitsevilla esimerkkikerrostaloissa.

Esimerkit eivät ole todellisia kohteita vaan suuntaa antavia skenaarioita eri tilanteista.

Laskelmat eivät huomioi taloyhtiölainojen mahdollisia nosto- ja käsittelykuluja eivätkä mahdollisia ylimääräisiä lyhennyksiä.

SKENAARIO 1: 2021 valmistunut uudiskohde, vuokratontilla

Velaton myyntihinta 300 000e, josta taloyhtiölainaa 70%

Laina-aika kokonaisuudessaan 25 vuotta, lyhennysvapaa päättyy vuonna 2024

	2022	2023	2024	2024
Hoitovastike (€/m2)	6,2	6,8	6,8	6,8
Hoitovastike (€)	310,0	341,0	341,0	341,0
	Lyhennysvapaa (korko pelkkä marginaali 1%)	Lyhennysvapaa (korkomarginaali 1 % ja 12 kk euribor 3,9%)	Lyhennysten alettua (korkomarginaali 1 % ja 12 kk euribor 3,9%, annuiteetti)	Lyhennysten alettua (korkomarginaali 1 % ja 12 kk euribor 3,9%, tasalyhennys)
Rahoitusvastike (€/m2)	3,5	17,2	24,3	31,2
Rahoitusvastike (€)	175,0	858,0	1215,0	1558,0
Vastike yhteensä	485,0	1199,0	1556,0	1899,0

SKENAARIO 2: 1950-luvulla valmistunut talo, omalla tontilla

Kaikki tehdyt remontit maksettu kokonaisuudessaan

	2022	2023	2024
Hoitovastike (€/m2)	4,9	5,4	5,4
Hoitovastike (€)	245,6	270,2	270,2
Vastike yhteensä	245,6	270,2	270,2

SKENAARIO 3: 1960-luvulla valmistunut talo, omalla tontilla

Linjasaneerausta varten otettua taloyhtiön remonttilainaa maksettu rahoitusvastikkeella 2017 alkaen.

Tämän huoneiston alkuperäinen lainaosuus 35 000e (700e/m2).

Lainan lyhennystapa: tasalyhennys, laina-aika kokonaisuudessaan: 15 vuotta

	2022	2023	2024
Hoitovastike (€/m2)	4,7	5,2	5,2
Hoitovastike (€)	235,3	258,8	258,8
	korko pelkkä marginaali 1%	korko marginaali 1% + euribor 12kk 3,9%	korko marginaali 1% + euribor 12kk 3,9%
Rahoitusvastike (€/m2)	4,3	5,6	5,4
Rahoitusvastike (€)	213,9	280,2	270,7
Vastike yhteensä	449,2	539,0	529,5

SKENAARIO 4: 1970-luvulla valmistunut talo, omalla tontilla

Linjasaneeraushanke käynnissä

Linjasaneerausta varten tarvitaan taloyhtiön remonttilaina, josta tämän huoneiston lainaosuus on 35 000e (700e/m2)

Lainan maksamista varten aletaan keräämään rahoitusvastiketta vuonna 2024

Lainan lyhennystapa: tasalyhennys, laina-aika kokonaisuudessaan: 15 vuotta

	2022	2023	2024
Hoitovastike (€/m2)	4,5	5,0	5,0
Hoitovastike (€)	226,7	249,3	249,3
			korko marginaali 1% + euribor 12kk 3,9%
Rahoitusvastike (€/m2)			6,7
Rahoitusvastike (€)			337,4
Vastike yhteensä	226,7	249,3	586,7