

**Valmiiksi vuokrattuja  
edullisia yksiöitä Jyväskylästä  
hyvällä vuokratuotolla**

# Sijoitusmahdollisuus

**Yhdestä Suomen parhaimmista ellei parhaasta asuntosijoituskaupungista Jyväskylästä valmiiksi vuokrattuja yksiöitä hyvällä vuokratuotolla!**

Tarjolla on 31,5-34,5m<sup>2</sup> parvekkeellisia yksiöitä valmiiksi vuokrattuina. Asuntojen vuokrat ovat tällä hetkellä selvästi alle markkinatason, koska kohde on alkuvuoteen asti ollut Jyväskylän kaupungin omistuksessa ja kaupunki vuokraa asuntoja samoilla neliövuokrilla riippumatta asunnon koosta. Tämä johtaa siihen, että pienten asuntojen vuokrat ovat liian alhaisella tasolla.

Olemme tehneet heinäkuun aikana kyseisten asuntojen vuokriin tasokorotuksen, uudet vuokrat astuvat voimaan 6kk kuluttua ilmoituksen tekemisestä eli 1.2.2018 alkaen. Korotusten jälkeen vuokrat ovat n. 420-430€/kk, joilla sijoittaja saa n. 8% vuokratuoton. Vuokrissa on korotustenkin jälkeen vielä nousuvaraa sillä samasta talosta on hiljattain vuokrattu vastaavia yksiöitä 450€ vuokrilla eli tuotto prosentti voi nousta vieläkin.

Jyväskylä on asuntosijoittajalle erinomainen kaupunki ja se on rankattu kaksi vuotta putkeen PTT:n [tutkimuksen](#) mukaan aluekehitystekijöillä, vuokratuotolla ja arvonnousulla mitattuna **Suomen 2. parhaaksi asuntosijoituskaupungiksi!**

**Tässä sijoituksessa voi olla mahdollista hyödyntää korkeaa velkavipua!** Eräs sijoittajamme osti pohjakerroksen yksiön (hinta 44.500€) ja sai paikalliselta välittäjältä 49.000€ arviokirjan, jonka avulla ostaja sai pankista korkeampaa vakuusarvoa vastaan normaalia enemmän lainaa. Korkeamman vakuusarvon ansiosta omarahoitusosuus saattaa olla jopa alle 10.000€ riippuen vakuusarvostuksesta.

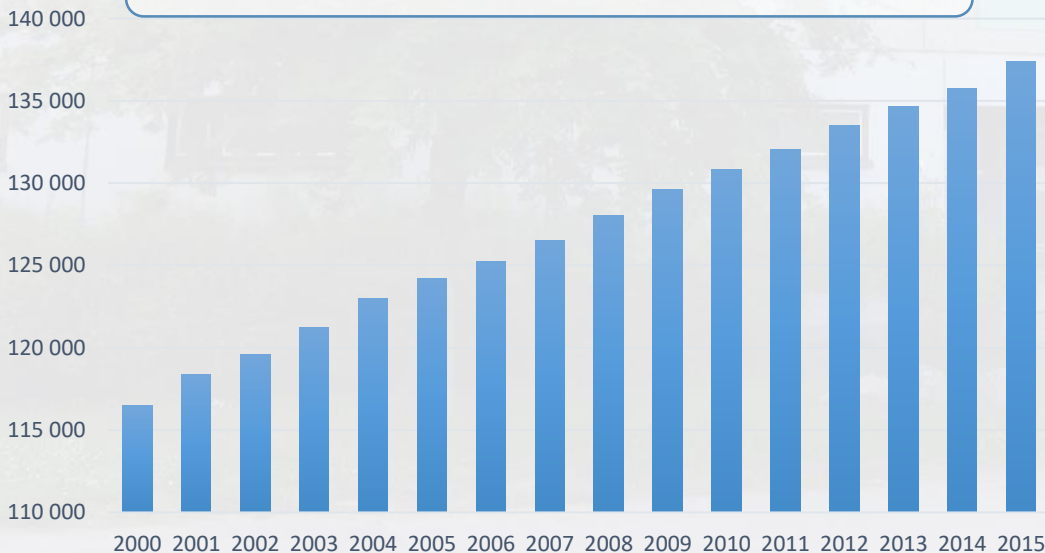


# Jyväskylä

Jyväskylä on yksi maamme merkittävimpiä kasvukeskuksia ja Keski-Suomen kiistaton maakuntakeskus. Jyväskylä on asukasluvultaan Suomen 7. suurin kaupunki ja viidenneksi suurin taajama. Jyväskylä on vireä opiskelijakaupunki ja lukuisten muiden oppilaitosten lisäksi Jyväskylä on tunnettu yliopistostaan, jossa opiskelee n. 15 000 opiskelijaa ja työskentelee n. 2 600 henkilöä. Kaikkiaan Jyväskylässä on n. 30 000 opiskelijaa. Tämän hetken väkiluku on noin 139 000, joka kasvaa noin tuhannelle asukkaalla vuodessa. Väkiluvun ennuste vuodelle 2025 on Jyväskylän kaupungin mukaan 147 200.

Jyväskylä on rankattu jo vuosia yhtenä maan parhaana asuntosijoituskaupunkina. PTT:n [tutkimuksen](#) mukaan Jyväskylä on ollut Suomen 2. paras asuntosijoituskaupunki jo kaksi vuotta putkeen.

## Jyväskylän asukasluku 2000-2015



Väkiluku	138 780
(7. suurin 31.12.2016)	
0-14-v.	16,2%
15-64-v.	67,3%
yli 64-v.	16,5%
suomenkielisiä	95,5%
veroprosentti	20,0%



# Keltinmäki

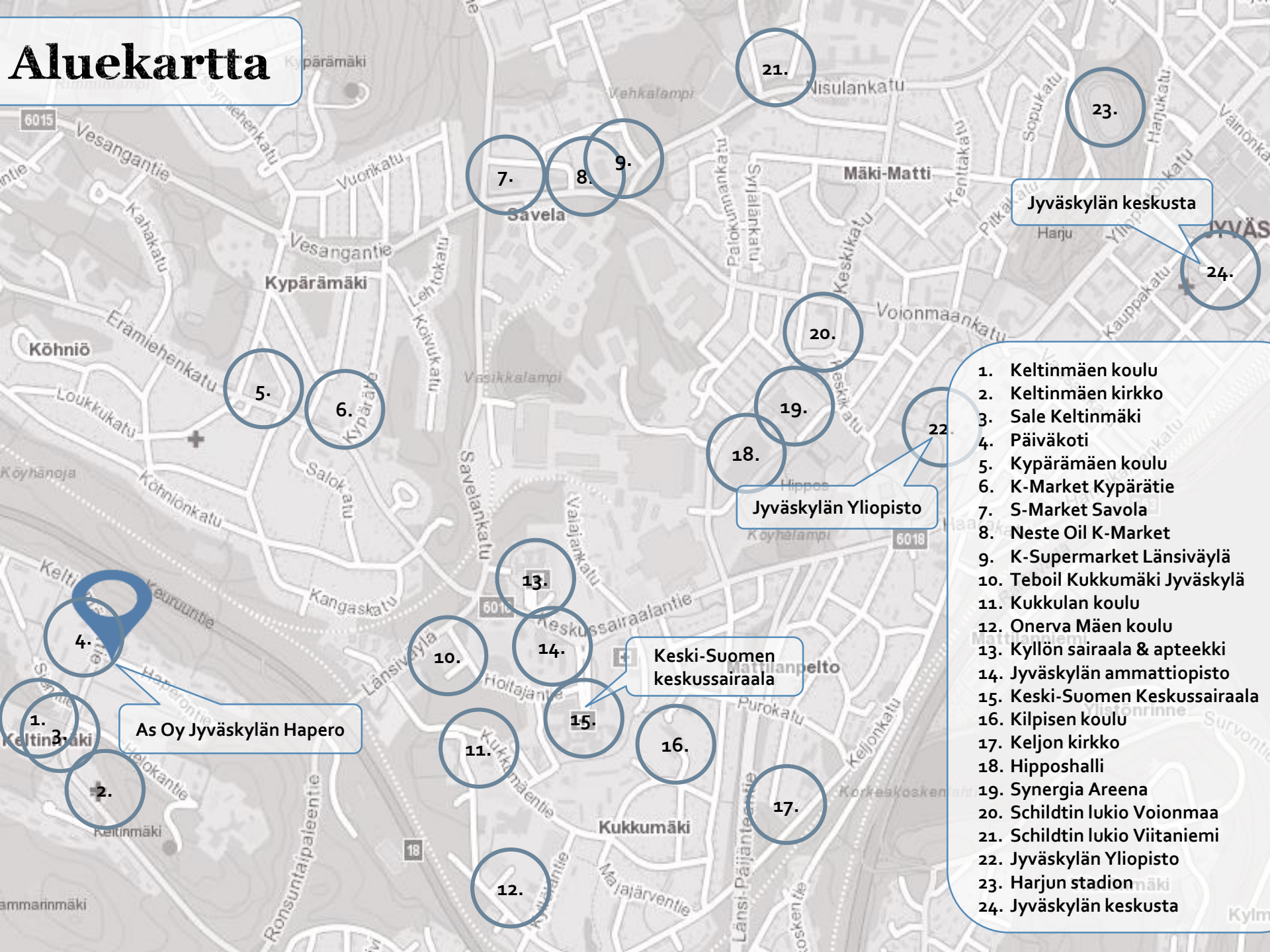
Keltinmäki on noin 4 000 asukkaan alue Jyväskylän länsiosassa reilun 5 kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Keltinmäen ja Jyväskylän keskustan välillä on useita bussiyhteyksiä. Kohteen läheisyydessä sijaitsee useita palveluita. Kävelymatkan etäisyydellä on muun muassa kauppoja, koulu, päiväkoteja, kirjasto sekä ravintola. Alueella on hyvät ulkoilu- ja hiihtomaastot. Alueella on joitain rauhattomia taloyhtiöitä. Paikallisen vuokravälittäjän mukaan kyseinen kohde on siisti

Suunnan Keltinmäen alueen kehittymiselle ja sysäyksen alueen asuntojen kysynnälle saattaa antaa **reilun 1,5km päässä käyntiin polkaistu hippoksen ja keskussairaala-alueen yli miljardin euron arvoinen terveyden, liikunnan ja hyvinvoinnin hanke**. Hippokselle rakentuu jättimäinen liikuntakeskus. Nykyiset tilat kaksinkertaistuvat ja Hippoksesta tulee pohjoismaiden suurin sisäliikuntakeskus. Alueelle tulee myös ulkoliikuntapuisto, tutkimustoimintaa, yrityksiä, hotelli, kauppoja ja asuntoja. Yli miljardin investoinneista Hippokselle kohdistuu yli 300 miljoonaa euroa ja sairaala-alueen osuus on 700 miljoonaa.

Lisää tietoa näistä hankkeista [täältä](#), [täältä](#) ja [täältä](#)



# Aluekartta



1. Keltinmäen koulu
2. Keltinmäen kirkko
3. Sale Keltinmäki
4. Päiväkoti
5. Kypärämäen koulu
6. K-Market Kypärätie
7. S-Market Savola
8. Neste Oil K-Market
9. K-Supermarket Länsiväylä
10. Teboil Kukkumäki Jyväskylä
11. Kukkulan koulu
12. Onerva Mäen koulu
13. Kyllön sairaala & apteekki
14. Jyväskylän ammattiopisto
15. Keski-Suomen Keskussairaala
16. Kilpisen koulu
17. Keljon kirkko
18. Hipposhalli
19. Synergia Arena
20. Schildtin lukio Voionmaa
21. Schildtin lukio Viitaniemi
22. Jyväskylän Yliopisto
23. Harjun stadion
24. Jyväskylän keskus

As Oy Jyväskylä Hapero

Jyväskylän Yliopisto

Keski-Suomen keskussairaala

Jyväskylän keskus

# As Oy Jyväskylän Hapero

Osoite: Haperontie 2-4, 40640 Jyväskylä

Rakennustyyppi: kerrostalo

Rakennusvuosi: 1976

Rakennusten lukumäärä: 2

Kerrokset: 4

Asuntoja: 50 kpl

Hissi: ei

Autopaikat: 29kpl, yhtiön hallinnassa

Tontti: vuokra (vuoteen 2045 asti, vuokranantajana Jyväskylän kaupunki)

Lämmitysmuoto: kaukolämpö

Hoitovastikearvio: 1.10.2017 alkaen 3,9€/m<sup>2</sup>

Käyttökorvaukset: 1.10.2017 alkaen vesi 25€, autopaikka 15€, sauna 15€/

Tehdyt remontit: Laaja peruskorjaus 1995: saunaosaston kunnostus, porraskäytävien lattia- ja seinäpinnat uusittu, muut yhteiset tilat on maalattu, lämmönvaihdin uusittu, kylmäkoneiden uusinta, kiuas uusittu, vesikatto korjattu, ulkoseinät maalattu, jätekatos rakennettu, huoneistojen ikkunat kunnostettu, lattiapinnat uusittu, kylpyhuoneiden laatoitus ja kalusteiden uusinta. Lisäksi muita korjauksia, joista entinen omistaja Jyväskylän kaupunki ei ole pitänyt dokumentaatiota.

Tulevat remontit: Ei päätettyjä remontteja. Parvekkeiden pintojen osittainen uusiminen sekä käyttövesiputkien uusinta saattaa tulla jollain aikavälillä eteen, vuotoja ei kuitenkaan ole ollut. Viemärit ovat muovia, joten käyttöikää pitäisi olla vielä mukavasti. Lisäksi muut talon iän mukaiset tavanomaiset huoltotoimet.

Keltinmäkeen, reilun 5km päähän kaupungin keskustasta vuonna 1976 rakennetussa kaukolämpökerrostalossa on yhteensä 50 asuntoa neljässä kerroksessa kahdessa rakennuksessa. Jyväskylän kaupungin aiemmin omistama taloyhtiö on kaikin puolin siistissä kunnossa. Kohteessa on tehty laaja peruskorjaus 1995. Edellinen omistaja ei ole pitänyt tarkkaa dokumentaatiota tehdyistä remonteista, mutta siistille julkisivulle on varmastikin tehty jotain peruskorjauksen jälkeen. Samoin ikkunat on luultavasti uusittu, koska ovat hyvässä kunnossa.

Yhteiset tilat: taloyhtiön saunatilat, kuivaushuone, irtaimistovarasto, ulkoiluvälinevarasto ja väestönsuoja



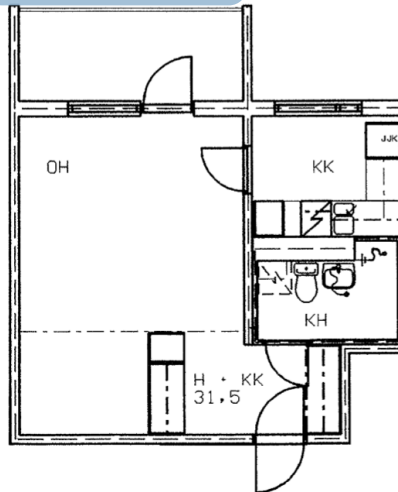
# Pohjakuvat & Hinnasto

as	krs	m2	vuokra	hinta	1.10. alk.		1.2.2018 alk.		markkina-		vuokrasuhde
					vastike	tuotto	vuokra	tuotto	vuokra	tuotto	alkanut
B16	1	31,5	365,56 €	44 500 €	122,85 €	6,54 %	420,00 €	8,01 %	450,00 €	8,82 %	21.5.2013
B25	3	34,5	389,51 €	44 500 €	134,55 €	6,88 %	430,00 €	7,97 %	450,00 €	8,51 %	16.3.2017
D37	pohja	31,5	365,56 €	44 500 €	122,85 €	6,54 %	420,00 €	8,01 %	450,00 €	8,82 %	1.3.2013
D38	pohja	34,5	389,51 €	44 500 €	134,55 €	6,88 %	430,00 €	7,97 %	450,00 €	8,51 %	11.7.2013
D40	1	31,5	365,56 €	44 500 €	122,85 €	6,54 %	420,00 €	8,01 %	450,00 €	8,82 %	23.3.1994

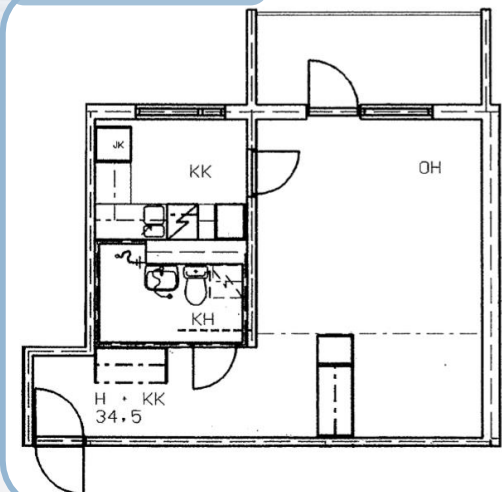
## Pakettialennus

- 2 asuntoa – lisäalennus 1.000€ / asunto
- vähintään 3 asuntoa – lisäalennus 1.500€ / asunto

31,5m<sup>2</sup>



34,5m<sup>2</sup>



# Miten mahdolliset remontit vaikuttavat tuottoon?

Seuraavan 5 vuoden aikana kohteessa saattaa tulla kyseeseen parvekkeiden pienen kunnostamisen/maalauksen lisäksi käyttövesiputkien uusinta sekä muita tavanomaisia huoltotoimia. Käyttövesiputkien uusinta ei ole loppujen lopuksi kovin kallis remontti. Edullisin meidän tietoon tullut käyttövesiputkien uusintaremontti maksoi 80€/m<sup>2</sup>.

Alla on remontit huomioiva esimerkkilaskelma arvioidulla markkinavuokralla (450€/kk) sekä kolmella eri remonttikuluskenaariolla seuraavalle viidelle vuodelle

- 1) Optimistinen skenaario, 100€/m<sup>2</sup> remonttivara
- 2) Varovainen skenaario, 200€/m<sup>2</sup> remonttivara
- 3) Pessimistinen skenaario, 300€/m<sup>2</sup> remonttivara

as	krs	m <sup>2</sup>	tuotto markkinavuokralla	tuotto markkinavuokralla	tuotto markkinavuokralla
			100€/m <sup>2</sup> remonttivaralla	200€/m <sup>2</sup> remonttivaralla	300€/m <sup>2</sup> remonttivaralla
B16	1	31,5	8,24 %	7,73 %	7,28 %
B25	3	34,5	7,89 %	7,36 %	6,90 %
D37	pohja	31,5	8,24 %	7,73 %	7,28 %
D38	pohja	34,5	7,89 %	7,36 %	6,90 %
D40	1	31,5	8,24 %	7,73 %	7,28 %





# Esimerkkilaskelma sijoituksesta (D37)

Ostohinta	44.500€
Välittäjän arvio	49.000€
Vakuusarvo (70%)	34.300€
Pankkilaina	34.500€
Oma rahoitus	10.000€

## Oman pääoman tuotto

### Lainaesimerkki

Pankkilaina	34.500€
Lainan korko	2%
Laina-aika	15V
Kuukausierä:	222€

Vuokra	420€/kk
Hoitovastike	123€/kk
Vieraan pääoman kulu (lainamäärä x korko%)	690€/vuosi
Oma pääoma	10.000€

### Kassavirtalaskelma

Vuokra	+420€
Hoitovastikkeet	-123€
<u>Lainan kuukausierä</u>	<u>-222€</u>
Kassavirta	+75€

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{vieraan pääoman kulu}}{\text{Oma pääoma}}$$

= oman pääoman tuotto n. 28,7%

Huom! Laskelma ei huomio varainsiirtoveron, pääomatuloveron eikä pankin mahdollisesti perimien sekä mahdollisten muiden kulujen vaikutusta



# Tarkemmat tiedot kohteesta

Tutustu tarkemmin kohteeseen klikkaamalla alla olevasta linkistä kohteen materiaalikansioon, josta löytyy mm.

- Energiatodistus
- Pohjakuvat
- Yhtiöjärjestys
- Talousarvio
- Kuvia kohteesta

➤ **Tutustu materiaaleihin tästä**



# Miksi tämä kohde?



## Alue

- ✓ Jyväskylä parhaita asentosijoituskaupunkeja
- ✓ Iso kasvava opiskelijakaupunki
- ✓ Hippoksen ja sairaala-alueen jätti-investointi

## Kohde

- ✓ Pienet asunnot optimaalisia sijoittajalle
- ✓ Asunnot valmiiksi vuokrattu
- ✓ Hyvä vuokratuotto
- ✓ Pieni omarahoitusosuus



# Tämän sijoituskohteen mahdollistaa



Sibvest Oy

2624384-4

[www.asuntosalkunrakentaja.fi](http://www.asuntosalkunrakentaja.fi)

[info@asuntosalkunrakentaja.fi](mailto:info@asuntosalkunrakentaja.fi)

044 2300 694

## Varaukset ja lisätiedot meidän kautta



**Pekka Väänänen**

044 2300 694


[info@asuntosalkunrakentaja.fi](mailto:info@asuntosalkunrakentaja.fi)



**Mikko Väänänen**

050 5982 505

[info@asuntosalkunrakentaja.fi](mailto:info@asuntosalkunrakentaja.fi)



Tämä materiaali on tarkoitettu ainoastaan sekä Asuntosalkunrakentaja.fi sivuston kautta sijoittajaringiin liittyneille asuntosijoittamisesta kiinnostuneille henkilöille. Materiaali sisältää luottamuksellista tietoa, joten eteenpäin levittäminen luvatta on kiellettyä. Materiaalin tarkoitus on vain helpottaa sijoituspäätöksen tekemistä eikä sitä tule pitää juridisena, taloudellisena tai muunakaan ohjeena, suosituksena tai kehotuksena. Sijoittajien tulee erityisesti kiinnittää huomiota ja ottaa selvää sijoituspäätöksensä sisältäviin juridisiin, verotuksellisiin, taloudellisiin sekä muihin riskeihin sekä ymmärtää sijoituspäätöksen tekemiseen liittyvät seikat. Materiaalia ei ole laadittu ottaen huomioon kenenkään yksittäisen vastaanottajan sijoitustavoitteita tai taloudellista tilannetta. Materiaalia voidaan muuttaa ilman erillistä ilmoitusta.

