

Asuntosijoittajat turneella

Uudentyyppinen rahasto shoppailee pieniä yksioita ja kaksioita vuokra-asunnoiksi

Riitta Astikainen

HELSINGIN SANOMAT

3.5.2009

MIKA RANTA / HS



Timo Metsola (peilissä) ja Jaakko Sinnemaa tutkivat mielteliän kylpyhuonetta Kruununhaassa. Yksiön eteiskäytävän päässä Hannu Tukonen.

► Sanotaan, että asuntokauppa on lamassa. Vielä mitä. Sijoittajilla pitää nyt kiirettä.

Suomen suurimman vuokra-asuntovälittäjän Vuokratervan hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola** ja samaan yritysryhmään kuuluvan asuntosijoitusyhtiön Asuntotervan toimitusjohtaja **Jaakko Sinnemaa** ovat kierroksella.

Asuntoterva on asuntosijoitusrahasto, joka imuroi omistusasuntomarkkinoilta pieniä yksioita ja kaksioita vuokra-asunnoiksi yksityisten suursijoittajien lukuun.

Yhtiöllä on jo yksi noin 500 pienasunnon potti. Nyt se on keräämässä toista, jossa on jo koossa noin sata asuntoa.

Lisää on tarkoitus ostaa useampi kymmenen joka kuukausi. Tavoitteena on noin tuhannen pienasunnon potti, jonka yhtiö pitää 5–7 vuotta ja myy sitten eteenpäin.

Tyhjillään olevasta pikkuyksiöstä Josafatinkadulla Kalliossa on jo tehty kaupat. Parinkymmenen neliön asunto kaipa pintaremonttia, mutta muuten se on Metsolan mukaan sijoituksena ihanteellinen: lyhyt matka yliopistolle ja kahviloihin, hyvät kulkuyhteydet ja pohja pieneksi asunnoksi hyvin suunniteltu.

Entä hinta?

"Me neuvottelemme sen niin, että saadaan tästä tavoiteltu tuottotaso. Neliöhinta on 4 000 euron tietämissä näistä pienistä yksioista tällä seudulla. Silloin yhtälö toimii", Sinnemaa laskee.

Tähän saisi helposti vuokralaisen noin 550 eurolla, miehet arvioivat.



Ideana on tehdä asuntoihin sijoittaminen yksittäiselle sijoittajalle mahdollisimman helpoksi: ei näytöillä ravaamista, hankalia vuokralaisia tai kalliita vesivahinkoja. Kaiken tämän hoitavat ammattilaiset, ja riskit hajaantuvat koska asuntoja on paljon.

Tuottoa rahasto ennustaa 5–7 vuoden sijoitukselle hylppeat 10 prosenttia, reilusti yli sen mitä yksittäiset asuntosijoittajat saavat.

"Emme lupaa, mutta sijoittajan riski on melko pieni. Vuokrat laskevat hyvin harvoin", Sinnemaa tarkentaa.

Tällä hetkellä Asuntoturvan rahastoon ovat sijoittaneet rahojaan ammattimaiset suursijoittajat, kuten [Rauno Puolimatka](#), [Jari Sarasvuo](#) ja jotkut jääkiekkotähdet.

Yksittäisillä kymppitonneilla ei ainakaan vielä ole näille apajille asiaa. Rahaa pitäisi olla vähintään muutama satatuhatta euroa.

Seuraava asunto läheisellä Viipurinkadulla on vielä näkemättä. Papereiden perusteella se kiinnostaa: taloyhtiö on varakas ja 27 neliön yksiö sopivan kokoinen.

Sisällä asunnossa Vuokraturvan ostoasiantuntija [Hannu Tukonen](#) tutkii mielteliäänä mikrokokoista vessaa: pelkkä käsisuihku, vessanpönttö, lavuaari ja lattiakaivo. Suihkuvesi näyttää kastelleen oven ja ehkä eteisen lattiaakin.



Hintapyyntö 120 000 euroa on Tukosen mielestä kova, varsinkin kun yhtiössä on lunastuspykäläkin. Tinkimisen varaa pitäisi kyllä olla.

"Kannattaa toimia, nämä revitään käsistä tällä hetkellä. Sijoittajat ovat palanneet markkinoille. Hyvä vuokralainenkin olisi valmiina," asuntoa myyvä välittäjä [Sari Keskiniva](#) mainostaa.

Pienten asuntojen maksetuissa hinnoissa on Metsolan mukaan nyt niin paljon hajontaa, että hän epäilee maallikkosijoittajien jättäneen joskus taskulaskimen kotiin.

Vielä käväistään Helsingin keskustassa Kruununhaan arvotalon yksiössä. Tyylikkäästi remontoitun 30 neliön yksiön hintapyyntö on sijainnin mukainen: 160 000 euroa.

Vuokraa tästä asunnosta saisi ehkä runsaat 700 euroa nyt, kun ei ole sesonkiaika, Metsola arvioi.

Se takaisi riittävän tuoton. Markkinat määräävät vuokratason, ja se vaihtelee muun muassa vuodenaikojen mukaan. Syksyllä voi pyytää enemmän kuin keväällä.

Myös asunnon sijainti vaikuttaa siihen, miten paljon tuottoa sijoittaja saa. Kullekin alueelle on oma tuottotavoitteensa.



TAUSTA

Vuokraisäntä uudessa kuosissa

Riitta Astikainen
HELSINGIN SANOMAT

► Suomessa on tällä hetkellä ainakin kolme asuntosijoitusrahaston muodossa toimivaa vuokranantajaa.

Vuonna 2006 perustettu Ice Capital ostaa ja rakennuttaa sijoittajien rahoilla kokonaisia vuokrataloja. Aktia Rahastoyhtiö ja Asuntoturva ostavat yksittäisiä asuntoja vuokra-asunnoiksi.

Ice Capitalissa pienin sijoitus on viisi miljoonaa euroa, eikä taloja ole tarkoitus myydä eteenpäin. Asuntoturvan pienin sijoitus on muutama satatuhatta euroa, ja sijoitukset on ajateltu 5–7 vuoden pituisiksi.

Yksikään rahastoista ei perustu nyt tekeillä olevaan niin kutsuttuun REIT-rahastomalliin, vaan ne ovat kommandiittiyhtiöitä.

"Eduskunta yrittää nyt jo kolmannen kerran säätää toimivaa lakia vuokra-asuntorahastoista, jotta tarjonta lisääntyisi, mutta malli ei toimi vielääkään", Vuokratuura Oy:n hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola** kritisoi.

Uuden lain heikkous on Metsolan mukaan muun muassa se, että rahastot on verohuojennuksen takia pakko listata pörssiin. Sijoittajien mielestä se on juuri nyt erityisen huono ajatus.

Entä millainen vuokraisäntä asuntosijoitusrahasto on?

"Turvallisempi kuin yksityinen asuntosijoittaja", Metsola kehuu. Jos ja kun rahasto-osuuksia myydään eteenpäin toiselle sijoittajalle, asunnot pysyvät vuokralla.

"Hyvää niissä on se, että sitä yksityisen vuokranantajan veljenpoikaa ei koskaan tule", Vuokralaisten keskusliiton pääsihteeri **Anne Viita** puolestaan arvioi.

Vuokralaisille pitäisi kuitenkin hänen mielestään kertoa avoimesti, miten kauan rahasto aikoo asunnot pitää. Jos rahasto myydään, kukaan ei voi varmasti luvata että uusi omistaja ei pane asuntoja lihoiksi.

Riski on suurempi silloin, jos rahasto omistaa kokonaisia vuokrataloja.

Saksassa on Viidan mukaan ollut huonoja kokemuksia siitäkin, että sijoittaja on nostanut tuottojaan tinkimällä talojen peruskorjauksista.

RIITTA ASTIKAINEN