

Kolmikymppiset tulivat asuntosijoitusmarkkinoille



Pörssilasku lisäsi kiinnostusta sijoitusasunnon ostoon

► **Juho Wallenius** astelee ympäriinsä 19 neliön yksiössä Helsingin Metsälässä. Valkoiset siistit seinät, pikkuruinen keittokomero, vessa ja iso ikkuna, jonka takana vehmas näkymä saavat Walleniuksen nyökkäilemään tyytyväisenä.

"450 euroa kuussa? Sehän menee tavoitetuottoon", Wallenius varmistaa välittäjä **Jaakko Sinnemaalta** Vuokraturvasta.

31-vuotias Wallenius ei ole vuokraamassa asuntoa itselleen, sillä hän asuu jo omistusasunnossa.

Nyt katsastettava huoneisto on sijoitusasunto, Walleniuksen ensimmäinen. Tuottoa hän toivoo saavansa siitä kuutisen prosenttia vuodessa.

Walleniuksen kaltaiset kolmikymppiset asuntosijoittajat ovat uusi mutta ei niinkään vähäinen ilmiö asuntomarkkinoilla.

Viimeisen vuoden aikana nuorten asuntosijoittajien määrä on noussut selvästi: esimerkiksi sijoitusasuntoja välittävän Vuokraturvan asiakkaista jo puolet on 25–40-vuotiaita.

"Näillä nuorilla on hyvä koulutus, hyvä työ, hyvä palkka ja omaa asuntoa on maksettu jo pois. Moni on huolissaan eläketurvasta ja ostaa sijoitusasunnon varmistaa itselleen tulot eläkeiässä. Asuntosijoituksen tuotto riskiin nähden koetaan hyväksi", sanoo Sinnemaa, joka on Vuokraturvan asuntosijoituspalvelun johtaja.

Syy asuntosijoittajien liikkeellelähttöön etenkin loppukeväästä on pörssikurssien luisuminen alaspäin. Sen lisäksi lainan korot ovat noususta huolimatta edelleen alhaalla ja lainaa saa helposti.

Kun vuokratkin ovat taas nousussa, on asunnoista tullut jälleen varteenotettava sijoituskohde.

Suurin osa nuorista sijoittajista ostaa asunnon velkarahalla. Harva kuitenkaan maksaa koko asunnon hinnan lainalla, vaan useimmat laittavat omaa rahaa vähintään viidenneksen asunnon hinnasta.

"Nykyisellä korko- ja vuokratasolla omistaja voi odottaa asunnostaan 4–6 prosentin tuottoa. Haarukka voi olla suurempikin", sanoo Suomen vuokranantajien puheenjohtaja **Antti Arjanne**.

Uusien sukupolvien tulo sijoittajiksi on huomattu monissa kiinteistövälitystoimistoissa. Muutama pienempi toimisto on kehittänyt muun toiminnan ohella sijoitusasuntovälitystä.

Reilu vuosi sitten markkinoille tullut Vuokraturva on kuitenkin ainoa, joka välittää vain sijoitusasuntoja.

Sijoitusasuntovälitys toimii niin, että kun asiakas tekee toimeksiannon, välittäjä etsii sovitun tuoton tuovan asunnon. Välittäjä tekee esisopimuksen asunnon

myyjän kanssa ja lupaa etsiä siihen ostajan.

Jos kauppoja ei solmita tiettyyn päivään mennessä, välittäjä joko ostaa asunnon tai maksaa sakon.

Jos kaupat syntyvät, ne syntyvät myyjän ja ostajan välillä. Palvelustaan esimerkiksi Vuokratuura veloittaa 3 600 euroa veroineen.

Moni sijoittaja käyttää myös vuokralaisen hankintaan välitysfirmaa.

Kysytyimpiä ovat pienet yksiöt ja kaksiot erityisesti keskustan läheisyydestä.

Esimerkiksi Kallion kaupunginosa on suosittu kohde.

"Pienistä asunnoista saa suhteessa hyvän tuoton. Reilun 40 neliön kaksio on ihanne, koska siihen mahtuu asumaan kaksi ja kahdella on enemmän rahaa maksaa vuokraa kuin yhdellä", Arjanne sanoo.

Arjanteen mukaan uusien sijoittajien tulo näkyy jo vuokra-asuntomarkkinoillakin. Viime syksyn huono vuokra-asuntotilanne on muuttunut selvästi paremmaksi.

"Vuokra-asuntoja on tarjolla enemmän, mutta tilanne on kuitenkin vielä hyvä myös sijoitusasunnon omistajan näkökulmasta. Asunnot saa vuokrattua nopeasti", Arjanne sanoo.

Myös Juho Walleniukselta tuli asuntosijoittaja, kuten jo aiemmin monesta hänen kaveristaan. Wallenius arvelee, että yksiö Metsälässä ei jää hänen ainokaisekseen. Mutta ensin täytyy löytää siihen vuokralainen.

"Varmaan annan senkin muiden tehtäväksi", Wallenius toteaa.