

Asuntosijoittajalla on nyt iskun paikka

Perjantai 24.10.2008 klo 18:14 (päivitetty pe 18:32) Kauppalehti

KUVA: JUHA TÖRMÄLÄ/KL



Asuntokauppaa

Asuntosijoittajan näkymät ovat tällä hetkellä valoisa, kun asuntomarkkinat muuten yskivät. Kaupankäynnin hiljentyessä tarjoutuu myös mahdollisuus kohtuuhintaisiin ostoksiin.

- Vuokra-asuntojen kysyntä on hyvä ja siten asuntosijoittamisen kassavirta pyörii. Riski asunnon tyhjiällä on myös pieni. Kun vuokrataso kiipeää ylös, vuokratuotto-odotuksetkin ovat hyvät, tiivistää Vuokratuottohallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola** sijoittajan näkymät.

Hänellä on hyvä tuntuma asuntosijoittamiseen, sillä Vuokratuottohallitus kertoo olevansa pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan suurin vuokravälitystoimisto.

Asuntosijoittamisen tuottoa voi laskea vähintään kahdella tavalla.

- Tuottoa tulee vuokrista ja mahdollisesta asunnon arvonnoususta, joka vaikuttaa kokonaistuottoon, tiivistää Suomen Vuokranantajien toiminnanjohtaja **Virpi Hienonen**.

Hienonen toteaa, että vuokrat ovat kehittyneet vakaasti eikä näkyvissä ole epävarmuutta. Vuokratuottoon kannalta kiinteistöjen hoitokulut ovat suurin uhka. Ne ovat nousseet yli yhdeksän prosentin tahtia, kun muu kustannusten nousu on ollut vajaa puolet siitä.

- Vuokrankorotuspaineet ovatkin kovat ja uusia sopimuksia on tehty selvästi korkeammilla vuokrilla, Virpi Hienonen selvittää markkinatilannetta.

Joko lähtisi ostoksille?

Asuntosijoittajan on syytä olla tarkkana ja haistella asuntomarkkinoiden tilaa. Oikeassa kohteessa on jo paikka iskeä.

- Sijoitusasunnon hankinta voi olla jo järkevää, varsinkin kun on kyse nimenomaan pitkäjänteisestä sijoittamisesta, arvioi Virpi Hienonen varovaisesti.

Sijoittajan kannalta hyviä merkkejä ovat vuokra-asuntojen kova kysyntä, korkojen nousun taittuminen ja asuntokaupan hidastuminen ja sitä kautta myös hintojen kääntyminen laskuun.

- Hinnoissa voi siten hyvinkin olla neuvotteluvaraa. On tietenkin jokaisen omasta taloudesta kiinni, miten ja minkälaisella riskillä ja kuinka suurella velkaosuudella lähtee sijoittamaan asuntoon.

Ostokannalle on hiljalleen kääntymässä myös Timo Metsola.

- Ehkä ajat ovat kuitenkin sellaiset, että olisi viisasta jaksottaa ostoja pidemmälle ajalle varsinkin, jos harkitsee useamman asunnon ostamista. Asuntosijoittamisessa on tosin se hankaluus, että yhdenkin asunnon osto on aika iso sijoitus, Metsola sanoo.

Mieti sijainti tarkkaan

Asuntosijoittaja suuntaan katseensa lähinnä yksiöihin ja kaksioihin. Niitä on vuokra-asuntokannasta 80 prosenttia. Hienonen huomauttaa, että usein pieni kaksio on kätevämpi kuin yksiö.

- Pienen kaksion hankintahinta ei ole merkittävästi yksiötä kalliimpi, mutta siinä voi olla kaksi vuokranmaksajaa ja se sopii myös pariskunnille.

Sijoittajan kannalta asunnon sijainti on keskeistä.

- Liikenneyhteydet ovat keskeisin tekijä. Etäisyys keskustaan ei välttämättä ole tärkeintä, mutta matka-aika ja matkustamisen helppous kylläkin. Toisaalta asunnon pitää sopia mahdollisimman suurelle hakijajoukolle, Metsola luettelee.

Vaihtelut niin kaupunkien välillä kuin niiden sisälläkin ovat suuria.

Yliopistokaupungeissa ja muuttovoittokunnissa vuokra-asuntoja on liian vähän ja kysyntä luonnollisesti selvästi parempaa kuin muuttotappioalueilla. Timo Metsola sanoo, että myös isompien perheasuntojen kysyntä ja myös tarjonta on kasvanut.

- Perheasuntoja vuokrataan paljon enemmän kuin vuosi sitten. Kun ei uskalleta tehdä ostopäätöksiä, on menty vuokralle. Tarjontaa tuo myös se, että myymätön asunto laitetaan nyt entistä herkemmin vuokralle, jos se ei ole mennyt kaupaksi kohtuulliseen hintaan, Metsola valottaa vuokramarkkinoita.

FAKTA: Asuntosijoittamisen plussat ja miinukset

- Plussat:
- 1) Vakaa kassavirta
- 2) Asunnon arvonnoususta hyvä tuotto, kun myynnin ajoittaa oikein.
- 3) Velkarahoitusta voi käyttää osana sijoitusta, jolloin saa verohyötyä.

- 3) Pitkäaikaista sijoittamista, yksittäisten vuosien heilahtelut tasoittuvat.
- Riskejä:
- 1) Vaatii perehtymistä ja vaivannäköä asunnon hoidossa ja vuokralaisten hakemisessa.
- 2) Pikavoittoja ei ole luvassa.
- 3) Pitkäaikaista sijoittamista, kesto vähintään 10 vuotta.

Hannu S. Vanhanen
hannu.vanhanen@kauppalehti.fi
+358-10-665 101

Kauppalehti