



Tapiola tuoreimpia tulokkaita markkinoilla, syksyllä mukaan lähtee Campitec

Yksityissijoittajia haalitaan mukaan asuntorahastoihin

Turun Sanomat
JENNI HONKANEN

Kotimaisiin asuntorahastoihin on saatu houkutelua jo reilusti yli sadan miljoonan euron edestä pääomia. Yksityissijoittajille suunnattuja asuntorahastoja ovat viime aikoina perustaneet esimerkiksi Tapiola ja Taaleritehdas.

Taaleritehtaan loppuvuodesta perustettu rahasto on jo suljettu, sillä pääomia kertyi ripeästi odotetut 80 miljoonaa euroa. Sijoittajia on mukana noin 60.

Nyt Espoon Suurpellossa rakennetaan ensimmäisiä vuokra-kohteita, jotka valmistuvat syksyllä. Kaikkiaan Taaleritehtaan rahastojen puitteissa rakennetaan 390 asuntoa pääkaupunkiseudulle. Lähitulevaisuudessa kohteita nousee myös Poriin.

Tapiola toi oman asuntorahastonsa markkinoille kesäkuussa. Ensimmäisten kolmen viikon aikana sijoittajia kertyi kymmenkunta.

Tapiolan aikeissa on tuottaa 700–800 asuntoa pääkaupunki-

seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Turustakin paikkoja on käyty katsastamassa.

Asuntorahastojen perustamiseen ovat yrityksiä houkutteelleet muun muassa vuokranantajan kannalta suotuisat markkinanäkymät. Asuntojen hintojen odotetaan kasvukeskuksissa nousevan, minkä li-

säksi vuokrataso on kivunnut korkealle.

Tuottoarviot vaihtelevat

Asuntorahastojen toimintatavat poikkeavat toisistaan, mutta periaate on usein sama. Sijoittaja rahoittaa vuokratoh-

teen rakentamista tietyllä minimisummalla, ja tuottoa kertyy vuokratuloista sekä aikanaan asuntojen myynnistä.

Tuotto-odotukset vaihtelevat jonkin verran. Tapiolan arvio on, että koko sijoitusajan tuotto tulee olemaan 6–9 prosenttia, kun taas Taaleritehtaan toimitusjohtajan **Juhani Elo-**

maan mukaan 10–11 prosentin vuosituotto on realistinen.

–Tämä perustuu siihen, että velkavivun osuus on iso ja oman pääoman määrä vain noin 20 prosenttia. Velanottoon on mahdollisuus, koska valtio tukee hankkeita.

Rahastoille potkua ovatkin antaneet viime vuonna käyn-

nistetyn elvytystoimet, joiden ansiosta rakennushankkeille on myönnetty ARA-tukea.

Asuntojen myynnin ajankoh- ta riippuu viime kädessä markkinatilanteesta, mutta Tapiolas- sa ja Taaleritehtassa on arvioitu h-hetken koittavan noin seitsemän vuoden kuluttua.

Pidempiin asuntorahastoa pyörittäneen Asuntoturva Oy:n toiminta poikkeaa uudemmista tulokkaista siinä, että yritys ostaa vanhoja asuntoja kasvukeskuksista eri puolilta maata. Tuottoa haetaan vuokrista pikemmin kuin arvonnoususta.

Ensimmäinen Asuntoturvan rahasto on toiminut 3 vuotta ja pääomia siinä on 50 miljoonan euron verran. Toimitusjohtaja **Jaakko Sinnemaan** mukaan viiden prosentin tuotto-odotus on saavutettu. Toisen ja kolmannen rahaston pääomien keräys on kesken.

Syksyllä kaksi rahastoa avaa myös sijoitusasuntojen myyntiin erikoistunut Campitec Oy. Suursijoittajien rahastoon pääsee 50 000 eurolla. Yhtiö arvioi

tuoton liikkuvan kymmenessä prosentissa.

Toimitusjohtaja **Anton Kudryavtsevin** mukaan asuntoja ostetaan Suomesta ja Saksasta.

Vanhujen osto halvempi tapa

Rahastoista maksetaan osuuden lisäksi muun muassa hallinnointikuluja ja tuottopalkkioita. Tapiolassa pelkät hallinnointikulut ovat 0,75 prosenttia sijoitetusta pääomasta.

–Tuotto on varsin hyvä ja riski pieni, jos vertaa oman sijoitusasunnon hankkimiseen. Riski jakautuu omistajien kesken, ja meidän roolimme on vastata vuokralaisista, vuokratasosta ja tulevaisuudessa myös myynnistä, Tapiolan kiinteistöjuristi **Kim Särs** sanoo.

Taaleritehtaan Elomaa arvioi, että asuntorahastoissa on vakavampikin puolensa:

–Se on yksi tapa, jolla sijoitet- tuja pääomia saadaan kotimaisen pääomamarkkinoiden piiriin, ja raha myös palaa Suomeen.

Piensijoittajille avautuu rahasto syksyllä

Turun Sanomat
Piensijoittajalle sopivat asuntorahastot ovat toistaiseksi puuttuneet markkinoilta. Minimisumma rahastoissa vaihdellut 50 000–100 000 euron paikkeilla.

Tapiolan **Kim Särsin** mukaan piensijoittajien mukaan ottamisen estävät liian suuriksi paisuvat kustannukset.

–Jos olisi valtava määrä pie- niä sijoittajia, maksaisi rahas-

ton hallinnointi aivan liikaa suhteessa tuottoihin, Särs sanoo.

Sen sijaan Campitec aikoo avata syksyllä asuntorahaston piensijoittajille. Sijoituksen minimisumma on 5 000 euroa.

–Siitä tulee enemmän työtä kuin suursijoittajista, mutta järjestämme niin, että se kannattaa. Palkkiomme eivät esimerkiksi ole yhtä suuria kuin markkinoilla keskimäärin, toimitus-

johtaja **Anton Kudryavtsev** sanoo.

Asuntoturva yritti jo viime vuonna koota piensijoittajille sopivaa rahastoa, mutta silloin kysyntää ei löytynyt riittävästi. Mandatum Lifin kanssa avatun kiinteistörahaston ajatuk- sena oli, että rahastoon pääsee kiinni 2000 euron sijoituksella vakuutusdonnaisten tuotteen kautta.

Sijoituksia ei tullut tarpeek-

si, joten rahasto yhdistettiin yhtiön vanhempaan asuntorahastoon.

Asuntoturva Oy:n rahastoista vastaava **Jaakko Sinnema** kertoo, että yhtiö virittelee jo syksyksi uutta piensijoittajien rahastoa.

–Olemme oppineet ensimmäisestä kokeilusta ainakin sen, että rahaston on oltava rakenteeltaan mahdollisimman yksinkertainen, hän sanoo.