

# Pikkuvarakkaan asuntorahasto viipyy vielä

Jokin aika sitten rahastoyhtiö Quorum kertoi ”ensimmäisen yksityissijoittajille suunnatun asuntorahaston aloittaneen toimintansa”.

Ei, tämä ei vielä ollut uutinen pikkuvarakkeille tarjoiltavasta asuntosijoittamisen muodosta, että voisi sijoittaa asuntoihin kymmenentuhatta tai joitakin kymmeniä tuhansia euroja kerrallaan, ja rahansa saisi takaisin suunnilleen silloin kun haluaa.

Quorumin rahasto on toisenlainen. Suppea sijoittajajoukko on jo kasassa. Kunkin

prosenttiyksikköä parempaa tuottoa kuin mitä on riskitön korko. Tuotto voisi olla 5–7 prosentin vaiheilla.

Siihen pääsemiseksi rahasto tarvitsee avukseen velkarahaa, sillä nykyisille korkeille asuntojen hinnoille on vaikea saada niin korkeaa suoraa tuottoa.

Aktian rahasto voisi uuden lain mukaan ottaa pitkäaikaista lainaa enintään kolmanneksen. Jos velkaran hinta on reilusti alle tavoitellun tuoton – kuten tällä hetkellä edelleen on – oman pääoman eli sijoittajan rahojen tuotto paranee.

Selvän rahan lisäksi sijoittaja

sijoittajan panos on miljoonaluokkaa. Rahasto on ja pysyykin suljettuna, kunnes se puretaan 5–10 vuoden kuluttua.

Quorumin rahasto tavoittelee 50:tä miljoonaa euroa, josta noin 70 prosenttia on velkarahaa. Summa riittää jopa 500 yksiyhtiön ja kaksioon, koska ostoksia ei ole tarkoitus keskittää Helsingin kalliiseen kantakäytävään, vaan tehdä hankintoja kymmenienkin kilometrien säteeltä.

Piensijoittajalle sopivaa asuntorahastoa on puuhannut Aktia-pankki. Pankin rahastoyhtiö on viime helmikuusta

voisi sijoittaa laajapohjaiseen asuntorahastoon myös asuntoja. Ne vaihdettaisiin rahastosuukiksi.

Se voisi olla kätevä vaihtoehto sijoittajalle, joka omistaa vaikkapa yhden yksiyhtiön.

**Vuokralaisen kannalta** sijoitusrahaston tulo omistajaksi olisi tuskin ainakaan epävarmempi tilanne kuin se, että vuokraisäntä olisi yksityishenkilö. Rahasto kylläkin korottaa vuokraa varmemmin, jos yleinen vuokrataso nousee.

Avoin, jatkuva rahasto voi myös muokata omistuksiaan

asti lupailtut vuokra-asuntoihin sijoittavaa rahastoa, johon pääsisi mukaan ehkä jo 10 000 eurolla. Ei tarvitsisi siis panna peliin läheskään yksiyhtiön hintaa.

Asuntorahaston perushyvään kuuluu, että sijoittajalla ei olisi riskiä yksittäisistä vuokralaisista eikä yllättävistä putki-remonteista. Asunnot olisivat ammattilaisten hoidossa.

Aktian suunnittelema rahasto nojaa uudistettuun rahastolainsäädäntöön, joka tuli voimaan vappuna. Voi kuitenkin käydä niin, että syksy on pitkällä ennen kuin rahaston säännöt ovat valmiit ja Rahoi-

eli myydä jotakin toisesta päästä ja ostaa muualta lisää. Vuokralaisen kannalta tämä voi olla parempi kuin Quorumin tapainen suljettu rahasto. Siinä pääomasijoittajat ovat valmiiksi antaneet tavoiteajan, johon mennessä ostetut asunnot pitää myydä.

Kun määräaika umpeutuu, rahaston olisi helpointa myydä kaikki asuntonsa yhtenä köntänä. Silloin ostajaksi voi ilmaantua vaikkapa ulkomainen kiinteistösijoittaja, joka on valmis tyytymään pienempään tuottoon kuin myyjärahasto.

Pienempi tuotto ei merkitsi-

tustarkastuksen hyväksymät.

Minimisijoitus on edelleen päättämättä. Se ei kuitenkaan ole iso ongelma.

**Arvonmääritys** on jo hankalampi: riippumaton ja pätevä laskelma rahaston omaisuuden eli asuntojen arvosta pitäisi saada kerran kuukaudessa. Uusia sijoituksia voisi tehdä kuukausittain, ja rahansa voisi ottaa ulos kerran kolmessa kuukaudessa. Molemmissa tapauksissa asunnoille pitää määrittää uskottava hinta.

Asuntorahastosijoitukselle on lupa odottaa muutamaa

si vuokranalennuksia, vaan sitä, että myyjärahasto saisi asunnoistaan enemmän kuin oli niistä maksanut.



**Esko Nurmi**

esko.nurmi@sanoma.fi  
kirjoittaja on Helsingin Sanomien taloustoimittaja