

Kiinteistörahastot hiipivät Suomeen

Kyösti Jurvelin

kyosti.jurvelin@kauppalehti.fi

Kiinteistörahastot ovat hiljalleen ujuttautumassa Suomen asuntomarkkinoille. Hallitus hyväksyi tammikuun lopussa sijoitusrahastolain muutokset, jotka avaavat ovia kiinteistörahastojen perustamiselle.

Laki ei täysin vastannut rahastoalan odotuksia, mutta uudistus kuitenkin takasi sen, että erikoissijoitusrahastot voivat sijoittaa asuinkiinteistöihin ilman kaksinkertaista verotusta.

Tästä innostuneena Aktia Rahastoyhtiö ja Vuokratuura ovat tuomassa markkinoille pääasiassa pääkaupunkialueen vuokra-asuntoihin sijoittavan rahaston.

– Yksittäisen sijoittajan ostama sijoitusasunto voi maksaa satatuhatta euroa. Sijoittamalla saman suuruisen summan rahastoon sijoituksen kohteena on satoja asuntoja. Tällöin riskit pienevät oleellisesti, Aktia Rahastoyhtiön toimitusjohtaja **Tom Ginman** sanoo.

Hän uskoo, että kiinteistörahastojen määrä kasvaa jatkossa. Pääkaupunkiseudun vuokramarkkinat ovat noin 30 miljardia euroa. Ginman ennustaa, että tulevaisuudessa summasta rahastojen osuus voisi olla noin kolme miljardia euroa.

– Käytännössä se tarkoittaisi sitä, että rahastoilla olisi 2 000–3 000 vuokra-asuntoa. Meidän kohdalla puhumme ehkä tuhannesta asunnosta. Tosin tämä on vasta arvaus, Ginman toteaa.

Aktian rahaston minimisummaa ei ole vielä päätetty. Perussäästäjän rahastoa siitä ei tule. Ginman uskoo, että rahastoon pääsee mukaan ”muutamalla tuhannella tai kymmenellä tuhannella eurolla”.

– Kiinteistöbisnes on oma omaisuusluokkansa korkojen ja osakkeiden rinnalla. Näin ollen isompien sijoitussalkkujen haltijat haluavat hajauttaa riskejä myös kiinteistöpuolelle, Ginman kertoo.

Kiinteistösijoitusten tuotto-odotukset asettuvat korko-

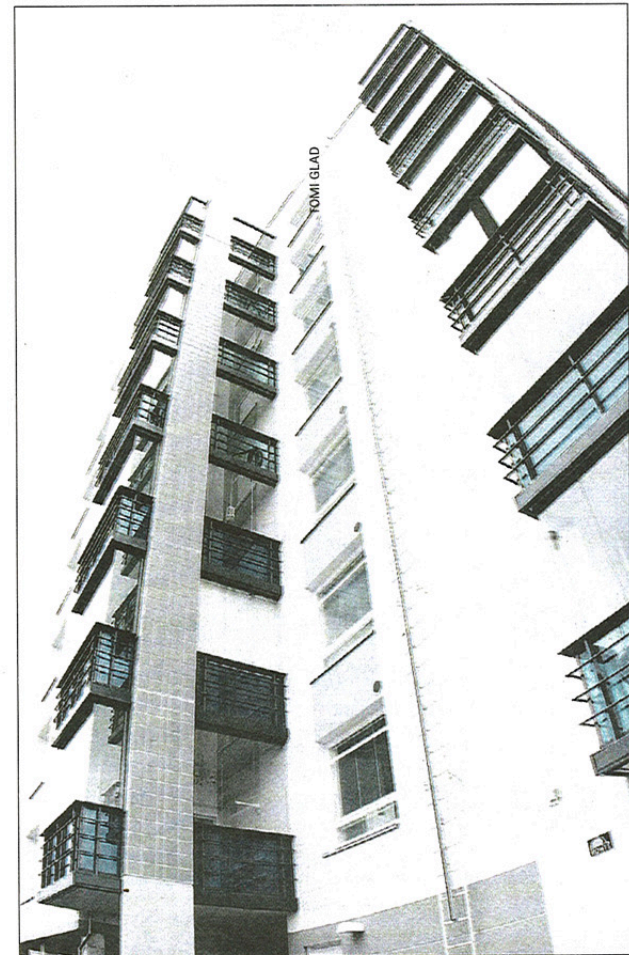
markkinoiden ja osakemarkkinoiden väliin. Käytännössä kiinteistörahaston tuotto liikkuu 5–7 prosentissa.

Sijoittaja voi tulla mukaan Aktian tulevaan rahastoon myös siirtämällä kiinteistönsä siihen. Tällöin omistus muutetaan rahasto-osuudeksi.

Rahaston arvonmääritys ja lunastukset tulevat poikkeamaan tavanomaisen sijoitusrahastojen käytännöistä. Ennen kuin tuote on valmis rahoitustarkastuksen on hyväksyttävä sen säännöt.

– Meidän rahastomme on erikoissijoitusrahasto, jossa osuukien arvot lasketaan arviolta kerran kuukaudessa. Kiinteistöjen arvon määrittely ulkopuolinen taho. Lunastuksia voi tehdä ehkä neljännesvuosittain.

Ensimmäisen suomalaisiin vuokra-asuntoihin sijoittavan rahaston perusti viime keväänä rahastoyhtiö Icecapital. Aktian rahastosta poiketen se on toistaiseksi niin sanottu suljettu rahasto, joka on suunnattu suurimmille instituutioille.



Uusia pelureita. Kiinteistörahastot tekevät tuloaan pääkaupunkiseudun 30 miljardin euron suuruisille vuokramarkkinoille.