



AMMATTILAISTEN OPISSA

Sijoitusmielessä vuokra-asunnot antavat paljon tasaisemman tuoton kuin liikekiinteistöt. Asunnoissa asuu lähes aina joku.

kohteiksi, joissa arvo nousee tasaisesti. Taantuma-aikana arvo voi kuitenkin heilahdella. Näen Mannerheimintien pitkänä ja kestäväenä asutosijoituskohteena, sillä niin matalan kuin korkeammankin kysynnän aikana hyvällä sijainnilla oleville asunnoille on aina tilausta.

Hanna Kaleva on samaa mieltä, vaikka ei pääsekään vielä itse gryndaamisen makuun.

– Hyväsijaintisilla asunnoilla on pitkäl-

lä tähtämellä aina tasainen vuokratuotto. Jos tietää mitä tekee ja omaa riittävän osaamisen ja näkemyksen, asuntoihin kannattaa ehdottomasti sijoittaa, Kaleva tarkentaa.

Ja tällä porukallahan näkemystä ja osaamista riittää. Sinnemaa hajauttaa kiinteistönsä Mannerheimintien matala-energia-asuntoihin – jotka ovat nyt korkean energiahinnan myötä hyvin kysytyjä –

– Kiinteistö on sijoituksena hyvä myös matalasuhteeseen aikaan, Jaakko Sinnemaa sanoo.



ja Stockmannin ja Forumin tavarataloihin sekä Svenska Teaterniin. Kaleva luottaa maltillisesti itäisen kantakaupungin yksistöihin.

– Kallion alue on tällä hetkellä varmin. Pienistä ja edullisista yksistöistä on aina pulaa, vaikka on myönnettävä, että asunto-kauppa ei ole aivan minun erikoisaluettani.

Silti Hämeentielle ja Siltasaareen nousevat Kalevan rakentamina komeat vuokrakasarmit. Sörnäisten metroasema on kuitenkin liikaa.

– Pasilan asema olisi kyllä kelvannut, sillä alueella on kehityspotentiaalia.

JAAKKO SINNEMAAN edustama Asuntoturva Oy tarjoaa uudenlaista ajattelumallia asutosijoittamisessa. Perinteisesti sijoittaja on laittanut rahansa suoraan kiinni tiettyyn kiinteistöön. Asuntoturva on rahastomuotoisten asutosijoitusten varainhoitoyhtiö, jonka sijoittajina toimii instituutioita, yrityksiä ja yksityishenkilöitä. Yritys keventää sijoittajien taakkaa esimerkiksi asuntojen hallinnoinnissa.

Mitkä yritykset?

KTI KIINTEISTÖTIETO OY

Toimitusjohtaja: Hanna Kaleva

KTI on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa puoleettomia informaatio-, asiantuntija-, sekä tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen tarpeisiin. Tutkimuslaitostautan myötä KTI:llä on tiiviit yhteydet sekä akateemiseen maailmaan että kiinteistöalan merkittäviin käytännön toimijoihin. KTI:llä on lisäksi laaja kansainvälinen yhteistyöverkosto, joka kattaa kiinteistöalan johtavat tutkimuslaitokset sekä informaatiotuottajat.

ASUNTOTURVA OY

Toimitusjohtaja: Jaakko Sinnemaa

Asuntoturva on rahastomuotoisten asutosijoitusten varainhoitoyhtiö. Rahastoiden sijoittajina on instituutioita, yrityksiä ja yksityishenkilöitä. Asuntoturvan tavoitteena on nousta Suomen suurimmaksi vapaarahoitteisten asuntojen omistajatahoksi vuoteen 2015 mennessä. Yrityksen missiona on tehdä asutosijoittamisesta helpompaa ja kannattavampaa Suomessa.

– Sijoittajat omistavat kiinteistöjen sijasta rahasto-osuuksia ja me salkunhoitajina huolehdimme kaikista kiinteistöjen käytännön asioista, kuten vuokravakuuksista, remonteista ja kaikista mahdollisista vuokralaisen ongelmista. Yhden tai kahden asunnon hallinnointi vielä onnistuu sijoittajalta, mutta kymmenen tai kahdenkymmenen kohdalla tekee jo itselleen vähintään puolipäivätyön ja sadassa tai tuhannessa asunnossa hallinnointityötä on jo täysipäiväisille työntekijöille.

Sinnemaa odottelee asiakkaita omaan sumppuunsa. Kaleva puolestaan laajentaa vuokraimperiumiaan Kruununhaan suuntaan. Unioninkadun ja Snellmaninkadun kiinteistövuokrat pienentävät toimittajan käteisvirran lähes olemattomaksi.

– Tällainen syklisyys on koko toimialalle hyvin tyyppillistä, Kaleva tynnyttelee ja syytää onkin, sillä kaikenlainen lisärakentaminen on näillä luototusluokituksilla nyt mahdotonta.

– Kun kysynnän puute on pysäyttänyt jopa rakenteilla olevat kohteet, niin pitää olla malttia, sillä aina kuluu aikaa ennen kuin eri toimijoiden usko tulevaisuuteen palautuu. Kysynnän vahvistumisen pitää ensin jollain tavalla näkyä, minkä jälkeen jäissä olevat projektit voidaan vasta käynnistää uudelleen.

Sinnemaa on samoilla linjoilla.

– Rakennuttajien on vaikea myydä uudiskohteita halvemmalla kuin niiden katevaatimuksellinen hinta on. On ollut valtava työ saada ostajat tottumaan tiettyyn neliöhintaan, ja joustamalla paljon hinnoissa koko työ täytyisi aloittaa alusta siinä vaiheessa kun reaalityö alkaa toipua, Sinnemaa kertoo ja viimeistelee toimittajan historiallisen ennenaikaisen konkurssin. Ei varmaan olisi kannattanut sijoittaa juna-asemiin.

– 1990-luvun lamasta olemme voineet oppia, että sijoitusmielessä vuokra-asunnot antavat paljon tasaisemman tuoton kuin liikekiinteistöt. Liiketilat jäävät konkurssien myötä helposti tyhjiksi, kun taas asunnoissa asuu lähes aina joku. Esimerkiksi suurten asuntosijoittajien pitkän aikavälin tilastoista tämä 98–99 %:n käyttöaste on helposti todettavissa.

KAHDEN KAUPPA. KTI Kiinteistötietoa edustava Hanna Kaleva on myös ajautumassa luottokriisiin. Se on tietyllä tavalla ymmärrettävää, sillä arkipäivän kiinteistökauppa ei ole KTI:n ydinaluetta.

KTI on puolueeton ja riippumaton kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, joka

pyrkii tuottamaan asiakkailleen informaatio-, asiantuntija-, ja tutkimuspalveluja eri kiinteistöliiketoiminnan tarpeisiin. KTI:n asiakkaita ovat lähes kaikki merkittävät suomalaiset kiinteistösijoittajat, tilankäyttäjäritykset, näille palveluja tuottavat management- ja kiinteistöpalveluyritykset sekä tietenkin rakennusalan yritykset.

– Meillä on vahva tutkimuslaitospohja kaikessa tekemisessämme, vaikka toiminta onkin nykyään yhtiötettyä, Kaleva kertoo ja sinnittelee vielä vaivoin Sinnemaan kyydissä.

– Jee, Tehtaankatu, 26 euroa, kiitos. Tällä ei kyllä paljon käteiskassaa paikata, ajat ovat kovat.

TÄMÄNKERTAISEN kiinteistöbisnes-Monopolyn kiistaton voittaja on Jaakko Sinnemaa ja Asuntoturva Oy. Hyvänä kakkosena

kilvasta selvisi KTI Kiinteistötieto Oy:stä Hanna Kaleva, joka säästyivät kuin säästyikin konkurssilta: viiden euron käteiskassalla ja Vesilaitoksen 100 %:n omistusosuudella hänet huolittiin Sinnemaan tasavertaiseksi partneriksi. Toimittajalle pelistä jäi käteen parasta mahdollista kiinteistöalan ammattioppia.

– Kiinteistö on sijoituksena hyvä myös matalasuhdanteen aikaan, ihan vaikka vaan omana asuntona, jos maksut pankkiin päin pysyvät sovitussa eikä ylivakaantumista tapahdu. Sijoittajalle vuokra-asunnoista tulee tuotto joka kuukaudelta eikä osinkovaihtelua juurikaan ole. 10–20 vuoden ajanjaksolla kiinteistö on järkevä sijoituskohte esimerkiksi osana sijoitus-salkkua, hajauttamassa riskiä ja vakauttamassa kassavirtaa, Sinnemaa lopettaa. ■



– Syklisyys on koko toimialalle hyvin tyyppillistä, Hanna Kaleva kertoo.