

Asiaa asuntosijoittamisesta

Marko Kaarto ryhtyi yksityisenä sijoittajana investoimaan asuntoihin neljä vuotta sitten. Tällä hetkellä hän omistaa toistakymmentä asuntoa. Lisäksi Kaarto jakelee auliisti ilmaisia neuvoja asuntosijoittamisesta erilaisissa talousalan julkaisuissa, blogissaan ja sosiaalisessa mediassa.

Kaarron ja Arttu Nymän vuoden alussa perustama Suomen Asuntosijoittajat ry. jakaa tietoa nettisivuillaan ja järjestää maksullisia koulutustilaisuuksia ja valmennuksia asuntosijoittamisesta kiinnostuneille.

– Asuntosijoittamisen periaatteet ovat hyvin yksinkertaiset: osta oma asunto alle markkinahinnan, remontoi ja myy asunto tai hanki sille sopiva pitkäaikainen vuokralainen ja monista sama tempu yhä uudestaan ja uudestaan, Kaarto toteaa.

Ensisuunto ilman omaa pääomaa

Asuntoihin Kaarto on sijoittanut neljän vuoden ajan. Ensimmäisen sijoitusasunnon hän osti Hervannasta. Tähän päivään mennessä hän on tehnyt noin 50 asuntokauppaa.

– Olin peloissani, kun ostin 66 500 eurolla ensimmäisen sijoitusasuntoni, yksion, jonka omarahoitusosuus oli 30 prosenttia. Käytin vakuutena omaa asuntoani. Jokaisesta kaupasta kuitenkin oppii uutta.

Kaarron mukaan asuntosijoittamisen erinomaisuus piilee siinä, että valtio tukee asunnon hankkimista verohyödyin ja verovähennysoikeuksin.

– Maltillisella riskillä on mahdollista käyttää myös velkavipua, jolloin oman pääoman tuotot nousevat. Kun rakentaa riittävän hyvän diilin, vuokralainen maksaa lainan lyhennyksen, verot asunnosta ja kaikkien kulujen jälkeen kuukasitasolla jää vielä rahaa käteenkin.

– Omaan käyttöön Ensisuunnan voi ostaa jopa kokonaan ilman omaa pääomaa. Asunto antaa 70 prosentin lainavakuuden, ja valtio takaa 15 prosenttia ensi asunnon ostajalle. 10 prosenttiin on mahdollista ottaa lainavakuus, ja viimeiseen viiteen prosenttiin riittää nimittämällä, jos luottotiedot ovat kunnossa.

Päätökset tehdään laskimella

Asuntokanta Suomessa on noin 2,8 miljoonaa asuntoa, joista reilu 2,5 miljoonaa on

Asuntosijoittaminen ei ole tähtitiedettä, vaan jokaisen opittavissa, sanoo tamperelainen asuntosijoittaja Marko Kaarto. Kaarto sijoittaa asuntoihin ja pitää koulutuksia asuntosijoittamisesta eri puolilla Suomea.



Marko Kaarto kertoo, mitkä alueet kiinnostavat asuntosijoittajaa tällä hetkellä.

– Tampereen keskustan alueesta pari kilometriä suuntaan tai toiseen. Sama nyrkkisääntö pätee lähes jokaiseen Suomen kasvavaan kaupunkiin. Kun mietitään tulevaisuutta, Nokia, Kangasala, Hervanta ja Lielahdi ovat kaavoituksen kannalta kiinnostavia alueita.

vakinaisesti asuttuja. Koko maassa vakinaisesti asuttuja vuokra-asuntoja on noin 800 000. Yksityisten vuokraamia asuinhuoneistoja on noin 260 000

– Kukaan ei tiedä tarkkaa henkilökulukmäärää, mutta arvioisin, että vuokranantajiksi itseään kutsuvia on noin 200 000. Ammattimaisemmin heistä sijoittaa arvioni mukaan noin 5–10 prosenttia. Suomen Vuokranantajissa on esimerkiksi noin 5000 rekisteröitynyttä jäsentä. Nerokkaasti ja tuloksetta asuntosijoittamisesta tekee arvioni mukaan Suomessa kuitenkin vain muutama sata henkilöä.

Asuntomarkkinatilanteen katsotaan olevan normaali silloin, kun suurimmissa asuntoportaa-leissa on myytävää kohteita noin 40 000 ja vapaarahoitteisen kerrostaloasunnon myyminen kestää noin kaksi kuukautta.

– Asuntosijoittamisessa kaikki päätökset tehdään laskimella. Oman talouden pitää olla ylijäämäinen. Pitää olla myös rahoituspuskuria ja oman

talouden joustovaraa.

Tunnista erinomainen sijoituskohte

Asuntosijoittajat seuraavat markkinoille tulevia asuntoja, kirjaavat niiden tiedot ylös ja jäävät odottamaan. Kun asunto on seisonut markkinoilla normaalia pidempään, rupeaa se kiinnostamaan myös asuntosijoittajia.

– Kun asunto on seisonut markkinoilla normaali pidempään, on se mahdollista ostaa suu-

remmallalla alennusprosentilla. Hyvät kohteet ostetaan tietysti aina salamannopeasti.

Suomessa vapaarahoitteisen kerrostaloasunnon myyntiaika on keskimäärin muutama kuukausi ja ensiesittelyssä tinkaamisen varaa on noin 3–5 prosenttia.

Kaarron mukaan tärkeintä on oppia laskemaan asunnon pitkän aikavälin reaaliuotot ja tunnistamaan hyvät sijoituskohteet.

– Sadasta asunnosta

keskimäärin kaksi tai kolme asuntoa on erinomaisia sijoituskohteita. Oma taloutta ei saa vetää liian kiireälle, pitää olla joustovaraa. Jos lainanhakijan nettotulot ovat 2 000 eu-

roa kuukaudessa, voi hän käytännössä ostaa ainoastaan noin neljän vuoden nettotuloja vastaavan oman asunnon, jotta rahaa jää muuhunkin elämiseen.

Marko Kaarto

- Yksityinen asuntosijoittaja ja liikunnan- ja terveystiedon opettaja
- Voittanut seitsemän miesten suomenmestaruutta vapaapainista
- Isä ja veli omistavat Kaarron Rakennus Oy:n
- Suomen Asuntosijoittajat ry:n puheenjohtaja
- Kaarto asuu tällä hetkellä Kaukoidässä
- Markon blogia voi käydä lukemassa osoitteessa www.markokaarto.fi
- Asuntosijoittajien sivut löytyvät osoitteesta www.asuntosijoittajat.fi

Aitoa pankkipalvelua nyt myös Lielahden Kruunukeskuksessa.

Aito
Säästöpankki
Auttaa aina.

www.aitosp.fi

TAMPERE, Kauppakatu 14
LIELAHTI, Taninkatu 2
HERVANTA, Insinöörinkatu 23
PIRKkala • YLÖJÄRVI • NOKIA
KANGASALA • VALKEAKOSKI • HÄMEENKYRÖ
PÄLKÄNE • IKAALINEN • LUOPIOINEN

Mari Lehtinen
Puh. 03 4584 0130
mari.lehtinen@saastopankki.fi

Mikko Haverinen
pankinjohtaja
Puh. 045 1392935
mikko.haverinen@saastopankki.fi

Minna Kareinen
Puh. 03 4584 0130
minna.kareinen@saastopankki.fi

Iris Melkas
Puh. 03 4584 0130
iris.melkas@saastopankki.fi