

Kasvusijoittaja tavoittelee arvonnousua

Miika Vuorensola keskittyy niin ikään uudiskohteisiin, mutta hänen strategiansa poikkeaa Katja Kurkisen strategiasta. Vuorensola ostaa asuntoja, joiden arvon hän toivoo nousevan. Kun näin käy, hän ottaa asuntoja vastaan lisää lainaa, jolla ostaa taas uusia asuntoja.

”Sijoitin aluksi ilman strategiaa, mutta huomasin, että arvonnousu voi olla merkittävämpi kuin vuokratuotto, eli arvonnousun hakeminen on kannattavampaa. Kääntöpuolena on suurempi riski, sillä aina ei voi tietää, nouseeko arvo vai ei. Toisaalta tällä sektorilla kilpailu on vähäisempää. Suurin osa asuntosijoittajista tyytyy varmaan vuokratuottoon.”

Vuorensola keskittyy kasvukeskuksissa oleviin asuntoihin, jotka sijaitsevat sujuvien kulkureittien varrella.

”Jokerikorttini on Pirkkala. Jos Tampereen ratikka tulee Pirkkalaan, asunnot nostavat arvoaan varmasti. Otan tässä tietysti riskin siinä, tulee ratikka vai ei. Asuntosijoittaminen on kuitenkin pitkäjänteistä puuhaa, ja kiskot talon edessä tuovat vakautta ja pysyvyyttä tulevaisuudessakin.”

Arvonnousuun perustuva kasvustrategia tuo mukanaan vaivattoman vuokranantajuuden.

”Esimerkiksi yksiö tai kaksio Tampereen keskustassa menee vuokralle viikossa. Uusi, hyväkuntoinen asunto houkuttelee hyviä vuokralaisia, jolloin arki on helpompaa.”

Kasvusijoittamisesta kiinnostuneita Vuorensola kehottaa kiinnittämään huomiota yhtiövastikkeeseen, sillä se ei välttämättä näy myyntihinnassa mitenkään. Lisäksi kannattaa suosia omaa tonttia vuokratontin sijaan.

”Melkein samanhintaisista asunnoista toinen voi olla vuokratontilla ja toisessa tontti on oma. Tontti on kuitenkin se, jonka arvo kasvaa. Asunnot sinänsä ovat kuluva käyttötavaraa.”

Kasvusijoittaminen vaatii alkuun pääomaa, joten aloittamiskynnys on korkea. Lisäksi arvonnousu on hidasta, eli strategia vaatii aikaa ja pitkäjänteisyyttä. Riskiäkin on siedettävä.

”Kasvusijoittamisen riskit vähenevät, jos oma työpaikka on varma ja palkkatuloilla on tarvittaessa mahdollisuus kompensoida kassavirran heikkenemistä. Lisäksi kannattaa miettiä esimerkiksi korkosuojausta.”

Asuntosijoittamisen lisäksi Vuorensola on myös isännöitsijänä ja mukana taloyhtiöiden hallituksissa. Siten

hän pyrkii huolehtimaan siitä, että myös taloyhtiötä hoidetaan niin, että niiden arvo nousee markkinoita nopeammin.

Kassavirta voi hänen puolestaan olla miinusmerkkinenkin.

”Ei kannata lukkiutua siihen, että kassavirran on aina oltava plussalla. Ei sillä lopulta ole väliä, onko kassavirta euron plussalla vai miinuksella. Vuokraakaan ei voi välttämättä kymppin tarkkuudella ennustaa pitkälle tulevaisuuteen.” ▲

