USA:n asunnot sijoituskohteena

Tiesitkö että…

1. Pakkohuutokauppakohteet saattavat tarjota taitavalle sijoittajalle loistavia mahdollisuuksia.

2. USA:ssa asuntokaupassa kauppasummaa ei tyypillisesti makseta suoraan myyjälle vaan ns. Title Companyn tilille.

3. Kiinteistöveron suuruus voi olla eri oman kodin ostajalle kuin vuokranantajalle.

4. Eräissä USA:n osavaltioissa laki on vuokralaisen ja toisissa vuokranantajan puolella.

5. Kauppakirjassa saattaa olla jopa reilusti yli 100 sivua ehtoja.

USA:n asuntomarkkinoiden tarjoama mahdollisuus lienee tuttu uutinen useimmille. Muutama vuosi pohjakosketuksen jälkeen hinnat ovat nousseet paikoin voimakkaasti, ja useat sijoittajat ovat tehneet mehukkaita voittoja. Onko tilaisuus mennyt jo ohitse vai vieläkö aarteita on löydettävissä?

Tässä oppaassa tarkastellaan mm. seuraavia aiheita:

~Millaisia mahdollisuuksia USA:n asuntomarkkinat tarjoavat?
~Kuinka kohdemarkkinat valitaan?
~Mitkä ovat vuokralaisen oikeudet USA:ssa?
~Kuinka oikea asuntotyyppi valitaan?
~Mitkä ovat keskiset erot Suomeen ja USA:aan asuntosijoittamisessa?
~Mitkä ovat ammattisijoittajan suuntaviivat?

Tyhjillään olevat pakkohuutokauppakohteet ovat useimmiten hyvin epäsiistissä kunnossa, mikä heikentää naapuruston asumisviihtyvyyttä ja vaikuttaa epäsuotuisasti asuntojen hintatasoon. Sijoittajan kannalta tämä tarjoaa loistavan mahdollisuuden aktiiviseen arvonkehitykseen.

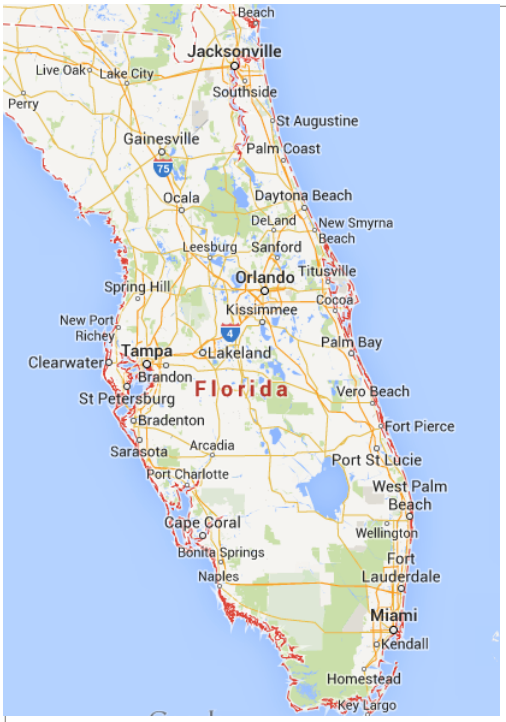
Ostamalla tyhjillään olevia kohteita, kunnostamalla ne houkutteleviksi ja vuokraamalla ne aluetta arvostaville vuokralaisille saadaan nostettua sekä ostetun talon että koko naapuruston arvoa. Vahvan vuokratuoton lisäksi saadaan aikaan aktiivista arvonmuutosta ja luodaan tilaa tulevien vuosien asuntojen arvonnousulle.

Mehukkaita tuottoja - mutta miten ja mistä?

Sijoittajan näkökulmasta katsottuna USA:n asuntomarkkinat ovat jakautuneet eri osavaltioihin, kaupunkeihin ja alueisiin aivan kuten Euroopan asuntomarkkinatkin. Se, miten asuntomarkkinat voivat Helsingissä, ei anna juurikaan viitteitä siitä, miltä Hollannin asuntomarkkinat näyttävät. Samoin USA:ssa yhden osavaltion asuntomarkkinat eivät ole täysin samanlaiset kuin toisen.

USA on todella suuri maa, ja sijoituksia ajateltaessa olisi aluksi hyvä muodostaa mielikuva siitä, millaista sijoitusta itselleen haluaa.

Onko asunnolla oman käytön tarpeita, vai onko se puhtaasti sijoitus? Lisäksi olisi hyvä pohtia omia sijoitustavoitteita sen kautta, etsitäänkö mahdollisimman



korkeaa vuokratuottoa vai onko tähtäimessä pääasiallisesti arvonnousun odottaminen. Näiden päätösten jälkeen on helpompaa ryhtyä paloittelemaan USA:n asuntomarkkinoita itselle sopiviin lokeroihin. Oman käytön aspektit vievät sijoittajan todennäköisesti eri alueille kuin puhtaasti sijoitukseksi ajateltu kohde. Aluksi tulisi löytää sellainen osavaltio, jonka talouskasvu, väestönkasvu ja osavaltion talous ovat houkuttelevia asuntosijoitusten kannalta.

Osavaltion jälkeen valinta kohdistuu kaupunkiin, sijoitusta ajatellen soveltuvaan alueeseen ja asuntotyyppiin. Paikallistuntemuksesta on valtavasti hyötyä sijoituksia tehtäessä. Päällisin puolin kaupunkia paremmin tuntematta voi olla vaikeaa erottaa sopivia alueita erilleen sellaisista, joista ei missään tapauksessa asuntoa ole syytä sijoitukseksi ostaa. Onnistunut sijoitus vaatiikin sopivalta alueelta ostetun oikean kohteen sekä sen ammattimaisen hallinnoinnin. Ilman osaavaa paikallista läsnäoloa lupaava sijoitus saattaa varsin nopeasti muuttua painajaiseksi. Vastaavasti hyvin onnistuessaan sijoitus voi tarjota pitkäaikaista ja palkitsevaa tuottoa sijoittajalle.

Erot Suomen ja USA:n välillä ovat suuret

Asuntokaupan tekeminen USA:ssa poikkeaa huomattavasti Suomessa totutusta käytännöstä ja vaatii samalla tavalla ymmärrystä ja tarkkuutta kuin mikä tahansa asunto- tai kiinteistösijoittaminen. Pankeilta ja pakkohuutokaupoista ostamiseen tarvitaan lisäksi täysin omanlaistaan erityisosaamista. Sopivalta alueelta ostettu oikea kohde voi tarjota sijoittajalle erityisen houkuttelevaa vuokratuottoa ja merkittävää arvonnousua tulevina vuosina. Kauppaprosessiin kannattaa tutustua huolellisesti esimerkiksi kiinteistövälittäjän tai kaupanvahvistajan opastuksella.

Condo, omakotitalo vai useamman asunnon kokonaisuus?

Kiinnostus kotimaan ulkopuolisiin asunto- ja kiinteistösijoituksiin herää useimmiten lomamatkan rennoissa tunnelmissa. On siis hyvin luontevaa, että ensikontakti potentiaalisiin ostettaviin asuntoihin USA:ssa syntyy esimerkiksi Floridan-matkan aikana.

Mikä ihmeen HOA?

HOA-maksut ovat asukasyhdistysmaksuja, joita joillakin alueilla peritään.

Maksujen suuruus vaihtelee alueen mukaan ja on tyypillisesti mitä hyvänsä $100 - 800 väliltä.

Todella kalliiden talojen alueella HOA-maksut voivat olla vielä selvästi enemmänkin.

HOA saattaa myös rajoittaa asuntojen vuokraamista ja vuokrasopimusten pituutta.

HOA:n sisällöstä on syytä olla tietoinen ennen hankinnan tekemistä.

Tyypillisimmät asunnot, joihin tullaan tutustuneeksi, ovat suomalaisia kerrostaloasuntoja muistuttavat condot. Sijoituksen selkäranka saattaa omissa ajatuksissa muodostua lyhytaikaisen vuokraamisen sekä oman käyttö ympärille. Condo onkin asuntotyypeistä yksinkertaisin ja useimmiten vaivattomin tapa päästä mukaan asuntomarkkinoille. Asunnon hoitokustannukset maksetaan suomalasien asunto-osakeyhtiön yhtiövastiketta muistuttavina Management- ja HOA-maksuina.

Onnistumisen edellytyksenä on paikalliseen vuokraukseen liittyvän lainsäädännön, käytäntöjen ja rakennusteknisten erityispiirteiden tunteminen. Hankittaessa asuntoa etenkin Floridasta on tärkeää ymmärtää kiinalaiseen kyprok-levyyn liittyvät ongelmat ja terveysriskit. Rakennusmateriaali aiheuttaa haju- ja terveyshaittoja ja on tyypillisesti poistettava rakennuksesta. Asuntoa ostettaessa onkin syytä tehdä tarkka selvitystyö, jotta ilmeiset vaaranpaikat voidaan ohittaa turvallisesti. Tätä ei kuitenkaan kannata säikähtää, vaan se on huomioitava omassa valmistautumisessa tarvittavalla tavalla.

Väärän huoneiston ostaminen ilman riittävää taustatyötä saattaa muuttua helposti hankalaksi yhtälöksi riippumatta siitä, missä maassa asunto sijaitsee. Ongelmien ratkaisussa aikaero ja pitkä välimatka eivät ole ainakaan eduksi, ja tästä syystä hyvin tehty valmistautuminen ja selvitystyö on

suositeltavaa. Turhat ikävät kokemukset ja pinnan kiristyminen tuskin lisäävät sijoituksen mielekkyyttä.

Miamista asuntoa hankittaessa on hyvä huomioida, että asunnon remontointiin liittyvien rakennuslupien saanti on osoittautunut usein aikaa vieväksi ja vaivalloiseksi prosessiksi. Etenkin valtatie I- 95 itäpuolisilla alueilla sijoittajan on syytä varautua kärsivällisyyteen. Tämä on syytä huomioida, kun pohditaan asunnon kunnostuksen jälkeistä vuokrausta. Useita kuukausia yllättäen tyhjillään seisova asunto ei ole varmasti yhdenkään sijoittajan mieleen. Realistiset odotukset ja ymmärrys paikallisten käytäntöjen vaikutuksesta sijoituksen kulkuun ovat onnistumiselle eduksi.

Omaan käyttöön ostettaessa on luonnollisesti selvittävä samoista esteistä, mutta aikatauluongelmat eivät välttämättä aiheuta niin suurta päänvaivaa asunnon viihdekäyttäjälle kuin sijoittajalle.

Floridan erityispiirteiden vuoksi emme itse näe aluetta auringosta ja muuttovoitosta huolimatta kaikkein kiinnostavimpana sijoituskohteena. Sen sijaan lomailuun ja rentoutumiseen Florida tarjoaa paljon mahdollisuuksia.

Pientalot

Tyypillisin amerikkalainen asumismuoto on pientalo. Omakotitalon hankkiminen sijoituskohteeksi on hyvin varteenotettava ja kiinnostava vaihtoehto. Niihin liittyy kuitenkin verrattain paljon erityispiirteitä, jotka on syytä selvittää ennalta.

Vuokrattavuus, vuokramäärä ja hintataso määräytyvät makuuhuoneiden lukumäärän sekä kylpyhuoneiden määrään mukaan. Ennen hankintaa on hyödyllistä tutustua alueeseen erityisen huolellisesti, jotta varmasti ymmärtää, millainen naapurusto on ja millaisille asunnoille on kysyntää. Ennen asunnon hankintaa on tärkeää tarkastaa vastaako talotyyppi ja huoneiden lukumäärä kaavoitukseen (“zoning”) merkittyä talotyyppiä. Etenkin Floridassa tulee vastaan kohteita, joissa

USA:n asuntomarkkinat numeroina:

USA:n asukasluku noin 320 miljoonaa

125 miljoonaa asuntoa, joista omakotitaloja 76 miljoonaa ja condoja 6 miljoonaa.

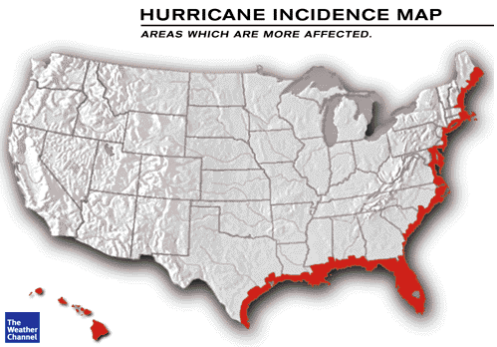
109 miljoonaa asuntoa asuttuna ympärivuotisesti.

75 miljoonaa omistusasuntoa
34 miljoonaa vuokra-asuntoa

Tyypillisin asunto on 1,900 sqft (176,5m2) kokoinen omakotitalo, jossa on kolme makuuhuonetta ja kaksi täysikokoista kylpyhuonetta.

Mediaanihinta:
pakkohuutokaupat: $129,000
vanhat asunnot: $205,000
uudet asunnot: $275,600 (9/2014)

2013 5,090,000 asuntokauppaa.
Näistä 429,000 oli uudiskohteita.



makuuhuoneiden määrä on kolme, mutta zoning-tiedoissa talon tyypiksi on merkitty esimerkiksi 2/1 eli kaksi makuuhuonetta. Aikaisempi autotalli tai autotallin yläkerta on saatettu jälkikäteen muuttaa makuuhuoneeksi. Tämä saattaa aiheuttaa erittäin suuria ongelmia jatkossa.

Mikäli päätyy ostamaan 3/1 -talon, joka onkin virallisesti 2/1, voi joutua ikävällä tavalla yllätetyksi. Vuokraaminen saattaa vielä onnistua, mutta taloa myytäessä vastaan tulee helposti suurempia ongelmia. Omaan käyttöön asuntoa harkitseva ostajaehdokas ei kenties saakaan lainoitettua hankintaansa, tai ostajat eivät ole valmiita maksamaan kuin kaavoitusta vastaavan 2/1 talon hinnan. Laittomasti asuinhuoneeksi muutettu tila joudutaan usein palauttamaan alkuperäiskäyttöön, ja mikäli hankintahetkellä ei tätä ole huomioitu, voi sijoitus muuttua erityisen kitkeräksi kokemukseksi, ja ennalta ajateltu arvonnousu saattaakin muuttua tappioksi.

Etenkin hurrikaanialueella vakuutukset ovat erityisen tärkeitä. Ennen sijoitukseen ryhtymistä on syytä selvittää, onko kyseiseen taloon mahdollista saada tulva- ja hurrikaanivakuutuksia ja mitkä ovat korvaussummat ja ehdot. Aktiivisilla hurrikaanialueilla kuten Floridassa vakuutusten hinnat saattavat yllättää sijoittajan. Ei olisi ensimmäinen kerta, kun vuoden vuokratulot kuluvat lähes kokonaisuudessaan vakuutusmaksuihin.

Kiinteistöverot vaihtelevat sen mukaan, missä käytössä talo on. Useimmissa osavaltioissa omaan käyttöön ostetun asunnon kiinteistövero on matalampi kuin sijoitukseksi ostetun. **Asuntoa ostettaessa ei kannata kovin helposti luottaa asunnon edelliseen vahvistettuun veromäärään tai kiinteistövälittäjän arvioon**. Turvallisinta on selvittää huolellisesti alueen yleinen verotaso ja pyrkiä muodostamaan käsitys siitä, mille tasolle mahdollisesti ostettavaksi tulevan talon vero tulee todennäköisesti asettumaan.

Multi Family -asunnot

Multi Family -asunnot ovat kiinteistöjä, joissa on useampia asuntoja. Tyypillisimmin tällaisissa taloissa on 2-8 asuntoa ("duplex", "8-plex"). Asuntoja ei voi ostaa tai myydä yksittäin, vaan ne ovat lähtökohtaisesti kiinteistön muodostama kokonaisuus. Omana ryhmänään voidaan pitää ns. apartment-kokonaisuuksia, joissa asuntojen määrä voi olla huomattavankin suuri.

Useamman asunnon kokonaisuudet tarjoavat taitavalle sijoittajalle mielenkiintoisia mahdollisuuksia. On kuitenkin syytä muistaa, että siirryttäessä condoista omakotitaloihin ja multi family -kohteisiin sijoittajalta vaadittavat taidot kasvavat merkittävällä tavalla. Askeleet kannattaakin ottaa varovaisin elkein, sillä erehdykset kuuluvat oppikokemuksiin.

Ennen kohteen hankintaa on syytä selvittää alueen muu vastaava tarjonta sekä hinta- ja laatutaso. Erityisen tärkeää on huolellisesti tutustua siihen, miten kohteen vesi-, sähkö- ja kaasulaskut jakautuvat maksettavaksi omistajan ja asukkaiden välillä. Perus nyrkkisääntö on se, että jokaista huoneistoa kohden tulisi olla omat mittarit kullekin laskutettavalle asialle, mikäli aikomuksena on, että asukas maksaa itse käytöstään aiheutuvat kulut. **Muutoin kulut tulevat omistajan maksettavaksi** ja sisältyvät asukkaan vuokraan, tosin niin, että riski käytön suuruudesta ja hintavaihtelusta jää täysin omistajalle.

Mahdollista vuokratuottoa arvioitaessa on tulojen ja kulujen lisäksi huomioitava hankittavan asunnon tai asuntojen tyypillinen **vajaakäyttö ja asukkaiden vaihtuvuus.** Asukaskierto riippuu niin alueesta, asukassegmentistä kuin asuntotyypistäkin. Tyypilliset vajaakäytön numerot asettuvat 8 - 25 prosentin välille vakituiseen asumiseen tarkoitetuissa asunnoissa. Loma-asunnoissa luvut voivat olla jotakin aivan muuta.

Vuokralaisen oikeudet

Eri osavaltioissa vuokralaisen oikeudet poikkeavat voimakkaasti toisistaan. Ongelmien välttämiseksi on erityisen tärkeää tietää, onko vuokralaisella poikkeuksellisen vahva laillinen suoja, vai onko paikallinen lainsäädäntö selkeästi vuokranantajan puolella. Joissain osavaltioissa kuten

Title company

Title Company on asunto- ja kiinteistökaupassa tarvittava kaupan kolmas osapuoli, jonka tehtävä on varmistaa mm. kaupan kohteena olevan omaisuuden omistus ja mahdolliset rasitteet. Lisäksi title company yleensä vastaanottaa ostajan kauppasumman omalle asiakasvaratililleen, josta summa jaetaan myyjän ja mahdollisten muiden tahojen kesken.

Kaupan jälkeen title company myy ostajalle tyypillisesti title insurancen, joka suojaa omistajaa siltä varalta, että kaupan kohteeseen kohdistuisi kaupan jälkeen muita vaatimuksia tai sen omistuksesta tulisi kiistaa.

On tärkeää ymmärtää, että kaikki title companyt eivät ole yhtä hyviä, eikä ole lainkaan samantekevää, minkä title company kanssa kaupan dokumentit syntyvät. Osa title companyista ei tarkista kiinteistön rasitteita riittävän pitkältä ajalta. Olemme nähneet läheltä useita tapauksia, joissa huono title company on jättänyt havaitsematta rasitteita, jotka ovat olleet moninkertaisia kiinteistön kauppasummaan nähden!

Title companyn valinta on yksi tärkeimmistä kaupan onnistumiseen liittyvistä seikoista, joita ulkomainen ostaja ei usein osaa pitää riittävässä arvossa tai edes ole tietoinen koko asiasta.

Kaliforniassa vuokralainen saattaa aiheuttaa omien oikeuksiensa kautta erittäin tukalan tilanteen asunnon omistajalle. Vuokralaisesta saattaa olla joissain tapauksissa lähes mahdotonta päästä eroon. Sekin on mahdollista, että vuokrattua asuntoa myytäessä vuokralaiselle on maksettava korvauksena jokin osa asunnon kauppasummasta. Mikään näistä asioista ei tietenkään estä menestyksekästä asuntosijoitustoimintaa, mutta ne on syytä ottaa huomioon etukäteen.

Vastapainona vuokralaista hellivälle lainsäädännölle ovat erityisen tiukat osavaltiot, joissa omistaja saattaa yllättyä esimerkiksi lain asettamasta hyvin tiukasta ajasta, jolloin maksunsa laiminlyövä vuokralaisen vuokrasuhde on purettava. Näissä osavaltioissa omistaja voi jopa joutua vaikeuksiin lain edessä, ellei pura vuokrasuhdetta ajoissa. Yleisesti pätevä nyrkkisääntö on se, että mitään ei kannata olettaa, vaan on otettava selvää. Se miten asiat ovat yhdessä osavaltiossa, ei välttämättä kerro mitään toisen osavaltion pelisäännöistä.

Miten asunto kannattaa omistaa?

Suomessa asuntosijoittaja usein omistaa sijoitusasuntonsa henkilökohtaisesti omissa nimissään. Useimmiten loma-asunnon tai sijoitusasunnon Floridasta itselleen hankkiva tulee ostaneeksi sen juuri omiin nimiinsä. Tällä tavalla toimittaessa syntyy riskejä, joita ei ehkä ole osattu ottaa huomioon ostopäätöstä tehtäessä.

Asunnon omistaminen henkilökohtaisesti voi altistaa omistajan sekä verotuksellisesti että vastuuoikeudellisesti epämieluisaan asemaan. Käytännössä asunto kannattaisi omistaa jonkinlaisen yhtiörakenteen kautta ja pitää huoli siitä, että yhtiössä on riittävät kiinteistö- ja vastuuvakuutukset. Yhtiörakenteessa tulee huomioida eri osavaltioissa olevat lainsäädännölliset erot ja se, mikä asunnon pääasiallinen käyttötarkoitus on. Kannattaa harkita kaksi kertaa ennen kuin asuntoa ostaa suoraan omiin henkilökohtaisiin nimiinsä, vaikka kiinteistövälittäjä kuinka kovasti vakuuttelisi sen olevan hyvä ajatus.

Wholesale ja Turn Key

Asuntosijoittamisesta kiinnostunut törmää USA:ssa lähes varmasti termeihin “wholesale” ja “turn key”. Wholesale tarkoittaa toimijaa, joka on ostanut kohteet itselleen myydäkseen ne eteenpäin sijoittajille. Turn key -kohde on asunto, joka myydään valmiina sijoituksena eli se on valmiiksi remontoitu tai remontoidaan, kun ostaja sopii kaupasta. Molemmat mallit myyvät helppoutta ja vaivattomuutta.

Vaikka kohdetta myydään sijoituksena, on syytä perehtyä sekä alueeseen että kohteeseen kunnolla. Esitettävät luvut asunnon arvosta, veroista sekä vuokratasosta kannattaa varmistaa myyjästä riippumattomasta lähteestä.

On hyvin tyypillistä, että näissä kohteissa kiinteistöverot on arvioitu alakanttiin, eikä tuottolaskelmissa ole huomioitu lainkaan luonnollista vuokralaiskiertoa ja sen aiheuttamia tyhjiä kuukausia tai vuokrauskustannuksia. Jokaisesta kohteesta on syytä tehdä omat laskelmat. Koskaan ei kannata luottaa myyjän tarjoamiin laskelmiin.

Vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen turn key ja wholesale-kaupat ovat muodostuneet hyvin kannattaviksi liiketoimintamalleiksi. Asiakkaina on tyypillisesti ulkomaalaisia ja vähemmän kokeneita sijoittajia, jotka eivät tahdo tai osaa perehtyä markkinoihin riittävästi.

Asuntosijoittajan ajatuksia

Vuosia ammatikseen asuntosijoittajana toimiessa niin Suomessa kuin kansainvälisesti syntyy omakohtainen ymmärrys siitä, että **virheiden tekeminen ja niistä oppiminen liittyvät olennaisena osana**

HUD - U.S. Department of Housing and Urban Development on liittovaltion elin, jonka tarkoitus on edistää kestävää asumista Yhdysvalloissa. HUD saattaa olla kaupan osapuolena esimerkiksi pakkohuutokaupassa.

REO - Asunto tai kiinteistö, joka on pakkohuutokaupan kautta päätynyt lainottajan, tyypillisesti pankin tai liittovaltion lainavakuuttajan, omistukseen.

Rent to own - Sopimus, jossa vuokralainen vuokraa kiinteistön siten, että hänellä on optio ostaa se myöhemmin itselleen sopimuksen voimassaoloaikana.

Short sale - Asunto- tai kiinteistökauppa, jossa kauppasumma ei riitä kattamaan velkoja, joiden vakuutena kaupan kohde on, ja jossa myyjä ei kykene maksamaan kauppasumman jälkeen jäljelle jäävää velkaa. Kaupan kohteen vapauttaminen velkojan panttauksesta edellyttää siten ollen myyjän velkojien suostuntaa kauppaan, mikä tyypillisesti estää tai hidastaa kaupankäyntiä.

Title - Omistusoikeus
Deed - Asiakirja
Lien - Panttaus- tai pidätysoikeus

asuntosijoittamiseen. Omat ajatukset, odotukset ja toimintamallit muuttuvat ajan kuluessa merkittävästi. Kokemukset ja niiden jälkeinen pohdinta luovat perustaa oppimiselle ja paremmalla onnistumiselle. Sudenkuopat, joihin alkumatkasta huomaamattaan tuli astuneeksi jättävät muistijäljen, ja uudelleen tavattaessa kuoppia osaa hieman paremmin väistellä. Hankalien tilanteiden ja ongelmien ratkomisen seurauksena kokemus ja ymmärrys kasvavat.

Vaikeuksien kohtaamisen hetkellä on hyödyllistä muistaa, että asunto- ja kiinteistösijoittaminen ovat ongelman-ratkaisubisneksiä. **Etsittäessä helppoa ja ongelmatonta tapaa sijoittaa asunnot ja kiinteistöt eivät suoraan omistettuna varmastikaan ole sellaisia.**

USA:n asuntomarkkinat tarjoavat lukemattomia mahdollisuuksia erilaisille sijoittajille. USA on kuitenkin niin suuri maa, että ennen hankintoja on syytä tehdä todella huolelliset kotiläksyt, jotta pahimmat karikot tulisi välttäneeksi ja parhaimmat mahdollisuudet löytyisivät.

Meille jokaiselle muodostuu ajan kuluessa niin oma tapamme toimia kuin omat vahvuusalueemmekin. Menestyksekäs sijoittaminen on hyvin usein tiimityötä, jossa eri osaamisalueet täydentävät toisiaan. Hyvin toimiva ja tehokas tiimi pystyy hyödyntämään mahdollisuuksia, joihin yksin voisi olla vaikeaa tarttua tai edes päästä käsiksi.

Meillekin on vuosien kuluessa muovautunut omat toimintamallimme, kohdemarkkinat ja diilityypit, joissa meillä on suhteellinen vahvuus puolellamme. Asuntomarkkinat ovat täynnä erilaisia mahdollisuuksia. Niitä on aina enemmän kuin sijoittajalla on mahdollisuuksia niitä hyödyntää. **Tästä syystä kannattaa harkita, mikä on itselle sopivin tapa sijoittaa, millaisissa sijoituksissa omat vahvuudet ovat parhaiten käytössä, mitä kannattaa tehdä itse ja missä käyttää toisten apua.**

Muutamia hyväksi havaittuja suuntaviivoja

Lähestyimme omissa hankkeissamme asunto-markkinoiden mahdollisuutta hieman valtavirrasta poikkeavalla tavalla. Siinä, missä valtaosa sijoittajista etsii ensisijaisesti nopeaa arvonnousua, meitä kiinnostavat **vahva kassavirta ja epäsymmetrinen riski-tuotto-suhde.**

USA:n asuntosijoittajan muistilista:

1. Selvitä ja päätä asunnon kohderyhmä.
2. Valitse sopiva osavaltio ja kaupunki.
3. Valitse sopiva strategia: Päätä haetko pääosin arvonnousua vai vuokratuottoa.
4. Etsi oikea sijainti. Sijainti vaikuttaa sekä arvonnousuun että vuokrattavuuteen.
5. Etsi oikea talo ja huoneisto, joka tukee valittua strategiaa.
6. Tee päätökset laskimella, älä tunteella.
7. Käytä velkavipua harkiten.
8. Ole tarkasti selvillä kiinteistön, osavaltion ja läänin asuntokauppaa ja vuokrausta koskevista säännöistä.
9. Varaudu yllätyksiin.
10. Suojaa sijoituksesi omistamalla ne yhtiörakenteen kautta. Ota selvää, mikä yhtiömuoto on paras valitsemassasi osavaltiossa.
11. Päätä tahdotko sijoittaa yksin vai yhdessä ammattilaisen kanssa.

Pyrimme ostamaan tarkkaan valittuja vahvan vuokratuoton kohteita, joissa omalla toiminnallamme voimme aktiivisesti kasvattaa kohteen arvoa. Tämä luo tilanteen, jossa hyvin matalalla riskitasolla voidaan saavuttaa erittäin korkeaa tuottoa.

Mm. seuraavat suuntaviivat ohjaavat toimintaamme:

- Keskitymme pientaloihin ja pienempiin useamman asunnon kokonaisuuksiin (2-32 asuntoa), emme suosi condoja.
- Kohdealueina vahvan BKT:n kasvun alueet
- “Affordable high quality housing”
- Vahva paikallinen osaaminen ja läsnäolo

Valitut sijoitusaslueet:

- Liittovaltiota nopeampi talouskasvu
- Laaja työnantajakenttä
- Kasvava väestö
- Otolliset asunto- ja vuokramarkkinat
- Pitkä paikallistuntemus ja kokemus sijoitusalueesta
- Vakiintuneet yhteistyökumppanisuhteet

Saatesanat

Pikaisella vilkaisulla voisi olla sitä mieltä, että USA:n asuntomarkkinoiden helpoimmat palat on jo viety. Ruohonjuuritasolla toimiessa kuitenkin on tullut selväksi, että kaikkein kirkkaimmat timantit eivät koskaan ole olleetkaan helposti saatavilla. Herkkupaloista nautitaan edelleen, mutta niiden poimiminen vaatii tarkkaa silmää, huolellisesti tehtyä pitkäjänteistä työtä ja jatkuvaa läsnäoloa kohdemarkkinoilla.

Maailma on täynnä mahdollisuuksia sijoittajalle, joka on valmis tekemään töitä menestyksensä eteen. Vaikka asuntosijoittaminen ei ole monimutkaista, se voi silti paikoin tuntua vaikealta. Mielenkiintoisiin tilaisuuksiin voi päästä käsiksi, kun suhtautuu niihin avoimin mielin ja nöyrällä asenteella.

Toivomme sinulle menestystä sijoituksissasi!

Copyright 2014 Hamilton & Cooper Properties.
Aineiston käyttö ilman lupaa kielletty.

Hamilton & Cooper Properties on on kansainvälisesti toimiva asunto- ja kiinteistösijoituksiin erikoistunut yhtiö. Tehtävämme on etsiä, tuottaa sekä hallinnoida asunto- ja kiinteistösijoituksia asiakkaillemme.

Yhteydenotot ja lisätietoja:

Jaakko Savolainen
jaakko.savolainen@hamiltoncooper.com

Matias Savolainen
matias.savolainen@hamiltoncooper.com