Tällaista korkoa saat pankeista nyt

» Kauppalehti seuraa tilien tuottoa. Pankeilta kerätään korkotarjoukset kerran viikossa.

%

1) noston määrä vapaasti 2) tällä on määräaikaisuutena 3) korkoperiode myös kuin päivittäin * korkoperiode on päivittäin

Säästötilit

Pankki	pvm	%
Aktia	1.3.	1,00
FIM[2]	1.3.	1,20
Handelsbanken[1]	1.3.	1,00
Helsingin OP	1.3.	0,00—0,55
Hypo	1.3.	1,25
Merkur-pankki[1]	1.3.	0,50
Nooa Säästöpankki	1.3.	0,50—1,50
Nordax Finans[1]	1.3.	3,50
Nordea	1.3.	0,15—0,55
Nordnet	1.3.	0,70
S-Pankki	1.3.	0,10—0,75
Sampo Pankki[1]	1.3.	0,82
Suupohjan Op, Hki[3]	1.3.	0,75—0,75
Tapiola Pankki	1.3.	0,20—1,20

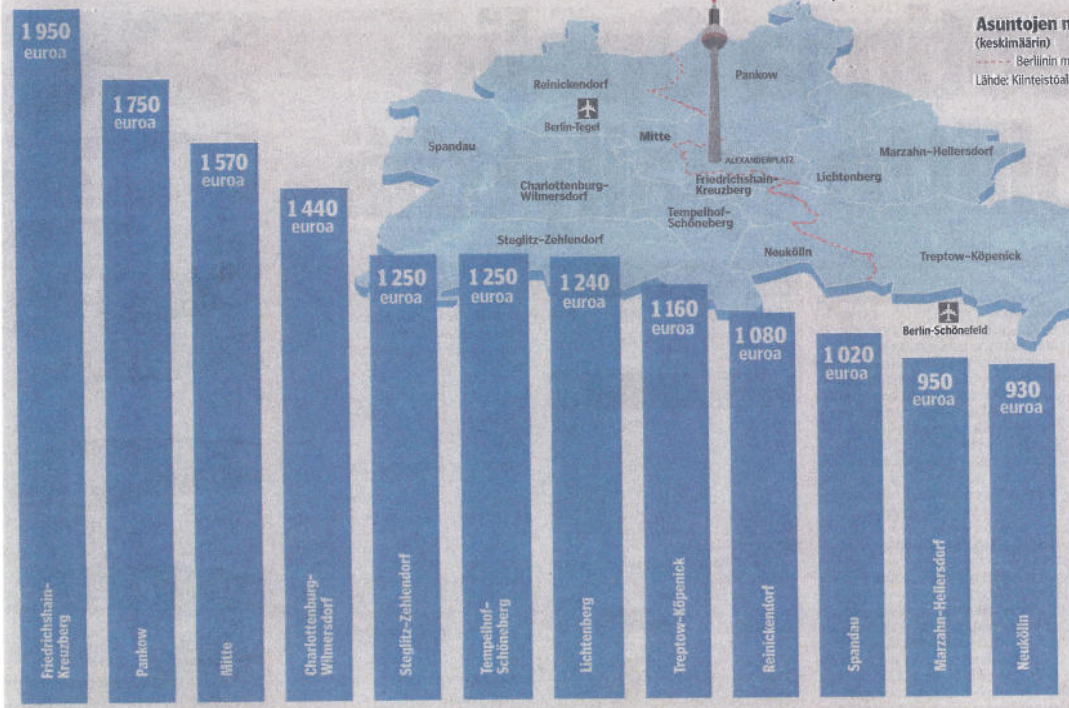
Käyttelytilit

Pankki	pvm	%
Aktia	1.3.	0,00—0,75
Evli Pankki*	16.2.	0,75
FIM*	1.3.	0,00—0,85
Handelsbanken	1.3.	0,00
Helsingin OP	1.3.	0,25—0,25
Nooa Säästöpankki	1.3.	0,50
Nordea	1.3.	0,15—0,50
S-Pankki*	1.3.	0,10
Sampo Pankki	1.3.	0,10
Suupohjan Op, Hki	1.3.	0,25
Tapiola Pankki*	1.3.	0,50

Määräaikaistalletus, 10 000 euroa

Pankki	pvm	3 kk, %	6 kk, %	12 kk, %
Aktia	1.3.	1,00	1,20	2,10
Bigbank	23.2.	1,10	1,65	2,55
Eufex Pankki	1.3.	0,77	1,17	1,50
Evli Pankki	16.2.	0,90	1,18	1,50
FIM	1.3.	0,98	1,28	1,93
Handelsbanken	1.3.	0,85	1,15	1,50
Helsingin OP	1.3.	0,90	1,31	1,99
Hypo	1.3.	0,98	1,29	2,02
Merkur-pankki	1.3.	1,40	1,70	2,00
Nooa Säästöpankki	1.3.	1,20	1,50	2,10
Nordea	1.3.	1,00	1,40	2,05
S-Pankki	1.3.	0,98	1,29	1,85
Sampo Pankki	1.3.	1,00	1,50	1,90
Suupohjan Op, Hki	1.3.	1,05	1,40	2,00
Tapiola Pankki	1.3.	0,88	1,28	1,81
Ålandsbanken	16.2.	1,15	1,40	2,10

LUE LISÄÄ
Oma Raha -uutisia
www.kauppalehti.fi/omaraha



Asuntojen neliöhinnat Berliinissä
(keskimäärin)
Berliinin muuri
Lähde: Kiinteistöalan konsulttiyhtiö Jones Lang LaSalle

Köyhä valtakeskus

Berliini

- Saksan pääkaupunki
- Väkiluku: 3,5 miljoonaa (2011)
- Työttömyysaste: 13 % (2011)
- Inflaatio: 2,4 % (2011)
- Bruttokansantuote: 94,72 mrd. euroa (2010)
- Talouskasvu: 2,7 % (2010)
- Omistusasujia: Noin 15 prosenttia

Euroopan mahtimaa Saksa

- Väkiluku: 81,8 miljoonaa (2011)
- Työttömyysaste: 6,1 % (2011)
- Inflaatio: 2,1 % (2011)
- Bruttokansantuote: 2 499 mrd. euroa (2010)
- Talouskasvu: 3,6 % (2010)
- Omistusasujia: Noin 40 prosenttia

Lähde: Eurostat, Tilastokeskus, Berlin.de

Saksan turvasatama ulottuu kiinteistöihin

Asuntosijoittajat havittelevat kiinteistöjä Berliinistä

Hyvä sijoitus tarvitsee tuekseen paikallisapua

Annemari Anttila
annemari.anttila@kauppalehti.fi

Saksa houkuttelee. Velkakriisissä vellovassa Euroopassa pääoma pakenee turvasatamiin ja sellainen on Euroopan johtava talous Saksa.

Pääoma on kiinnostunut myös kiinteistöistä. Se ovat havainneet myös Assain **Mikko** ja **Jukka Rannila** sekä Confido Capitalin toimitusjohtaja **Juha Kojonen.** He perustivat kuluvan vuoden alussa osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston, joka ostaa kokonaisia kerrostaloja Saksan pääkaupunki Berliinin keskusta-alueelta. Ostetut kerrostalot myydään eteenpäin yksittäisinä asuntoina.

– Berliinissä pystymme ostamaan nättejä, kivoilla alueilla sijaitsevia taloja 1400–1500 euron neliöhinnoilla. Myymme ne eteenpäin keskimäärin 2000 euron neliöhinnalla tai hieman sen yli, Kojonen kertoo.

Rannilat ja Kojonen keräävät varat rahastoon helmi-maaliskuun aikana, ja sijoitustoiminta käynnistynee vuoden toisella neljänneksellä.

Kolmantena hallinnointiyhtiön osapuolena ovat Berliinissä asuvat italialais-saksalaiset **Claudio** ja **Marco Zucchelli**, jotka ovat päävastuussa talojen valinnasta.

Viiden vuoden horisontti

Kiinteistörahastot ovat usein noin kymmenen vuoden mittaisia, mutta Kojosen ja Ranniloiden Berliini-rahasto on suunniteltu noin viiden vuoden jaksolle.

– Sinä aikana on tarkoitus tehdä noin 2–3 osto- ja myyntikierrosta. Jos markkina on hyvä vielä sen jälkeen, on sijoittajilta helppo tiedustella heidän halukkuuttaan uudelleensijoittamiseen, Kojonen sanoo.

Rahasto pyrkii saavuttamaan 12–16 prosentin vuotuisen tuoton sijoitettulle pääomalle. Tavoitteena on palauttaa sijoittajille varoja vuosittain noin 5–7 prosentin tuottoa vastaava määrä.

Velkavivun osuus pidetään maksimissaan 50 prosentissa pääomasta.

– Haluamme, että voimme millaisessa tahassa markkinatilanteessa olla kuljettajan paikalla, Kojonen toteaa.

Hänen mukaansa kerrostalon asuntojen yksittäin myyminen on rahastolle kilpailuetu, koska institutionaalisten sijoittajien on hankala toimia niin.

– Yksittäin myyminen on selkeästi työläämpää, mutta myös tuotto-odotuksemme ovat korkeammat.

Rahastoon kerätään maksimissaan 15 miljoonaa euroa. Kojosen arvion mukaan siihen tulee reilut viisikymmentä osakasta ja sijoitussummat vaihtelevat noin 100 000 euron ja kahden miljoonan euron välillä. Perustajat sijoittavat rahastoon myös omia varojaan: Kojosen, Ranniloiden ja Zucchellien hallinnointiyhtiö on mukana vähintään 500 000 eurolla.

OUTI JÄRVINEN/KL

Mikko Rannila ja Jukka Kojonen

Kortteli ratkaisee

Rannilat ovat tehneet asuntosijoitustoimintaa Zucchellien kanssa Berliinissä jo vuodesta 2008 lähtien. Kokemukset olivat niin hyviä, että he ehdottivat mukaan lähtemistä myös yhteistyökumppanilleen Kojoselle.

Ensimmäisen Berliiniin sijoittavan asuntorahaston Confido Capital ja Assai perustivat vuoden 2011 kesällä. Neuvottelut neljännen ja viimeisen kerrostalon ostamisesta ovat nyt käynnissä.

Mikko Rannilan mukaan ensimmäisen rahaston asuntoja on myyty paljon ulkomaalaisille sijoittajille. Hän arvelee tämän johtuvan siitä, että eurokriisin myötä monet eurooppalaissijoittajat ovat pitäneet Saksaa turvasatamana varoilleen.

– Etenkin tanskalaisten, italialaisten ja ruotsalaisten osuus on ollut merkittävä. Myös suomalaissijoittajat ovat olleet kiinnostuneita, Rannila kertoo.

Kaikki ensimmäisen rahaston kohteet ovat entisen Länsi-Berliinin alueelta. Rannilan mukaan hinta-laatusuhde on siellä parempi kuin vanhan Itä-Berliinin puolella, jonka trendialueilla asuntojen hinnat ovat nousseet jo liikaa.

Ilman paikallista apua onnistunut asuntosijoittaminen olisi lähes mahdotonta Berliinissä, jossa kaupunginosat jakautuvat erilaisiin mikroalueisiin. Hyvienkin alueiden sisältä löytyy kortteleita, joista sijoittajan on viisainta pitää näppäsnsä erossa.

Berliinissä tulee viikoittain myyntiin noin 20–30 kerrostaloa. Suurin osa niistä ei täytä Ranniloiden ja Kojosen kriteereitä esimerkiksi kehnon kuntonsa tai sijaintinsa vuoksi.

– Kun ensimmäisen rahaston talot valittiin, kävimme läpi 100–120 taloa. Niistä shorttilistalle jäi vain neljä, joista ostettiin lopulta kolme, Kojonen kertoo.

Lupaavat merkit

Berliini on muuttovoittokaupunki, jossa kotitalouksien määrä kasvaa tasaisesti. Kojosen mukaan pääkaupunki on hiljalleen kuromassa kiinni muuta Saksaa sekä omistusasumisessa että bruttokansantuotteessa.

Myös suuryritykset ovat viime aikoina huomanneet kaupungin imun: Esimerkiksi lääkeyhtiö Pfizer on muuttanut pääkonttorinsa Karlsruhesta Berliiniin, ja monialayhtiö Siemens on perustanut kaupunkiin 12 000 työntekijän turbiinien tutkimus- ja valmistusyksikön.

Koska Berliinin hintataso on yhä hyvin matala, ei sinne rakenneta uusia asuntoja juurikaan. Rannila ja Kojonen uskovat, että kaupungin hinnoissa on merkittävästi nousuvaraa. Se ei kuitenkaan ole rahaston kannalta kriittistä.

– Hintojen nousu olisi vain mukava lisä hyvän salkunhoidon päälle, Rannila sanoo.

Keskusta-asunnon saa Berliinistä vain 1000–1500 euron neliöhinnalla, kun Helsingissä keskustaneliöstä joutuu pulittamaan noin 5700 euroa.

Toisin sanoen: 200 000 eurolla saa Helsingin keskustan liepeiltä pienen kaksion, Berliinin keskustasta sataneliöisen kerrostaloasunnon.