

Petri Roininen

ASUNTO – ELÄMÄSI TÄRKEIN SIJOITUS

ALMA TALENT
Helsinki 2018

Tilaa Asunto – Elämäsi tärkein sijoitus Alma Talent Shopista:
shop.almatalent.fi

Copyright © 2018 Alma Talent Oy ja Petri Roininen

ISBN 978-952-14-3366-5

ISBN 978-952-14-3367-2 (sähkökirja)

ISBN 978-952-14-3368-9 (verkkokirja)

Kansi: Janne Harju

Taitto: NotePad, www.notepad.fi

BALTO print, Liettua 2018

Anna palautetta: protoimitus@almamedia.fi

Esipuhe

Jokaisella pilvellä on kultareuna, sanotaan. Yksi sysäys tämän kirjan kirjoittamiselle tuli tällaisen pilven varjossa keväällä 2017. Suomen Vuokranantajat ry:n vuosikokous valitsi hallituksen omintakeisella äänestysmetodiikallaan. Uutena hallitusehdokkaana hävisin hallituspaikan pitkään hallituksessa istuneelle Nooa Pankin toimitusjohtaja Tommi Rytköselle. Tilaisuuden jälkeen käydyssä jälkipyykissä moni vuosikokouksen osallistujista esitti vetoimuksen vaikuttaa järjestönsä. Tämä tietysti olisi haasteellista ilman hallitusmandaattia. Toisaalta näissä keskusteluissa yksityisten asuntosijoittajien kanssa tuli esiin ajatuksia *asuntovarallisuuden* eri näkökulmista.

Kysymys siitä, mitä *asunto ja asuntovarallisuus* lähes jokaisen ihmisen tärkeimpänä sijoituksena oikein on, alkoi kiinnostaa. Ajatus ”pelkän” sijoitusoppaan kirjoittamisesta tuntui kuitenkin suppealta. Olin asuntoteemaa aikaisemminkin harkinnut, mutta kuitenkin vuonna 2011 päätyneet kirjoittamaan liikkeenjohdollisen kirjan (Yrittäjämäinen ote johtamiseen, Talentum). Kustannustoimittaja Anttoni Pihlajamäen mukaan voisi olla kiinnostavaa, jos asumiseen keskittyneen pörssilistatun yhtiön toimitusjohtaja kirjoittaisi kirjan lähes jokaisen ihmisen tärkeimmästä sijoituksesta – asunnosta.

Ilman vaalitappiota jälkipyykki ja siten myös idea kirjasta olisi voinut jäädä syntymättä. Jälkipyykissä pohdittiin kysymyksiä mm. siitä, mistä asuntosijoittamisen tuotto tosiasiallisesti syntyy ja kuinka sitä voisi mallintaa? Millaisilla tavoitteilla ja keinoilla yksityishenkilöt hoitavat ja kasvattavat asuntovarallisuuttaan? Voiko asuntosijoittami-

nen olla ammatti yksityiselle vuokranantajalle? Entä sijoitusyhtiöt ja rahastot – millaiseen logiikkaan niiden toiminta perustuu? Ymmärrämmekö, mikä ajaa asuntojen markkinaa ja asuntojen arvoja? Mitä jokaisen kotitalouden tulisi tietää asuntomarkkinan toiminnasta ja ottaa huomioon, kun mietitään tärkeintä sijoituskohdetta eli omaa asuntoa? Aiheen tutkimus on häkellyttävän rajallista varsinkin suhteessa varallisuuden määrään ja sijoittajien lukumäärään.

Lopullinen päätös kirjoittamiselle syntyi heinäkuussa 2017 Japaniin – tarkemmin sanottuna Kiotoon ja Tokioon – suuntautuneella matkalla. On aina yhtä pysäyttävää katsoa Tokiossa vuonna 2012 valmistuneen Sky Tree -tornin 345 metrin korkeudella olevalta näköalatasanteelta 37 miljoonan asukkaan kaupunkialueen sykkettä. Oivalsin, että todennäköisesti yhdellä silmäyksellä näkyvissä olevan rakennuskannan arvo ylittää kaikkien Pohjoismaiden kaikkien rakennusten yhteenlasketun arvon. Huikeasta tiiveydestä huolimatta kaupunki ja sen infra toimivat erinomaisen laadukkaasti.

Japanin suurimmissa nauhakaupungeissa tilanpuute, kysyntä, väestöpohja, rakennusten saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä, markkinan likviditeetti ja kaikki perusfundamentit ovat huikeat. Voisi kuvitella, että asuntojen hinnat kipuavat Sky Tree -tornin tavoin kohti taivaita. Kuitenkin kun laskeutuu tornista alas ja alkaa tutkia asuntojen arvoja, päättyy yllättävään lopputulokseen. Japanin suurimmissa kaupungeissa, kuten esimerkiksi Kiotossa, asuntojen hinnat eivät oleellisesti ole korkeampia kuin Suomessa, vaan jokseenkin pääkaupunkiseudun hintojen tasolla.

Näin ei kuitenkaan ole ollut aina. Kun vuonna 1998 olisi tarvittu 2–3 helsinkiläistä omakotitaloa, jotta saisi yhden kiitolaisen omakotitalon, vuonna 2017 vaihtosuhte oli jokseenkin 1:1. Miten tällainen muutos on mahdollinen? Entä mitä suomalaisen asunto-omistajan tai -sijoittajan tulisi tästä ajatella?

Teemana asuntovarallisuus on sekä yksityinen että julkinen. Yksityisen siitä tekee jo se, että Suomessa on poikkeuksellisen vahva omistusasumisen sekä yksityisten sijoitusasuntojen perinne. Onhan maassamme 2 000 000 omistusasuntoa ja 270 000 yksityisesti omistettua sijoitusasuntoa, jotka yhdessä muodostavat peräti 81 prosenttia koko asuntokannasta. Pelkästään yksityisten tahojen omistamien

sijoitusasuntojen määrä ylittää kaikkien yksityisten sijoitusyhtiöiden ja -rahastojen omistamien asuntojen määrän. Ei siis ole mikään ihme, että Mia Koro-Kanervan johtaman Suomen Vuokranantajien jäsenmäärä kasvaa jatkuvasti.

Asuntosijoittamisen pitkä perinne ja suosion kasvu saa kysymään, millä edellytyksillä asuntosijoittaminen voi olla yksityishenkilölle ammatti? Kuinka paljon pääomia tai asuntoja pitäisi omistaa, jotta voisi ryhtyä päätoimiseksi asuntosijoittajaksi sen sijaan, että harrastaisi asuntosijoittamista yhtenä henkilökohtaisen sijoitustoiminnan lohkona? Millaisia tuottomahdollisuuksia tai riskejä tällaiseen ammattiin – kutsukaamme sitä Talonomistajaksi – liittyy? Kuinka Talonomistajan tuottoja ja riskejä pitäisi arvioida ja hallita? Entä miten tunnetut asuntosijoittajat sijoittavat, ja mitä tekijöitä he arvostavat sijoituskohteissa ja -toiminnassa?

Ammattimaisella asuntosijoituspuolella tapahtuu paljon. Jyrki Laurikaisen johtaman Raklin jäsenkunta uudistuu ja suuntautuu kestäviin ja vastuullisiin ratkaisuihin. Raklin strategian kulmakiviä ovat mm. ammattimaisuus ja vastuullisuus. Rakli kokoaa yhteen toimijoita, jotka ovat alalla pitkäjänteisesti ja perustavat arvonsa taloudellisesti ja yhteiskunnallisesti kestävästi. Rakli on tehnyt vuosikaudet hyvää työtä ja nauttii ammattilaisten keskuudessa arvostusta, joka kumpuaa pohjimmiltaan juuri arvoista ja strategiasta. Rakli kokoaa yhteen suurimman osan maan ammattimaisista kiinteistönomistajista ja on merkittävä vaikuttaja kaupunkisuunnittelun, kaavoituksen ja alan toimintaedellytyksen kehittäjänä.

Asuntorahastot toimialana ovat viimeisen 10 vuoden aikana syntyneet ja kasvaneet huomattavan nopeasti. Koko asuntorahastojen – tai laajemmin kiinteistörahastojen – toimiala on syntynyt viimeisen reilun 10 vuoden aikana. Ne ovat osaltaan myös viime vuosien asuntobuumin takana – suuri osa uudistuotannosta ja asuntokaupoista on päätynyt asuntorahastojen taseisiin. Asuntorahastojen taloutta tai sijoitusstrategiaa tunnetaan – ehkä listattu Orava Asuntorahasto Oyj pois lukien – hieman rajallisesti. Millaisilla strategioilla asuntorahastot sijoittavat? Millaista tuotto–riski–ajattelua ne noudattavat? Eroavatko asuntorahastojen strategiat toisistaan jollain tapaa? Kuinka niitä johdetaan? Onko mahdollista, että alan toimijoiden strategiat

erilaistuvat samalla, kun ala kasvaa? Luultavasti kaikki strategiat eivät voi voittaa. Seuraava laskusuhdanne tai korkojen nousu viimeistään seulonaa voittajat. Toisaalta ala kasvaa koko ajan ja uusia ideoita ja strategioita syntyy. Kokonaisuutena kiinteän omaisuuden arvopaperistaminen saattaa olla vasta aivan alussa.

Intressierot julkisten ja yksityisten asutosijoittajien välillä kasvavat samalla, kun ala monimuotoistuu. Tästä osittain kertoo julkista tukea nauttivien asutosijoittajien perustama oma edunvalvontayksikkö KOVA (Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät).

”Kohtuuhintainen” lienee terminä yksi eniten politisoitunut sana asuntomaailmassa. Sitä ovat omimassa käyttöönsä kaikki kynnelle kykenevät. Mitä sillä tarkoitetaan? Mikä on ”kohtuullista” ja kenen kannalta ja missä katsannossa tarkasteltuna? Ei voi välttyä vaikutelmalta, että kohtuuhintaisuudella itse asiassa selitetään tai vaaditaan oikeutta tai perustetta merkittäviin ja pysyviin tulonsiirtoihin tai yritystukiin.

Toisinaan sanalla ”kohtuuhintainen” saatetaan tarkoittaa vain tuotosta ilman tuotos–panos-tarkastelua. Ajatellaan, että on jollain tapaa ylevää, jos huomattavan suurin kokonaispanostuksin saadaan esimerkiksi vuokrataso hieman markkinavuokria alhaisemmaksi ilman, että kysyttäisiin, mikä on sen kustannus. Tai ilman että kysyttäisiin, mikä olisi vaihtoehto – satsata kohtuuhintaisuuden aikaansaamiseen käytettävät varat suoraan tukeen kuluttajalle? Tai olisiko mahdollista vapauttaa kilpailua ja uskoa siihen, että markkinamekanismi tuottaa parhaan lopputuloksen? Onko oikein ja yhteiskunnan edun mukaista, jos kohtuuhintaisuuden nimissä esimerkiksi luodaan veroparatiisinoimaisia yhteisö- ja osinkoverosta vapautettuja saarekkeitä, joilla on oikeus nauttia valtion takaamista lainoista ilman omaa riskinottoa? Kenen kannalta tämä on kohtuullista? Onko se koko yhteiskunnan kannalta kohtuullista, jollain perusteella siedettävää tai peräti kohtuutonta?

Ehkä termi ”oikeudenmukainen” on vielä laajemmin ja merkillisemmin tavoin poliittisiin tarkoituksiin omittu sana, mutta ei kohtuuhintainen asuminen kovin kauas jää. Molemmat ovat irtaantuneet todellisuudesta mielikuvien luomisen maailmaan vailla vastuuta siitä, mitä sanoilla tosiasiallisesti tarkoitetaan.

Asuntovarallisuus on valtavaksi paisuneen asumisen tukijärjestelmän vuoksi vahvasti poliittinen ja kansantaloudellinen kysymys. Asunto- ja veropolitiikan muutokset vaikuttavat jokaiseen asunnonomistajaan riippumatta siitä, omistaako omistus- vai vuokra-asuntoja. Kuvaan myöhemmin logiikkaa, jolla miljardeja euroja käytetään vuosittain asuntojen omistamisen, rakennuttamisen, asumisen, vuokraamisen ja vuokranmaksun tukemiseen. Mielenkiintoiseksi tukijärjestelmän tekee se, että saajina lopulta näyttäisivät olevan erityisesti julkisen sektorin toimijat. Julkinen sektori siis tukee itseään tilanteessa, jossa usein kritisoituna lopputuloksena meillä on hyvin kalliit asunnot. Tämä saa kysymään, onko tällainen monopolipiirteitä sisältävä suljettu systeemi todellakin tehokas vai tulisiko harkita enemmän markkinaehtoisia ratkaisuja.

Julkisella sektorilla ja julkisilla varoilla on ollut pitkä historiallinen vastuu asuntosektorin kehittämisestä Suomessa. Tämän perusta luotiin maailmassa, jossa Suomi oli pääomaköyhä ja rahoitusmarkkina hyvin säännöstelty. Tulevaisuutta ajatellen vaikuttaa todennäköiseltä, että vetovastuu asuntomarkkinoiden kehittämisestä on siirtymässä yksityiselle sektorille julkisen sektorin velkaantumisen ja talouden tasapainotuspakon johdosta. Siksi pitäisikin kyetä ajattelemaan avoimesti ja luomaan uusia rakenteita entisten, aikanaan hyvin toimineiden tilalle. Suomi on avautunut suunnitelmataloudesta kohti markkinataloutta usealla sektorilla. Asumisen saralla tultaneen hieman jälkijunassa verrattuna moneen muuhun perustarpeeseen, mutta ei kuitenkaan viimeisenä. Siirtyminen on tietysti haasteellista, koska se johtaa vallan siirtymiseen. Toisaalta se voi avata aivan uusia näkökulmia asuntovarallisuuteen – useimpien kotitalouksien keskeisimpään varallisuusmuotoon.

Helsinki / Kioto 9.1.2018