

Vastine Kuka nostaisi Oravan hännän? –kolumniin

Nordnetin osakestrategi Jukka Oksaharju kirjoitti 21.8. kolumnissaan Orava Asuntorahastosta. Mielestämme on hyvä, että artikkelissa nostetaan esiin asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Haluamme kuitenkin oikaista kolumnin virheellisiä kohtia sekä tuoda esiin kolumnissa käsiteltyihin teemoihin liittyviä olennaisia asioita Orava Asuntorahaston toiminnasta.

Viimeisimmässä osavuosikatsauksessa esittämämme arvio on, että odotamme asuntorahaston huoneistojen arvon pysyvä likimain ennallaan loppuvuoden ja että asuntojen hinnat kääntyisivät maltilliseen nousuun ensi vuonna. Pitkällä aikavälillä arvioimme asuntojen keskimääräiseksi nousuvauhdiksi 4% vuodessa. Viimeisten 30 vuoden aikana kerrostaloasuntojen keskimääräinen hintojen nousu on Tilastokeskuksen mukaan Suomessa ollut 4,7 % vuodessa.

Asuntosalkun tuoton eli vuokratuoton ja arvonnousun kannalta olennaista on tarkastella huoneistojen markkina-arvojen, ei asunto-osakkeiden lukumäärän, jakautumista. Orava Asuntorahaston sijoitusten kohdekaupungeista suurimmat asuntojen markkina-arvolla mitattuna ovat Vantaa, Porvoo ja Nurmijärvi.

Oksaharju kirjoittaa: ”Todellinen nettovuokratuotto oli siten lähempänä nolaa kuin kymmentä prosenttia”. EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksen mukaan laskettu ja osavuosikatsauksessa kerrottu Orava Asuntorahaston tämän vuoden toisen vuosineljänneksen bruttovuokratuotto oli 6,8% ja nettovuokratuotto 4,9%. Osingot on tarkoitus rahoittaa vuokratuotoista ja huoneistomyynneistä kertyvillä varoilla. Takeita tavoitetuottoon ja osingonmaksutavoitteeseen ylttämisestä ei voida tietenkään antaa.

Oksaharju toteaa asuntorahaston kirjanpidon olevan ”laillista mutta luovaa”. Orava Asuntorahaston kirjanpitomenettelyä sääntelevät ennen kaikkea kansainvälinen kirjanpitokäytäntö IFRS, jota EU:n pörssiyritysten tulee noudattaa sekä Suomen kiinteistörahastolaki. Realisoitumattoman arvonnousun kirjaaminen tuotoksi perustuu kiinteistörahastolain pakottavaan sääntelyyn. Asuntorahaston kirjanpitoa koskeva sääntely on kaiken kaikkiaan kattavaa ja yksityiskohtaista.

Orava Asuntorahaston omistamien asuntojen käypä arvo määritetään tilastollisella arvostusmallilla, joka on ulkopuolisen arvioitsijan auditoima ja jossa aineistona käytetään, toisin kuin Oksaharju kirjoittaa, sekä kauppahintoja että hintapyyntöjä. Arvostusmallin auditointiraportti on nähtävissä asuntorahaston verkkosivulla.

Oksaharju arvelee asuntorahastolle myydyin ”lähinnä pankin harteita painavia riskikohteita”. Orava Asuntorahasto on hankkinut viime syksyn listautumisannin jälkeen huoneistoja yhteensä 49 miljoonalla eurolla. Täysin uudet asunnot on hankittu kolmelta suurelta tai keskisuurelta rakennusliikkeeltä ja muut huoneistot mm. eläkesäätiöltä, asuntorahastolta ja eläkevakuutusyhtiöltä.

On tärkeää huomata, että asuntorahaston tasearvoihin ei sisällytetä eikä tule sisällyttää ennakkoarviota asuntojen myyntikuluista. Kun myynnin kulut, kuten välityspalkkiot ja stailauskulut, vähennetään myyntihinnasta, käypään tasearvoon verrattuna normaalisti tuleekin

luovutustappiota. Tämän seikan huomiotta jättäminen johtaa helposti virheellisiin johtopäätöksiin.

Pekka Peiponen
Toimitusjohtaja
Orava Asuntorahasto