

Vastine Orava on omituinen otus -artikkeliin

Kaupparehden toimittaja Olli Herrala kirjoitti 28.7. artikkelissaan Orava Asuntorahastosta. Artikkelissa esitetään osin Herralan omia käsityksiä ja osin tuntemattomaksi jäävän salkunhoitajan näkemyksiä. Mielestämme on hyvä, että artikkelissa nostetaan esiin asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Haluamme kuitenkin oikaista artikkelin virheellisiä kohtia sekä tuoda esiin artikkelissa käsiteltyihin teemoihin liittyviä olennaisia asioita Orava Asuntorahaston toiminnasta.

Orava Asuntorahaston oman pääoman tuottotavoite on 10 prosenttia. Vuokratuottojen lisäksi tavoitteeseen pääseminen edellyttää salkun vivutusta ja arvonnousua. Arvonnousu voi tulla tukkualennusten tulouttamisesta tai yleisestä asuntojen arvonnoususta.

Artikkelissa kritisoidaan tukkualennusten kirjaamista tuotoksi asuntojen hankinnan yhteydessä. Tukkualennusten tuloutus perustuu kansainvälisen kirjanpitostandardin IFRS:n ja kiinteistörahastolain pakottavaan ja yksityiskohtaiseen sääntelyyn. Orava Asuntorahasto ei itse voi valita kirjaamiskäytäntöä. Artikkelissa kutsutaan pakottavien sääntöjen noudattamista ”kikkailuksi” ja ”epäeettiseksi menettelyksi”. Jos asuntorahasto ylipäänsä hankkii asuntokohteita eikä maksa niistä käypää tukkuhintaa enempää, tällaiselta ”kikkailulta” ja ”epäeettiseltä menettelyltä” on mahdoton välttyä. Tämän seikan huomiotta jättäminen johtaa helposti virheellisiin johtopäätöksiin.

Herrala kirjoittaa: ”Asuntojen markkinahinnat laskevat muualla kuin pääkaupunkiseudulla, joten jossain vaiheessa voi edessä olla alaskirjauksia.” Herrala ei tuo lainkaan esiin, että tulosvaikuttaisia alaskirjauksia on tehty ja tehdään automaattisesti vuosineljänneksittäin kaikkien niiden asuntojen kohdalla, joiden käypä arvo on laskenut tai laskee.

Artikkelissa kritisoidaan tilastollisen arvostusmallin käyttöä asuntojen tasearvojen laskemisessa. Tilastollisen arvostusmallin käyttö pohjautuu käsityksemme siitä, että se on ylivoimaisen tarkka, objektiivinen ja ajantasainen asuntojen käyvän arvon määrittystapa. Tasearvojen laskennassa käytetään liki 200 000 hintahavaintoa, jokainen pääsee täsmälleen samaan lopputulokseen samalla data-aineistolla eivätkä asunnon arvon määrittämiseen vaikuta arvioitsijan subjektiiviset mieltymykset. Arvostusmalli auditoidaan vuosittain ja auditointiraportti on nähtävissä asuntorahaston verkkosivulla.

Herrala kirjoittaa: ”Käytännössä Orava ostaa myymättömiä, tyhjänä seisovia asuntoja alle rakennusyhtiön virallisen vähittäismyyntihinnan.” Kuvaus johtaa harhaan. Orava Asuntorahasto on hankkinut ja hankkii sekä uusia että vanhoja asuntoja. Kuluvana vuonna asuntorahasto on hankkinut 282 asuntoa, joista 44 eli 16 % on ollut Herralan esiinnostamia valmiita rakennusliikkeiltä hankittuja huoneistoja.

Herrala esittää, että Orava Asuntorahaston nettovuokratuotot 2011-2015 jäivät 1,4 miljoonaan euroon. Luku on virheellinen, oikea luku on 8,4 miljoonaa euroa.

Jouni Torasvirta
Hallituksen puheenjohtaja
Orava Asuntorahasto