

## **VUOKRATURVA: Uusien asuntojen 70 prosentin yhtiölainat ovat venäläistä rulettia sillä, että kaikkien Suomen taloyhtiöiden lainaehdot huononevat**

Suomalaiset pankit ovat tehneet ison työn vuosikymmenten mittaan sen eteen, että ne kansainväliset tahot, joilta suomalaiset pankit jälleenrahoituksensa saavat, ymmärtäisivät mikä asunto-osakeyhtiö on. Se on suomalaisen asuntomarkkinan erikoisuus ja ylpeydenaihe, jossa ihmiset omistavat asunnot yhdessä yhteisen yrityksen kautta. Taloyhtiölle valitaan hallitus ja isännöitsijä, ja ne huolehtivat rakennuksesta, korjauksista ja hallinnosta.

Kansainvälisen rahoittajan korvissa asunto-osakeyhtiö kuulostaa kuitenkin riskialttiilta kiinteistösijoitusyhtiöltä. Mutta suomalaiset pankit ovat osanneet asiansa ja saaneet rahoittajat vakuuttumaan taloyhtiöiden konservatiivisesta luonteesta ja riskien mataluudesta. Niinpä taloyhtiöt ovat saaneet – ja saavat edelleen – rahoitusta erittäin helposti ja matalalla korolla. Vuosikymmenien työn seurauksena.

Nyt kaikkien taloyhtiöiden kansainvälisellä maineella pelataan venäläistä rulettia, kun uusiin taloyhtiöiden on alettu kasata maksimimäärä yhtiölainaa ja ostajat ovat suurimmalta osin sijoittajia. Nämä taloyhtiöt ovat juuri sellaisia keinottelulta haiskahtavia virityksiä, mitä kansainväliset rahoittajat pelkäsivät. Ensimmäisten vuosien lyhennysvapaat yhtiölainoissa vielä pahentavat asetelmaa. Maine on helppo menettää, mutta vaikea saada takaisin.

Seurauksena voi olla se, että kaikkien suomalaisten taloyhtiöiden lainansaanti vaikeutuu ja kallistuu. Tämä koskee silloin myös jo kokonaan maksetussa ja aikoja sitten rakennetussa omassa kerrostaloasunnossa asuvia suomalaisia siinä vaiheessa, kun seuraava putki- tai julkisivuremontti tai vastaava osuu kohdalle. Ja lisäksi tämä vaikuttaisi myös vuokria nostavasti, koska vuokranantajien kulut nousisivat.

\*\*\*

Uudiskohteissa noin 70 prosentin yhtiölainat ovat nykyään enemmän sääntö kuin poikkeus. Niiden avulla asuntoon kohdistuvaa lainoitusta saadaan siirrettyä omistajalta kiinteästi itse asuntoon kuuluvaksi. Minkäänlaista arviointia asunnon omistajan luotonkantokyvystä ei kukaan silloin suorita. Tämä Yhdysvalloista tuttu malli aiheuttaa myös sen, että jos asunto myydään, laina siirtyy kätevästi asunnon mukana.

Suomessa perinteinen malli on ollut menneinä vuosikymmeninä se, että uudet asunnot myydään velattomina, eli vailla yhtiölainaa. Myöhemmin, kun rakennukset ovat ikääntyneet, yhtiölainaa on otettu peruskorjauksiin. Ja silloinkin mahdollisimman vähän. Eli on saatettu vaikkapa myydä kivijalasta taloyhtiön omistama liiketila tai tarpeettomaksi jäänyt entinen talonmiehen asunto, jotta yhtiölainaa ei ole tarvinnut ottaa niin paljon. Suurta yhtiölainaa on siis pidetty pahana ja rasitteena taloyhtiölle. Niitä taloyhtiöitä, joilla on todella suuria yhtiölainoja, on pidetty aiemmin yleisesti ”huonoina”. Ja lähes velattomia ja korjauksensa hyvissä ajoin ennakoivia taloyhtiöitä ”hyvinä”.

Nykyään asiat ovat kovasti toisin. Isoista yhtiölainoista on tullut yksi uusista kiinteistökeinottelun työkaluista.

Rakennusliike saa asunnoistaan helpommin todella kovia hintoja, kun suuri yhtiölaina painaa varsinaisen kauppahinnan alas ja asunnon todellinen hinta hämärtyy. Kun lisäksi yhtiölainoissa on usein aluksi muutama vuosi lyhennysvapaata, todelliset tulevat asumiskustannukset hämärtyvät myös.

Käytetystä uuteen asuntoon vaihtava saa vanhan asuntonsa kaupasta käteistä, joka ison yhtiölainan takia ei välttämättä kulukaan uuden asunnon kauppahintaan. Vanhasta uuteen asuntoon vaihtava saa tililleen ikään kuin ylimääräistä käteistä rahaa, mikä voi tuntua mukavalta ja vaikuttaa taloustilanteen kannalta myönteisesti kulutuskäyttäytymiseen. Vähemmälle huomiolle saattaa jäädä se, että asunnonvaihtaja on muutoksen jälkeen aiempaa velkaisempi.

Sijoittaja taas hyötyy isoista yhtiölainoista, koska valistuneet taloyhtiöt tulouttavat niiden lyhennykset kirjanpidossaan, jolloin sijoittaja pystyy vähentämään yhtiölainan lyhennykset heti suoraan vuokratulojen verotuksessa. Tämä on sijoittajan kannalta mahdollittoman hyvä kuvio. Tässä yhteydessä täytyy valitettavasti myöntää, että aikanaan itse keksin ja ajoin läpi mallin, jossa tämä kirjanpidossa tulouttaminen kirjataan myös näiden taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin, jotta sijoittaja uskaltaa varmemmin laskea verovähennysoikeuden varaan.

Vasta myöhemmin tulin katumapäälle, kun tämä asetelma kuumensi uudiskohtaisen sijoitusmarkkinoita niin paljon. Paljon enemmän kuin osasin ikinä kuvitella. Asuntokuplan ehkäisyä ajatellen tulin luoneeksi eräänlaisen ilmestyskirjan pedon. Ei myöskään ole lainkaan selvää, etteikö tätä verotuksen porsaanreikää voitaisi jossain kohtaa poikkeusjärjestelyllä tukkia.

Timo Metsola