

# Korjausvelkakriisiin haettiin ratkaisua Tampereella

Ari Laitala



Ari Laitala

Asuinlähiöiden peruskorjausvelka lasketaan miljardeissa euroissa, ehkä jopa kymmenissä. Asuntojen arvonmuodostukseen nämä asunto-osakeyhtiön taseen ulkopuoliset erät eivät kuitenkaan näytä juuri vaikuttavan. Markkinoilla mennään kuin laput silmillä, jos koulutuspäivän antia on uskominen.

**SUOMEN KIIINTEISTÖARVIOINTIYHDISTYS RY:N JA AUKTORISOIDUT KIIINTEISTÖARVIOIJAT RY:n** järjestämä koulutustilaisuus keräsi kolmisenkymmentä osanottajaa marraskuun alkupuolella Tampereen hotelli Rosendahliin. Näkökulmana oli peruskorjausvelan huomioiminen kiinteistöarvioinnissa. Keskustelu lähiöiden peruskorjausvelasta on viime vuosina noussut jo varsin arkipäiväiseksi puheenaiheeksi, mutta näkökulmat markkinoiden toimintalogiikkaan, asuntojen arvonmuodostukseen ja arviointiin ovat olleet niukkoja.

## MITÄ MARKKINOILLA TAPAHTUU?

Seminaariväen herättely oli uskottu toimitusjohtaja **Mikko Peltonkorvelle** Matinkylän Huollosta. Värikkäänä ja suorasanaisena esiintyjänä tunnettu Mikko sai paitsi pitkänmatkalaiset hereille myös koko yleisön virittäytymään keskustelemaan tunnelmaan. "Korjausvelalla ja teknisillä asioilla ei ole mitään merkitystä ostopäätöksiä tehtäessä", oli yksi Mikon väittämistä. Vaikka sanavalinta oli epäilemättä karrikoitu, ei yleisöltä vastaväitteitä herunut.

Mikko lausui mielipiteensä myös asunto-osakeyhtiöille kehitetystä kuntoarvioinnista ja sitä osoittavasta kuntotodistuksesta. Mikko totesi kuntotodistuksen tausta-ajatuksen olleen kauniin ja tarkoituksen hyvän, mutta epäili vahvasti tiedon lisäävän tuskaa.

”Kuka haluaisi maksaa tuhansia euroja kuntotodistuksesta, jossa olisi ihan mustaa valkoisella siitä, kuinka huono tää mökki on?” Tämäkin väite tuntui vaikeuksitta saavuttavan seminaariyleisön hyväksynnän. Kukapa haluaisi lähteä lisäämään painetta ehkä mittaviinkin peruskorjauksiin ja siten huomattaviin vastikkeiden nostoihin. On kuitenkin vaikea nähdä vaihtoehtoja pidemmällä tähtäimellä. Ehkäpä kuntotodistukselle löytyy tarvetta vasta sitten, kun kalliita korjauksia joudutaan tekemään sitä mukaa, kun paikat pettävät. Ehkä sitten huomataan, että edullisempikin lähestymistapa olisi ollut tarjolla.

Monille uutinen oli varmasti myös se, että Mikon mukaan uusissakin asuinrakennuksissa voi olla vakavia rakennusvirheitä. Esimerkeistä tuntui jälleen kerran olevan runsauden pulaa. Parhaiten kuulijoiden mieleen jäi varmasti tapaus, jossa yläkerran WC:n viemäriputki ei johtanutkaan mihinkään – muualle kuin alakerran asunnon väliseinän sisään.

Mikko antoi sapiskaa myös omilleen. ”Miten voi olla uskottava taloyhtiön toimitusjohtaja, jos isännöitsijällä on hoidettavanaan 25 taloyhtiötä?” Rivien välistä tuntui lähtevän viesti myös taloyhtiöille. Monissa taloyhtiöissä isännöinti kilpailutetaan pelkästään hinnalla. ”Lopputuloksena on tällöin pikemminkin sihteeripalvelu kuin toimitusjohtajapalvelu”, Mikko ohjeisti.

”Ja sitten vielä välittäjät pääsevät mielikuvineen sotkemaan pakkaa ihan turhaan ja vaikuttavat siihen, etteivät huonot talot erotu hyvistä”, päätti Mikko oman osuutensa.

#### EDESSÄ VAPAAEHTOISIA PAKKOMUUTTOJA?

Mikko ennusti taloyhtiöissä eriyvää kehitystä. ”On taloyhtiöitä, joissa asiat halutaan ja kyetään hoitamaan kuntoon. Sitten on taloyhtiöitä, joissa ollaan välinpitämättömiä. Vaikeita asioita ei haluta nostaa pöydälle eikä investointeja haluta eikä kyetä suunnittelemaan – saatikka toteuttamaan”. Tämä voi Mikon mukaan johtaa kehitykseen, jossa omaisuutensa arvon kehityksestä tai vähintäänkin säilymisestä kiinnostuneet osakkaat muuttavat toisentyypiseen taloyhtiöön. Vastaavasti korjausinvestointeja tekevästä taloyhtiöstä muuttavat ne asukkaat pois, jotka eivät halua tai kykene sitoutumaan korkeampiin vastikkeisiin. ”Ja sitten on taloyhtiöitä, joissa kehitys voi kääntyä kumpaan suuntaan tahansa”, Mikko jatkoi. ”Kehityksen suunta voi olla pienestä kiinni, esim. siitä, kuinka aktiivisia ja sitoutuneita puheenjohtajia hallitukseen sattuu päätyämään.”

#### MARKKINOILLA JAKO KAHTEN?

Mielenkiintoisen teesin esitti Talotakuu Oy:n hallituksen puheenjohtaja **Jukka Tola**. Hänen mukaansa markkinoilla on jo alkanut tapahtua eriytymistä jyviiin ja akanoihin. ”Heikosti hoidetut ja johdetut taloyhtiöt alkavat olla tilanteessa, jossa korjausvelka jo selvästi näkyy, myös asunnon ostoa harkitseville.” Tolan mukaan ostajakunnassa on kuitenkin vielä paljon tiedon tai ymmärryksen puutetta. Talotakuu on kehittänyt pilotointivaiheeseen edennyttä taloyhtiöiden luokitusjärjestelmää, joka yhdistää taloyhtiöiden taloudellisen ja teknisen kunnan näkökulmat. Jäämme mielenkiinnolla odottamaan palvelun kehittymistä ja leviämistä.

#### PANKEILTA TURHA ODOTTAA APUPAKETTEJA

Hypoteekkiyhdistyksestä koulutusyleisöä valistamaan oli kutsuttu varatoimitusjohtaja **Ari Pauna**. Paunan esityksen

näkökulmana oli asunto-osakeyhtiöiden lainoittaminen. Markkinaa voitaneen kuvailla lainoittajan näkökulmasta mielenkiintoiseksi – ainakin lainanottotarpeita tuntuu olevan enemmän kuin tarpeeksi. Samalla kuitenkin riskit tuntuvat olevan kasvussa. Paunan perusviesti oli erittäin selkeä. ”Rahoituksen hinta tulee kallistumaan. Ihan varmasti. Myös rahoituksen ehdot tulevat tiukkenemaan.” Yleisöstä haluttiin asiaan vielä varmennus kysymällä, ”saako asunto-osakeyhtiö lainaa esim. putkiremonttiin, jos se sijaitsee pienehköllä taantuvalla muuttotappioalueella muutaman kilometrin keskustasta?” ”Ei saa, ainakaan meiltä”, totesi Pauna. Tosin Pauna jatkoi, että he operoivat lähinnä pääkaupunkiseudulla, mutta epäili myös muiden pankkien näkemysten olevan muutoksessa.

#### KORJAUSVELKAKRIISIIN TUSKIN PIKAISTA RATKAISUA

Loppukeskustelussa tilaisuuden puheenjohtajana toiminut AKA ry:n pj. **Jukka Lahtinen** nosti esille myös markkinoinnin näkökulman. Myyntiargumentiksi välillä nostettu ”kohteessa edullinen vastike saattaa olla suorastaan harhaanjohtavaa markkinointia, jonka pitäisi herkistää asunnonostajan tuntosarvet”. Kyseessä voi siis olla tilanne, jossa asunto-osakeyhtiön asioista ei ole huolehdittu ja se näkyy kertyneenä korjausvelkana.

Yhteenvedon perusteella seminaariyleisö tuntui varsin tyytyväiseltä koulutuspäivän antiin. Selväksi kuitenkin kävi, että aihe on erittäin laaja ja monitahoinen. Ratkaisujen sijaan päästiin pikemminkin vaiheeseen, jossa problematiikkaa ollaan kunnolla vasta avaamassa. Aiheeseen palattaneen lähivuosina vielä useasti arviointiyhteisön piirissä. Niinpä. Eihän Kreikkaakaan päivässä lainoitettu.

**Kirjoittaja työskentelee Maankäyttötieteiden laitoksella tohtorikoulutettavana tutkimusalueenaan vihreiden kiinteistöjen arvonmuodostus ja kiinteistöarviointi.**

#### KENEN KÄTEEN MUSTA PEKKA LOPULTA JÄÄ?

**OMAT AJATUKSENI** palasivat vielä osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön eroihin. Osakeyhtiöissä yhtiön omistajat eli osakkaat eivät vastaa yhtiön veloista. Asunto-osakeyhtiössä tilanne onkin toinen. Osakkaat ovat velvollisia suorittamaan yhtiölle vastiketta, myös yhtiön velkoihin liittyen (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, kolmas luku). Asunto-osakeyhtiön osakkeita hankkimalla saadaan siis tavallaan oikeus yhtiön varoihin ja velkoihin.

Korjausvelka vaikuttaisi vielä toistaiseksi olevan suhteellisen näkymätön mörkö, joka on vasta hiipimässä uuden asunto-osakeyhtiölain mukaisiin kunnossapidon tarpeen selvityksiin. Sitä mukaa, kun korjaaviin toimiin ryhdytään, realisoituu se oikeaksi velaksi yhtiöiden taseisiin. Toisaalta myös rakennusten kirjanpitoarvot nousevat taseessa. Asian ydin ei kuitenkaan ole tasearvoissa eikä taseessa ylipäänsä vaan esim. siinä, että 30 000 euron putkiremontti ei nosta asunnon markkina-arvoa vastaavasti. Onko tämä myös se perimmäinen syy siihen, miksi korjausvelkaa kertyy? Pelissä näyttää olevan mukana Musta Pekka. Jääkö se niiden käteen, jotka sattuvat olemaan osakkaina silloin, kun korjausvelka realisoituu yhtiön velaksi? Taloudellista omistaja-arvoa kun näyttäisi investoinnin myötä tuhoutuvan, eikä päinvastoin. Olisikohan aihepiiriä syytä lähestyä myös tutkimuksen keinoin?