

MIKSI KIRJA VUOKRANANTAJAN VASTUULLISUUDESTA?

Tämä kirja sai alkunsa, kun Hanna lähetti Katille viestin ja kutsui aamiaiselle. Vastuullisen sijoittamisen ja yritysten talousraportoinnin asiantuntijana – ja vuokranantajana – Hannaa oli alkanut kauhistuttaa, kuinka vähän yksityiset vuokranantajat huomioivat ilmastoriskijä tai tietoa esimerkiksi rakentamiseen ja korjausrakentamiseen liittyvistä energiatehokkuusvaatimuksista. Nämä asiat jyräävät väistämättä päällemme ilmastonmuutoksen ja Pariisin ilmastopimuksen myötä ja koskettavat olennaisesti asuntojen parissa toimivia.

Työssään Hankenin laskentatoimen apulaisprofessorina Hanna kouluttaa vastuullisuusasioita korkeakouluopiskelijoiden lisäksi myös tilintarkastajille, finanssisektorille ja yritysjohdolle, mukaan lukien pankkien asiantuntijat ja kiinteistörahastot. Siinä missä tällaiset institutionaaliset kiinteistösijoittajat, erityisesti kansainväliset toimijat, rakentavat hyvää vauhtia vastuullisia sijoitusportfolioita ja tekevät tarkkoja laskelmia yllä mainituista riskeistä, tavalliselle vuokranantajalle vastuullisuus tuntuu olevan vielä jotakuinkin sanahelinää.

Osake- ja rahastosijoittamisessa vastuullisuus on ollut kuuma puheenaihe jo vuosikymmenen ajan, ja arvopaperiympäristössä yksityissijoittaja voikin helpoilla työkaluilla rajata salkustaan vastuuttomasti toimivat yritykset. Kun taas puhutaan asuntosijoittamisesta, tavallisella vuokranantajalla ei ole toimivia ja yksiselitteisiä työkaluja vastuullisuuden huomioimiseksi.

Samaan aikaan, kuin moni yksityissijoittaja on autuaan tietämätön esimerkiksi ilmastonmuutoksen vaikutuksista asuntojen taloudelliseen arvoon tai tulevasta EU-lainsäädännöstä, isot institutionaaliset sijoittajat ovat askeleen edellä. Heillä on resursseja ottaa nämä seikat jo nyt huomioon toiminnassaan. Nämä ammattisijoittajat eivät rakenna vas-

tuullisia asuntosalkkuja vihreästä sydäimestä vaan rationaalisesti, puhtaasti taloudellisten syiden vuoksi.

Tämä tuntuu yksityissijoittajan silmin melko epärealistiselta tilanteelta, ottaen huomioon, että Suomen Vuokranantajat ry:n mukaan lähes 40 prosenttia vuokra-asuntotarjonnasta on nimenomaan meidän yksityisten vuokranantajien asuntoja. Mutta eipä hätää! Tavallisilla vuokranantajilla on kuitenkin mahdollisuus oppia institutionaalisten kiinteistösijoittajien ja muiden edelläkävijöiden toiminnasta. Tässä kirjassa pyrimme tuomaan tietoa ja työkaluja, joilla myös yksityinen vuokranantaja voi rakentaa vastuullisemman asuntosalkun. Haluamme hoksauttaa yksityisiä vuokranantajia, että huomioimalla vastuullisuusasiat voi vaikuttaa siihen, että oma asuntosalkku säilyttää arvonsa tulevaisuudessakin. Isot toimijat tekevät sitä jo, meidän pitää tulla perässä.

Siinä missä Hannalla on työnsä puolesta suora näköyhteys yritysmaailmaan ja sen toimijoihin, Kati on Taloushaukka-blogissaan ja -sohkeissaan tuonut esiin monia aihetta sivuavia näkökulmia kierrätysremonteista, taloyhtiön hallitustyöskentelystä, terveellisestä asumisesta ja reilusta vuokranantajuudesta. Nämä aiheet ovat pulpahdelleet pintaan Katin omasta vuokranantajuudesta, ilman, että Kati on oikeastaan ajatellut, että ne kaikki nivoutuvat saman teeman alle: vastuulliseen vuokranantajuuteen.

ESG oli lyhennehirviö, johon vapaana toimittajana työskentelevä Kati oli toki törmännyt, muttei ollut ajatellut sen merkitystä sen kummemmin omassa asuntosijoitustoiminnassaan. Kati oli tiedostamattaan rakentanut vastuullista sijoitusasuntosalkkua jo vuosikymmenen ajan. Hannan havainnot alan tutkijana ja kokemukset institutionaalisten sijoittajien parissa herättivät Katinkin huomaamaan, että näistä asioista pitäisi puhua isommalla megafonilla.

Ensimmäisellä tapaamisellamme keskustelustamme ei meinannut tulla loppua, ja aamiaisemme venähti. Totesimme tuolta istumalta, että tästä aiheesta pitää kirjoittaa kirja, jotta muutkin kaltaisemme vuokranantajat pääsisivät hiukan paremmin perille siitä, mistä vastuullisuus-

dessä on vuokranantajan näkökulmasta kyse. Meidän näkemyksemme on, että kun ymmärtää paremmin vastuullisuuden merkityksen asuntosiioittamisessa, on myös paremmat rahkeet pitää huolta omaisuudestaan. Siinä sivussa kasvaa tietysti myös ymmärrys siitä, mihin kaikella vastuullisuuspuheella oikeastaan pyritään: säilyttämään tämä ainoa pallomme elinkelpoisena myös tuleville sukupolville!

Aika pian ymmärsimme myös, että jos haluamme toden teolla pureutua aiheeseen, meidän pitää myös tutkia kaltaistemme vuokranantajien näkemyksiä. Aiheesta ei löydy juurikaan tieteellisiä tutkimuksia ja kansainvälistä kirjallisuuttakin on hyvin rajallisesti. Iloksemme saimme apua Suomen Vuokranantajat ry:ltä, jonka kanssa toteutimme alkuvuodesta 2024 kyselytutkimuksen. Kyselyyn vastasi 1324 vuokranantajaa. Näiden vastausten perusteella olemme huomattavasti viisaampia kertomaan siitä, mitä suomalaiset vuokranantajat oikeasti ajattelevat vastuullisuudesta.

Valitsimme kirjan nimeksi *Vastuullinen Vuokranantaja*, koska lopulta kaikki lähtee sijoittajasta itsestään: hänen arvoistaan, tavoitteistaan ja ymmärryksestään. Vuokranantaja on se toimija, joka tekee vastuulliset valinnat. Vuokranantaja tekee asunnon ostopäätöksen, valitsee mahdollisen remontin materiaalit, valitsee vuokralaiset ja tekee usein myös päätökset taloyhtiön hallituksessa tai vähintäänkin osallistuu yhtiökokouksiin. Jokaisessa vuokranantajuuden vaiheessa vastuunkantaja ja vaikuttaja on vuokranantaja.

Vastuullinen asuntosiioittaminen (engl. sustainable real estate investing) on myös kansainvälisesti kasvava ilmiö, joka olisi voinut sopia kirjan nimeksi. Nimivalinnalla halusimme kuitenkin korostaa vuokranantajan aktiivista roolia päätöksentekijänä. Tiedostamme myös, ettei moni sijoitusasunnon omistaja miellä itseään asuntosiioittajaksi. Tässä kohtaa haluamme potkaista pienen rohkaisupotkun jokaisen tällaisen vuokranantajan takapuoleen ja muistuttaa, että jos olet sitonut varojasi asuntoon ja vuokraat sitä markkinavuokralla, niin kyllä, asunto on sijoitusomaisuuttasi ja sinä olet asuntosiioittaja.

Tietojemme mukaan tämä on ensimmäinen yksityisille vuokranantajille suunnattu vastuullisen asuntosijoittamisen kirja. Faktatiedon lisäksi haluamme tarjota lukijalle inspiroivia vinkkejä edelläkävijöiden ja ammattilaisten kertomina. Meidänkin mielestämme raskas ESG- ja direktiivilöpinä on paikoin puuduttavaa, joten olemme tehneet parhaamme, jotta tämä kirja olisi mahdollisimman helppolukuinen ja kiinnostava.

Toivomme, että kirjamme tiedot ja vinkit hyödyttäisivät myös muita asuntojen ja kiinteistöjen parissa toimivia, kuten isännöitsijöitä, kiinteistönvälittäjiä ja taloyhtiön hallituksen toimijoita. Ja tosiasiahan on, että vaikka et olisi asuntosijoittaja, oma asuntosi on luultavasti tärkein omistuksesi. Tämäkin näkökulma kannattaa pitää mielessä, kun sukellat kanssamme asumisen vastuullisuuteen.

”*Itselleni on tärkeää välittää vuokralaisista. Teen asuntosijoittamista juuri siksi muun sijoittamisen ”kustannuksella”, että koen iloa siitä, kun vaikka pa nuori opiskelija tai maahanmuuttaja saa vuokrattua ihanan kodin. En pidä tiukasti kiinni oikeuksistani, jos vaikka vuokralaisen tilanne muuttuu ja haluaa irtisanoa nopeammin, mitä sopimus sanoo. Haluan näyttää ja tuntea, että olen vastuullinen ja välittävä ihminen.”*

ANONYymi VUOKRANANTAJA