

Residenssin hankkiminen ulkomailta jäsenten virkistys ja työkäyttöön, talousvaliokunnan selvitys

Talousvaliokunta sai syksyllä 2017 tehtäväkseen selvittää lomaresidenssin hankkimista ulkomailta. Lähtökohtana oli, että huoneisto olisi kaupungissa, jossa olisi kulttuuri- ja muuta tarjontaa ja kohteen pitäisi olla helposti ja suhteellisen edullisesti saavutettavissa. Huoneiston pitäisi sijaita lähellä keskustaa, sen pitäisi soveltua myös työskentelykäyttöön ja se pitäisi olla hyvässä kunnossa sekä hyvin varusteltu.

Aluksi kartoitettiin kirjoituspöytätyönä seuraavien kaupunkien hintatasoa ja millaisia asuntoja näistä on tarjolla: Nizza, Pariisi, Praha, Rooma ja Wien.

Alkukartoituksen yhteydessä todettiin, että Pariisi on hintatasoltaan kallis ja Rooman osalta hyvillä alueilla olevat talot ovat vanhoja, niiden kunto on arvoitus, huoneisto todennäköisesti vaatisi remonttia, jolloin lopullista hintaa on vaikea arvioida.

Jäljelle jäävistä päätettiin ottaa tarkempaan arvioon Nizza ja Wien.

Nizzan osalta todettiin seuraavaa: asunnon hankkiminen yhteisölle on kalliimpaa kuin yksityiselle erilaisten veroseuraamusten takia. Todettiin myös, että Nizza on erityisesti kesäkohde ja hiljenee talvella. Tällöin sen vuokraaminen voi olla haasteellista ja talviaikaan tulisi 'tyhjiä' viikkoja.

Wienin osalta todettiin, että erityisesti pääkaupungeissa on riski, että tämän tyyppistä toimintaa aletaan pitää majoitustoimintana. Tällöin riski veroseuraamuksiin on olemassa.

Molemmissa kaupungeissa huoneiston hankintakustannukset olisivat keskusta-alueella 500.000 eurosta ylöspäin. Edullisemmin on mahdollista saada ydinkeskustan ulkopuolella, mutta silloin pitää tietää, mistä kannattaa ostaa. Hankintakustannusten lisäksi tulisi ylläpitokustannukset vastikkeista, siivouksesta, pyykeistä, remonteista ym. Tätä varten paikalla pitäisi olla luotettava yhteistyökumppani, joka huolehtisi käytännön toimista. Lisäksi ylläpito ja vuokraus veisivät toimiston resursseja, toiminnan käynnistysvaiheessa enemmän.

Taloudelliselta kannalta todettiin myös, että mikäli korkotaso lähtee nousuun, hinnat saattavat laskea, mikä vähentää hankinnan kiinnostavuutta sijoituskohteena. Tässä mielessä kiinteistön nettotuottoa ja riskiä on myös verrattava muista sijoitusinstrumenteista saataviin tuottoihin ja niiden riskitasoon.

Tällä hetkellä eurooppalaisista kaupungeista on saatavissa suhteellisen edullisesti majoitusta varsinkin kuumimman sesongin ulkopuolella. Tässä tilanteessa oma residenssi ei olisi välttämättä kovin kilpailukykyinen, ja sitä saattaisi joutua ainakin osan vuodesta vuokraamaan alle omakustannushinnan.

Hankkimista puoltaisi, että osalle jäsenistä tällainen residenssi olisi merkittävä jäsenetu ja ainakin tiettyinä aikoina vuodesta hyvin haluttu.

Talousvaliokunta ei puolla sijoittamista ulkomaiseen residenssiin vaan pitää parempana vaihtoehtona panostamista liiton omistuksessa oleviin kotimaisiin loma-asuntoihin niin, että niiden houkuttelevuutta parannettaisiin ja käyttöaste saataisiin korkeammaksi.