VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300, faksi 020 508 3290

Lausunto

24.2.2016

Suomen Eduskunta
Tarkastusvaliokunta

VVO-yhtymä Oyj:n lausunto asuntopolitiikan vaikuttavuudesta

VVO-yhtymä Oyj (VVO) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto ja tulla kuulluksi Eduskunnan tarkastusvaliokunnassa.

VVO:sta lausunnon antajana

VVO-konserni on johtava kiinteistöjen omistamiseen ja asuntojen vuokraukseen erikoistunut yritys, joka omisti 31.12.2015 lähes 41 000 vuokra-asuntoa 40 paikkakunnalla.

VVO-konsernin bruttoinvestoinnit vuosina 2013-2015 olivat yhteensä yli 650 miljoonaa euroa ja ne kohdistuivat kokonaisuudessaan Suomeen. Asunto-omaisuuden käypä arvo 30.9.2015 oli noin 3,9 miljardia euroa. VVO-konsernilla on rakenteilla lähes 1200 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tavoitteenamme on aloittaa vuosittain vähintään 1000 uuden vuokra-asunnon rakentaminen.

Suomessa harjoitettu asuntopolitiikka

Asuntopolitiikalla voi nähdä olevan kaksi keskeistä tavoitetta, ensinnä eri keinoin tukea kansalaisten asumistarpeiden tyydyttäminen ja toisaalta varmistaa asuinalueiden tasapuolista kehitystä.

Asuntopolitiikan keskeisiä keinoja ovat olleet kuntien kaavoituksen kautta tapahtuva ohjaus, valtion erilaiset asuntotuotannon tukijärjestelmät sekä suorien asumisen tukien ja avustusten käyttö. Asumiseen liittyvät veroratkaisut ovat myös merkittäviä asuntopolitiikan välineitä. Erittäin merkittävä vaikutuksensa asumiseen on myös rakennusmääräysten kautta tapahtuvalla ohjauksella, joka on viime vuosikymmenen aikana lisääntynyt merkittävästi.

Yleisellä tasolla voidaan todeta, että asuntopolitiikan keinoja on käytetty laajasti, mutta lopputulosta voidaan pitää korkeintaan tyydyttävänä. Harjoitetulla asuntopolitiikalla ei esimerkiksi ole kyennyt ratkaisemaan pääkaupunkiseudun ja sitä kautta koko Suomen taloudellisen kehityksen esteeksi muodostuvaa riittämätöntä asuntotarjontaa.

lumo.fi, vvo.fi
etunimi.sukunimi@vvo.fi

Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0116336-2

Harjoitetun asuntopolitiikan vaikuttavuus

Omistusasuntojen hintaan vaikuttavat tekijät

Omistusasuntojen hintojen määräytymiseen markkinoilla vaikuttaa kolme päätekijää: rakentamiskustannukset, käytettävissä olevien tulojen kehitys sekä vieraan pääoman hinta (korkotaso).

Rakennuskustannukset määrittävät omistusasumisen hintatason alarajan eli sen tason, jota halvempia asuntoja ei ole mahdollista rakentaa. Käytettävissä olevien tulojen määrä määrittää kotitalouskohtaisesti sen tason, jonka kunkin kotitalouden menokehys kestää asumisesta johtuvia menoja. Vieraan pääoman kustannus eli korkotaso on merkittävin yksittäinen kotitalouksien asumiskustannus ja samalla merkittävin riskitekijä. Omistusasumisen korkovähennysoikeus lisää kotitalouksien kykyä velkaantua kasvattamalla sen kuukausittaisien menoerän määrää, josta kotitaloudet selviytyvät. Tämä johtaa väistämättä korkeampiin asuntojen hintoihin tilanteessa, jossa tarjonnasta on niukkuutta.

Omistusasuntojen korkovähennysoikeus on johtanut kotitalouksien varallisuuden keskittymiseen asuntoihin ja jäykistänyt työmarkkinoita vaikeuttamalla työn perässä muuttoa. Nykyisellä kotitalouksien asuntolainakannalla korkojen väistämättä edessä oleva nousu tarkoittaa käytettävissä olevien tulojen huomattavasti nykyistä suurempaa kohdentumista asumiskuluihin, joka leikkaa väistämättä muuta kulutusta merkittävästi.

Valtion vuokra-asumisen tuotantotuet

Valtio tukee vuokra-asumista tuotantotuiksi kutsutulla järjestelmällä, joka ei kuitenkaan tue itse tuotantoa mitenkään. Valtion "tukeman" tuotannon (ARA-tuotanto) rakentamiskustannukset ovat siis aivan samat kuin muunkin rakentamisen.

Valtion tuki on epäsuoraa, osin ehdollista ja koostuu pääosin lainatakauksesta ja korkotuesta omavastuukoron ylittävälle osalle. Kaikki valtion tukitoimet kohdistuvat rahoituskustannusten tukemiseen ja ovat luonteelta epäsuoraa asumistukea, jolla tuetaan vuokrattavien "seinien" kautta asunnoissa kulloinkin asuvia ihmisiä heidän todellisesta tuen tarpeestaan riippumatta.

Vuokra-asumisen tuotantotuet ovat tehoton ja kallis tapa kohdistaa valtion tukea tuen tarpeessa olevilla kotitalouksille.

Kaavoituksen kautta tapahtuva ohjaus

Kunnilla on Suomessa kaavoitusmonopoli, jota käyttäen kunnat ohjaavat paitsi rakentamisen määrää myös eri asumismuotojen sijoittumista ja keskinäisiä volyymeja. Jotkin kasvukeskuskunnat ovat kaavoituksellisin keinoin rajoittaneet tonttitarjontaa ja sitä kautta kunnan kasvua. Käytännössä kyse on asuntotarjonnan kasvun rajoittamisesta, joka johtaa väistämättä hintojen nousuun. Lienee kiistatonta, ettei esim. PKS-alueen tilanne asumisen laadun tai kustannusten suhteen vastaa harjoitetun politiikan tavoitteita tai kansalaisten odotuksia.

Keskeiset asuntopolitiikan kehittämishaasteet

Asuntopolitiikan tavoitteena tulee olla mahdollisimman monipuolinen ja riittävä asuntotarjonta, josta kotitaloudet löytävät itselleen kohtuullisia tarpeitaan ja maksukykyään vastaavan asunnon. Eri asumismuotoja on myös kohdeltava tasapuolisesti.

Määräysten keventäminen ja tarjonnan lisääminen

Rakentamisen sääntely on Suomessa viety tasolle, joka on ylittänyt kustannusvaikutuksiltaan järkevänä pidettävän tason. Sen seurauksena uudet asunnot ovat yhä kalliimpia suhteessa kansalaisten käytettävissä oleviin tuloihin riippumatta asunnon hallintamuodosta. Ongelma koskettaa jokaista kansalaista.

Rakentamismääräysten keventäminen on yksinomaan valtion toimivallassa. Lisäksi määräysten kuntakohtaisia tulkintaeroja tulisi kyetä vähentämään.

Kaavoituksen osalta EK, SAK, Rakennusteollisuus ja Rakennusliitto ovat vuoden 2014 lopussa tehneet yhteisen esityksen toimenpiteistä kaavoituksen tehostamiseksi ja asuntotarjonnan lisäämiseksi. Esitys on erinomainen ja kaikki siinä esitetyt toimet tulisi viipymättä saattaa voimaan.

Asumisen hintaa voidaan laskea ainoastaan keventämällä rakentamisen normiohjausta, keventämällä asumisen ja rakentamisen kustannus- ja verorasitusta sekä samaan aikaan lisäämällä rakentamiskelpoisten tonttien tarjontaa, jolloin rakentamisen ja tarjonnan kilpailu voi lisääntyä. Vain kaikkien edellä mainittujen toimenpiteen samanaikainen ja riittävä käyttö voi laskea asumisen kustannuksia. Jos erityisesti tarjontaa ei lisätä selvästi, ei asumisen hinta kasvukeskuksissa laske.

Valtion vuokra-asuntojen tuotantotukijärjestelmään liittyvä yleishyödyllisyysvaatimus ja valtio sopimuskumppanina

Valtion vuokra-asumisen tuotantotukijärjestelmä ei sisällä minkäänlaista tukea sen piirissä oleville toimijoille. Kaikki tuki kohdistuu omakustannusvuokran kautta asunnoissa kulloinkin asuville asukkaille epäsuorana asumistukena. Tämä vastaa järjestelmän tavoiteta ja sitä itsessään voi pitää hyvänä asiana. Kaikki järjestelmän sisältämät rajoitukset sen sijaan kohdistuvat toimijoihin, joita ei tueta eikä muutoin kannusteta mitenkään. Tästä syystä yksityiset tahot eivät enää kohdista pääomia valtion tukemaan tuotantoon.

Valtion vuokra-asumisen tukijärjestelmiin on liittynyt ns. yleishyödyllisyyslainsäädäntö vuoden 2000 alusta lukien. Yleishyödyllisyyslainsäädäntö kohdistuu vuokra-asuntokohteen omistavaan omistajayhtiöön, eikä sillä ole mitään vaikutusta asukkaan maksaman vuokran määräytymiseen. Yleishyödyllisyyslainsäädännön voimaantulo on johtanut toimijoiden ennusteen mukaisesti valtion tukeman tuotannon hiipumiseen. Rakentamisen tilastot 2000-luvun alusta lukien osoittavat tämän kiistatta. 1990-luvulla tuotantomäärät olivat kymmenkertaisia. ARA-tuotanto ei ole enää houkutellut uusia toimijoita ja monet toimijat ovat lopettaneet ARA-tuotannon kokonaan.

Yleishyödyllisyyssäännökset säädettiin niiden ilmeisestä omaisuuden suojaa loukkaavasta luonteesta huolimatta tavanomaisessa lainsäätämisjärjestyksessä. Tätä perusteltiin mm. sillä, ettei yleishyödyllisyys ole ikuista, vaan se on "etuoikeus", jonka piiristä voi koska tahansa erota. Alan toimijoille piti siis jäädä täysin vapaa valintaoikeus, haluavatko ne kuulua yleishyödyllisyyden piiriin. Lain voimaantulon jälkeen viranomaisten tulkintalinja on ollut täysin toinen.

Yleishyödyllisyyslainsäädäntöön liittyvä viranomaisohjaus on viime vuosina lähennellyt mielivaltaa, jossa lainmukaisuus, yhdenvertaisuus tai luottamuksen suoja ovat olleet sivuseikkoja. Kaikki suuremmat vuokra-asuntotoimijat ovat joutuneet turvautumaan oikeusprosesseihin ARA:aa vastaan ja ovat myös poikkeuksetta voittaneet nämä prosessit KHO:ssa.

Oletettavasti juuri KHO:n tuomioiden vuoksi ympäristöministeriö on helmikuussa 2016 lähettänyt lausuntokierrokselle luonnoksen hallituksen esitykseksi, joka voimaan tulleessa mm. käytännössä poistaisi toimijoilta oikeuden saada yleishyödyllisyysstatuksensa peruutettua. Tämä olisi yleishyödyllisyyslainsäädännön alkuperäisten perustelujen ja tavoitteiden vastaista ja olisi aikanaan johtanut siihen, että yleishyödyllisyyslainsäädäntö olisi tullut säätää perustuslain säätämisjärjestyksessä.

Huolestuttavinta alan toimijoiden oikeusturvan kannalta ympäristöministeriön laatimassa hallituksen esitysluonnoksessa on kuitenkin se, että lainsäädäntö antaisi viranomaiselle käytännössä rajattoman harkintavallan, joka olisi puhdasta tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Lainsäädäntöä esitetään lisäksi osin vaikutuksiltaan takautuvaksi. Edellä mainitusta huolimatta laki on kaavailtu säädettäväksi nopealla aikataululla ns. budjettilakina tavanomaisessa lainsäätämisjärjestyksessä. Mikään edellä kuvatusta ei kuulu oikeusvaltioon.

Toimet eivät ole omiaan lisäämään valtion luotettavuutta sopijakumppanina. Tällainen toiminta on myös arveluttavaa elinkeinovapauden ja omaisuuden suojan näkökulmasta. Nämä molemmat ovat Suomen perustuslain että EU-perusoikeuksien myös yrityksille takaamia perusoikeuksia.

Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Kyse on erinomaisen kannatettavasta tavoitteesta, jota ei kuitenkaan voi toteuttaa jonkin toisen tahon perusoikeuksien, kuten omaisuudensuojan tai elinkeinovapauden kustannuksella. Tavoitteen edistämiseen on löydettävä muita keinoja.

Lopuksi

Viime vuosien ja vuosikymmenten asuntopolitiikka ei kiistatta ole johtanut tavoiteltuun lopputulokseen. Asuminen kallistuu vuosi vuodelta ja vie yhä suuremman osan kansalaisten tuloista.

Asuntopolitiikan linjaa tulee muuttaa keventämällä sääntelyä ja lisäämällä joustavuutta. Valtaa on siirrettävä viranomaisohjauksesta asukkaille ja asiakkaille, jotka varmuudella ovat oman asumisensa parhaita asiantuntijoita. Riittävän tarjonnan aikaansaaminen, eri asumismuotojen yhdenmukainen kohtelu kaavoituksessa ja verotuksessa sekä ennustettava ja oikeudenmukainen asumista koskeva lainsäädäntö ovat

keskeisiä asioita. Asumisen laatu ja kustannukset ovat jokaista kansalaista koskettavia ja aivan liian keskeisiä asioita jäädäkseen nykytilaansa.

Helsingissä 24. päivänä helmikuuta 2016

VVO-yhtymä Oyj

Mikko Suominen
investointijohtaja

Erik Hjelt
talousjohtaja