ASIANTUNTIJALAUSUNTO

Viite: Eduskunnan tarkastusvaliokunnan lausuntopyyntö 19.12.2017
Asuntopolitiikan kehittämiskohteita, O 61/2016 vp.

Lähettäjä: STH-Group Oy
Kortesuonkatu 56 A 12
40700 JYVÄSKYLÄ

Yhteenvetona voidaan todeta, että tämä tilattu tutkimus on toteutettu ansiokkaasti.
Tutkimus tuottaa runsaasti tietoa ja avaa ajatuksia mahdollisista toimenpiteistä asuntopolitiikkaan.
Perusongelma varsinkin pääkaupunkiseudun korkeisiin asumiskustannuksiin on kuitenkin se, että asumisen rahavirtoihin liittyvien erittäin lukuisten osapuolten omiin intresseihin ei kuulu asuntojen hintojen tai vuokrien alentaminen.
Kenellä on tahtoa ja keinoja vaikuttaa asuntojen hintoihin ja vuokriin alentavasti ?

1) Johtopäätökset ja kehittämisehdotukset ovat pääsääntöisesti oikeita ja kannatettavia.
Ongelma on löytää keinot, joilla toteuttajat saadaan motivoitua toteuttamaan kehittämisehdotuksia.

Uusien omistusasuntojen hintakehitystä ja kysyntä/tarjontatilannetta olisi ollut syytä tarkastella tässä tutkimuksessa:
- Uusien omistusasuntojen hinnat ovat viimeisen 10 vuoden aikana nousseet **PKS:lla vähemmän kuin muualla maassa (**PKS +42% ja muu maa +52%).
- Uusien omistusasuntojen **tarjonta PKS:lla on pääsääntöisesti vastannut kysyntää** ja tarjolla on ollut valmiita asuntoja 10-55 %:n osuus koko tarjonnasta.
- Tällä hetkellä **PKS:lla rakennetaan liian paljon uusia omistusasuntoja** tulevaan kysyntään nähden.

Suositus 8: Kommentti: Tonttimaahan kohdistuvien maksujen ja verojen maksimointi **ei alenna asumiskuluja ja tukemisen tarvetta.**

Suositus 16: Kommentti: Ara-rahoitusta tulisi myöntää **vain oikeasti omakustannusperiaatteella** toteutettaviin hankkeisiin.

”Omistusasumista verotetaan vähemmän kuin vuokra-asumista”
Onko tilanne sama, jos vertaillaan omistusasujaa ja vuokra-asujaa ?
- asuntolainojen korkovähennys on jo menettänyt lähes kokonaan merkityksensä
- vuokranantajat voivat vähentää korkokulut kokonaan ja uusissa asunnoissa myös välttää verojen maksamisen vuokratuloista vähentämällä myös yhtiölainan lyhennykset.

2) Harjoitettu asuntopolitiikka on pääsääntöisesti tuottanut onnistuneen lopputuloksen.
Suurin ongelmia aiheuttava tekijä on asumisen kokonaiskustannusten korkea taso isoissa kaupungeissa.
Ongelmia aiheuttava kustannustaso johtuu pääasiassa julkisen sektorin asumiseen kohdistuvista veroista ja maksuista sekä riittämättömästä tonttivarannosta kasvavissa kaupungeissa.

3) Suurimpana haasteena näkisin asumisen kulujen pitämisen sellaisella tasolla koko maassa, että asumisen kokonaan tai ainakin osittain itse kustantavat voisivat valita asuinpaikkansa ja asumismuotonsa omien tarpeiden ja resurssiensa puitteissa. Tavoitteena pitäisi olla asumisen verotuksen ja asumisen tukemisen minimointi tai ainakin niiden kasvun hillitseminen.

Alla joitakin kehitysehdotuksia tavoitteiden saavuttamiseksi:

1) Kaupungit hankkivat riittävästi raakamaata ja kaavoittavat pääsääntöisesti vain sitä jättäen arvonnousun itselleen. Uusien tonttien pitäminen kaupungin vuokratontteina mahdollistaa paljon erilaisia keinoja ohjata rakentamista ja vaikuttaa kilpailuolosuhteisiin sekä myös tuleviin asumiskuluihin. Vuokratontin luovutuksen yhteydessä voidaan määritellä erilaisia ehtoja hankkeeseen ryhtyvälle osapuolelle. Tonteissa voi olla myös lunastusmahdollisuus, mutta vasta kun osapuolena on loppukäyttäjät.

2) Asumiseen liittyvien verojen ja maksujen korotuksista pidättäytyminen. Myös yhteiskunnan omistamien ja asumista palvelevien yritysten ylihinnoittelun kautta hankkimien voittojen ja niistä omistajille jakamien osinkojen kehitystä tulisi hillitä.

3) Esim. ASO-järjestelmällä voitaisiin tuottaa edullista asumista, jos se oikeasti toimisi omakustannusperiaatteella. Asunnot voitaisiin muuttaa omistussunnoiksi ja luovuttaa ne laina-ajan jälkeen niiden oikeille omistajille.

4) Siirtosopimuskauppa aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia varsinkin PKS:n pieniin asuntoihin. Olisiko perusteltua rajoittaa tai estää se ?

5) Tonttirahastot lisäävät omistussuntojen velka-astetta ja vaikeuttavat hintavertailua sekä aiheuttavat lisäkustannuksia varsinkin PKS:n uusissa asunnoissa.

6) Asuntosijoittajat nostavat neliövuokria ja laskevat asumisväljyyttä 20,0- 25,0 m2:n miniasunnoillaan. Olisiko syytä harkita neliövuokrille rajoja silloin, kun yhteiskunta maksaa vuokran kokonaan ?

7) Kiinteistönvälitysalan %-perusteinen välityspalkkio aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia asuntokauppaan, ja se hidastaa asunnon vaihtoa sopivampaan.

STH-Group Oy
DI Seppo Töyrälä