30.1.2018

Toimitusjohtaja Saku Sipola

LAUSUNTO

Eduskunnan tarkastusvaliokunta
Sähköposti trv@eduskunta.fi

**Asia** **ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEET**

## LAUSUNNON ANTAJASTA

SATO on rakentanut suomalaista yhteiskuntaa yli 75 vuoden ajan. Konserni on rakennuttanut Suomeen yhteensä 220 000 asuntoa. SATO on vuokranantaja, jonka omistuksessa on noin 25 700 vuokra-asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Asuntokantamme sisältää sekä vapaarahoitteisia että valtion tukemia vuokra-asuntoja. Vuosittain sijoitamme asuntoihin noin 200 miljoonaa euroa (vuonna 2016 yli 600 miljoonaa euroa) ja 2000-luvulla olemme sijoittaneet vuokra-asuntoihin noin kaksi miljardia euroa.

## YLEISTÄ

Asuntopolitiikan merkitys on huomattavasti nimeään laajempi tänä nopean yhteiskunnallisen muutoksen aikana. Asuntopolitiikan onnistumisen tai epäonnistumisen vaikutus koko Suomen ja kaikkien suomalaisten hyvinvointiin on tällä hetkellä poikkeuksellisen suuri. Tärkeimpien lähtökohtien asuntopolitiikalle tulee olla pitkäjänteisyys, ennustettavuus ja luotettavuus sekä koko Suomen taloudellisen kilpailukyvyn tasolla merkittävä kaupungistumiskehitys.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 yksin asuvia oli 1 131 000 (782 000 vuonna 1996) ja yksin tai kaksin asuvia yhteensä 2 012 000 (1 446 000 vuonna 1996). Tilastokeskuksen mukaan väestöstä neljäsosa asuu vuokralla ja vuokra-asunnoissa asuvista asuntokunnista 86 % on yksin tai kaksin asuvia. Tietokeskuksen Väestö vuodenvaihteessa -julkaisun mukaan Helsingissä kaikista asuntokunnista 79 % on yksin tai kaksin asuvia.

Pienten kotitalouksien määrän kasvu, kaupungistuminen, väestön ikääntyminen ja maahanmuutto ovat kasvattaneet vuokra-asuntojen kysyntää voimakkaasti kasvukeskuksissa, etenkin pääkaupunkiseudulla. Erityisesti pienten asuntojen kysyntä on jatkuvassa kasvussa.

VTT:n väkiluvun muutosennusteen 2015-2040 konservatiivisen skenaarion mukaan 14 suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä kasvaa 486 700 henkilöllä 2015-2040 ja kaupungistumisennusteen mukaan 642 500 henkilöllä. Helsingin seudun asuntovaje on nyt noin 20 000 asuntoa ja Tampereen seudun 3 000 asuntoa. Ennusteen mukaan Suomi tarvitsee 25 000 - 30 000 uutta asuntoa vuodessa vuoteen 2040 mennessä (25 vuodessa yhteensä 618 000 – 760 000).

30.1.2018

Toimitusjohtaja Saku Sipola

LAUSUNTO

Nykyaikaisessa yhteiskunnassa suurin osa innovaatioista ja uusista työpaikoista syntyy kaupungeissa, missä ihmiset kohtaavat ja ajatukset jalostuvat. Asuntopolitiikan on ennustettavasti ja pitkäjänteisesti vastattava kaupungistumisen haasteisiin. Asuntopolitiikalla on pyrittävä pitkäjänteisesti varmistamaan riittävä asuntotuotanto ja toimivat liikenneratkaisut, ja tähän MAL-sopimukset ovat luomassa hyvän viitekehyksen.

Asuntotuotantoa ei juuri nykyisestä tasosta voi kasvattaa rakennusteollisuuden kapasiteetin rajallisuuden vuoksi. Rakentamisen nykytason säilyttämiseen on kuitenkin vahvasti pyrittävä, sillä vain lisääntyvä tarjonta voi hillitä asumismenojen jatkuvaa kasvua.

**KESKEISIÄ HUOMIOITA**

1. **Hintojen ja vuokrien nousua voidaan estää vain lisäämällä asuntotarjontaa**

   **On äärimmäisen tärkeää, että asuntopolitiikassa ymmärretään ilmeinen ajatus siitä, että jokainen uusi asunto - myös kallis omistusasunto - vapauttaa asuntokaupan ketjussa jostakin kohtuuhintaisen vuokra-asunnon.**

   Riittävä tonttitarjonta on eräs keskeinen edellytys asuntotuotannon vauhdin ylläpitämiselle ja kasvattamiselle, mikä on ainoa tapa pitää asumiskustannuksia kohtuullisina ja jopa alentaa niitä. Raportissa katsotaan lisääntyvän asuntotuotannon hillitsevän hintojen ja vuokrien nousua. Riittävä asuntotuotanto kuitenkin saattaa jopa alentaa hintoja ja vuokria.

   Raportissa aivan oikein todetaan, että pitkällä aikavälillä hintojen nousua voidaan estää vain lisäämällä tarjontaa kysyntää vastaavaksi. Tätä edesauttaa riittävä tonttivaranto. Pääkaupunkiseudun väestö on kasvanut 35 vuodessa 1,5-kertaiseksi, keskimäärin 1,1 % vuodessa. Asuntokuntien määrä kasvoi 1,7 kertaiseksi ja asuttu asuntokanta lähes kaksinkertaiseksi.

2. **Vain riittävä ja salliva kaavoitus varmistaa riittävän asuntotarjonnan**

   Raportissa mainitaan useasti kaavoituksen tärkeä asema asuntorakentamista varmistavana tekijänä.

   Riittävä kaavoituksen määrä ja kaavoituksen sallivuus ovat tärkeimpiä työkaluja asumisen kustannusten hillitsemisessä. Kaavoituksen yksityiskohtaisuutta merkittävästi karsittava ja rakentamisen normiston purkamista on kiihdytettävä. **MRL:n uusimisen yhteydessä on erittäin tärkeä onnistua karsimaan kaavoitustasot kolmesta kahteen**.

   Asuntopolitiikalla on haettava ratkaisuja työperäisen muuton kynnyksen madaltamiseen. Kumppanuuskaavoituksen keinoin on pyrittävä nopeuttamaan kaavoitusprosesseja ja luomaan mahdollisuus paremmin kuluttajien tarpeita palvelevien ratkaisujen synnylle – kerralla oikein on tehokasta ja säästää yhteiskunnan resursseja.

### 3. Normien helpottaminen vaikuttaa asumiskustannusten alenemiseen

Kaavoitukseen ja rakentamista koskeviin vaatimuksiin kuuluvat myös asuntojen kokojakaumaa koskevat vaatimukset, esteettömyysvaatimukset, väestönsuojien rakentamisvaatimukset sekä pysäköintipaikkavaatimukset. Erityisesti viimeksi mainitut nostavat rakentamisen hintaa.

Raportissa todetaan, että parkkipaikkanormin helpottamisella voidaan lisätä asuntotuotantoa. Määrää enemmän se saattaa vaikuttaa hinnoitteluun ja kustannusten oikeaan kohdentamiseen.

Asuntojen kokojakaumaa koskevat vaatimukset ovat haasteellisia, sillä kysyntää suurille asunnoille ei ole riittävästi. Tästä syystä suurten asuntojen kustannukset vyöryvät pienten asuntojen hintoihin.

### 4. Kiinteistöverotuksen ja maankäyttömaksujen korottaminen nostaisi asumisen hintaa

Tonttien saatavuuden sekä kaavoituksen ja normien keventämisen lisäksi on huomioitava tonttien hinta sekä vapaarahoitteisessa että tuetussa asuntotuotannossa. Kaupunkien myymän tonttimaan hinta voi tällä hetkellä nousta pääkaupunkiseudulla niin korkeaksi, että yhdessä rakentamiskustannusten kanssa asumisen hinnan on vaikea nähdä muodostuvan kohtuulliseksi.

Raportin mukaan kiinteistöverotusta ja maankäyttömaksuja tulisi kehittää nykyistä paremmiksi välineiksi kuntien kasvun ja kehittämisen rahoittamiseen. Raportissa ei kuitenkaan oteta kantaa, miten tämä olisi tehtävä. Mikäli kehittäminen tarkoittaa korottamista, tämä ohjautuu asumisen kustannuksiin. Raportin loppupäätelmissä esitetään, että tarjontatukien kehittämiseksi voidaan pohtia ns. käänteistä tukea, jossa sijoittaja suorittaisi kunnalle erilaisia maksuja, joilla mahdollistetaan infran rakentaminen. Raportissa ei selvitetä, miten tämä poikkeaisi nykyisestä kehittämiskorvauksesta (maankäyttömaksusta), joka sekin siirtyy vuokralla katettaviin kustannuksiin asumisen hintaa korottamaan.

Lähiöiden täydennysrakentaminen käytännössä loppuu, mikäli raportin suositukset tältä osin toteutuvat. Parhaiten kaupungin tiivistäminen ja täydennysrakentaminen toteutuisivat, mikäli muissakin kaupungeissa otettaisiin käyttöön Helsingin kaupungin käytäntö maankäyttömaksun määrittämisessä.

### 5. Kiinteistöveron, energian verotuksen ja veden tariffin nousulla vaikutus asumisen hintaan

Myös muilla yhteiskunnan toimilla on huomattava merkitys asumisen hintaan: esimerkiksi minkälaista kehittämiskorvausta peritään, mikä on kiinteistöveron määrä

sekä minkälaisia veroja ja veronluonteisia maksuja peritään. Kiinteistövero, energian hinta ja veden tariffin nousu ovat SATOn osalta kasvaneet viiden vuoden aikana lähes 40 % ja sitä kautta kasvattaneet asuntojen ylläpitokustannuksia ja nostaneet vuokria.

**6. Elinkaarensa lopussa oleviin taloihin haettava kustannustehokkaan korjaamisen ratkaisut**

Kaupunkien tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen on haettava aktiivisesti toimivia ratkaisuja. Elinkaarensa lopussa olevien, etenkin kasvukeskusten lähiöissä olevien talojen, niin asunto-osakeyhtiöiden kuin vuokratalojenkin, korjaamisten mahdollistamiseen on haettava ratkaisut. Korjaamista voidaan tukea lainantakauksilla, arvonlisäveron poistamisella tai mahdollistamalla purkava saneeraus tarpeeksi suurilla kerrosneliömetreillä.
Kaavailtu vanhan rakennuskannan energiatehokkuusvaatimusten kiristäminen nostaisi asumisen kustannuksia, sillä korjauskustannusten nousu on suurempi kuin saavutettava energiasäästö.

**7. Valitusten käsittelyaikaa nopeutettava 30 päivään**

Kunnallisvalitusten tekemistä ei ole syytä rajata, mutta toistuvien ja aivan ilmeisesti perusteettomien sekä häirintätarkoituksessa tehtyjen valitusten käsittelyaika hallinto-oikeuksissa tulee määrätä 30 päivään. Mikäli valituksen tekee henkilö joka ei asu kunnan alueella, käsittelypäätös olisi synnyttävä erityisen nopeasti.

**8. Kiinnostus vuokra-asuntosijoittamiseen pidettävä yllä**

Raportissa todetaan korkotason nousun ja osakemarkkinoiden tuoton vaikuttavan kiinnostukseen vuokra-asuntotarjontaan vähentävästi. Toistaiseksi sijoittajat ovat hintojen noustessa tyytyneet alentamaan tuottovaatimuksiaan. Voidaan kysyä mikä on taso, jolloin kiinnostus vuokra-asuntosijoittamiseen lakkaa. Tällöin uudistuotannon määrä vähenee, mikä kysynnän säilyessä korkealla tasolla vaikuttaa vuokriin nostavasti.

Eniten vuokra-asuntosijoittamisen kiinnostavuuteen vaikuttaa vakaa ja luotettava asuntopolitiikka.

Asuntoinvestoinnit ovat niin omistusasumisen kuin vuokra-asumisenkin näkökulmasta pitkäjänteisiä. Asuntopolitiikan on oltava vakaata ja luotava pitkäaikaisesti ennustettava ja luotettava investointiympäristö.

Asuntopolitiikkaa Suomessa leimaava pyrkimys taannehtivasti heikentää valtion tukeman tuotannon ehtoja on tehnyt valtiosta siinä määrin epäluotettavan sopimuskumppanin, että yksityiset toimijat ovat käytännössä kokonaan vetäytyneet tuetusta tuotannosta, mikä on romahduttanut tuetun asuntotuotannon määrän. Suomen maine epäluotettavana investointiympäristönä voi levitä muillekin toimialoille uhaten Suomen talouden ja työllisyyden kehitystä. Ks. SATOn 9.11.2017 antama lausunto Hallituksen esitykseen asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi, diaarinumero YM1/600/2017.

30.1.2018

Toimitusjohtaja Saku Sipola LAUSUNTO

**LOPUKSI**

Selvitys on kattava analyysi asumisen eri näkökohdista. Sen keskeinen kysymys on asumisen hinta. Tärkeää olisi tehdä jatkoselvitys, jossa asumisen kustannukset jaettaisiin osatekijöihin: mistä kaikesta asumisen hinta muodostuu (tonttien saatavuus, tonttien hinta, kaavoituksen määrä ja laatu, rakentamista koskevat normit, kiinteistö- ja maankäyttöverot, energian ja veden kustannukset ja niin edelleen).
Nyt selvityksessä pohditaan asumisen hinnan nousun syitä melko yksipuolisesti ainoastaan asumisen kysynnän ja tarjonnan kohtaantona. On vaarana, että asumisen hintakeskustelu jää yleiselle tasolle ja että siihen sisältyy myös erinäisiä väärinkäsityksiä, mikäli asumiskustannusten osatekijöitä ei analysoida.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä positiiviseen vuokra-asuntojen investointiympäristöön. Asuntopolitiikan on oltava pitkäjänteistä ja ennustettavaa sekä valtion on pyrittävä palauttamaan roolinsa luotettavana toimijana. Tuetun tuotannon ongelma on sitä koskevien ehtojen muuttaminen jälkikäteen. Ks. SATOn 9.11.2017 antama lausunto Hallituksen esitykseen asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi, diaarinumero YM1/600/2017.

Helsingissä 30. tammikuuta 2018

SATO OYJ



Saku Sipola
Toimitusjohtaja