Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

LAUSUNTO
30.1.2018

Viite: 0 61/2016 vp

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan lausuntopyyntö - Asuntopolitiikan kehittämiskohteet - 30.1.2018

Arvoisat Eduskunnan tarkastusvaliokunnan edustajat,

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausuntomme Eduskunnan tarkastusvaliokunnan teettämään asuntopolitiikan kehittämiskohteita koskevaan tutkimukseen.

Raportin perusteella voidaan nähdä, että hanketyöryhmä on paneutunut asiakokonaisuuteen perusteellisesti ja aikaansaanut asiasta jäntevän kokonaisuuden. Arviomme mukaan aikaansaannos luo keskusteluun ja päätöksentekoon yhden uuden laadukkaan ponnistuspohjan.

YLEISTÄ

Suomen asuntopolitiikan ongelmat kiteytyvät nykyisin pitkälti kasvukeskusten ja erityisesti voimakkaimmin kasvavan alueen, pääkaupunkiseudun asumisen ongelmiin. Vaakakupin toisella puolella tuntuvia haasteita kohdataan myös väestöään menettävillä alueilla.

Paljon puhuttuja ongelmia kasvukeskuksissa ovat esimerkiksi asumisen kalleus ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute. Kunnolla toimivilla asuntomarkkinoilla asuntojen tarjonta vastaa kysyntään siten, että tyydyttävä asumistaso kohtuullisilla asumiskustannuksilla on mahdollista myös pienituloisille asukkaille ja kotitaloudet voivat sopeuttaa asumisensa elämäntilanteen muutoksia vastaavasti. Erityisesti pääkaupunkiseudulla myös riittämätön tonttitarjonta on ollut asuntotuotannon pullonkaula, mikä on heijastunut asumistasoon, asuntojen hintoihin ja vuokriin.

KVKL:n arvion mukaan voidaan yleisesti todeta, että Suomessa harjoitettu asuntopolitiikka on edennyt viime vuosina parempaan suuntaan. Aiempaa useammin puhutaan esimerkiksi tiivistysrakentamisen lisäämisestä ja siirtymisestä tuotantotuista kysyntätukien suuntaan. Asumistuelle on edelleen paikkansa, mutta asumistukijärjestelmän kokonaisuudistukselle on olemassa selvä tilaus. Asuntopolitiikka tulee nähdä kaiken yhteiskuntapolitiikan keskeisenä osana.

Asumiseen liittyy merkittäviä kehittämiskohteita monella tasolla. Asuntopolitiikan yleiset kehittämistarpeet liittyvät asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapainoon ja asumiseen kohdistettujen tukien vaikuttavuuden lisäämistarpeeseen.

Kiinteistönvälitysalalla nähdään yleisesti, että tasapainoinen Suomi ei ole vain kaupunkien Suomi. Kiinteistönvälittäjä pyrkii työssään turvaamaan asiakkailleen laadukkaita asumisen ratkaisuja olivatpa ihmiset missä ilmansuunnassa tai millä paikkakunnalla tahansa. Hyvän asumisen edellytyksiä tulee arvostaa ja kehittää eri puolella Suomea, mutta jos ihmiset näkevät paikkakunnalta muuttamisen vaihtoehtona, valtiovallan tulisi poistaa turhia muuttamisen esteitä.

KOMMENTTEJA RAPORTIN SISÄLTÄMISTÄ TOIMENPIDE-EHDOTUKSISTA

Tutkimusraportissa tuodaan esille lukuisia toimenpide-ehdotuksia, joilla kehitettäisiin asumisen verotusta, asumistukia, asuntotuotannon ja korjausrakentamisen tukia sekä asumisen tukien rahoitusta siten, että tukikokonaisuuden vaikuttavuus ja tehokkuus paranisi nykyisessä julkisen talouden haastavassa tilanteessa. KVKL tukee osaltaan raportissa esitettyä ajatusta siitä, että tukijärjestelmää ja -politiikkaa koskevat

muutokset olisivat pitkäjänteisiä ja ennakoitavia ja lisäksi muutokset tapahtuisivat asteittain riittävän pitkän ajan kuluessa, jotta toimijoiilla on riittävästi aikaa sopeutua muutoksiin.

Valtion ei tule verotuksen tai tukien kautta ohjata kotitalouksien valintoja asumisen hallintamuodon suhteen siinä määrin kuin nykyisin. Yhteiskunnan muuttuessa ja alueiden erilaistuessa ei valtion ole perusteltua kannustaa kotitalouksia sijoittamaan varallisuuttaan pääsääntöisesti vain yhteen sijoituskohteeseen. On tervettä kannustaa suomalaisia ottamaan vastuuta oman talouden hallinnasta.

KVKL:n mukaan ihminen tekee itse ratkaisut omasta asuinpaikastaan. Jos ihmisellä on halukkuutta muuttaa paikkakuntaa, verotuksen keinoin ei tule asettaa turhia muuton esteitä eikä vähentää ihmisten muuttohalukkuutta. KVKL on aiemmin todennut, että varainsiirtoveron olemassaolo asuntokaupassa on kielteinen tekijä heikentäessään ihmisten mahdollisuuksia muuttaa ja tehdä kauppoja. Se vähentää työvoiman liikkuvuutta ja heikentää edellytyksiä erilaisiin elämäntilanteisiin sopeutumiseen. Tämä johtaa siihen, että ihmiset asuvat heille huonosti sopivissa asunnoissa.

Yhteiskunnan kokonaisedun mukaista on tavoite, että esimerkiksi verotukseen mahdollisesti tehtävät muutokset eivät toisaalta lisäisi valtion velanoton tarvetta.

Verotuksen järjestelmissä on kehittämistä niin omistus- kuin vuokra-asumisen sektoreilla. Samoin perusteltua on tavoite asettaa eri asumismuotojen verokohtelu samalle viivalle. Haluamme alleviivata, että vuokra-asuminen on nykyään entistä houkutteleva vaihtoehto etenkin nuorille monista syistä. Vuokra-asumisen arvostuksen nousu tukee positiivisesti asuntomarkkinoiden kokonaisuutta ja säteilee myönteisesti myös omistusasumiseen.

KVKL:n mielestä asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen on ollut perusteltua toteuttaa pitkällä aikavälillä ja nimenomaan matalien korkojen aikakaudella. Samoin Suomessa käytössä oleva ASP-järjestelmä on ollut hyvä ratkaisu ja sitä on edelleen kehitettävä.

Asumistuet ovat Suomessa viidakko, jonka syyt ja seuraukset eivät ole helposti havaittavissa saatikka arvioitavissa. KVKL tukee pyrkimyksiä selkeyttää ja mahdollisuuksien mukaan yksinkertaistaa järjestelmää. Tukijärjestelmän yksinkertaistaminen on tärkeää niin hallinnon kuin asiakkaan kannalta.

Raportissa mainittu asuntotuotannon riittävyys on kaikkien kasvukeskusten haaste. Pääosa asuntojen kysynnästä tulee jatkossakin painottumaan kasvaville seuduille. Suurissa kaupungeissa asuntojen hinnat ja vuokrat nousevat, jos asuntojen tarjontaa ei saada pitkäjänteisesti lisättyä, kun taas taantuvilla seuduilla asuntojen arvot laskevat. Riskinä tilanteessa on ollut, että Suomen asuntomarkkinoiden polarisaatio edelleen kiihtyys.

Mielestämme uudistuotantoa koskeva korkotukilainoitus on järkevää suunnata alueille, jossa on suurin tarve kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Samoin kannatettavaa on pyrkimys kohdentaa korkotuetussa uudistuotannossa tukea erityisesti kysyntätarvetta vastaavaan pienempään asuntokantaan. On mahdoliista, että aikaa myöten paine pienten asuntojen tuotantoon vähenee. Siinä vaiheessa tukemisen painopistesuuntia on harkittava tilanteen mukaisesti uudelleen.

Kaupungistuminen on globaali ilmiö ja se jatkuu kaikkien ennusteiden mukaan edelleen Suomessa. Rakentaminen elää korkeasuhdanteessa ja asuntoja syntyy tällä hetkellä enemmän kuin vuosikymmeniin. Vilkas rakentaminen ja uudet asuntovaihtoehdot hillitsevät osaltaan asuntojen hintojen nousua. Rakentamisen mahdollistaa tonttitarjonta, joka on turvattava hallitulla asuntopolitiikalla myös jatkossa. Vaikka kiinnostus omistusasumiseen on Suomessa tällä hetkellä kasvussa, tulee päättäjien toimia myös siihen suuntaan, että myös vuokra-asumisessa voitaisiin turvata kohtuuhintainen vuokrataso. Töitä on

tehtävä niinikään sen varmistamiseksi, että vuokra-asumisen tuki kanavoituisi nykyistä paremmin sinne, mihin se on tarkoitettu eli tukea tarvitseville asukkaille eikä esimerkiksi rakentajille tai hallintoon. Ihmisten elämän vaiheet ovat erilaiset ja muuttuvat jatkuvasti. Tämän takia maassamme tarvitaan niin omistusasuntoja kuin erilaisia vuokra-asuntoja.

LOPUKSI/YHTEENVETO:

Presidentinvaalikampanjoinnissaan myös Suomen tasavallan presidentti Sauli Niinistö kiinnitti huomion väestöään menettävien alueiden kiinteistöjen omaisuusarvojen laskuun. Hyvät ideat ja määrätietoiset toimet asiantilan helpottamiseksi ja ratkaisujen tuottamiseksi ovat tarpeen ilmiön lievittämiseksi. KVKL:n mielestä on tärkeää kannustaa keskustelua ja ideointia edelleen. KVKL ja sen jäsenet omaavat hyvän tuntuman siihen, mitä markkinoilla tapahtuu. Olemme valmiit jakamaan jatkossakin ajatuksia osallistumalla jäsenenä asiantuntijatyöryhmiin, joissa näitä asioita viedään eteenpäin.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto uskoo vahvasti siihen, että toimivat asuntomarkkinat ovat Suomen talouden kasvun veturi. Kun asuntomarkkinoilla menee hyvin, myös Suomella menee hyvin. Asumisen mielekäs järjestyminen on ihmisen onnellisen elämän tärkeä reunaehto. Vilkas asunnonvaihto on toimivan yhteiskunnan merkki. Asunnonvaihto ja mielekäs asuminen lisäävät ihmisten onnellisuutta. Tähän tulee myös asuntopolitiikalla pyrkiä.

KVKL:n mielestä on tärkeää, että suomalaisille turvataan vapaa liikkuvuus, jota asunnonvaihto ei turhaan vaikeuta. Asumisen huonosti kohdennetuilla tukijärjestelmillä, muuttamisen keinotekoisilla esteillä tai epätarkoituksenmukaisella verotuksella ei tule vaikeuttaa ihmisten mahdollisuuksia halutessaan vaihtaa asuntoa tai muuttaa työpaikan tai elämäntilanteen vaihtumisen vuoksi. Minimoimalla muuttamisen esteitä ja karsimalla asunnonvaihtoa estäviä tekijöitä tuetaan myös muuta yritystoimintaa ja koko yhteiskuntaa hyödyttävää asuntokauppojen määrien kasvua. Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta on tärkeää parantaa alueiden välisen liikkuvuuden edellytyksiä.

Oman alammekin toimintaan vaikuttavana kaikkia hyödyttävänä yksityiskohtana haluamme lisätä, että asuntomarkkinoiden sujuvuutta ja kuluttajien asunnonvaihtomahdollisuuksia tukisi osaltaan myös se, että asuntokaupan välityspalkkio sisällytettäisiin kotitalousvähennyksen piiriin.

Helsingissä 30.1.2018

KIINTEISTÖNVÄLITYSALAN KESKUSLIITTO RY

Jukka Malila
toimitusjohtaja

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

LAUSUNTO
30.1.2018

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen etu- ja kattojärjestö, joka toimii alan yhteiskunnallisena vaikuttajana ja edunvalvojana yhteisten päämäärien toteuttamiseksi. KVKL toimii tässä roolissaan jäsenryhmittymiensä antamalla mandaatilla alan ainoana valtakunnallisena edustajana Suomessa.

Uusi kattojärjestö syntyi, kun Kiinteistönvälitysalan keskeiset ryhmittymät Realia Group (Huoneistokeskus, Huom ja SKV Kiinteistönvälitys Oy), Kiinteistömaailma, OP-Keskus (OPKK) ja Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto perustivat järjestön 18. maaliskuuta 2008. Vuoden 2011 alusta järjestön jäseneksi liittyi Aktia Kiinteistönvälitys Oy, vuoden 2013 alusta RE/MAX Suomi ja vuoden 2018 alusta Sp-Koti Oy. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat mainitut kuusi jäsenryhmittymää, joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee arviolta yli 3300:n. Järjestö edustaa noin 80 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.

KVKL:n tavoitteena on edistää ja kehittää kiinteistönvälitysalan tutkimusta ja koulutusta sekä alan eettistä ja juridista sääntelyä sekä asioita ja hankkeita, joilla varmistetaan alan ammattilaisten parempi osaaminen, alan yritysten tarjoamien asiantuntijapalveluiden laadun nostaminen, hyvän kiinteistönvälitystavan noudattaminen ja sitä kautta entistä turvallisempi asuntokauppa Suomessa.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

LAUSUNTO
30.1.2018

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen etu- ja kattojärjestö, joka toimii alan yhteiskunnallisena vaikuttajana ja edunvalvojana yhteisten päämäärien toteuttamiseksi. KVKL toimii tässä roolissaan jäsenryhmittymiensä antamalla mandaatilla alan ainoana valtakunnallisena edustajana Suomessa.

Uusi kattojärjestö syntyi, kun Kiinteistönvälitysalan keskeiset ryhmittymät Realia Group (Huoneistokeskus, Huom ja SKV Kiinteistönvälitys Oy), Kiinteistömaailma, OP-Keskus (OPKK) ja Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto perustivat järjestön 18. maaliskuuta 2008. Vuoden 2011 alusta järjestön jäseneksi liittyi Aktia Kiinteistönvälitys Oy, vuoden 2013 alusta RE/MAX Suomi ja vuoden 2018 alusta Sp-Koti Oy. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat mainitut kuusi jäsenryhmittymää, joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee arviolta yli 3300:n. Järjestö edustaa noin 80 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.

KVKL:n tavoitteena on edistää ja kehittää kiinteistönvälitysalan tutkimusta ja koulutusta sekä alan eettistä ja juridista sääntelyä sekä asioita ja hankkeita, joilla varmistetaan alan ammattilaisten parempi osaaminen, alan yritysten tarjoamien asiantuntijapalveluiden laadun nostaminen, hyvän kiinteistönvälitystavan noudattaminen ja sitä kautta entistä turvallisempi asuntokauppa Suomessa.