12.2.2018

Eduskunnan tarkastusvaliokunta
00102 Eduskunta
trv@eduskunta.fi

Lausunto asuntopolitiikan kehittämiskohteita koskevaan tutkimukseen (eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017)

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (jäljempänä "Elo") antaa pyynnöstä oman lausuntonsa asuntopolitiikan kehittämiskohteista tehtyyn tutkimukseen. Lausunnossa ei toisteta tutkimuksen sisältöä, vaan lausutaan Elon näkemys tutkimuksen tärkeimpiin johtopäätöksiin ja suosituksiin. Emme myöskään kommentoi niitä suosituksia, jotka ovat kaupunkien ja valtion keskinäisiä asuntopoliittisia kysymyksiä.

Elo asuntosijoittajana

Vuokra-asuntotuotannon lisääminen etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa on tärkeä tavoite. Asuntopula hidastaa talouskasvua ja luo asymmetrioita Suomen kotimarkkinoille työpaikkojen tarjonnan ja kysynnän välillä.

Eläkeyhtiöt ovat sijoittaneet jo pitkään asuntoihin sekä suoraan että välillisesti erillisyhtiöiden kautta. Elon sijoitukset Suomessa kattavat suoraan tai välillisesti sijoitettuna yhteensä noin 10 000 vuokra-asuntoa. Yhtiön sijoitusten pääpainopiste on pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Vuosittain Elolle valmistuu noin 200 uutta vuokra-asuntoa. Lisäksi Elo on esim. vuosina 2016-2017 ostanut yhteensä noin 1 800 valmista vuokra-asuntoa alan muilta toimijoilta. Elon asuntokanta sisältää sekä vapaarahoitteisia että korkotuettuja asuntoja.

Elon arvio tutkimuksen keskeisistä johtopäätöksistä ja ehdotuksista

Elo yhtyy pääosin seuraaviin tutkimuksessa esitettyihin johtopäätöksiin:

- Maankäytön suunnittelu rajoittaa tarjonnan hintajoustoa
  - Kankea ja hidas kaavoitus rajoittaa merkittävästi asuntotarjontaa ja nostaa markkinahintoja.
  - Asuntorakentamisen normeja tulee joustavoittaa varsinkin käyttötarkoituksen muutoksissa.
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen kasvukeskuksissa on reseptinä moneen asuntopolitiikan vaivaan
  - Monipuolisen asuntotuotannon lisääminen kasvukeskuksissa on tehokkain asuntopoliittinen toimenpide.
- Yhteiskunnan asuntokantaa tarvitaan
  - Yhteiskunnan tukemaa asuntokantaa tarvitaan, mutta asukasvalintakriteereiden tulee perustua sosiaalisiin tarpeisiin. Jollei näin toimittaisi, tarjonta vääristää kilpailua vuokra-asuntomarkkinoilla.

Kaavoitusprosessin hitaus, kaavavalitusten käsittelyn hitaus, yksityiskohtaiset rakennusten materiaaleja ja laatutasoa sekä asuntojen keskikokoa koskevat kaavamääräykset, rakennusten käyttötarkoituksen muutosten rajoitukset, käyttötarkoituksen muutosten toteuttamisen korkea hintataso sekä olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamisen korkea hintataso vaikeuttavat merkittävästi uusien asuntohankkeiden toteuttamista.

Yhteiskunnan asuntokantaa tarvitaan etenkin muuttovoittoisella pääkaupunkiseudulla. Nykyiset ARA-rahoituksen ehdot ovat Elon käsityksen mukaan kuntien ja muiden voittoa tavoittelemattomien tahojen kannalta riittävät. Sen sijaan vapaarahoitteisen vuokra-asuntojen tontinluovutusten hinta tulisi tuotannon lisäämiseksi pitää kohtuullisena.

Elo yhtyy tutkimuksessa annettuihin alla yksilöityihin suosituksiin tonttivarannon kasvattamiseksi ja asuntopolitiikan kehittämiseksi:

- Tonttitarjonnan edellytysten muuttunut suunta on hyödynnettävä ja sen jatkuvuus turvattava, jotta asuntotuotannon kasvu voi jatkua
- Kaavoituksessa tulee yltää vähintään MAL-sopimuksen tavoitteisiin
- Asuntorakentamisen normeja tulee joustavoittaa
- Asunnottomuuden poistaminen edellyttää kasvavaa asuntotarjontaa sekä asuntomarkkinoilta syrjäytymistä ennaltaehkäisevän toiminnan kehittämistä
- Maankäyttö ja liikennesuunnittelu tulee sitoa paremmin toisiinsa
- ARA:n tukea tulisi myöntää nykyistä laajemmin hyvin saavutettavien keskittymien tiivistämiseen, laajentamiseen sekä uusien käynnistämiseen

Näkemyksemme eroaa kuitenkin seuraavista tutkimuksen suosituksista:

- Kaavoituksen vuorovaikutteisuutta ja vaihtoehtojen tarkastelua on lisättävä ja valituskäytäntöjä tulee kehittää
  - Korostamme tarvetta kaavoitusjärjestelmän yksinkertaistamiseksi, kaavoitusprosessin kehittämiseksi ja valituskäsittelyjen nopeuttamiseksi. Tämä vaatii yhteiskunnalta huomattavia henkilöresurssien lisäämistä sekä kaupunkien että valtion toiminnoissa.
- Mahdollisimman suuri osuus kaupunkirakenteen investoinneista ja ylläpidosta tulisi rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla
  - Kaupunkirakenteen investointeja ja ylläpitoa ei tulisi enenemässä määrin rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla, koska nämä nostavat pitkällä tähtäimellä asuinrakentamisen kustannusten tasoa ja vuokria sekä vähentävät myös investointien määrää. Kun tavoitteena on asumiskustannusten alentaminen, on tämä suositus ristiriidassa tavoitteen kanssa.
  - Pääkaupunkiseudulla tonttien arvonnousu aiheutuu selkeästi kaupunkien vastuulla olevasta hitaasta kaavoituksesta ja sen vuoksi riittämättömästä tonttitarjonnasta. Tällöin on kohtuutonta, että asukkaat joutuisivat maksamaan tästä arvonnoususta jatkuvasti nousevien kaavoitusmaksujen ja kiinteistöveron muodossa. Suositus on tämänkin vuoksi ristiriidassa asumisen kustannustason kohtuullistamisen kanssa.
  - Kun suositus on, että uusien alueiden infrarakentamisen kustannuksia rahoitettaisiin kaavamaksuilla, unohdetaan että kaavamaksut kaupungeissa ovat samansuuruisia myös valmiin infran alueilla. Näillä alueilla erittäin korkeat käyttötarkoitusten muutosten kaavamaksut estävät monien toimistokohteiden muuttamisen asuinkäyttöön. Tämän johdosta pääkaupunkiseudulla tyhjänä oleva noin 1 000 000 m2:n toimistotilakanta muuttuu erittäin hitaasti muuhun käyttöön. Valmiissa kaupunkirakenteessa pitää kohtuullistaa käyttötarkoituksen muutoksiin liittyviä kaavamaksuja.

Lisäksi tutkimuksen kohdassa 5.6. esille tuotuihin muihin tukijärjestelmän uudistuksia koskeviin johtopäätöksiin haluamme lausua seuraavaa:

- Asuntojen luovutusvoiton verotus johtaisi asuntomarkkinoiden edelleen jäykistymiseen, kun asuntojen myynti ja uuden osto muodostuisi pääkaupunkiseudulla kohtuuttoman kalliiksi. Esimerkiksi samankokoisen ja samanarvoisen asunnon osto toiselta alueelta johtaisi veronmaksuun.
- Kiinteistöveron jatkuva nousu pääkaupunkiseudulla ja sen sitominen tonttimaan hinnannousuun on kohtuutonta, koska arvonnousu suureksi osaksi aiheutuu riittämättömästä asuntotonttimaan tarjonnasta. Kärjistetysti voitaisiin sanoa, että kaupungin kannattaa olla kaavoittamatta uutta asuntotonttimaata maksimoidakseen verohyödyn. Toisaalta asukas tarvitsee asunnon, eikä hyödy arvonnoususta lainkaan. Esimerkkinä vääristymästä tällä hetkellä on, että saman alueen toimistorakennusoikeuden kerrosneliömetrin hinta on alle puolet asuntorakennusoikeuden hinnasta. Emme ymmärrä ajatusta piilosubventioista tässä mielessä.
- Vapailla markkinoilla jokainen lisäys maksuihin tai veroihin johtaa pitkällä tähtäimellä asumiskustannusten nousuun.

Elon kehitysehdotukset asuntotuotannon lisäämiseksi ja asuntopolitiikan kehittämiseksi ovat:

- Kaupunkien omistama tonttivaranto on saatava paremmin markkinoille nostamalla kaupunkien tonttimyyntien volyymiä selvästi nykyisestä.
- Rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia on helpotettava esim. nykyisiä kaupunkien keskusta-alueiden käyttötarkoitusten muutoksia koskevia rajoituksia poistamalla, ja käyttötarkoitusten toteuttamisen taloudellisia edellytyksiä on parannettava myös kaavoitusmaksua alentamalla.
- Olemassa olevien, hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevien alueiden täydennysrakentamisen volyymia on nostettava ja täydennysrakentamisen taloudellisia edellytyksiä parannettava (esim. inframaksuja ja kaavoitusmaksuja alentamalla).
- Vuokra-asuntotuotannon autopaikkavaatimuksia on kevennettävä, koska autopaikkojen tarve vuokra-asunnoissa on selkeästi alhaisempi kuin omistusasunnoissa.
- Asuntorakentamisen kustannuksia nostavia kaavamääräyksiä on tarkasteltava kriittisesti ja lievennettävä (mm. rakennusmateriaalit, autopaikkanormit, asuntojen keskikokoa rajoittavat määräykset, vaatimus tyhjäksi jäävien liiketilojen rakentamisesta).
- Kaupunkirakenteen investointeja ja ylläpitoa ei tulisi nykyistä enempää rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla, koska nämä nostavat asuinrakentamisen kustannuksia sekä vuokria ja vähentävät siten investointien määrää.
- Kaavoitusprosessia ja kaavavalitusten käsittelyä tulee nopeuttaa nykyisestä lisäämällä henkilöresursseja valtionhallinnossa.
- Vapaarahoitteisen vuokra-asuntojen tontinluovutusten hintatasot on saatava kohtuulliseksi vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi myös pidemmällä aikajänteellä. Esimerkiksi kaupungit siirtyisivät käytäntöön, jolla vuokra-asuntokäyttöön tarkoitetut tontit kilpailutettaisiin erikseen (kuten aiemmin oli käytäntönä).
- Eläkeyhtiönä kannatamme asukkaiden suoraa asumistukea, koska nykyiset tarjontaa lisäävät uudistuotannon tuet eivät välttämättä kohdistu jatkossa niitä tarvitseville asukkaille, koska asukkaan tulotaso ja asuntotarve voivat muuttua heti kohteen valmistumisen jälkeen. Räikeimmillään tuesta voi hyötyä koko loppuelämän.

Lisätietoja lausunnostamme antaa Timo Stenius (0400 628035 tai timo.stenius@elo.fi)

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo
Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo
Y-tunnus/FO-nummer 0201103-7
Kotipaikka Espoo/hemort Esbo

Postiosoite/postadress
00041 ELO
Puhelin/telefon 020 703 50
Faksi/fax 020 703 5100

Käyntiosoite/besöksadress
Revontulentie 7, 02100 Espoo
Norrskensvägen 7, 02100 Esbo
www.elo.fi

Espoossa 12. helmikuuta 2018

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

Timo Stenius
Johtaja

Kati Kniivilä
Kiinteistösijoitusjohtaja

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo
Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo
Y-tunnus/FO-nummer 0201103-7
Kotipaikka Espoo/hemort Esbo

Postiosoite/postadress
00041 ELO
Puhelin/telefon 020 703 50
Faksi/fax 020 703 5100

Käyntiosoite/besöksadress
Revontulentie 7, 02100 Espoo
Norrskensvägen 7, 02100 Esbo
www.elo.fi