Kojamo Oyj

Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki
PL 40, 00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300, faksi 020 508 3290

Lausunto

12.2.2018

Suomen Eduskunta
Tarkastusvaliokunta

Kojamo Oyj:n lausunto asuntopolitiikan kehittämiskohteista

Kojamo Oyj kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto ja tulla kuulluksi Eduskunnan tarkastusvaliokunnassa.

Kojamosta lausunnon antajana

Kojamo Oyj on Suomen suurin asunto- ja kiinteistösijoitusyhtiö, joka 30.9.2017 omisti 34 046 vuokra-asuntoa 35 paikkakunnalla.

Konsernin asunto-omaisuuden käypä arvo 30.9.2017 oli yli 4,5 miljardia euroa. Konsernilla oli 30.9.2017 rakenteilla 1760 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tavoitteenamme on aloittaa vuosittain vähintään 1000 uuden vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentaminen. Olemme investoineet viimeisen viiden vuoden aikana yli 1,7 miljardia euroa vuokra-asumiseen Suomessa.

Keskeiset asuntopolitiikan kehittämiskohteet Kojamon näkökulmasta

Kojamon näkökulmasta keskeiset kehittämiskohteet ovat kaavoitusta ja rakentamista ohjaava normisto, tuotantotukien ja asumistukien muodostama tukijärjestelmä sekä asumiseen kohdistuvan verorasituksen hillitseminen.

Kaavoituksen kautta tapahtuva ohjaus ja rakentamista sääntelevät normit

Rakentamismääräysten keventäminen sekä kaavoitusta koskevan lainsäädännön ja normien muutokset ovat yksinomaan valtion toimivallassa. Rakentamismääräysten ja kaavoitusnormiston keventäminen on mielestämme tehokkain, nopein sekä kustannuksiltaan halvin tapa alentaa rakentamiskustannuksia ja sitä kautta asumiskustannuksia.

Rakentamisen sääntely on Suomessa viety tasolle, joka on ylittänyt kustannusvaikutuksiltaan järkevänä pidettävän tason. Määräyksillä on kullakin toki hyvä tarkoituksensa, mutta niiden seurauksena uudet asunnot ovat yhä kalliimpia suhteessa kansalaisten käytettävissä oleviin tuloihin riippumatta asunnon hallintamuodosta. Ongelma koskettaa jokaista kansalaista. Kun uusia asuntoja ei ole rakennettu riittävästi, heijastuu hintavaikutus myös vanhojen asuntojen hintoihin.

Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki
PL 40, 00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300, faksi 020 508 3290

12.2.2018

Merkittävin kustannustekijä rakentamisen sääntelyssä ovat kaavamääräykset. Erilaisilla määräyksillä voi olla yli tuhannen euron vaikutus asuntojen neliöhintoihin ns. normaaleihin perusratkaisuihin verrattuna. Kaavoituksen hitaus näkyy rajoitettuina rakentamismahdollisuuksina. Lisäksi kaavoituksen hitaus nostaa uusien asuntojen hintaa, sillä tonttiomaisuuteen sitoutuu erittäin merkittäviä pääomia pitkiksi ajoiksi.

Kaavoituksen osalta EK, SAK, Rakennusteollisuus ja Rakennusliitto ovat vuoden 2014 lopussa tehneet yhteisen esityksen toimenpiteistä kaavoituksen tehostamiseksi ja asuntotarjonnan lisäämiseksi. Esityksen sisältö on edelleen ajankohtainen ja perusteltu. Esitys olisi toteutuessaan vaikuttavuudeltaan merkittävä.

Kaavoituksen osalta tulisi säätää maksimikäsittelyajat, jotta voitaisiin varmistua siitä, että kaavoitus ei venytä alueiden kehittymistä tarpeettomasti ja rakennettavissa oleva tonttivaranto erityisesti PKS-alueella on riittävän suuri. Lisäksi tulisi edellyttää kaavamääräysten taloudellisten vaikutusten avaamista kaavaselostuksessa. Kaavoituksen yhteydessä tehtävien valintojen ja määräysten kustannusvaikutuksista tulisi käydä selvästi nykyistä perusteellisempaa keskustelua. Eri vaihtoehtojen ja tehtyjen valintojen kustannusten avaaminen ohjaisi varmasti kohti taloudellisempaa ja kustannustasoltaan kohtuullisempaa kaavoitusta.

Tuotantotuki vs. asumistuki

Rakennuskustannukset määrittävät sen tason, jota halvempia asuntoja ei ole mahdollista rakentaa. Valtio tukee vuokra-asumista tuotantotuiksi kutsutulla järjestelmällä, joka ei kuitenkaan tue itse tuotantoa millään tavoin. Valtion "tukeman" tuotannon (ARA-tuotanto) rakentamiskustannukset ovat siis aivan samat kuin muunkin rakentamisen.

Valtion tuotantotuki on epäsuoraa, osin ehdollista ja koostuu pääosin lainatakauksesta ja korkotuesta omavastuukoron ylittävälle osalle. Valtion tukitoimet kohdistuvat pääomakustannusten tukemiseen ja ovat luonteeltaan epäsuoraa asumistukea, jolla tuetaan vuokrattavien "seinien" kautta asunnoissa kulloinkin asuvia ihmisiä heidän todellisesta tuen tarpeestaan riippumatta. Tuotantotuki sitoo kotitaloudet ”seiniin” ja vaikeuttaa esim. työn perässä muuttoa.

Tuotantotukea on perusteltu sillä, että se aiheuttaa valtiolle vain hyvin pienet menot vuosittain. Korkotason nousun myötä tilanne muuttuu kuitenkin täysin toiseksi. Tuotantotuen myötä valtio kantaa merkittävää korkoriskiä omaisuudesta, jota se ei omista. Toisaalta korkotuen melko nopeasti laskevan tukiosuuden vuoksi korkoriski kohdistuu osin myös kohteiden asukkaisiin, joilla kaikilla tuskin on taloudellista kantokykyä koronnousun aiheuttamiin omakustannusvuokran korotuksiin. Korkotason nousu tulee siis näkymään asumistuen tarpeen kasvuna myös valtion tukemassa tuotannossa.

Tuotantotuki on myös mahdollistanut investointeja alueille, joissa ei ole riittävää pitkän aikavälin kysyntää vuokra- tai asumisoikeusasumiselle. Tälläkin hetkellä valtio kantaa riskiä kohteista, joissa on kasvava korjausvelka yhdistettynä paikkakunnan laskevaan asuntokysyntään.

Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki
PL 40, 00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300, faksi 020 508 3290

12.2.2018

Tuotantotukijärjestelmästä tulisikin luopua kokonaan ja siirtää asumisen tukijärjestelmän painopiste kokonaan asumistukeen. Mikäli tuotantotukijärjestelmää edelleen käytetään, tulee nykyistä paremmin varmistua siitä, että tuki kohdentuu kulloinkin asukkaille, jotka ovat tuen tarpeessa. Määräaikaista tulojen tarkistusta koskeneen päätöksen peruminen oli askel väärään suuntaan mahdollistaen ylimpiin tulodesileihin kuuluvien kotitalouksien asumisen jatkossakin valtion tukemassa tuotannossa.

Suomen valtion tukeman asuntotuotannon järjestelmään (ARA-järjestelmä) liittyy myös EU-oikeudellisia epäselvyyksiä eikä järjestelmän EU-oikeuden mukaisuutta ole kertaakaan kunnolla selvitetty EU-tasolla.

Asumistuki on joustava ja oikeudenmukaisesti kohdentuva keino tukea asumista, niiden henkilöiden osalta, jotka ovat yhteiskunnan tuen tarpeessa. Asumistuen keskeinen etu tuotantotukiin verrattuna on se, ettei se sido saajaansa nimenomaiseen asuntoon vaan mahdollistaa tarpeen mukaisen asunnon vaihtamisen esim. perhekoon muutosten tai työn perässä paikkakunnalta toiselle muuttamisen vuoksi. Tuen tarve ja siten myös tuen oikea kohdentuminen on mahdollista tarkistaa määräajoin.

Viime vuosien asumistukimenojen kasvun syynä ei ole julkisuudessa esitetty vuokratason nousu, sillä hyväksyttyjä enimmäisasumismenoja ei ole viime vuosina korotettu. Asumistukimenojen kasvun taustalla ovat olleet ennen kaikkea pitkäaikaistyöttömyyden kasvu sekä yleisen asumistuen ehtoihin vuonna 2015 tehdyt muutokset, jotka laajensivat tukeen oikeutettujen määrä.

Verorasituksen nousu

Kiinteistöveron viime vuosien vuosittain tapahtuneet korotukset ovat nostaneet kiinteistöveron monin paikoin lämmityskulujen jälkeen suurimmaksi yksittäiseksi menoeräksi asuinkiinteistöissä. Kiinteistöveroon on myös tulossa uusia merkittäviä korotuksia siirryttäessä uuteen, käypiin arvoihin perustuvaan verotusarvon määritysmekanismiin. Tämä tulee lisäämään kuntien insentiiviä kaavoittaa niukasti uutta rakennuskelpoista maata, jotta tonttimaan arvo ja siitä kiinteistöverotuksella kunnalle saatava verotuotto säilyisivät korkeina.

Kiinteistövero on euromääräisesti merkittävä asumiskustannus erityisesti kasvukeskuksissa ja käypiin arvoihin siirtyminen veropohjassa korostaa tätä trendiä. Olennaista on nimenomaan tarkastella kiinteistöveron euromäärää, ei käytettävää veroprosenttia. Kiinteistövero on toki fiskaalisesti varma ja käyttökelpoinen veron muoto. Asiantuntijat ovat laajasti suositelleet verotuksen painopisteen siirtämistä kiinteistöveron tyyppisiin vaikeasti vältettäviin veroihin. Kiinteistöveron viime vuosien korotuksia ei kuitenkaan ole kompensoitu esim. alempana kunnallisverona eli erityisesti kasvukeskusten asukkaiden kokonaisverorasitus on kasvanut. Loputtomasti kokonaisverorasitusta ei voida kiristää.

Muita huomioita Asumisen kehittämiskohteita koskevaan tutkimukseen.

Tutkimus listaa joukon keskeisiä kehittämiskohteita. Listaa voi pitää onnistuneena, mutta sitä vaivaa tietty kaksijakoisuus. Samalla kun asumiskustannusten kasvu kat-

Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki
PL 40, 00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300, faksi 020 508 3290

12.2.2018

sotaan keskeiseksi ongelmaksi, esitetään kiinteistöveron korotuksia. Lisäksi ratkaisuksi esitetään maankäyttömaksujen ja kaavoituskorvausten mitoittamista niin, että ne kattaisivat uusien alueiden infrastruktuurin kokonaan. Nämä esitykset ovat jyrkässä ristiriidassa asumiskustannusten laskemisen tavoitteen kanssa. Maankäyttömaksut ovat jo nyt PKS-alueella erittäin merkittävä maan hintaa nostava tekijä.

Tutkimus esittää myös kaavoitukseen liittyvän vuorovaikutuksen lisäämistä sekä laajan valitusoikeuden säilyttämistä. Nämä molemmat aiheuttavat kaavoitusprosessin ajallista pitenemistä ja sitä kautta merkittäviä kustannuksia. Olennaista olisi nopeuttaa ja yksinkertaistaa kaavoitusta.

Tutkimus ottaa useassa kohtaa kantaa tarjonnan lisäämiseen ainoana varmana ja tehokkaana keinona hillitä asumiskustannuksia. Johtopäätös on oikea. Tutkimuksessa esitetään kuitenkin, että tämä vaatisi riittävät ja oikein kohdistetut tarjontatuet. Asuntojen rakentaminen ei ole riippuvaista tuista. Asuntoja rakennetaan, mikäli pääomien sitominen asuntotuotantoon on järkevää taloudellista toimintaa. Järkevyys määräytyy tuoton, mutta myös riskien kautta. Yhteiskunta voi vaikuttaa riskeihin vakaalla ja ennustettavalla politiikalla sekä normiohjauksen ja viranomaistoiminnan kehittämisellä. Näiden lisäksi vaaditaan tehokkaan kaavoituksen avulla syntyvä riittävä tonttivaranto, jotta aidon kilpailun kautta syntyvä laaja ja monipuolinen asuntotarjonta ovat mahdollisia.

Lopuksi

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 toimenpiteiden samanaikainen ja riittävä käyttö voi laskea asumisen kustannuksia. Jos erityisesti tarjontaa ei lisätä pitkällä aikavälillä selvästi, ei asumisen hinta kasvukeskuksissa laske.

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 12. päivänä helmikuuta 2018

Kojamo Oyj

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Mikko Suominen
investointijohtaja