Timo Tähtinen, ympäristöministeriö 27.2.2018

O 61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet:

Teema: Asuntosijoittaminen rakenteilla oleviin kohteisiin, mm. ns. siirtosopimuskaupat; esim. laajuus, vaikutukset hintoihin, mahdolliset ongelmakohdat.

Asuntorakentamisessa ja asuntosijoittamisessa on eletty viime vuosina voimakkaan kasvun aikaa, jossa taustalla ovat olleet nopea kaupungistuminen ja siihen liittyvä vahva asuntokysyntä, matala korkotaso ja asuntosijoitusten hyvä tuottotaso (myös suhteessa muihin sijoituksiin). Asuntosijoittamiseen on perustettu erilaisia asuntorahastoja, jotka tyypillisesti sijoittavat kasvukeskusten uusiin pienasuntoihin hyödyntäen velkavipua. Tämän seurauksena kerrostalorakentaminen lienee asuntomäärillä mitattuna suurinta sitten 1970-luvun. Osaselityksen tarjoaa toki rakennettavien asuntojen pieni keskikoko, sillä 10 vuodessa uuden kerrostaloasunnon keskikoko on pudonnut 62 neliöstä 45 neliöön. Tätä selittää sijoittajakysyntä; yksiön sijoitustuotto on paras.

Asuntomarkkinoilla on tapahtunut myös monenlaista tuotekehitystä, joista esimerkkejä ovat pienkodit, sijoitusyhtiöiden tulo as oy tonttien omistukseen ja suurten as oy-yhtiölainojen lisääntynyt käyttö, jotka kaikki ovat alentavat asunnon myyntihintaa näennäisesti ja mahdollistaneet osaltaan vahvaa asuntorakentamista.

Asunnontarvitsijan näkökulmasta viime vuosien kehityksessä hyvää on se, että asuntoja on rakennettu runsaasti. Etenkin vuokra-asuntojen tarjonta kasvukeskuksissa on kasvanut merkittävästi. Huonoa taas on se, että asumisen hinta on yo. tuotekehitysten takia hämärtynyt. Matala myyntihinta (suhteessa kokonaishintaan), yhtiölainan lyhennyksistä vapaat alkuvuodet, vuokratontti (asuntokohtaisella lunastusmahdollisuudella) ja pienempi asuntokoko eivät ehkä hahmotu jokaiselle asunnonostajalle tai ainakin vertailu muihin asuntoihin on vaikeaa. Asunnonostajan riskit ovat myös kasvaneet. Suuret yhtiölainat tarkoittavat suurempaa yhteisvastuuta. Kuinka hyvin asunnonostajat ymmärtävät taloudelliset kustannukset ja riskit?

Mikä on siirtosopimuskauppojen rooli tässä yllä kuvaillussa asuntomarkkinoiden kehityksessä?

Lyhyellä aikavälillä niiden vaikutus on asuntorakentamista vauhdittava. Rakennusliike voi sijoitusyhtiön asuntokauppojen takia tehdä rakentamispäätöksen ja käynnistää hankkeen aiempaa nopeammin, kun se saa samalla monta asuntoa myytyä. Samalla rakennusliike saa jaettua kohteen riskiä. Tästä näkökulmasta sijoitusyhtiö tehostaa markkinoiden toimintaa edellyttäen, että asunnoille on myöhemmin asukaskysyntää. Näinhän ei välttämättä ole, ja sijoitusyhtiö ottaa kaupassa riskin. Samalla rakennusyhtiölle syntyy riski siitä, että se ei saa loppuja asuntoja kaupaksi.

Sijoitusyhtiö pyrkii myymään asunnot voitolla, joten asuntojen hinta nousee siitä, millä rakennusyhtiö ne möi, edellyttäen että niille löytyy ostajia. Rakennusyhtiö saattoi antaa paljousalennuksen, sillä oli väärä käsitys hinnoista tai myyntihinta oli sen tavoitteisiin nähden riittävä. Rakennuslehden tietojen perusteella

hintojen nousu on ollut siinä määrin merkittävä joissakin tapauksissa, että varmasti väärää hintakäsitystäkin on syynä.

Asuntoa hankkivien kotitalouksien kannalta siirtosopimuskauppoihin liittyy ongelmallisia piirteitä. Sijoitusyhtiöillä tai sijoittajilla voi olla mahdollisuus hankkia asuntoja ennen kuluttajia, jolloin kotitalouksille jää pienempi valikoima tai ne joutuvat maksamaan korkeamman hinnan sijoittajille jo myydyistä, halutuimmista asunnoista. Kotitalouksilla ei välttämättä myöskään ole käsitystä siitä, että yksi ostaja on ostanut suuren määrän kohteen asunnoista, eivätkä muut kotitaloudet, ja että asunnot eivät ole loppuomistajalle myytyjä. Tämä voi antaa kotitaloudelle väärän kuvan kohteen suosiosta ja riskeistä liittyen sijoittajan vakavaraisuuteen tai toimintaan kohteen rakentamiseen liittyen. Kuinka hyvin ostotarjousta tekevällä kotitaloudella on edellytykset olla selvillä näistä asioista?

Siirtosopimuskaupat ovat asuntomarkkinoiden nousukauden ilmiö, joilla sijoittajien on mahdollista saada tuottoja, kun asunnoille on kysyntää ja hintakehitys nousevaa. Näin ei aina ole, etenkään yksittäisen kohteen tai jokaisen sijoittajan kohdalla.

Oikeusministeriön hallinnonalalle kuuluvat sekä asuntokauppaan että kuluttajansuojaan liittyvät kysymykset. Rahoitusmarkkinoita ja finanssivalvontaa koskevat asiat kuuluvat puolestaan valtiovarainministeriön hallinnonalalle.