Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton huomiot Asuntopoliittiseen kehitysohjelmaan

Yleistä

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry on mielenkiinnolla seurannut hallituksen asuntopoliittisen kehitysohjelman valmistelua. Asumisen mahdollisuudet ja kustannukset ovat merkittävällä tavalla muuttaneet painopistettä viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suurten kaupunkien imu ei vähene, kaupungistuminen jatkuu koska työpaikat rakentuvat sinne, missä kustannustaso tekee niistä kannattavia, ja toisaalta vanhoista asunnoista on yhä vaikeampi pitää huolta kasvavien vaatimusten ja kustannusten hidastaessa halukkuutta tarttua toimeen.

Asuntopoliittisen ohjelman tavoitteissa on listattu hyviä asioita, joilla voidaan tasoittaa tietä erilaisille asunnontarvitsijoille, tukea vähähiilisempää asumista ja hillitä asuntojen hintojen nousua. Ohjelman taustatöissä on tutustuttu asuntomarkkinoihin, tosin pintapuolisesti, jättäen sen toimimaan omalla painollaan riippumatta niistä useista julkisen toimijan tekijöistä, jotka muokkaavat yksityistä kysyntää. Keinot ratkaista asunnontarvitsijoiden kysyntää jäävät kapeiksi. Lisäksi ehdotettujen toimenpiteiden vaikutus koko markkinan toimivuuteen on jäänyt vähemmälle tarkastelulle. Erilaisten tukimekanismien määräaikaisuus luo epäjatkuvuuskohtia, joissa hyvin aikein rakennettu yhteiskunnallinen malli tekee mahalaskun hyödyn kohdentuessa epätasaisesti. Osin ne jopa hidastavat mahdollisuutta siirtyä kohti tavallisen palkansaajan arkea.

Asuntomarkkinoista puhuttaessa on huomioitava, että olemassa olevat n kolme miljoonaa asuntoa ovat toiminnan keskeinen perusta. Yksityishenkilöt tekevät kaksi kolmasosaa asuntomarkkinoiden kaupoista. Suomalaisista vaihtaa omistusasuntoa vuosittain hiukan yli 3 %. Suurin osa tästä on muuttuvien kuluttajamieltymysten ja varsinkin -tarpeiden tyydyttämistä. Yksityisen markkinan osalta on pyrkimys läpinäkyvyyteen ja yhtäläisin ehdoin toimivaan markkinaohjaukseen. Kiinteistönvälitys on ammattina vahvasti säänneltyä. Vaihdettujen asuntojen ominaisuuksista pyritään saamaan yhä tarkempaa tietoa, jotta hinnan muodostusta markkinoilla voidaan ennakoida. Julkisen toimijan erilaiset tuet vaikuttavat pitkään, kohdistuvat epätasaisesti, luovat epäjatkuvuuskohtia ja niiden vaikutus on huonosti tunnettu. Julkisen toimijan, olkoon se ARA tai jokin muu väline vaikuttaa aina näin pienellä markkinalla suhteellista kokoaan enemmän markkinoiden alueelliseen toimivuuteen. Asunnot muodostavat paikallisen markkinan, koska ne eivät siirry toisille alueille. Asunnon kysyntään vaikuttavat myös monet tekijät, jotka ovat julkisen toimijan käsissä, kuten aluepolitiikka, kaavoitus-, rahoitusmekanismit, työpaikka- sekä taloudellinen kehitys jne. Asuntopoliittisessa ohjelmassa on pyritty hahmottamaan näiden eri tekijöiden yhteisvaikutusta. Keinoiltaan ohjelma kuitenkin jää tässä monitahoisessa pohdinnassa lähtökuoppiin.

Asetetut asuntopolitiikan tavoitteet antavat ymmärtää, että kyse on kokonaisyhteiskunnallisesta hyödystä. Ohjelmassa jää kuitenkin epäselväksi onko valtion asuntopolitiikan tavoite hyväksi myös kansalaisyhteiskunnalle kokonaisuudessaan? Entä kohdentuvatko keinot tällöin oikein? Siinä missä tavallinen palkansaaja tekee rahoitustilanteensa sanelemaa valintaa asumismuodostaan ja -paikastaan, kasvatetaan toisen tason markkinaa, johon liittyvät vahvat tukimekanismit. Mikä on se kuva, jota tällä torjutaan? Suomalainen asuntomarkkina toimii moneen verrokkimaahan nähden paremmin, jos asuntojen hintojen maltilliset muutokset ovat tavoitteena. Suomen Pankin makrovakausraportin mukaan Suomessa edes koronan aiheuttama markkinan vilkastuminen ei ole synnyttänyt vaarallisia hintakuplia tai systemaattista hintapoikkeamaa. Toisaalta Suomessa on laajoja alueita myös lähellä kaupunkeja, joissa hinnat eivät nouse tai jopa laskevat.

Ohjelman tavoitteet ovat yleviä ja oikean suuntaisia korostaen yksilön vapautta oman asumisensa järjestämisen suhteen. Pitkäjänteisyys, ennustettavuus ja markkinahäiriöiden välttäminen ovat oikeita terveitä markkinoita koskevia tavoitteita.

Mutta millä keinoilla näihin vastataan. Asuntopoliittiseen ohjelmaan valitut työkalut ovat yksipuolisia. Valtioneuvoston selonteko on rakenteeltaan hankala, koska valitut keinot eivät kohtaa listattuja tavoitteita. Päätöksenteon periaatteita käsittelevässä osuudessa on havaittavissa tavoitteiden epärealistisuus suhteessa ehdotettuihin keinoihin.

Keskeisiä asuntokauppaan vaikuttavia tekijöitä

Osana asuntopoliittisen kehitysohjelman ympärillä käytävää keskustelua ja nykyisen ohjelman toimenpide-ehdotuksia Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto haluaa tarjota näkökulmansa yksityisten toimijoiden asemaan hyvinvoinnin ja toimivan asuntopolitiikan edistäjinä. Tässä dokumentissa on nostettu esiin 3 keskeistä yksityiseen markkinaan vaikuttavaa kokonaisuutta, joita olisi tärkeää tarkastella kriittisesti ja nostaa asuntopoliitiikkakeskusteluun osana hallituksen asuntopoliittisen kehitysohjelman julkaisemista.

Yksityisellä asuntomarkkinalla ja omistusasumisella on Suomessa keskeinen suhde kotitalouksien varallisuuteen sekä koko Suomen makrovakauteen. Yksityistä asuntomarkkinaa taitavasti ja pitkäjänteisesti ohjaamalla voidaan lisätä hyvinvointia sekä puuttua moniin yhteiskunnallisiin haasteisiin, kuten työvoiman liikkuvuuteen ja eriarvoisuuden vähentämiseen. Yksityinen asuntomarkkina muodostaakin keskeisen asuntopolitiikan osa-alueen, jolla on suoria vaikutuksia asumisen toimivuuteen, ihmisten hyvinvointiin ja kotitalouksien varallisuuteen.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton näkökulmasta asuntopoliittisen kehitysohjelman suunta on oikeanlainen. Nykyiset toimenpide-ehdotukset korostavat kuitenkin vahvasti valtion roolia yksityisen sektorin kustannuksella ja kehitysohjelmassa asuntopolitiikka määrittyy lähinnä ARA-tuotannoksi ja osin uudistuotannoksi. Olemassa olevat noin 3 miljoonaa asuntoa muodostavat asuntomarkkinoiden ja siten myös koko asuntopolitiikan keskeisen perustan, ja yksityinen jälkimarkkina olisi tärkeää huomioida kehitysohjelman hengessä sekä toimenpiteissä entistä paremmin.

1) Asunnon vaihdon yhteydessä syntyvien lisäkustannusten kasaantuminen muodostaa tällä hetkellä jarrun, joka hidastaa asuntomarkkinaa sekä ihmisten liikkuvuutta ja vaikeuttaa asunnon vaihtamista tarpeita vaativaan asianmukaiseen asuntoon. Asunnonvaihtoon liittyvät lisäkustannukset on usein rahoitettava käteisvaroista tai joka tapauksessa muutoin kuin lainalla ja nämä voivat muodostua esteeksi muuttamiselle niin kasvukeskuksissa, harvemmin asutuilla alueilla kuin esimerkiksi ikäihmisten kohdalla.

- Keskeinen asuntomarkkinaa jäykistävä ja siten myös liikkuvuutta jarruttava tekijä on varainsiirtovero. Varainsiirtoveron asteittainen alentaminen tai tarkempi kohdentaminen olisi yksi merkittävimmistä yksittäisistä politiikkatoimista, joilla asuntomarkkinaa ja työvoiman liikkuvuutta voitaisiin kiihdyttää sekä helpottaa asunnon vaihtamista tarpeita vastaavaan asumismuotoon. Veron poistamista tulisi harkita osana pitkän aikavälin kehitysohjelmaa, toimivan ja hyvinvointia lisäävän asuntopolitiikan edistämiseksi.

Jos varainsiirtoveron prosenttiosuudet (kiinteistökauppa 4 % ja osakehuoneistokauppa 2 %) pidettäisiin samana kuin nykyään, mutta vero rajattaisiin koskemaan vain yli 200 000 maksavia asuntoja:

- Veroa maksaisi enää noin 40 % asunnon ostajista
- Kertymä olisi asuntokaupan osalta kuitenkin noin 2/3 vanhan veron kertymästä
- Asunnon ostajista veroa maksaisi muualla Suomessa 24 %, pk-seudulla 75 % ja pk-seudun kehyskunnissa 48 %. Eli verojen maksu keskittyisi yhä pk-seudulle.

- Varainsiirtoveron laskemisen lisäksi kevyempi helposti sovellettavissa oleva instrumentti olisi **kotitalousvähennyksen laajentaminen kattamaan asunnonvaihdon yhteydessä syntyviä kustannuksia**, kuten kuntotarkastukset, energiatodistukset ja välityspalkkiot. Perusteina tälle olisi se, että moni asunnon vaihtoon liittyvä kustannus syntyy kotona tehtävänä työnä ja olisi siten luontevasti liitettävissä kotitalousvähennyksen alaiseksi. Esimerkkinä voisi käyttää Ruotsin mallia, jossa kotitalousvähennys on huomattavasti Suomea laajempi.

  Kattavampi kotitalousvähennys olisi keino laskea asunnon vaihtamiseen kasautuvia kustannuksia ja edistää sujuvaa asuntomarkkinaa erityisesti markkinaltaan hidastuneilla alueilla sekä tukea monipaikkaisuuden kehittymistä**.** Kuntotarkastusten ja välityspalkkioiden tuominen kotitalousvähennyksen piiriin olisi osaltaan työllisyystoimi, jolla voitaisiin hakea samoja vaikutuksia, kuin varainsiirtoveron poistamisella, mutta maltillisemmassa mittakaavassa.

2) Yksityisten ihmisten tasa-arvoista mahdollisuutta hankkia tarpeita vastaava omistusasunto ja luoda kiinteää varallisuutta pitkällä aikavälillä tulisi edistää sujuvalla lainoittamisella. Taloyhtiölainojen verovapauden tiukka rajaaminen vaikeuttaisi omistusasumisen rahoittamista, jolla olisi pitkällä aikavälillä eriarvoistava vaikutus asuntomarkkinaan. Taloyhtiölainojen osalta tulisi huomioida kaksi asiaa:

- Taloyhtiölainoista ja velkaantumisesta keskusteltaessa on eroteltava, puhutaanko 1) omistusasumisen rahoittamisesta vaiko 2) asuntosijoittamisesta. Talonyhtiölainat antavat yksittäisille asunnonhankkijoille paremmat edellytykset sijoittaa asuntoon, kun taas talonyhtiölainojen rajaamisessa tavoitteena on kyetä hillitsemään sijoittajien riskinottokykyä. Asuntopolitiikassa tulisi kyetä löytämään ratkaisu, jolla puututtaisiin vain itse ongelmaan, ilman että se vaikeuttaa puhtaan omistusasumisen rahoitusta.

- Ensiasunnon ostamisen keski-ikä on noussut ja omistusasumisen yleisyys nuorten keskuudessa on laskenut viimeisen 10 vuoden aikana. Taloyhtiölainojen rajoittaminen kohdistuisi erityisesti nuoriin ensiasunnon hankkijoihin, kapeamman rahoituspohjan vaikeuttaen mahdollisuutta kerryttää asuntovarallisuutta hankkimalla asunto kalliimmalta alueelta, ohjaten heidät entistä enemmän tietyille alueille. Pitkällä aikavälillä tämä jakaa ihmiset asuntomarkkinoilla entistä voimakkaammin voittajiin ja häviäjiin ja kasvattaa yhteiskunnan eriarvoistumista.

3) Kiinteistönvälitysala on voimakkaasti säädelty toimiala Suomessa ja osana uudistettavaa asuntopolitiikkaa olisi tärkeää nostaa tarkasteluun alalla tapahtunut digitalisaatio ja kaupanteon siirtyminen osittain toimialan voimakkaan sääntelyn ulkopuolelle jääville markkina-alustoille.

- Kiinteistönvälitysala on Suomessa merkittävä asiantuntijataho, jonka huomattava henkinen pääoma ja tietotaito mm asumisesta, rakennuksista, taloyhtiöiden taloudesta sekä asuntomarkkinoiden toiminnasta. Laadukkaasti toimivat välittäjät tuovat luotettavuutta asuntojen hintakehitykseen, jolla on suora yhteys niin yksittäisten ihmisten varallisuuteen, kuin makrovakauteen. Ammattilaisen mukanaolo kauppatilanteessa vähentää kaikkien osapuolten riskejä, riitatilanteet ovat harvinaisempia sekä korvausmaksuvalmius on yksityistä toimijaa parempi. Onkin välttämätöntä, että asuntomarkkinoiden luotettavuutta ja toimivuutta vahvistettaisi kiinteistönvälityksen vähintään alemman korkeakoulututkinnon laajuisella ammattipätevyysvaatimuksella, joka on myös käytäntö useimmissa pohjoismaissa ja alamme eurooppalaisen yhteistyöjärjestömme CEPI:n suositus. Nykyinen tutkintovaatimus (LKV) riittää kiinteistönvälityksen juridisen osaamisen näyttöön.

- Ammattimainen ja valvottu asunnonvälitys tuottaa selkeitä yhteiskunnallisia hyötyjä, eikä sen väheneminen ole toivottavaa. Sääntelyssä tulisi huomioida jatkossakin välitysalan positiiviset vaikutukset turvalliseen ja luotettavaan asuntomarkkinaan ja tukea alaa kaikkia toimijoita tasapuolisesti kohtelevalla päivitetyllä sääntelyllä. Asuntopoliittinen kehitysohjelma ja sen ympärillä käytävä keskustelu olisi luonteva paikka avata keskustelu kiinteistönvälitysalan sääntelyn uudistamisesta ja keinoista tuoda perinteisen kiinteistönvälityksen ulkopuolelle jäävä, tulevaisuudessa myös oletettavasti lisääntyä, välitystoiminta sääntelyn piiriin tavallisen kansalaisen varallisuuden turvaksi.