

15.9.2017

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO
kirjaamo@ym.fi
ville.koponen@ym.fi

LAUSUNTO ASUNTO-OSUUSKUNTAMALLISTA
17.5.2017 YM002:00/2017 ja YM2/052/2017

LAUSUNNONANTAJASTA

SATO on toiminut vastuullisena vuokranantajana ja merkittävänä vuokra-asuntojen tuottajana lähes 80 vuoden ajan. SATOlla on merkittävä rooli kaupungistumiskehityksen mahdollistajana ja asumisratkaisujen tarjoajana. Omistuksessamme on yhteensä noin 25 500 asuntoa lähinnä Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. Kasvatamme asuntotarjontaa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joihin suurin osa muuttoliikkeestä kohdistuu.

Tavoitteenamme on tarjota kattavat vuokra-asumisen vaihtoehdot ja palvelut sekä erinomainen asiakaskokemus. Kehitämme monipuolisia asumisratkaisuja erilaisiin asumistarpeisiin sekä tuotamme asiakkaillemme arkea helpottavia etuja ja elämyksiä. Edistämme toiminnallamme kestävästä kehityksestä ja aloitteellisuutta. Sato toimii pitkäjänteisesti ja kannattavasti. Huolehdimme asunto-omaisuudestamme riittävillä korjaus- ja perusparannusinvestoinneilla.

KOHTUUHINTAISESTA ASUMISESTA

Ratkaisujen hakeminen kohtuuhintaisen asumisen tarpeeseen tuottaa uusia lähestymiskulmia, mikä on sinänsä myönteinen asia. Erityisesti uusien omistusasumisen mallien kehittäminen on tervetullutta. Ongelman ytimeen on kuitenkin vaikeaa päästä eikä nyt esitetty asunto-osuuskuntamalli tuo siihen ratkaisua.

Miksi asuminen on kallista? Väestö keskittyy kaupungistumisen myötä entistä vahvemmin kasvukeskuksiin: Suomessa kehitykseen vaikuttavat sekä maahanmuutto että maaltamuutto. Syyt asumisen kalleuteen löytyvät maanhinnasta, rakentamisen ja asumisen kustannuksista sekä kaavoituksen yksityiskohtiin menevästä ohjailusta. Ottamatta kantaa kustannuserien hyväksyttävyyteen, voidaan todeta, että sekä rakentamisen että asumisen kustannuksista noin 40 % aiheutuu erilaisista veroista, mikä määrä kertaantuu asumisen eri vaiheissa.

Vuokra-asumisen kentässä Suomessa on neljän tyyppisiä tilanteita:

- tuotantotuettuja asumisratkaisuja, joissa asukas lisäksi saa asumis- ja muita tukia asumiseensa;
- tuotantotuettuja asumisratkaisuja, joihin ei liity asukkaan saamia tukia;
- markkinahintaisia ratkaisuja, joissa asukas saa asumis- ja muita tukia asumiseensa; sekä

15.9.2017

- markkinaehtoisia vuokra-asumISRatkaisuja, joihin ei liity asukkaan saamia tukia. Lisäksi asumistukea on mahdollista saada omistusasumiseen. Asukkaita palvelevat tasa-arvoisimmin asumisen tuet, jotka kohtelevat samassa tilanteessa olevia ruokakuntia samalla tavalla.

Voidaan perustellusti ajatella, että asuminen on aina ollut kallista kunkin hetken asunontarvitsijoiden näkökulmasta. Vanhat asunnot vaikuttavat tällä hetkellä edullisilta, jos unohdamme inflaation ja tulotason muutosten vaikutukset vuosikymmenten aikana. Kohtuuhintaisuutta tarkasteltaessa nykytilan analyysi on ehdotuksessa jäänyt tekemättä. Lähiön vanhassa talossa oleva asunto ei ole välttämättä asumiskelvoton. Hyvät liikenneyhteydet ja ajallaan toteutetut peruskorjaukset johtavat hyvään asumISRatkaisuun kohtuullisen hintatason säilyessä. Ennakollinen varautuminen korjauksiin ja peruskorjauksiin on viisasta kiinteistönpitoa. Mitä tasaisemmaksi menovirta muodostuu, sitä paremmin asukkaiden talous on suunniteltavissa.

Selvityksessä ehdotettu yhteiskunnan tuki asunto-osuuskunnalle olisi osittainen valtion täytetäkaus. Sen vaikutus asumiskustannuksiin on nykyisellä korkotasolla varsin vähäinen. Vaikuttaa ylimitoitetulta, että valtion osittaisen täytetäkauksen vuoksi järjestelmä pitää viedä asumisen yleishyödyllisyysnormiston ja EU:n SGEI-normiston alle.

Tehdystä selvityksestä ei ilmene, miten asunto-osuuskuntamalli turvaisi edullisemat rakennuksen hoitokustannukset kuin käytössä oleva asunto-osakeyhtiömalli, jossa osakkaiden maksama hoitovastike perustuu suoraan yhtiön kuluihin. Alempi taso rakentamisen kustannusten osalta edellyttäisi joustavuutta rakentamista koskeissa määräyksissä, asemakaavoituksessa ja rakennuslupien myöntämisessä. Yksityiskohtaiset, rakennuksen ulkonäköön ja esim. käytettävyyteen liittyvät vaatimukset aiheuttavat merkittävän kustannuserän rakentamisessa. Ehdotetussa mallissa kustannusetua saatettaisiin jonkin verran saada vertailemalla perustajaosakkaan ja urakoitsijan katetta, mikä toisaalta on heijastus erilaisesta rakentajan vastuun laajuudesta.

Edelleen selvityksessä ehdotetaan, että kunnat voisivat ottaa vahvan roolin osuuskuntien toiminnan ohjaajina. Saattaa olla, että kunnilla ei ole voimavaroja eikä mielenkiintoa toimia ehdotetussa roolissa. Ottaen huomioon osuuskuntamallin kohderyhmä, se tarvitsee huomattavasti tukea hankkeiden toteuttamiseen ottaen huomioon hankkeen suunnittelun, rakentamisen, juridiikan ja rahoituksen järjestämisen. Asunto-osuuskuntamallissa olisi myös huomioitava asuinrakennusten rakennuttamisen sekä asuntojen myynnin vastuukysymykset, jotka nykyilainsäädännön mukaisina muodostuvat haasteellisiksi asunto-osuuskuntamallin kohderyhmälle.

Omien varojen määräksi on suunniteltu 20 % ja 80 % rakentamiskustannuksista tulisi kattaa osuuskunnan (tai asunto-osakeyhtiön, mikäli sellaista käytetään) lainalla, jolloin sekä asunnonomistajien että pankin riski maksamatta jäävistä rahoitusvastikkeista kasvaa. Pankit huomioivat lainoituksessaan kohteen vakuusarvon ja pankkien tällä hetkellä yleisesti hyväksymän lainoituksen yläraja on 70 %.

Mallin voisi toteuttaa nykyiseen asunto-osakeyhtiömalliin pohjautuen, osuuskunta ei tuo asiaan mitään uutta.

ASUNTOJEN HANKKIMISESTA JA LUOVUTTAMISESTA

Ehdotuksen mukaan asunto-osuuskunta voi rakennuttaa uusia asuntoja ja ostaa vanhoja. Tyhjien ARA-vuokra-asuntojen ongelmaan ei tätä mallia tulisi kuitenkaan mielestämme tarjota, sillä tyhjien asuntojen riskit eivät näin poistu. Riskit vain siirtyisivät asunto-osuuskunnan jäsenille, joiden taloudellinen kantokyky on rajoitettu. Asunto-osuuskuntamalli ei myöskään helpota työperäistä muuttoa, jos se sitoo väestöä taantuville pakkakunnille, missä tyhjiä asuntoja yleisimmin on.

Asunto-osuuskunnan myydessä asunnon tai talon, kauppahinta olisi vapaa. Kertyneillä varoilla maksetaan ensin kaikki velat, sen jälkeen asukkaille tuleva enimmäishinta ja loput tilitetään yhteiskunnalle, puoliksi kunnalle ja puoliksi ARA:lle. Asukkaat ovat maksaneet myös asuntojen rakentamiseen kohdistuvat lainanlyhennykset korkoineen, joten mahdollisen arvonnousun tilittäminen yhteiskunnalle on melkoinen tulonsiirto osuuskunnan jäseniltä yhteiskunnalle ottaen huomioon osuuskunnan jäsenten valintakriteerit. Samoin yksittäisen asunnonomistajan myydessä asuntonsa tuotto on rajoitettu kahteen prosenttiin vuodessa laskettuna omistaja-asukkaan alkuperäiselle pääomalle. Kun omistaja-asukas käytännössä maksaa asunnon rakentamiseen kohdistuvat lainanlyhennykset korkoineen, ajatusta, että tuoton saisi vain alkuperäiselle pääomalle, ei voida pitää hyväksyttävänä.

ARA-RAJOITUSTEN MYYNTIHINTAJÄRJESTELMÄN MUUTTAMINEN

Ehdotus sisältää myös ajatuksen ARA-rajoituksiin liittyvän myyntihintajärjestelmän muuttamisesta käytännössä ostohintajärjestelmäksi. Valtion tukemien vuokra-asuntojen kauppahinnat vapautuisivat sellaisenaan kokonaan sääntelystä, mutta samalla ostamiseen liittyviä ehtoja kiristettäisiin. Rajoituksenalaisen vuokra-asuntokannan osalta ostaminen voitaisiin sallia vain toiselle nimetylle yleishyödylliselle yhteisölle tai kunnan omistamalle yhtiölle ja vain jos ostaja voisi selvittää, että kauppaan ei käytetä sellaisia varoja, jotka ovat syntyneet yleishyödylliseen, rajoituksenalaiseen toimintaan liittyvistä kassavirroista. Näitä tuloja yhteisöllä on vähän tai ei lainkaan. Lainoituksen käyttäminen edellyttäisi, että yhteisöllä olisi vakuuskelpoista omaisuutta. ARA kuitenkin hyväksyisi kauppahinnan ja uuden rahoituksen. Omakustannusvuokrissa hankintakustannuksesta ei voisi ottaa huomioon nykyisen luovutuskorvauslaskennan pohjalta indeksitarkistettujen omien varojen perusteella määräytyvää kustannusta.

Toimijoiden näkökulmasta muutos ja sen tavoitteet ovat epäselvät. Mahdollisella muutoksella ei tule olla muilta osin vaikutuksia nykyiseen säännöstöön: rajoitusaikoja, rajoitusten laajuutta, rajoitusten kohdistumista tai omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen perusteita koskevia määräyksiä ei tule muuttaa.

15.9.2017

JOHTOPÄÄTÖKSEMME

Esitettyä mallia vaivaa aikaisemminkin esillä ollut ongelma: yhteiskunnan tuki käytännössä puuttuu mutta yleishyödyllisyysvaatimus ja siihen perustuvat rajoitukset ovat ikuiset. Lisäksi mahdollinen arvonnousu ohjataan kunnille ja ARAlle. Tämä vähentää järjestelmän kiinnostavuutta toteuttajien eli tulo- ja varallisuusrajat täyttävien osuuskunnan jäsenten keskuudessa ottaen vielä huomioon järjestelmään liittyvät taloudelliset riskit.

Mikäli ARA-rajoituksiin liittyvää myyntihintajärjestelmää muutetaan, se ei saa vaikuttaa muilta osin nykyisiin määräyksiin. Rajoitusaikoihin, rajoitusten laajuuteen, luovutuksiin, omakustannusperusteisen vuokran määräytymiseen tai niiden kohdistumiseen liittyviä määräyksiä ei tule muuttaa.

Paras tapa alentaa asumisen hintaa on käsityksemme mukaan varmistaa riittävä asuntotuotanto, joka takaisi kysynnän ja tarjonnan tasapainon. Tässä tarjonnan määrän kasvattamisessa ei ole merkitystä sillä, tuotetaanko vapaarahoitteisia vai valtion tukemia vuokra-asuntoja vai vapaarahoitteisia tai valtion tukemia omistusasuntoja.

Katsomme, että Suomessa on poikkeuksellisen toimiva malli asunto-omistuksen järjestämiseen eli osakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö. Asunto-osuuskunta ei toisi siihen mitään uutta kuluttajaosuuskunta- eikä tuottajaosuuskuntamallissa. Käsityksemme mukaan asunto-osuuskuntamallin käyttö jäisi toteutuessaan vähäiseksi.

Helsingissä 15. syyskuuta 2017

SATO Oyj



Katri Innanen
lakiasiainjohtaja



Riitta Salo
compliance officer