

Ympäristöministeriö

Asia: Selvitysryhmä asumisen ja rakentamisen kehittämiseksi

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä

Asumisen korkea hinta on erityisesti pääkaupunkiseudulla iso haaste. Asumisen kohtuuhintaisuutta pitää edistää laajasti ja tasapuolisesti hallinta- ja rahoitusmallista riippumatta. Kaikkiin rakentamisen ja asumisen kustannuksia lisääviin tekijöihin on pureuduttava ja mietittävä aktiivisesti, miten esimerkiksi prosesseja uudistamalla ja sääntelyä purkamalla voidaan kustannusvaikutusta pienentää ja toimintaa tehostaa. Lähtökohta asuntotarjonnan lisäämisessä on riittävä investointikelpoinen tonttitarjonta, mikä pitää sisällään sen, että tontit ovat rakentamiskelpoisuuden lisäksi sijainniltaan ja muilta olosuhteiltaan investointikelpoisia. Olennaista on myös rakennusoikeuden määrän lisääminen täydennysrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutostilanteissa.

Tällä hetkellä markkinassa on edelleen tarjolla paljon vuokra-asuntoja, kuitenkin pitkällä aikavälillä monipuolisen kysyntää vastaavan asuntotarjonnan lisääminen on paras keino hillitä asumisen kustannuksia.

Raklin kommentit

Raklin näkemyksen mukaan ulkopuolinen rahoitus ei ole vapaarahoitteista vuokra-asuntosijoittamista tai rakentamista juurikaan haittaava tekijä tällä hetkellä. Markkinatilanne on tällä hetkellä suhteellisen edullinen rahoituksen näkökulmasta mahdollistaen sijoittamisen myös vuokra-asuntohankkeisiin Forward funding –mallilla. Näkemys perustuu Raklin jäsenten kanssa käytyihin keskusteluihin ja Raklin jäsenilleen teettämään kyselyyn.

Markkinatilanne on edelleen haastava ja vuokra-asuntojen tarjontaa on kysyntään nähden edelleen paljon, mikä hidastaa uudisrakentamisen käynnistymistä ja vuokrien kasvua. Lisäksi Raklin vuokra-asuntobarometrin tuoreiden tulosten perusteella vähäinen kysyntä, kaavamääräykset ja niihin liittyvä sääntely ovat keskeisiä vuokra-asuntojen rakentamista vaikeuttavia tekijöitä seuraavan 12 kuukauden aikana.

Vaikka rahoituksen saatavuus ammattimaiseen vuokra-asuntosijoittamiseen ei tällä hetkellä ole ongelmallinen, pidämme kuitenkin erittäin tärkeänä, että lainsäädännöllä ei tehdä toimia, jotka vaikuttavat rahoituksen saatavuuteen tai kilpailuun negatiivisesti. Lähtökohtaisesti sääntelyä pitäisikin purkaa, ei lisätä. Nuorten ensiasunnon ostamista voitaisiin tukea esimerkiksi määräaikaisella varainsiirtoveron poistolla.

Eläkevakuutusyhtiöiden vieraan pääoman käyttö uusissa asuntosijoituksissa

Määräaikaisella lainmuutoksella on työeläkeyhtiöille annettu mahdollisuus käyttää vierasta pääomaa vuokra-asuntosijoituksissa. Määräaikainen laki oli alkuun voimassa 2015–2017, jonka jälkeen voimassaoloa on jatkettu 31.12.2027 asti. Vieraan pääoman käyttömahdollisuus on edistänyt vuokra-asuntojen tuotantoa. Parasta aikaa on lausunnolla työeläkejärjestelmää koskevan lainsäädännön muuttaminen. Muutoksessa mahdollistetaan työeläkevakuutusyhtiölle vieraan pääoman käyttö kiinteistösijoituksiin jatkossa ja tämä muutosesitys on kannatettava.

Kiinteistö- ja huoneistokauppojen julkisuus

Asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kauppojen kerääminen kauppahintarekisteriin kuten kiinteistömuotoisten kauppojen kohdalla edistäisi asuntorakentamisen rahoittamista ja yleisemmin myös yksityishenkilöiden asuntokaupan rahoittamista. Tämä voisi jopa laskea rahoituskustannuksia, koska jos huoneistokaupat olisivat julkisessa rekisterissä, suomalaiset pankit voisivat validoida automaattiset vakuusarvostusjärjestelmänsä, mikä tehostaisi toimintaa merkittävästi.

Lisäksi kiinteistö- ja huoneistokauppaa koskevan markkinatiedon laajempi julkisuus ja olemassa olevien rekistereiden (mm. kiinteistöjen kauppahintarekisteri) käytön salliminen rahanpesun torjuntaan liittyvissä tarkoituksissa edistäisivät rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjuntaa kiinteistöalalla. Hintatietojen laajempi julkisuus lisäisi markkinoiden läpinäkyvyyttä ja parantaisi rahanpesun torjunnan mahdollisuuksia. Ulkoinen kontrolli voisi täydentää viranomaisten valvontaa, kun lehdistö ja kansalaisjärjestöt voivat tutkia mahdollisesti epäilyttäviä kauppia.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa

johtaja, asuminen ja lakiasiat