

Ympäristöministeriö
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

Asia Lausunto Asuntopoliittisen ohjelman valmisteluun liittyen

LAUSUNNON ANTAJASTA

SATO on pääasiassa eläkevakuutusyhtiöiden omistama asuntosijoitusyhtiö, jonka omistuksessa on noin 23 000 vuokra-asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietaris-
sa. SATO on toiminut vastuullisena vuokranantajana ja merkittävänä vuokra-asuntojen
tuottajana yli 70 vuoden ajan. Asuntokantamme sisältää sekä vapaarahoitteisia että valtion
tukemia vuokra-asuntoja. Olemme sijoittaneet 2000-luvulla vuokra-asuntoihin yli miljardi
euroa. Vuosina 2010-11 toteutimme n. 700 asuntoa ns. välimallin korkotuella pitkäaikai-
seen omistukseemme pääasiassa pääkaupunkiseudulle.

Koska omistajille on tärkeätä sijoittaa varansa tuottavasti, SATO lopetti valtion tukeman
yleishyödyllisen vuokra-asuntotuotannon v. 2000 yleishyödyllisyyslainsäädännön voimaan-
tulon jälkeen, toteutettuaan siihen asti vuosittain 500-800 po. asuntoa.

YLEISTÄ

Vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa edelleen voimakkaasti kaupungistumisen, väestön
ikäntymisen, pienten kotitalouksien määrän kasvun ja maahanmuuton seurauksena. Ky-
syntä kohdistuu ensisijaisesti pieniin asuntoihin pääkaupunkiseudulla. Samaan aikaan
vuokra-asuntojen saatavuus on heikentynyt ja uusien vuokrasuhteiden vuokratasot nous-
seet tarjonnan vähäisyydestä johtuen.

Vuokra-asuntojen saatavuuteen on vaikuttanut kasvaneen kysynnän lisäksi mm. se, että
valtion tukeman tuotannon sisältämät tukeen nähden kohtuuttomat rajoitukset ovat estä-
neet yksityisten toimijoiden valtion tukeman uudistuotannon. Vuokra-asuntomarkkinoilta on
jäänyt yleishyödyllisyyslainsäädännön johdosta puuttumaan pelkästään SATOn uudistuot-
tanta lähes 10 000 asuntoa.

Suhdanneluontoinen ns. välimallin korkotuki toi alalle uusia toimijoita ja lisäsi hetkellisesti
vuokra-asuntotuotantoa. Sen sijaan valtioneuvoston mallilla ei ole ollut, eikä mielestämme ole
jatkossakaan, vuokra-asuntotarjontaa lisäävää vaikutusta tuen ja rajoitusten epäsuhtan
johdosta.

Yleinen taloustilanne on heikentynyt nopeasti ja rahoituksen saatavuus vapaarahoitteiseen
vuokra-asuntotuotantoon vähenee kaiken aikaa. Samanaikaisesti kiinnostus omistusas-
mista riskittömämpään vuokralla asumiseen kasvaa. Tällaisessa toimintaympäristössä val-
tion rooli vuokra-asuntotuotannon aikaansaamisessa korostuu. Tällöin valtion taloutta rasit-
tamattomien keinojen käyttäminen nousee erittäin merkitykselliseksi.

KAKSINKERTAISET RAJOITUKSET POISTETTAVA

Asuntojen omistamiseen liittyviä rajoituksia tulisi merkittävästi keventää poistamalla ns.
yleishyödyllisyyslainsäädännön ikuiset omistajarajoitukset, erityisesti tuoton tuloutusta ja
lainan ja vakuuden antoa koskevat rajoitukset Mielestämme valtion tukemaan tuotantoon
pitäisi liittyä vain määräaikaiset rajoitukset. Myös määräaikojen pituuden tulisi olla kohtuul-
linen suhteessa valtion tukiaikaan.

Omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen johdosta valtion tuki kohdentuu asukkaille täysimääräisenä ja kohdekohtaiset vuokra-asuntokäyttö- ja luovutusrajoitukset jatkuvat vielä tuen päättymisen jälkeenkin. Kun valtion tuki on päättynyt ja viimeistään, kun kaikki kohderajoitukset ovat päättyneet, on omistajalla oltava mahdollisuus hyödyntää asunnoista kertyvä tuotto vapaasti ja kehittää asuntokantaansa monipuolisesti.

Nykyisessä toimintaympäristössä pankkien vakuusvaatimukset kasvavat ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon rahoittaminen edellyttää jo 1,4-1,5 -kertaista ylivakuutta. Yleishyödyllisessä omistajayhtiössä vapaana olevien vakuuksien käyttäminen saman konsernin muun kuin yleishyödyllisen vuokra-asuntotuotannon rahoittamiseen pitäisi olla mahdollista. Tällä edesautettaisiin uusien vuokra-asuntoinvestointien aikaansaamista merkittävästi.

20 VUODEN KORKOTUKILAINOITUS OTETTAVA KÄYTTÖÖN

Nykyisin käytössä olevia valtion tukimuotoja tulisi laajentaa ottamalla käyttöön 20 vuoden korkotukilainoitusmalli. Tämä tuotanto tulisi voida toteuttaa yleishyödyllisen toiminnan ulkopuolelle. Korkotukiaika, rajoitusaika ja rajoitusten sisältö muodostaisivat kokonaisuuden, joka merkittävästi kannustaisi toimijoita vuokra-asuntoinvestointeihin. Vallitsevassa korkotilanteessa ei valtion korkotukea edes olisi ja tuki muodostuisi käytännössä korkoriskin hallittavuudesta ja valtion täytetäkauksen vaikutuksesta vieraan pääoman määrään ja ehtoihin.

RAKENTAMISKUSTANNUKSIIN VAIKUTETTAVA SÄÄNNÖKSIÄ KEVENTÄMÄLLÄ JA PROSESSIEJA TEHOSTAMALLA

Suomessa on pitkään ollut vallalla suuntaus, jossa rakentamisen laatuvaatimukset ovat olleet etusijalla rakentamisen kustannuksiin verrattuna. Kaavoituksella ja rakentamisen normeilla edellytetään toteutettavaksi entistä monimuotoisempia, esteettömämpiä, suurempia ja laadukkaampia vuokra-asuntoja rakenteellisine pysäköintiratkaisuineen, väestösuojineen ja yhteistiloineen. Toteutuskustannukset ovat suoraan verrannollisia vuokratason. Kun asiakkaiden maksukyky ja vuokrataso eivät kohtaa, vaarantuu toiminnan kannattavuus, eikä uusia asuntoja toteuteta. Jotta aikaansaataisiin järkevä kustannustaso ja toteutusaika, on rakentamisen normiohjaukseen, kaavoitus-, lupa- sekä valitusprosesseihin vaikutettava siten, että toimijoiden toimintavapaus vuokra-asuntojen toteuttamisessa kasvaa.

LOPUKSI

SATO haluaa korostaa, että vuokra-asuntotarjonnan ja ennen kaikkea monipuolisen vuokra-asuntotarjonnan lisääminen on varmin tapa aikaansaada vakautta vuokra-asuntomarkkinoille. Nykyisen asuntolainsäädännön puitteissa valtion tukeman uudistuotannon toteuttaminen jää yksinomaan kuntien vastuulle. Tavoitteena tulisi mielestämme olla uudistuotannon aikaansaaminen tasaisesti kaikissa suhdannetilanteissa ja monien toimijoiden pitkäjänteiseen omistukseen.

Helsingissä 12. tammikuuta 2012

SATO OYJ



Erkkä Valkila
Toimitusjohtaja



Tuula Entelä
Liiketoimintajohtaja