

REALIA

Realia Groupin asunto- markkinaselvitys ja valtapuolueiden näkemykset asunto- markkinoista 2015

HUHTIKUU 2015



Valtapuolueiden edustajat
avaavat asuntomarkkina-
poliittisia linjauksiaan

ASUNTO- JA
KIINTEISTÖMARKKINA
2015

VALTAPUOLUEIDEN
LINJAUKSET SEURAAVALLE
HALLITUSKAUDELLE

Maltillinen asuntomarkkinavuosi 2015

Asuntomarkkinoilla nähdään todennäköisesti maltillisen kasvun vuosi. Ennusteet Suomen taloudesta povaavat bkt:n nollakasvua ja epävarmuuden jatkumista. Ilman poikkeuksellisen matalaa korkotasoa aktiviteetit asuntomarkkinoilla jäisivätkin vähäisemmiksi. Omistus- ja vuokra-asumisen suhteen odotetaan säilyvän ennallaan kaupunkien keskusta-alueiden korkeiden vuokratasojen vuoksi. Asuntomarkkinoilla alueelliset erot sekä taloyhtiöiden väliset erot tulevat korostumaan vuoden 2015 aikana.

Asuntokauppuvuodesta 2015 odotetaan kokonaisuutena viime vuoden kaltaista tai aavistuksen parempaa. Suurimmat riskit liittyvät Suomen kansantalouden haasteelliseen tilanteeseen: eri ennusteiden perusteella bruttokansantuote ei tule juuri kasvamaan ja työttömyysaste pysyttelee lähes 10 %:n lukemissa. Matalat korot ja Euroopan keskuspankin tukitoimet tosin parantavat kuluttajien rahoitusasemaa ja ylläpitävät näin hintatasoa etenkin muuttovoitokaupunkien keskustoissa.

Huomioitavaa on, että Suomen rakennusten korjausvelkataka-ka käsittää 30–50 mrd. euron rahoitustarpeen. Realia Group uskookin, että asuntojen ostajat tulevat ostotarjouksia tehdesään entistä enemmän painottamaan taloyhtiön ja rakennusten kuntoa sekä mahdollisuuksia rahoittaa korjauksia. Hintakehitys hyvin ja heikommin hoidettujen taloyhtiöiden välillä tulee eriytymään.

Tilastokeskuksen mukaan Suomen asuntokannasta hieman reilu 30 % on vuokra-asuntoja. Erityisesti suurimmissa kaupungeissa pienistä vuokra-asunnoista on pulaa, sillä nykyinen

kaavoituspolitiikka ja rakentamismääräykset eivät tue pienten asuntojen rakentamista. Samalla sijoittajat ovat viime aikoina olleet erityisen kiinnostuneita näiden pienten asuntojen tuotoista, mikä on entisestään pahentanut kysynnän ja tarjonnan vääristymää. Vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa suurimmissa kasvukeskuksissa. Realia Groupin näkemys on, että tämä trendi tulee jatkumaan. Nähtäväksi jää, tuleeko uusi hallitus lisämään joustavuutta rakennusten käyttöturvemuuksille, mikä helpottaisi käyttämättömien toimistorakennusten hyödyntämistä asumisessa. ■

ASUNTOMARKKINOIDEN UUTISET KEVÄT/2015

- Pitkät lomat tiputtivat asuntomarkkinoita tammikuussa 12 prosenttia, mutta jo helmikuussa markkinoilla näkyi hienoista elpymistä
- Nordea ennustaa: Euribor-korko laskee nolnaan
- Kaikki suuret pankit tarjoavat asuntolainoihin ilmaisen lyhennysvapaan
- Suomen Pankki muutti bkt-ennusteensa negatiiviseksi jo vuodelle 2015

”80 %

suomalaisten varallisuudesta on kiinni asunnoissa, ja koti ja asuminen ovat terveyden ohella ihmisten läheisimpiä ja tärkeimpiä asioita. Kansantalouden haasteellinen tilanne ja kansalaisten huoli tulevaisuudesta vaikuttavat merkittävästi asunto- ja kiinteistömarkkinoihin. Positiivinen kasvu vaatii asuntopoliittisia uudistuksia.”

MATTI BERGENDAHL
toimitusjohtaja, Realia Group Oy



Riskit ja mahdollisuudet asunto- markkinoilla vuonna 2015

Realia Group on arvioinut asunto- ja kiinteistömarkkinoiden ajureiden merkitystä markkinoiden elpymiselle ja niiden todennäköistä toteutumista vuonna 2015. Markkinoilla on useampia tekijöitä, joiden vaikutukset ovat erisuuntaiset. Maltillinen talouskasvu, geopoliittinen epävarmuus ja hoitovastikkeiden kasvu toimivat jarruttavina tekijöinä. Sen sijaan viimeaikaiset makropoliittiset linjaukset, matalat korkotasot ja uudisrakentaminen aktivoivat markkinoita ja saattavat tukea hintojen nousua. Työttömyysprosentin pysyessä nykyisellään sillä ei uskota olevan vaikutusta asuntomarkkinoihin. Asuntopoliittiset

uudistukset ovat avainasemassa positiivisen kasvun luonnille, joskin Realia Group arvioi muutosten olevan ensimmäisenä hallitusvuonna epätodennäköisiä.

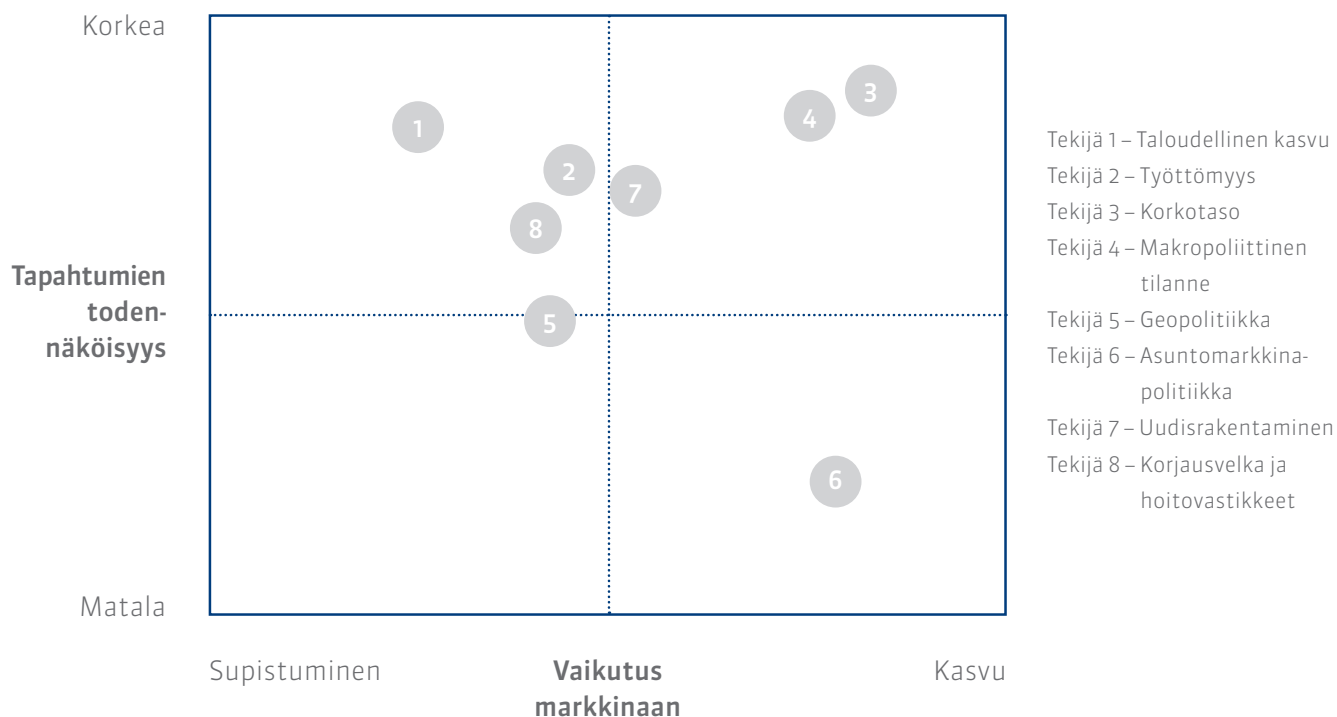
Seuraavassa analysoidaan tärkeimpiä asuntomarkkinoiden ajureita ja niiden merkitystä markkinakehitykselle:

Tekijä 1 – Taloudellinen kasvu:

Suomen taloudellinen kasvu vuonna 2015 jäänee maltilliseksi, mikä taas jarruttanee asunto- ja kiinteistömarkkinoiden aktiivisuutta ja kehitystä. Valtionvarainministeriön ennusteiden mukaan Suomen bruttokansantuote tulee

kehittymään maltillisen 0,9 %:n vauhdilla kun taas Suomen Pankki ennustaa 0,1 %:n laskua vuodelle 2015. Vaikka euroalueen positiivinen kehitys halvemman öljyn ja määrällisen elvytyksen kautta antaa tukea Suomen kasvulle, jäävät viennin ennusteet maltillisiksi. Viennin arvioitu kasvu jää todennäköisesti vain 1–2 %:iin huolimatta euron heikkoudesta verrattuna Yhdysvaltain dollariin. Vaikka kuluttajaluottamuksessa on nähty positiivista kehitystä vuoden 2015 alkupuoliskolla, on se edelleen 20 vuoden ajanjakson keskiarvon (11,8) alapuolella, eikä merkittävää kasvua ole odotettavissa. »

Ajureiden vaikutukset asunto- ja kiinteistömarkkinoihin



Tekijä 2 – Työttömyys:

Niin kauan kuin työttömyys pysyy alle 10 %:ssa, asunto- ja kiinteistökauppa pysynee kohtuullisessa tasossa. Koska työllisyys vaikuttaa asuntomarkkinoiden perusvoilyymitasoon erittäin paljon, olisi työttömyysprosentin merkittäväällä kasvulla esimerkiksi 15 %:iin myös huomattava negatiivinen vaikutus asuntokauppaan, eikä esimerkiksi alhainen korkotasokaan riittäisi elvyttämään markkinoita. Asuntomarkkinapolitiikan kannalta yhtenä suurena tulevaisuuden haasteena ovat myös teollisen muutoksen parissa olevat alueet, joiden työmarkkinatilanne on heikentynyt voimakkaasti. Tämä on aiheuttanut hintojen laskupaineita myös asuntomarkkinapuolelle.

Tekijä 3 – Korkotas:

Matala korkotasoa pitää yllä asunto- ja kiinteistömarkkinoiden aktiivisuutta ja tukee hintatasoja. Realia Group uskoo lyhyiden korkojen pysyttelevän nollan tuntumassa läpi vuoden 2015. Pankit ovat alkuvuodesta korostaneet lyhennysvapaita kuukausia, mikä on osaltaan tukenut kuluttajien ostohalukkuuden lisääntymistä. Jos korot lähtisivät ennenaikaiseen nousuun, tultaisiin todennäköisesti näkemään yleistä kauppamäärien vähenemistä ja hintojen laskua muuttotappiopaikkakunnilla. Niin ikään asuntomarkkinoilla viime aikoina vahvasti mukana olleet sijoittajat etsisivät todennäköisesti vaihtoehtoisia sijoituskohteita.

Tekijä 4 – Makro- poliittinen tilanne:

Euroopan keskuspankin politiikka tukee hintojen nousua. EKP on maaliskuusta 2015 lähtien ostanut kuukausittain 60 mrd. euron arvosta velkakirjoja markkinoilta

ja ohjelma jatkuu vuoden 2016 syyskuuhun asti. EKP:n rahapolitiikan määrällisen keventämisen ohjelma tavoittelee inflaation kiihdyttämistä, mikä tarkoittaa myös korkeampia hintoja. Esimerkiksi Nordea arvioi, että hintojennousua voi näkyä erityisesti asuntomarkkinoilla. Jos korkotasoa pysyy nollan tuntumassa, odotukset hintojennoususta kannustanevat erityisesti sijoittajia asuntomarkkinoille. Asuntojen korkeammat hinnat kasvattavat suurempaan asuntoon siirtäessä asuntojen välimaksua, mikä taas kasvattaa asuntolainakantaa. Asuntolainakannan kasvu yhdistettynä positiiviseen tulokehitykseen ja mataliin korkoihin on aiemminkin nostanut asuntojen hintoja, ja samanlaista kehitystä saattaa ilmetä myös tänä vuonna.

Tekijä 5 – Geopolitiikka:

Venäjän tilanne luo epävarmuutta myös asunto- ja kiinteistömarkkinoille. Ukrainan kriisin aikaansaamat vientirajoitukset ovat luoneet taloudellisia haasteita yrityksille, mikä näkyy palkansaajilla lisääntyneenä epävarmuutena myös asuntomarkkinoiden suhteen. Myös kysyntä venäläisten asiakkaiden keskuudessa esimerkiksi Itä-Suomen asuntomarkkinoilla on supistunut ja tilanne tulee todennäköisesti jatkumaan samanlaisena. Toinen geopolitiittinen haaste liittyy Suomen alueiden eriytymiseen. Kysynnän indikaattori, myyntiaika, tulee vaihtelevaan vahvasti ja Realia Group arvioi eron pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä kasvavan jonkin verran. Pääkaupunkiseudulla myyntiajat pysyivät parin kuukauden tuntumassa vuonna 2015, kun taas muun Suomen alueella myyntiajat voivat pidentyä jonkin verran. Voi-

makas polarisoituminen vaikuttaa siten, että muuttotappioalueet ja erityisesti markkinasegmentit, johon kuuluvat suuret ja huonokuntoiset omakotitalot, kasvattavat muun Suomen keskiarvoista myyntiaikaa.

Tekijä 6 – Asunto- markkinapolitiikka:

Työvoiman liikkuvuutta tukevia asuntomarkkinatoimenpiteitä tarvitaan tukemaan kasvua. Uudelta hallitukselta kaivataan työvoiman liikkuvuutta tukevia toimenpiteitä. Esimerkiksi asunnon välityspalkkion sisällyttäminen kotitalousvähennykseen voisi olla vaihtoehto. Välityspalkkion laskeminen kotitalousvähennyksen piiriin kannustaisi asunnon vaihtamista ammattilaisen kautta, mikä taas vähentäisi riitatilanteita ja muita sekaannusriskejä kuluttajien keskuudessa. Asuntokaupan luotettavuuden ja turvallisuuden voitaisiin arvioida lisääntyvän merkittävästi. Myös esimerkiksi varainsiirtoveron poistaminen tai leikkaaminen kuuluu asuntomarkkinapoliittiseen keskusteluun.

Tekijä 7 – Uudisrakentaminen:

Uudisasuntokauppa jatkuu maltillisena. Vuosi 2015 tulee olemaan maltillinen uudisasuntokaupan osalta: noin 8 % asuntokaupan kokonaismarkkinoista, kun vuonna 2010 vastaava luku oli reilu 11 %. Uusien asuntojen tarpeen sijaan ei ole laskussa. Esimerkiksi kasvavalle ikääntyvän väestön joukolle uudiskohteet luovat mahdollisuuden helppoon asumiseen. On myös havaittavissa, että viimeisten vuosien aikana yhä useampi kuluttaja on kiinnostunut uudisrakennuksista, joissa ei ole näkyvissä kalliita korjaushankkeita. Uusia kohteita tarvitaan erityisesti

pääkaupunkiseudulle, missä tiukat säännökset esimerkiksi kaavoituksen tai rakennusten käyttötarkoituksen muutosten suhteen hankaloittavat kysyntään vastaamista.

Tekijä 8 – Korjausvelka ja hoitovastikkeet:

Taloyhtiöt kamppailevat 30–50 miljardin euron korjausvelan kanssa, mikä aiheuttaa kasvavia kustannuksia Suomen rakennusmassalle. Samalla työmaiden harmaan talouden torjuntavelvoitteet tulevat näkymään

vuoden 2015 aikana korjaushankkeiden kokonaiskustannuksissa. Realia Group näkee haasteita korjausvelan rahoittamiselle tulevaisuudessa erityisesti alueilla, joiden houkuttelevuus työikäisen väestön keskuudessa on heikentynyt. Mikrotasolla taloyhtiöiden korjaus- ja ylläpitosuunnitelmat viitoittavat tulevia muutamia vuosia, mutta Realia Groupin arvio on, että taloyhtiöiden arvot tulevat eriytymään hyvin ja heikosti hoidettujen taloyhtiöiden välillä ostajien tutkiessa rakennusten pitkän tähtäimen arvon-

luontimahdollisuuksia entistä tarkemmin. Hoitovastikkeiden nousuun kohdistuu paineita myös jatkossa, mikä sekkin tuo omistusasumiselle kustannuspaineita ja eriyttää taloyhtiöitä. Vuonna 2013 hoitokulut nousivat edellisvuodesta 6,4 %. Lämmityskustannusten ollessa noin 25 % hoitokuluista kallistuvat energiakustannukset aiheuttavat nousupainetta. Muita hoitokustannusten nousuun vaikuttavia tekijöitä ovat kiinteistövero- ja yleinen hintatason nousu. ■

Asuntojen puute kasvukeskuksissa yhteinen ongelma

Realia Group toteutti vaalien alla viidelle suurimmalle puolueelle kyselyn asuntomarkkinoiden nykytilasta ja seuraavan hallituskauden tärkeimmistä asuntopolitiikan lupauksista. Vastaajina toimivat kunkin puolueen asuntopolitiikan asiantuntijat – Minna Arve (kok), Pia Viitanen (SDP), Antti Kaikkonen (kesk), Susanna Rahkonen (vihr) sekä Riikka Slunga-Poutsalo (PS).

Selvitys osoittaa, että useimmat kyselyssä mukana olleet puolueet näkevät kasvukeskusten asuntomarkkinatilanteen haastavana varsinkin pienten asuntojen kohdalla. Suurin osa puolueista on sitä mieltä, että asuntojen tarjontaa tulisi lisätä, mutta korostavat eri keinoja. Normien purkaminen, kaavoituksen lisääminen, verotukseen liittyvät toimenpiteet ja rakennusalan kilpailun lisääminen mainitaan

parhaina keinoina asuntotarjonnan kasvattamiseksi.

Keskusta haluaa nopeuttaa ja helpottaa kaavoitusta ja painottaa koko maan pitämistä asuttuna, ei kuitenkaan erityisen korostetusti. SDP ja vihreät ehdottavat mm. kaavoitetun rakentamattoman tonttimaan korkeampaa verotusta. Perussuomalaiset erottuvat selvästi, sillä heillä asuntopolitiikan avain on energiaverotuksen alentaminen: jos energiaverot saadaan alas, suomalaiset voivat asua kauempana työpaikoistaan.

Lähes kaikki kyselyyn vastanneet puolueet haluavat purkaa rakentamisen turhia normeja. Kokoomuksen ja keskustan vastauksissa tämä korostuu muihin puolueisiin verrattuna. Myös SDP ja vihreät viittaavat normien purkamiseen, mutta korostavat vahvasti laatuvaatimuksista

kiinni pitämistä. Vihreät ja SDP painottavat rakennusalan kilpailun lisäämistä eli pienten ja keskisuurten rakennusyritysten saamista mukaan markkinoille.

Verotukseen puolueilla on eri kantoja. Vihreät haluaisivat luopua omistusasumisen verotuista. Myös perussuomalaisen mielestä omistus- ja vuokra-asumisen verokohtelun pitäisi lähtökohtaisesti olla neutraalia. Keskustan mukaan kiinteistövero voidaan maltillisesti korottaa kuntien talousongelmien helpottamiseksi, mutta siitä tulisi tehdä tasapuolimpi. Kokoomus haluaa lähtökohtaisesti keventää verotusta, mutta myös kokoomuksen mielestä kiinteistövero on vähemmän haitallinen taloudelliselle toimeliaisuudelle kuin työhön ja yritystoimintaan suoraan kohdistuvat verot. ■

KAISA PAAVILAINEN

LINJAUKSET	Kokoomus	SDP	Keskusta	Vihreät	Perussuomalaiset
Asuntomarkkina- politiikka	Asuntopolitiikan kokonaisuus tasapainoon siten, että se tukee kasvupolitiikkaa. Hyvällä asuntopolitiikalla mahdollistetaan yhteiskunnan kasvua, uusien työpaikkojen syntymistä ja työmarkkinoiden toimivuutta. Ensisijaisena tavoitteena on lisätä asuntotarjontaa asuntomarkkinoilla , mikä edellyttää paitsi investointien kannustavuuden lisäämistä myös tonttitarjonnan ja kaavoituksen vauhdittamista.	Pyrkimys mahdollisimman hyvään tasapainoon kysynnän ja tarjonnan kesken ja siihen, että asumisen kustannukset pysyvät kohtuullisina. Valtion tulee käynnistää yhdessä kuntien ja yksityisen sektorin kanssa kasvukeskusten asunto- ja infrastruktuurin investointiohjelma. Lisäksi edelleen tarvitaan valtion tukemaa, omakustannusperustaista vuokra-asuntotuotantoa etenkin kasvukeskuksissa.	Asuntomarkkinoiden kehittymiseen vaikuttaa ennen kaikkea, onko ihmisillä tulevaisuudessa työtä ja sitä kautta riittävä toimeentulo lainojen ja muiden asumiseen liittyvien kustannusten maksamiseksi. Keskustan tärkein tavoite ensi vaalikaudella on näkymä kestävästä kasvusta ja uusista työpaikoista. Asuntopolitiikkaan pitää saada toimenpidepaketti, jolla korjataan tämän hetken ongelmia asuntomarkkinoilla.	Viihtyisien asuinympäristöjen sekä hyvien työmatkaympäristöjen rakentaminen ekologisesti hyvien liikenneyhteyksien varteen. Asumisen hinnan hillitseminen ja vastaus asuntopulaan rakentamalla enemmän pieniä asuntoja. Lisää erilaisia asumisen vaihtoehtoja, erilaisia talotyyppejä ja asumisen hallintamuotoja vaikuttamalla kaavoitukseen ja helpottamalla pienten rakentajien markkinoille pääsyä.	Asumisen verotusta ei tule kiristää. Energiaverotus on laskettava EU:n minimitasolle, tämä alentaisi merkittävästi sekä asumisen että liikkumisen kustannuksia.
Kiinteistöjen ja asumisen verotus	Kiinteistövero on vähemmän haitallinen taloudelliselle toimeliaisuudelle kuin työhön ja yritystoimintaan suoraan kohdistuvat verot. Liikkumavara kuitenkin pieni. Asuntolainojen korkovähennys pienenee 50 prosenttiin vuonna 2018, eikä nyt ole tarvetta pienentää sitä edelleen. Ei laskennallisen asuntotulon verotusta.	Korkeampi kiinteistövero kaavoitetulle rakentamattomalle maalle. Asumiskustannuksia ei kuitenkaan saa enää korottaa – myöskään kiinteistöverolla. Periaatteessa verotuksen tulee tavoitella neutraalisuutta eri asumismuotojen kesken, mutta äkkinaiset liikkeet eivät ole mahdollisia. Korkovähennykset tulee säilyttää, koska kyseessä on suomalaisten toimeentulon edellytykset.	Kiinteistövero voidaan maltillisesti korottaa kuntien talousongelmien helpottamiseksi. Samalla tulisi kuitenkin kehittää arvostukseen liittyviä säännöksiä ja käytäntöjä verotuksen tasapuolisuuden varmistamiseksi. Arvioidaan asuntolainojen korkovähennyksen pienentämisen jatkotoimenpiteitä. Perintöveroa voitaisiin ainakin jonkin verran laskea. Asuntovarallisuus muodostaa merkittävän osan kaikista perinnoista.	Kaavoitetun rakentamattoman tai vajaasti rakennetun tontin korotettu kiinteistövero kannustaa rakentamaan asuntoja. Kiinteistöjen verotuksessa voisi olla elementtejä, jotka kannustavat parantamaan asunnon energiatehokkuutta. Omistusasumisen verotuista tulisi luopua asteittain.	Asumisen verotusta ei tule kiristää. Asumiseen kohdistuva verotus on kokonaisuus, jossa energiaverotus on kriittisessä roolissa. Ei asumisen kustannuksien nostamista uusiutuvan energiantuotannon varjolla. Asumismuotojen verokohtelun pitäisi lähtökohtaisesti olla neutraalia. Verojen korottamisen tie on kuitenkin ehdottomasti väärä tie.
Kaavoituspolitiikka ja rakentamismääräykset	Valtion ja kuntien väliset maankäytön, asumisen ja liikenteen aisopimukset (MAL) ovat yksi keino edellyttää kunnilta parempaa varautumista lisääntyvään kysyntään. Rakennusmääräyksiä tulee keventää, esimerkiksi väestönsuojia ei välttämättä tarvitse rakentaa jokaiseen taloon tai esteetöntä kulkua jokaiseen asuntoon.	Koko rakentamismääräyskokoelma on tarkoitus uudistaa vuoteen 2017 mennessä, jolloin turhia normeja toivottavasti kumotaan rakentamisen laadusta tinkimättä.	Tiukoista keskikokoaatimuksista (esim. Helsingissä 75 m ²) on siirryttävä kysyntäpohjaiseen kaavoitukseen, jotta saadaan nykyistä parempi tasapaino kysynnän ja tarjonnan välille. Kaavoituksen käsittelyaika on lyhennettävä ja kaavan käynnistysvaiheen tiedotusveloitetta täsmennettävä.	Kaava- ja rakentamismääräyksiä tulisi helpottaa ja mahdollistaa pienten asuntojen rakentaminen kysyntää vastaavasti. Rakennuslakia tulisi muuttaa niin, että luovutaan liian yksityiskohtaisista asemakaavoista.	Energiaverotuksen laskeminen EU:n minimitasolle alentaisi sekä asumisen että liikkumisen kustannuksia. Järkevän hintainen liikkuminen lisäksi potentiaalisten asuntojen tarjontaa kehyskunnissa ja vaikuttaisi hintatasoon alentavasti ydinalueita myöten.
Kiinteistöjen monikäyttö ja korjaus	Liiallisen sääntelyn purkaminen ja korjausrakentamisen normien purkaminen. Voidaan mm. soveltaa lievemmin esteettömyys- ja äänieristysvaatimuksia. Tulisi myös vahvistaa korjausrakentamisen osaamista ja neuvontaa.	Tarkoitukseen on juuri saatu suhdanne- luonteinen avustus, yhteensä 2 miljoonaa euroa, jota teollisuus- ja toimistorakennuksia vuokra-asunnoiksi korjaavat voivat hakea. Lupaprosessin on toimittava sujuvasti muutostilanteissa.	Kaavoitusprosessissa joustavoitettava jo olemassa olevien tonttien käyttötarkoitusten muuttamista.	Tyhjien toimi- ja liiketilöiden muuttaminen asumiskäyttöön onnistuu luultavimmin normeja väljentämällä – kuitenkin asumisen turvallisuudesta ja terveellisyydestä tinkimättä.	Nykyinen rakennusten käyttötarkoitussajattelu on monelta osin aikansa elänyt ja pitäisi ottaa kokonaisuudessaan kriittiseen tarkasteluun.
Omistusasumisen mahdollistaminen	Kotitalouksien velat ovat 2000-luvulla kasvaneet selvästi nopeammin kuin tulot. Lainoitukseen kiristymisellä ennaltaehkäistään asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen aiheuttamia rahoitusmarkkinoiden ongelmia. Säästämisen (esim. arvopaperisäästämisen) aloittamiseen voidaan kannustaa nykyistä varhaisemmassa vaiheessa.	ASP-lainan ehtoja on parannettu pidentämällä säästämisaikaa 39 ikävuoteen ja nostamalla lainamääriä. Järjestelmää pitää myös jatkossa kehittää.	ASP-säästämisen rinnalle on kehitettävä uusia keinoja. Asukas voisi sijoittaa vaikkapa 7-10 % asunnon hinnasta ja tietyn ajan vuokralla asuttuaan ja pikku hiljaa asuntoa itselleen maksettuaan hän voi lunastaa asunnon itselleen.	Omiin tuloihin nähden liian kalliiseen asuntoon ei pidäkään saada asuntolainaa. Myös hyvin pitkät asuntolainat Ruotsin tapaan voisivat olla yksi vaihtoehto omistusasumisen ja vuokralla asumisen välimuotona. Asumisoikeusasuntojen määrää tulee lisätä, sillä ne alentavat asunnon hankkimisen kynnystä.	Valtion takaus ensiasunnon hankkimiseksi olisi pohdinnan arvoinen asia.

Kokoomus toivoo tehokasta asuntopolitiikkaa ja joustavia asuntomarkkinoita



Asuntopolitiikan kokonaisuuden tulee tukea kasvupolitiikkaa: yhteiskunnan kasvua, uusien työpaikkojen syntymistä ja työmarkkinoiden toimivuutta. Toimivat asuntomarkkinat ja työvoiman liikkuvuus parantavat seutukuntien elinvoimaa ja taloudellisia toimintaedellytyksiä. Kokoomuksen ensisijaisena tavoitteena on lisätä tarjontaa asuntomarkkinoilla, mikä edellyttää paitsi investointien kannustavuuden lisäämistä myös tonttitarjonnan ja kaavoituksen vauhdittamista.

Kokoomukselle on tärkeää, että suomalainen asuntopolitiikka huomioi erilaiset asumismuodot ja -valinnat sekä tukee asumisen omatoimista järjestämistä. Kaikilla kotitalouksilla tulisi olla edellytykset järjestää asumisensa tuloihin nähden kohtuullisin menoin. Kohtuuhintaisuus ei ole vain rahoitusmallikysymys. Rakentamisen kustannukset ja tuottavuus vaikuttavat niin vapaarahoitteiseen kuin tuettuun vuokra-asumiseen, ASO-asuntoihin kuin omistusasumiseenkin. Kaikki asuntotarjontaa lisäävät toimet edistävät tarjonnan lisääntyessä myös asumisen kohtuuhintaisuutta. Haasteena on, että meillä ei synny riittävästi uutta asuntotarjontaa kasvukeskuksiin. Talouden kasvun mahdollistamiseksi

on varmistettava riittävä tontti- ja asuntotarjonta kasvukeskuksissa ja kehitettävä liikenneverkkoa.

Asuntotarjontaa tulisi lisätä vahvistamalla kuntien kaavoitus- ja tonttitarjonnan velvoitteita esimerkiksi maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksissa (MAL). Valtion infrarahoituksen vastikkeeksi kunnat voidaan mahdollisuuksien mukaan sitouttaa riittävän tonttitarjonnan ja kaavoituksen takaamiseen. Pääkaupunkiseudulla on pohdittava yksityiskohtaisemman maakuntakaavan laatimista, joka edistäisi kaavoitustyötä. Lisäksi on tärkeää, että asuntotuotannon ja uudisrakentamisinvestointien kannustavuutta lisätään, mm. asutorakentamisen hintaa ja korjausrakentamisen kustannuksia lisääviä normeja puretaan. Uusi, kannustava lyhyt korkotukimalli olisi myös hyvä keino lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Korjausrakentamisinvestointien kannattavuus on hyvin erilainen riippuen rakennusten tulevista käyttöaste- arvioista, jotka riippuvat alueen väestökehityksestä. Toinen haaste on korjausrakentamisen hintaa nostavat säädökset ja normit, joita pitäisi purkaa. Kokoomus kannattaa korjausvelkatoryhmän esitystä 150 miljoonan euron vuotuisesta lisärahoituksesta korjausvelan vähentämiseksi. ■

SDP pyrkii edistämään kohtuuhintaista asumista ja rakennusalan kilpailua



SDP pyrkii siihen, että asuntomarkkinoilla vallitsisi mahdollisimman hyvä tasapaino kysynnän ja tarjonnan kesken, ja että asumisen kustannukset pysyvät kohtuullisina. SDP lupaa toimia kohtuuhintaisen asumisen puolestapuhujana myös jatkossa. Erityisesti kasvukeskuksissa riittävä tonttitarjonta rajoittaa asuntojen rakentamista. Tonttien ja asuntojen puute nostaa asumisen hintaa, joka on pääkaupunkiseudulla jo kohtuuttoman korkea.

Valtion tulee käynnistää yhdessä kuntien ja yksityisen sektorin kanssa kasvukeskusten asunto- ja infrastruktuurin investointiohjelma, jotta tonttitarjonta ja asuntotuotanto kyetään nostamaan väestökehityksen edellyttämälle tasolle. Asuntopolitiikka tulee sitoa vahvemmin yhteen maankäyttö- ja liikennepolitiikan kanssa, jolloin luodaan edellytykset riittävälle tonttitarjonnalle ja eheälle ja tiiviille yhdyskuntarakenteelle. Siksi nämä rakennettua ympäristöä koskevat asiat on koottava yhteen samaan ministeriöön.

Edelleen tarvitaan valtion tukemaa, omakustannusperustaista vuokra-asuntotuotantoa etenkin kasvukeskuksissa. SDP:n kantana on, että tulevan hallituksen tulee jatkaa kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon

tukemista alhaisen omavastuukoron ja käynnistysavustusten muodossa.

Valtion tulee tukea taloudellista toimeliaisuutta pitämällä rattaita pyörimässä myös taloudellisen taantumien aikana. Tällä kaudella solmittiin historiallinen sopimus Helsingin seudun kuntien ja valtion kesken kaavoitetun tonttimaan saamiseksi rakentajien käyttöön. Kunnat sitoutuivat lisäämään kaavoitusta 25 prosentilla sitä vastaan, että valtio sitoutuu seudun suuriin rakennushankkeisiin, joiden hyvät vaikutukset lopulta heijastuvat koko maan elinvoiman lisäämiseen.

Rakentajia ja rakennuttajia on Suomen markkinoilla kohtuullisen vähän – kaikista kilpailueduista ei kyetä hyötymään näin rajatuilla markkinoilla. Kaipaamme ylipäätään lisää kilpailua rakentamiseen.

Pitkjänteinen kiinteistöjen hoito ja korjaaminen on kaiken A ja O. Tässä suhteessa asettamani remonttiryhmän raportti sisältää paljon hyviä kehittämissajatuksia. Korjausvaje on suuri ja etenkin tässä asiassa asuntomarkkinoiden jyrkkä jako kasvukeskuksiin, joissa hinnat nousevat ja maaseutuun, jossa hinnat laskevat, on kriittinen. Kaikilla taloyhtiöillä peruskorjauksiin satsattu raha ei näy vastaavana hintojen nousuna. Peruskorjaus on tulevaisuuden suuri rakennusurakka, mutta sillä ei voi korvata tarvittavaa uudisrakentamista. ■

Keskusta ajaa tasapainoisempaa aluekehitystä ja normien purkua



Asuntomarkkinoiden kehittymiseen vaikuttaa ennen kaikkea se, onko ihmisillä tulevaisuudessa työtä ja sitä kautta riittävä toimeentulo lainojen ja muiden asumiseen liittyvien kustannusten maksamiseksi. Suomalaisen luottamus omaan talouteensa ja kansantaloutemme selviämiseen on

horjunut jo vuosia. Nyt tarvitsemme ennen kaikkea näkymän kestävästä kasvusta ja uusista työpaikoista. Tämän aikaansaaminen on Keskustan tärkein tavoite ensi vaalikaudella.

Asuntopolitiikkaan pitää saada toimenpidepaketti, jolla korjataan tämän hetken ongelmia asuntomarkkinoilla. Markkinat ovat jakautuneet. Toisaalta meillä on alueita, joissa asunnot eivät tahdo käydä kaupaksi. Toisaalta varsinkin muutamissa kasvukeskuksissa on asuntopulaa. Tasapainoisempi aluekehitys auttaisi näihin molempiin, ja siihen voidaan poliittisin päätöksin ainakin jonkin verran vaikuttaa.

Asuntopolitiikan pahimmat pullonkaulat ovat Helsingin seudulla. Tarvitaan toimenpidepaketti, jolla alueen

asuntotuotantoa lisätään. Erityinen pula on pieneköistä ja kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Tarvitaan myös erityistoimenpiteitä asunnottomuuden poistamiseksi. Tilastojen valossa asunnottomuus ei valitettavasti ole Suomessa viime vuosina juurikaan vähentynyt – 8000 asunnottomaa on hyvinvointiyhteiskuntamme pahimpia häpeätahroja.

Tulevalle hallituskaudelle tarvitaan oma asuntopoliittinen toimenpideohjelma, ja nyt tarvitaan ohjelman lisäksi myös tekoja. Kuluvalle hallituskaudella on kyllä ollut ohjelma, mutta tärkeitä asioita siitä jäi toteuttamatta. Erityinen haaste on rakennustemme korjausvelka, joka on kasvamaan päin. Nyt olisi suhdanteiden puolesta hyvä aika korjausrakentamiseen ja remontointiin sekä esimerkiksi hissien rakentamiseen. Tätä voitaisiin edistää myös yhteiskunnan porkkanoin.

Keskusta on esittänyt valtion infraa kehittävän Infra Oy:n perustamista. Myös liikenneväylien kunnon parantamiseen on syytä etsiä lisärahoitusta. Tämä on hallitusneuvottelukysymys. ■

Vihreät kannattavat erilaisia asumisen vaihtoehtoja ja ekologista asumista



Haluamme rakentaa ekologisesti hyvien liikenneyhteyksien varteen viihtyisiä asuin- ja työmatkaympäristöjä. Haluamme hillitä asumisen hintaa ja vastata asuntopulaan rakentamalla enemmän pieniä asuntoja. Haluamme lisätä erilaisia asumisen vaihtoehtoja, erilaisia talotyyppejä ja asumisen hallintamutoja vaikuttamalla kaavoitukseen ja helpottamalla pienten rakentajien markkinoille pääsyä.

Metropolialueen ongelmana on asuntojen kysynnän ja tarjonnan epäsuhta. Kysyntä on suurempaa kuin tarjonta, mikä pitää asuntojen hintaa korkeana. Syrjäisillä taantuvilla alueilla asukkaiden muutto parempien palveluiden ääreen johtaa siihen, että rakennuksia seisoo tyhjiillään. Näillä alueilla omistusasuntoa on vaikea saada kaupaksi eikä kaupoissa pääse rikastumaan. Sinänsä vihreät pitävät järkevänä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ympärille. Tämä on ekologista ja taloudellisesti järkevää. Kauempana infrastruktuurista asuessa ei voi olettaa saavansa samaa palvelutasoa kuin keskuksissa.

Metropolialueella ratkaisuna on lisätä asuntotarjontaa niissä asumismuodoissa, joihin kohdistuu eniten kysyntää. Taantuvilla alueilla kannattaisi miettiä tapoja hyödyntää vajaakäytössä olevia kiinteistöjä. Liikkuminen työn perässä pitäisi tehdä kannustavammaksi. Asu-

misen vaihtoehtoista vuokra-asuminen olisi joustavin vaihtoehto työn perässä liikkumiseen. Vuokra- ja omistusasumisen tuet ja verotus tulisikin tehdä toisiinsa nähden kustannusneutraaleiksi.

Tulevaisuudessa energiantuotanto, -kulutus ja asuminen ovat yhä tiiviimmin kytköksissä toisiinsa. Asuinalueiden ja taloyhtiöiden omaa pienenergiatuotantoa pitää tukea niin kohtuullisella verokohtelulla, kaavoituksella kuin neuvonnallakin. Rakentamisen laatuun vaikutetaan paremmalla valvonnalla sekä kehittämällä rakennuttajan osaamista. Myös hyvin laaditut sopimukset sanktioineen voivat toimia huolimattomuusongelmien ennaltaehkäisijänä. Tähän ei suoranaisesti tarvita valtiovaltaa. Rakennusten hoidon laiminlyönnit ovat näkyneet liian yleisinä koulujen kosteus- ja homeongelmina. Säästäminen väärissä paikoissa on tulossa kalliimmaksi kuin se, että rakennukset olisi toteutettu kerralla hyvin. Sama koskee myös asunto-osakeyhtiöitä, vuokratiloyhtiöitä ja omakotiasukkaita. Hoidosta on liian usein tingitty ja ongelmat näkyvät vasta viiveellä.

Infrastruktuuri-investoinnit vaativat kuntien ja valtion panostusta ja ymmärrystä siitä, että kun infrastruktuurista huolehditaan, se palvelee kaikkia ja on myös taloudellisesti järkevää. Hyvä infrastruktuuri on alueen kilpailukykyä. Joukkoliikenne kuuluu itsestään selvästi myös mukaan luettelo. Laadukas asuminen ja viihtyisä elinympäristö pitävät sisällään toimivat puitteet. ■

Perussuomalaisten tähtäimessä energiapolitiikan täyskäännös



Asumisen verotusta ei tule kiristää. Energiaverotus on laskettava EU:n minimitasolle. Tämä alentaisi merkittävästi sekä asumisen että liikkumisen kustannuksia. Esimerkiksi kotitalouksien sähkövero on nykyisellään 19-kertainen EU:n määrittelemään minimiin verrattuna.

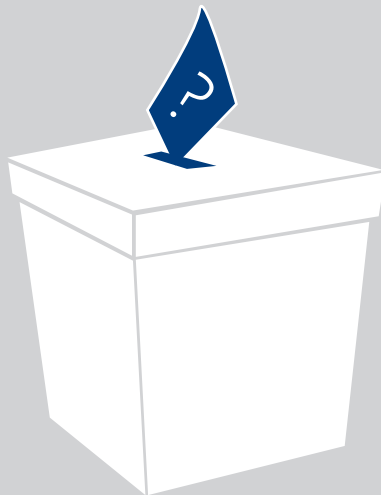
Verotuksella on keinotekoisesti supistettu asumisen vaihtoehtoja pakottamalla ihmiset kasvukeskuksiin. Jos energiaverotusta laskettaisiin, kysyntä ja tarjonta markkinoilla kohtaisivat paremmin potentiaalisten asumisvaihtoehtojen kasvaessa. Järkevän hintainen liikkuminen lisäisi asuntojen tarjontaa kehyskunnissa ja vaikuttaisi hintatasoon alentavasti ydinalueita myöten.

Asumiseen liittyvän muun infrastruktuurin, kuten liikenneväylien, sähköjakelun ja tietoliikenneinfrastruktuu-

rin, ylläpito ja kehittäminen varmistetaan laittamalla julkiset sektorin menot tärkeysjärjestykseen ja leikkamalla maailmanparannuksen menoista. Tieverkkomme yli kahden miljardin korjausvelkaa on vaalikauden aikana alennettava ja samalla pidettävä huolta myös koko liikenneverkkomme edelleen kehittämisestä.

Ihmiset on verotettu kuiviin. Rahaa rakennusten hoitoon ei jää. Asumiseen kohdistuva verotus on kokonaisuus, jossa energiaverotus on kriittisessä roolissa. Suhtaudumme kriittisesti asumisen kustannuksien nostamiseen uusiutuvan energiatuotannon varjolla. Suomalaisilla ei ole varaa maksaa energiatuotannon tukiaisten, energiaverojen ja korkeamman sähkön ja kaukolämmön vaatimia hintoja.

Eri asumismuotojen verokohtelun pitäisi lähtökohteisesti olla neutraalia. Verojen korottamisen tie on kuitenkin ehdottomasti väärä tie. ■



www.realia.fi

REALIA

Lisätietoja:

Matti Bergendahl
toimitusjohtaja, Realia Group Oy
puh. 040 833 5461

Anu-Elina Hintsa
markkinointi- ja strategiajohtaja, Realia Group Oy
puh. 050 482 3807

Realia Group Oy on asunto- ja toimitilaomaisuuden hallintaan erikoistunut asiantuntijakonserni, joka tuottaa asiakkailleen kokonaisvaltaisia ratkaisuja asumisen ja toimitilasektorin kiinteistöpalveluissa. Konsernin tavoitteena on kehittää alaa ja toimijoiden osaamista aktiivisesti ja aloitteellisesti sekä lisätä alan avoimuutta tuottamalla ajankohtaista markkinatietoa. Realia Groupin tytäryhtiöt Huoneistokeskus, SKV Kiinteistönvälitys, Huom!, Realia Isännöinti, Realia Management ja Ober-Haus toimivat kiinteistönvälityksen ja kiinteistöjohtamisen aloilla Suomessa, Virossa, Latviassa sekä Liettuassa. Konsernin palveluksessa on 1600 työntekijää ja konsernin liikevaihto vuonna 2013 oli 97 miljoonaa euroa.