

Mitä nyt?

Tonttirahastot sotkevat asuntomarkkinoita

”Kaupunki tehdään ihmisille. Siksi asuntopolitiikassa on aika luopua sijoitusnäkökulman korostamisesta. Päähuomio pitäisi kiinnittää siihen, että kaikenlaisia vuokra-asuntoja, etenkin kohtuuhintaisia on saatavilla”, kirjoittaa Maailmanpankin kaupunkikehityksen ja riskienhallintaan liittyvää työtä johtava Abhas K. Jha (2019) ulkoasianministeriön julkaisemassa Kehitys-lehdessä. Näin on hänen mielestään toimittu esimerkiksi Saksassa, Itävallassa ja Sveitsissä.

Hyvällä suunnittelulla asunnot voivat tuottaa enemmän energiaa kuin ne käyttävät, toteaa Abhas K. Jha. Tässä Norja on edelläkävijä. Kaupungit eivät hänen mielestään hyödynnä useinkaan riittävästi maapohjaan liittyviä tulo mahdollisuuksia, etenkin kiinteistövero.

Suomessa kiinteistöveron korottamisesta ja siten kerätyistä varoista tulisikin keskustella huomattavasti enemmän. Myöskään siitä ei puhuta, että korottamalla rakentamattomien tonttien kiinteistövero voitaisiin edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä. Professori Pekka V. Virtanen yritti pitkän uransa aikana sitkeästi auttaa päättäjiä ymmärtämään kiinteistöverotuksen hyötyjä - turhaan. Virtasen esittämästä lunastuslain mahdollistamasta raakamaan käytöstä kuntapäättäjät eivät kuitenkaan ole juuri innostuneet.

Suomessa mennään toiseen suuntaan. Meillä harpotaan yhä voimakkaammin kiinteistösjoittajien, rahoituslaitosten, rakennuttajien ja rakennusliikkeiden kehittämien askelmerkkien, kuten taloyhtiölainojen ja vuokratonttien, mukaisesti. Miltei poikkeuksetta kaikkien uusien omistusasuntojen myynti-ilmoituksista ilmenee, että mukana on taloyhtiölainaa, joissakin jopa yli 70 prosenttia asunnon arvosta. Se huolestuttaa nyt jo Suomen Pankkia. Samanaikaisesti sijoittajille tarjotaan verovähennystä taloyhtiölainasta.

Hypo-pankki perusti ensimmäisen tonttirahaston 2000-luvulla. Ålandsbanken tuli seuraavana. Uutuudesta innostuivat eläkekassat, kuten Apteekkarien eläkekassa. Mukaan on tullut monien muidenkin kuin pankkien omistamia rahastoja, esimerkkinä Suomen Osatontti Ky ja Pääkaupunkisedun Tonttirahasto Ky.

Kun rakennuttaja tai rakennusliike voittaa tonttikilpailun, se usein myydään jollekin tonttirahastolle, jolloin tontin arvo ei ole rakennuttajan tai rakennusliikkeen taseessa. Tai vaihtoehtoisesti tonttirahasto toimii suoraan tontin ostajana. Rahastot puolestaan pitävät hintatasoa korkealla, koska niillä on tähtäimessä varma ja hyvä tuotto. Usein tonttirahastosta ei asuntojen myynti-ilmoituksissa kerrota edes sitä, mikä taho sen omistaa.

Yhä useamman taloyhtiön uusi asuinrakennus nousee niin sanotulle valinnaiselle vuokratontille, joka on yksityisen tonttirahaston omistuksessa. Esimerkiksi Espoon kaupunki arvioi, että rahastot omistavat jo noin puolet, ehkä enemmänkin, uusien omistuskeros- ja rivitalojen tonteista. Ilmiö on yleistynyt nopeasti erityisesti pääkaupunkiseudulla ja sen ympäristössä.

Kaupunkien näkökulmasta vuosikymmeniksi sidotut rahastot ovat ongelma, koska kaupungin voi olla silloin vaikea saada aikaan päätöksiä kaupunkirakenteen tiivistämisestä.

Helsingissä ilmiö on huomattavasti vähäisempi, koska kaupunki omistaa paljon maata ja sen päästrategiaksi on valittu muutama vuosi sitten tonttien vuokraaminen sekä pitkäaikaisen, tasaisen vuokratuoton kerääminen. Vuonna 2018 rakennetuista 2 000 omistusasunnosta noin 30 prosenttia oli rakennettu rahastojen omistamille tonteille. Osuus kuitenkin näyttää kasvavan hiljalleen: Helsingin kaupunginvaltuusto onkin huolestunut ilmiöstä ja päätti, että asiasta tehdään selvitys vuonna 2022.

Tonttirahastolla on käytännössä erinomainen mahdollisuus hyötyä tonttikaupasta jälleenmyynnillä. Tontin lunastushinta asuntoneliötä kohti voi olla asunto-osakeyhtiön osakkaalle useita satoja euroja korkeampi verrattuna rakennuttajan, rakennusliikkeen tai tonttirahaston maksamaan tonttihintaan. Asunnon ostajan on melkein mahdotonta selvittää, millä hinnalla tontti on alun perin ostettu.

Esimerkkinä voidaan käyttää Espoon Jousenportin tonttia, jonka kaupunki myi rakennusyhtiö Peabille 1 900 eurolla asuntoneliöltä. Sen jälkeen osakkaille tarjottiin neliöitä lunastettavaksi yli 2 100 euron hintaan. Kalasatamassa Helsinki myi SRV:lle Loisto-tornin tontin 800 euron neliöhinnalla. Kun tonttiosuutta tarjottiin osakkaalle, SRV perii siitä 1 411 euroa neliöltä. Redin Majakka-tornitalon tontin lunastusosuus oli hieman vähemmän, 1 130 euroa neliöltä. Asukkailta pyydetty tonttihinnat näistä kahdesta asuintornista ovat yhteensä yli 10 miljoonaa euroa enemmän kuin millä Helsingin kaupunki oli tontit myynyt.

Eri tonttirahastojen säännöt ovat hyvin kirjavina. Monet tonttirahastot antavat mahdollisuuden lunastaa asunnon oston yhteydessä asunnon tonttiosuuden tai sen voi lunastaa määrävälein myöhemmin. Joissain tapauksissa lunastaminen ei ole mahdollista. Vuokrasopimusten voimassaoloaika ei myynti-

ilmoituksissa ole aina kerrottu. Myöskään taloyhtiön ja tonttirahaston välistä tontin vuokrasopimusta ei yleensä ole nähtävissä myyntitiedoissa. Tonttien vuokrasopimusten voimassaoloaika voi olla 50 vuotta tai enemmänkin. Mitä tapahtuu sopimuksen umpeuduttua, jää täysin epäselväksi. Uhkana voi olla esimerkiksi, että vuokrasopimuksen umpeuduttua tonttirahaston omistajalla voi olla tähtäimessään muita käyttötarkoituksia kuin vuokrata sitä tontilla olevan asuinrakennuksen taloyhtiölle. Valinnaiseen vuokratonttiin liittyy siis mitä ilmeisimmin merkittäviä riskejä.

Kun kaupunki kasvaa, myös tontin arvo nousee. On mahdollista, että ulkomaiset kiinteistösijoittajat kiinnostuvat tulevaisuudessa entistä enemmän asuinkiinteistöjen tonttirahastojen omistuksesta pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa. Toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöt, jotka jo ovat merkittävässä määrin siirtyneet ulkomaisille kiinteistösijoittajille, eivät todennäköisesti ole niin kiinnostavia koronan jälkeisessä maailmassa.

Asunnon ostajan tilannetta vaikeuttaa se, että uusien asuntojen myynti-ilmoituksissa hinta pilkotaan moneen osaan. Usein hintatiedot on esitetty jaoteltuna esimerkiksi seuraavasti: asunnon myyntihinta, sen velkaosuus, velaton hinta, valinnaisen vuokratontin lunastusosuus (joka ei sisälly velattomaan hintaan) ja sille vaihtoehtona tontin vuokra, hoitovastike ja rahoitusvastike sekä mahdollisesti vielä autopaikan hinta. Usein esimerkiksi ensimmäiset kolmesta viiteen vuotta ovat lisäksi velkaosuuden lyhentämisen osalta maksuvapaita, jolloin rahoitusvastike sisältää vain korot ja näin entisestään vaikeuttaa hinta-arviointia. Siinä tapauksessa, että tontti on asunto-osakeyhtiön oma, sisältyy tontti velattomaan hintaan, päinvastoin kuin valinnaisella vuokratontilla olevassa asunnossa. Ei siis ole ihme, jos asunnon ostajalla on vaikeuksia laskea asumisen kustannuksia ja arvioida omaa kykyään suoriutua niistä. Kuluttajan on myös vaikea verrata eri asuntojen hintoja keskenään.

Pääkaupunkiseudun tonttiasioita tuntevat valittavat, että mistään ei tunnu löytyvän tahoja, joka olisi kiinnostunut loppukäyttäjän eli asukkaan asemasta. Mikään taho ei tunnu ottavan kokonaisvastuuta pitkästä ketjusta, joka kattaa maanhankinnan, kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan, rakennusliikkeet, rahoittajat ja nyt myös tonttirahastot. Kuuluisiko asia ympäristöministeriölle? Kuuluisiko ongelma myös kuluttaja- ja kilpailuvirastolle? Pitäisikö asuntokauppalakia täsmentää, kuten Suomen Kiinteistöliitossa on pohdittu? Mikä rooli olisi MAL-sopimuksilla?

Ministeri Krista Mikkonen sanoi Helsingin Sanomien haastattelussa (Kortelainen, 2021), että isoiksi paisuneisiin taloyhtiölainoihin ja sijoittajien verovähennysoikeuteen tarvitaan tiukentamista. Hän myös totesi, että vuokratonttien ja tonttirahastojen osalta kustannusten läpinäkyvyys on tärkeää, jotta asunnon

ostajien on helppo ymmärtää, mihin ovat sitoutumassa, ja miten maapohja vaikuttaa asunnon hintaan. Nykymeno hämärtää asunnon ostajien hintatietoutta ja voi aiheuttaa ongelmia myöhemmin.

Mikkonen lupaa ministeriön antavan asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman vuosiksi 2021–2028 eduskunnalle selontekona tämän kevään aikana.

Yhdistyksen johtokunta esittää vetoamuksen jäsenilleen, että he olisivat omaan asiantuntemukseen pohjautuen käynnistämässä yhteiskunnallista keskustelua tulevaisuuden asumisesta ja rahoituksesta.

Marja Salmela

Pekka Normo

KIRJALLISUUS

Jha, A. K. (2.5.2019). Kaupunki tehdään ihmisille. *Kehitys*. <https://kehityslehti.fi/jutut/kaupunki-tehdaan-ihmisille/>

Kortelainen, M. (21.3.2021). Ympäristöministeri pelkää, että asunnonostajat eivät enää ymmärrä ottamansa velan määrää: "Nykymenttely hämärtää hintatietoisuutta". *Helsingin Sanomat*. <https://www.hs.fi/kaupunki/art-200007868143.html>