

Äänitteen nimi: 5. Asumisen hinta TVT PODCAST.mp3

Äänitteen kesto: 00:33:30

[äänite alkaa]

Päivi Karvinen [00:00:04]: Koti, yksilö- ja yhteiskunta-podcastissa keskitytään hyvän asumisen elementteihin. Keskustelijoina on alan asiantuntijoita. Pyrimme jokaisessa jaksossa katsomaan asioita joko-tai asenteen sijaan sekä-että ajatuksella. Tässä jaksossa keskustelijoina ovat TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Fors, Kova ry:n pääekonomisti Eetu Kauria ja työelämäprofessori Matti Kuronen Helsingin yliopistosta. Tervetuloa kaikille.

Puhuja 2 [00:00:31]: Kiitos.

Päivi Karvinen: [00:00:32]: Minä olen Päivi Karvinen ja tämän podcastin meille tarjoaa TVT Asunnot Oy. Aiheenamme tällä kertaa on asumisen hinta, johon vaikuttavat todella monet tekijät. Aukkaan tilanteeseen vaikuttavat, missä ja minkä tasoisessa asunnossa haluaa asua, kuinka paljon on käytettävissä tuloja tai mahdollisuuksia saada erilaisia tukia tai onko käytössä perittyä omaisuutta. Me emme nyt kuitenkaan pohdi asiaa tuolta näkökulmalta, vaan paneudumme asumisen hintakysymysten perustekijöihin, jotka vaikuttavat sekä vapaarahoitteiseen että valtion tukemaan asuntotuotantoon niin kasvukeskuksissa kuin väestöltään vähenevissä kunnissa. Aloitetaan tämä keskustelu määrittelemällä, mistä asumisen hinta koostuu. Mennäänkö alun esittelyjärjestyksessä, eli Teppo, Eetu ja sitten Matti.

Teppo Fors: [00:01:21]: Asumisen hinta on jaettu perinteisesti kustannusten kautta muodostuen hoito- ja ylläpitokustannuksiin ja rahoituskustannuksiin. Näissä on tietysti omat komponentit, eli hoidossa on kiinteistöhoito, vesi, lämpö, tämän tyyppiset asiat. Rahoitus on sitten toinen osuus, joka muodostuu pääosin tekemiseen, investointiin liittyvistä tekijöistä ja siellä olevista markkinoista. Sitten tämä tuote, asuminen itsessään on joko niin, että valtion tukemassa se on kustannuksiin perustuva hinta, tai jos se menee markkinaan, niin silloin tulevat kysynnän ja tarjonnan lainalaisuudet. Eli näiden tasapaino tai epätasapaino säätelee sitä hintaa ja toimii sitten markkinalogiikan perusteella.

Eetu Kauria [00:02:12]: Joo, voisin tuohon lisätä jotenkin tämän maan hinnan, mikä nyt on aika oleellinen, mikä tuo asumiseen hintaa tai hintaan vaikuttava tekijä. Ehkä Teppo tuossa erotteli ikään kuin tuettua asumista ja ei-tuettua asumista, niin myös siinä ei-tuetussa täytyy myös ottaa huomioon ikään kuin kilpailuasetelman lisäksi tietysti joku tuottovaade pääomalle. Ja toki sitten maahintaan vaikuttavia tekijöitä tietysti ovat kaavoitukset,

rakennusoikeudet ja muut seikat. Toki siihenkin tietysti vaikuttaa sitten taas kysyntä ja tarjonta.

Matti Kuronen [00:02:48]: Nämä ovat kaikki ihan totta. Ja yksi komponentti on varmasti ihan investoinnin kustannus ja uuden rakentamisen kustannus tai aika ajoin toistuvan peruskorjauksen kustannus. Ja siihen tietysti vaikuttavat se tekniikka, millä tehdään, viranomais sääntely ja vaatimukset, millaista pitää olla. Ja meillä on myös vähän tietysti sellainen dilemma, että kun on pitkä lista asioita, mitkä vaikuttavat asumisen hintaan ja kustannuksiin, niin sitten on tietysti jokaisesta niistä vastaavan tahon tai ihmisenä on helppo ajatella, että eihän tämä, minun juttuhan on vaan pieni asia. Mutta sitten nämä kaikki yhdessä tietysti ovat siihen neliövuokraan tai asumisen kustannuksiin vaikuttavia juttuja. Ja sitten meillä on toki myös se, mistä herrat puhuivatkin, että markkinoillahan se hinta muodostuu myös kysynnän mukaan silloin, jos ei olla pelkästään kustannusperusteisessa. Ja senhän me näemme nyt sitten muuttotappioalueilla, jossa asumisen hinta saattaa olla hyvinkin matala. Ja se ei perustu kustannuksiin, vaan se perustuu siihen, että kauhean moni ei välttämättä, sitä kysyntää ei ole niin paljon. Moni ei sinne pyri asumaan.

Päivi Karvinen [00:04:00]: Paljon on keskusteltu kautta aikojen oikeastaan siitä, että asumisen kustannuksiin vaikuttavat myös säädökset, kaavoitus ja tällaiset. Mikä merkitys sillä on? Onko todellakin niin, että ollaan menty vähän överiksi näissä säädöksissä, jotka nostavat väistämättä yksi toisensa jälkeen, uusi säädös, niin hinta nousee?

Teppo Forss [00:04:27]: Jos sanoisin, aloittaisin semmoisella tekijällä, että meillä on asumisen laatu, eli säädöksiin perustuva laatuhan, se on varsin korkea. Eli se johtuu totta kai meidän olosuhteista, että meillä on haastavat elinolosuhteet. Varsinkin talvi on sellainen, että se edellyttää hyvälaatuista rakentamista, jos sen halutaan olevan kestävä. Ja rakennusmääräykset sitten tietysti ajavat ihmisen ja kotitalouden etua. Ja siellä sitten laadun heikentäminen ja tämän kestävyiden ylläpitäminen, niin se ei ole mahdollista. Sitten nämä laadulliset tekijät, jotka nostavat hintaa, niin ne voivat liittyä perustamisolosuhteisiin. Sen suhteessa, kuinka paljon rakentamisen olosuhteet itsessään, rakennukseen tehtävät, sanotaan kaupungin kuvalliset ja muodolliset ratkaisut ja autopaikoitus ja tämän tyyppiset. Mutta siellä on, kuten Matti sanoi hyvin, niin siellä on hirveän paljon niitä asioita. Mikään osatekijä ei ole ratkaiseva, mutta ne muodostavat kokonaisuuden ja sen kokonaisuuden ymmärtäminen ja sanoisinko hallinta, niin se olisi minusta huomionarvoista enemmän kuin nyt tällä hetkellä.

Eetu Kauria [00:05:37]: Tuohon nostaisin ehkä lisää vielä voimallisemmin näkyvissä esimerkiksi Yhdysvalloissa nimby-efekti, eli not in my backyard-tyyppinen, eli kaavoituksen rajoittaminen, asuntotuotannon rajoittaminen. Mikä sinänsä voisi ajatella, että sehän ei ole kustannus, mutta se tuo niukkuutta sitten saattaa tuoda ja asuntomarkkinoille usein tuokin. Niin se saattaa olla paikallisesti aika merkittäväkin tekijä rajoittamaan maan tarjontaa, tonttimaan tarjontaa ja sitä kautta nostaa asuntojen hintaa tai asumisen hintaa ylipäättään.

Matti Kuronen [00:06:12]: Ja on siinä sääntelyssä paljon sellaista, jotka ikään kuin eritasoisessa sääntelyssä on valtakunnallista, on kaavoitukseen liittyvää paikallista, on ehkä ihan rakennuslupaankin liittyvää, jotka ovat vähän päällekkäisiä ja pelaavat samaa peliä vähän eri maaleihin tai eri palloilla. Tämä on nyt halpahintainen esimerkki, joka voidaan helposti torpata, mutta lakihan lähtee siitä ja asetus, että 20 neliötä pitää olla asunnon koko. Mutta tosi moni kaupunki edellyttää esimerkiksi, että alle 30 neliöisiä yksiöitä ei saa tehdä, joka on siis puolitoista kertaa se lainsäätäjän tarkoittama minimi. No, 20-neliöinen asunto on kovin pieni. Ei kahta sanaa siitä, mutta jos se tosiasiallinen minimi on puolitoista kertaa se, niin onhan se silloin myös, ei ehkä ihan puolitoista kertaa suurempi se vuokra, mutta kuitenkin merkittävästi isompi. Tai sitten se, että asuinkerrostaloihin, asuntokohteisiin pitää rakentaa myös muuta tilaa kuin niitä asuntoja. Silloin asukkaille tulee käyttöön saunatiloja, kerhotiloja ja muuta tällaista, joka on hyvä asia, mutta kyllähän he vuokrassaan maksavat myös niistä. Tietyllä tavalla se, että mikä on se minimi hyväksyttävä taso tällaisessa asiassa ja mikä on se, mitä ihmiset ehkä haluaisivat, niin siinä eivät välttämättä asiat kohtaa.

Päivi Karvinen: [00:07:47]: Sitä ei ole itse asiassa hirvittävästi tutkittu, mitä oikeasti ihmiset haluaisivat. Aina sanotaan, että tehdään pieniä asuntoja, koska kysyntä on niihin. No kysyntä on sen takia, että ne ovat edullisempia. Se olisi ihan tutkimisen paikka tuokin, että mitä ihmiset oikeasti haluaisivat. No nyt kun me olemme asumisen hinnan perustekijöitä listanneet, pureudutaan niihin tekijöihin, joilla kustannuksiin voitaisiin vaikuttaa. Mihin asioihin pitäisi puuttua lyhyellä ja mihin pitkällä aikavälillä? Ja pohditaan vielä sitäkin, miksi nuo keinot ovat niin vaikeita toteuttaa. Kuka aloittaa?

Eetu Kauria [00:08:25]: Voin vaikka aloittaa. Se, mitä ei ole vielä tässä keskustelussa sinänsä erikseen mainittu, mutta varmaan implisiittisesti on ollut mukana, niin verotustekijät on se, millä tietysti pystyy vaikuttamaan. Kiinteistöveroahan yleensä pidetään sellaisena. Itse tulen taloustieteilijän taustalta tähän, niin pidetään sinänsä hyvänä verona, että se ei vääristä ikään kuin kulutusta tai työntekoa. Mutta totta kai se nostaa kuitenkin asumisen hintaa. Kun taas sitten useat tutkimukset ovat osoittaneet, että esimerkiksi varainsiirtovero voi usein vähän vääristää sitä. Sitä pidetään vähän huonompana verona. Mutta totta kai ne ovat

tietysti arvovalintoja, mistä valtio verovaroja kerää. Mutta nämä ovat tietysti sellaisia, mitkä vaikuttavat joka tapauksessa asumisen hintaan.

Teppo Forss [00:09:12]: Itse olen miettinyt tähän asiaan tätä markkinan toimivuutta ja markkinoiden mekanismia. Niin kuin Eetu sanoi, että hän on ekonomistitaustainen, niin mä olen taas sitten tuotantotalouden taustainen ja aina ajattelen asiat, että mitä niiden tuottaminen maksaa. Siihen kuuluu ajatus markkinasta, jossa tuotteen tai palvelun laatu paranee jatkuvasti ja vastaavasti hinta alenee. Tässä mielessä, kun katsoo tätä kysyntä- ja tarjontatilannetta ja sitten kun täällä on monta eri markkinaa, on se maa, rakentaminen, ja nyt erityisesti viimeisen 10 vuoden aikana tämä rahoitus eli rahoituksen korko. Niin kysyn itseltäni ja kannustan muitakin kysymään, että onko tämä nyt sellainen markkina, joka tuottaa sen paremman laadun ja edullisemman hinnan? Ja sitten kun meillä on siellä myöskin markkinatoimijoita, sitä kysyntää muodostavat paitsi asunnon tarvitsijat, asunnon ostajat, asunnon ostajat itselleen sijoitukseksi, niin siellä tulee todella monenlaisia markkinoita päällekkäin, sivuttain ja eri aikaisesti, niin olisiko tässä jotain mahdollisuutta, että me toimisimme toisin? Otan nyt esimerkiksi sen, että kun rakentajalla on se niukka hyödyke, se tontti, rakennuspaikka, ja silloin hän sitten suunnittelee siihen talon ja myy ja aloittaa sen rakentamisen, kun tietyt edellytykset täyttyvät. Niin voitaisiko esimerkiksi tarjota rakennuspaikka useammalle kolmelle toteuttajalle, jotka sitten markkinoivat tätä kohdetta ja se, joka sitten huutaa ensimmäisenä hep, niin saa tämän tontin. Silloin he joutuvat kilpailemaan asiakkaista hinnalla, laadulla ja asiakkaat miettivät, keneltä he haluaisivat sitten sen ostaa. Mutta tämä oli vaan tällainen avaus. Markkina on se, joka on oikeasti se, jonka kautta laatu ja hinta löytyvät, mutta se mekanismi, mikä meillä nyt on ja ne olosuhteet, minkälaisia meillä on ollut, niin en ole ihan vakuuttunut siitä, että olemme saaneet markkinan hyötyjä. Markkinoilla ei ole ollut sellaisia olosuhteita, että se olisi päässyt loistamaan hyvyydellä.

Matti Kuronen [00:11:16]: Tuossa on varmasti paljon perää. Tietysti vanhastaan ehkä rakentajanäkökulma on itselleni myös suhteellisen läheinen ja tiedän, että siellä niiden tonttien päällä istuminen ei ole kovin kannattavaa liiketoimintaa. Sillä äkkiä lainakovenantit rupeavat paukkumaan tai tulee muita ongelmia. Mutta juuri myös tuo, että se tavallaan kaikkein niukin hyödyke olisi tehokkaimmin käytössä ja kierrossa, niin kyllähän Tepolla on tuossa eittämättä perää. Ja sitten tietysti toinen on se tosi tärkeä asia tämä tuotantotalousnäkökulma, että tuotteen laatu jatkuvasti paranee. Niinhän me monessa tuotteessa ajattelemme ja haluammekin sitä. Asumisen tekninen laatuhan on myös parantunut ihan huimasti siinä mielessä, että siellä on joka vuosikymmenellä vähintään tullut jotain uutta koneellista ilmanvaihtoa, talotekniikkaa, paljon tällaisia asioita, jotka ovat hyviä juttuja, joita me otamme itsestään selvyytenä, että asunnossa on. Ja nyt RT:n Kemppaisen Jani maalaili mediassa joku aika sitten, että seuraava askel on sitten, että

koneellinen jäähdytys tulee pakolliseksi. Ja sehän on myös elämänlaatujuuttu. Mutta nämä kaikki ovat myös sitten kustannustekijöitä ja vaikuttavat siihen asumisen hintaan ja tavallaan sitä kautta heijastuvat myös sen vanhan kannan hintaan, jos uuden hintaan tulee tällaisia kustannustekijöitä. Otan yhden esimerkin. Aikanaan oli tilaisuus silloisen työnantajan, joka toimi Pohjois-Euroopassa, niin kanssa käytiin Saksan uusia asuntokohteita kiertämässä. Saksalainenhan on tunnettu siitä, että osaa vaatia laatua, mutta kerrostaloasuntojen ilmanvaihto hoidettiin avaamalla ikkuna. Kun me kysyimme, että miten te olette tämän ratkaisseet, niin saksalainen näytti kahvan, josta sai ikkunan auki ja sanoi, että näin tämä toimii. En sano, että Suomeen pitäisi yksi yhteen tuoda samaa, mutta nämä ovat ehkä myös sellaisia asioita, joita olisi sitä kokonaisuutta miettiessä hyvä miettiä.

Päivi Karvinen [00:13:18]: Niin, kyllä kun ajattelee, että tekninen laatu on todella valtavasti kehittynyt. Itsekin olen yli 30 vuotta seurannut tätä markkinaa. Ja erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon osalta, niin kyllähän se asumisen laatu siltä osin on aivan hurjasti ja myös kaikki materiaalit ja kaikki tällaiset valtavasti nousseet. Onneksi valtion tukemassa asuntotuotannossa ei se pinta-ala ole hirveästi laskenut niin kuin taas markkinaehtoisessa. Mutta se tuntuu nyt olevan, että jos vapaiden markkinoiden asuntotuotantoa ajattelee, niin asunnot ovat pieniä ja se on kyllä laadullinen tekijä asumisessa ihan väistämättä. Millä tavalla tuota ongelmaa voitaisiin korjata?

Matti Kuronen [00:14:07]: Osa asunnoista on pieniä ja osa niistä uudiskohteista, asuntojen keskipinta-ala on pieni ja tavallaan syntyy sellaisia taloja, joissa on paljon pieniä asuntoja ja silloin ehkä siitä seuraa paljon vaihtuvuutta. Tämä on mielestäni tavallaan se ydinongelma. Mutta sitten ehkä se, että on pieniäkin asuntoja ja tavallaan sitä kautta niitä kokonaisvuokraltaan edullisempia asuntoja, niin se ei välttämättä ole mielestäni kauhea mörkö, kun samaan aikaan huomioidaan, että ruokakunnan keskikoko pienenee. Mutta allekirjoitan tuon, että totta kai se pinta-ala ja se asuintila on tavallaan laatutekijä. Sitten se kysymys on, että mitä siitä on valmis maksamaan.

Eetu Kauria [00:14:56]: Tuo on totta. Tietysti tuo kehitys on ollut tuohon suuntaan. Mutta tämä ihan viimeaikainen kehitys saattaa olla, että se olisi ainakin mitä itse olen kuullut, niin olisi ehkä vähän kääntynyt. Erityisesti nollakorkoaikana olisi sijoittajakysyntään tehty näitä pieniä asuntoja, mutta tällä hetkellä kun sijoittajakysyntä on hyvin vähäistä, niin tällä hetkellä ymmärtääkseni myös vapaarahoitteisten asuntojen keskikoko on noussut huomattavastikin. Se saattaa olla ikään kuin, että se voimakkain trendi johtui enemmän siitä nollakoroista ja siitä johtuvasta sijoittajakysynnästä kuin sitten jostain muusta. Se saattaa ikään kuin asia olla jo ainakin osittain korjaantunut. Mutta juuri niin kuin Matti sanoi, niin tietysti tämä asuntokunnan keskikoko on pienentynyt huomattavasti ja erityisesti näiden

yksin asuvien rooli on kasvanut todella paljon. Sinänsä tietysti pitää vastata myös siihen kysyntään. Meillähän on tietysti paljon vanhempia asuntoja, mitkä eivät vastaa nykyiseen kysyntään. Mutta joo, totta kai se koko on myös laatutekijä, juuri niin kuin Päivi sanoi.

Teppo Forss [00:16:02]: Joo ja tässä olen täysin samaa mieltä. Tässä oikeastaan nyt aikaisemmin puhumani markkinamekanismi käyttäytyi sille tavallaan epäedullisella tavalla. Eli meillä tuli tätä kysyntää lisää, eli kysyntä jos tarve on juuri tämä, että meillä on pienempiä ruokakuntia ja kysyntä muodostuu sitten jollain tavalla ajatellen ihmisen kotitalouden omista rahoista ja hänellä saatavilla olevasta tuesta. Opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin silloin vajaa 10 vuotta sitten, niin sehän synnytti kysynnän tai uutta kysyntää, johon vastattiin tietysti tuotannolla. Tämä tuotanto on jäykkää, eli se tekeminen, ja se muodostui myöskin opiskelijoille haluttaville alueille, eli keskusta-alueille hyvien liikenneyhteyksien paikalle. Ja sitten se tuotanto, kun se oli jäykkää, niin sitä tuli enemmän kun oli ehkä tarvetta, ainakaan ajallisesti, että kestää vähän aikaa sulaa. Ja sitten tähän tulee vielä se, että meidän kustannuksemme nousivat [muut? 00:17:04]. Eli oli tämä tauti tässä näin, ja sitten tämä hyökkäyssota Ukrainassa. Nämä tekijät tekivät oma juttunsa. Ja nyt tulee sitten uusi ilmiö, eli kysyntää lasketaan, kun opiskelijat siirtyvät yleisestä asumistuesta opintorahan asumislisän piiriin. Eli tässä on nyt näitä tekijöitä, mitkä eivät anna tämän markkinan loistaa. Tai sitten asuntotuotantomarkkinoilla on ollut tyypillistä historiallisesti, että se menee yli tarjonnan suhteen, tai sitten se menee alle, eli lopettaa sen tekemisen. Niin meillä ei ole päässyt tulemaan vakaita asuntomarkkinalle suotuisia ja asiakkaalle suotuisia olosuhteita. Tästäkin puhuisin, että miten sellaiset saataisiin aikaiseksi, koska me tarvitsemme hyvät toimivat markkinat.

Päivi Karvinen [00:17:45]: Hyvä kysymys. Miten? Löytyykö täältä viisautta miettiä, miten saataisiin toimivat markkinat?

Matti Kuronen [00:17:52]: Vähän opponoin, että tavallaan se, mitä me olemme toisaalta nähneet nyt tapahtuvan, niin tavallaanhan se kertoo siitä, että markkina toimii. Tonttien hinnat tai maan hinta tai rakennusoikeuden hinta on joillain paikoilla laskenut, eli ne hinnat, mitä joku on joskus tarjonnut, niin nyt tarjotaan vähemmän. Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat laskevat tai ainakin pysyvät hyvin vakaina suhteessa muihin hintoihin. Se myös tavallaan kertoo siitä, että silloin ne omistajat oman tuottonsa kustannuksella tulevat vastaan hinnoissa. Ja sitten tavallaan me myös näemme ehkä sen, että nyt kun se markkina ei ole tavallaan löytänyt sellaista tasapainotilaa, niin uudisrakentaminen on hyvin vähäistä, sen kustannukset ja sen tuotot eivät kohtaa. Mutta tämä ei ehkä silti ole tavoiteltava tilanne, se, että markkinat toimivat ja niin kauan kun me olemme vähän tällaisessa, se hakee sitä paikkaansa, niin se voi olla kivuliasta. Siinä mielessä olisi hyvä saada toimia, jotka sitä

nyt toisivat vähän tasaisemmaksi, ja sitä kautta myös se asumisen hintaan vaikuttaisi, vaikuttavia tekijöitä olisi.

Eetu Kauria [00:19:07]: Joo, tuo on ihan totta, mitä Matti ja Teppo sanoivat, mutta mietin vaan sitä, että ei ehkä nyt mitään taikalääkettä löydy, millä sitä saisi välttämättä vakaammaksi. Mutta lähinnä olisin siihen nostanut, että tällä hetkellä tietysti näyttää siltä, että jossain vaiheessa se tuotanto alkaa lisääntymään. Ihan viimeaikainen kehitys antaa ikään kuin tuo sitä indikaatiota, että todennäköisesti rakennuskustannukset tulevat taas nousemaan aika voimakkaastikin, mikä taas sitten saattaa, että nyt tosiaan sijoittajat joutuvat katteistaan repimään ja varmaan rakennusliikkeet myös. Mutta se varmaan nyt voi olla niin, että piakkoin nähdään taas sitten pulaa rakennusalalla esimerkiksi työvoimasta. Sitähän on raportoitu, että sieltä on hävinnyt paljon työntekijöitä. Ja sitten myös nämä materiaalikustannukset ovat nousseet aika paljon. Sinänsä ikään kuin kehitys on sinne taas, että lähdetään taas laukkaamaan aika lujaa, kun sinne päästään.

Päivi Karvinen [00:20:07]: Entäs nyt on ollut pitkään tosiaankin rakentaminen pysähdyksissä ja moni on haikaillut sitä, että olisi hyvä, kun saataisiin valtion tukemaa asuntotuotantoa tehtyä nyt juuri matalasuhdanteessa. Olisiko siitä apua tähän?

Eetu Kauria [00:20:23]: No siitä varmasti olisi. Se tasoittaisi tietysti tätä sykliä, että nyt rakennetaan tosi vähän vapaarahoitteista ja edelleen tänä vuonnakin rakennetaan tosi vähän vapaarahoitteista. Ensi vuonnakaan ei vielä kauhean paljon. Siitä varmasti olisi hyötyä syklin tasoittajana ehdottomasti, että valtion tukemaa tuottoa lisättäisiin.

Teppo Forss [00:20:42]: Joo, vaikka se syklisyys ei ole sanotaan asuntopolitiikan oikeutuksen filosofiassa kovin korkealla, mutta kyllä se tietysti on edullista. Eli yhteiskunnan tuki, korkotuki ja sen maksamat asumistuet nyt ja jatkossa jäävät alhaisemmalle tasolle, jos pystytään investoinnit tekemään edullisemmin ja nyt on nimenomaan sen aika. Asuntopolitiikka itsessään lähtee siihen, että on joku vika tai puute markkinoilla ja sitten yhteiskunnan kannattaa osallistua siihen jollain tavalla. Mutta siinä mielessä kyllä nyt ehkä kannattaisi ja erityisesti sellaisilla alueilla, joissa se markkinatasapaino on erityisen suuri. Pääkaupunkiseutu, isot kaupungit ja siellä sitten asuntotarjontaa valtion tukemalla tavalla. Ja sitten kun markkina taas toimii, niin vastaavasti tämä sitten joustaa, jos sille on perusteita. Sitten on tietysti väestöltään vähenevät alueet, niin niissä on sitten oma problematiikkansa. Siellä on sitten taas se, että sikäli tarvitaan uutta, hyvälaatuista vanhenevalle väestölle. Sitten täytyy toki määrällisesti sopeuttaa sitä ja se monesti tarkoittaa sitä purkamista tai uusia käyttötarkoituksia löytää sillä tavalla. Se on yksi iso

kysymys myöskin, että valtion tuki, tukema toiminta, niin sekin edellyttää minusta huomiota ehdottomasti, että sitä ei saa jättää tämän uuden tuotannon varjoon liikaa.

Matti Kuronen [00:22:07]: Tämä on totta. Tuossa Eetu puhui näistä rakentamisen kustannuksista, että niissä varmaan ennen pitkään on nousupaineita. Ja se on ehkä myös juuri se syy, että kun meidän panoskustannuksemme nousee, materiaalin hinta ja työn hinta ja muu nousevat, niin silloin pitäisi löytää niitä keinoja tavallaan... Sanotaan näin, että jos rakennuskustannukset nousevat, niin rakentamisen kustannuksia laskea. Eli juuri saada niitä ratkaisuja, jotka johtaisivat edullisempiin kustannuksiin per asuinneliö. Eli en tarkoita välttämättä, että tehdään sama tuote halvemmalla ja teknisestä laadusta tinkien, vaan juuri niitä, mitkä ne vaatimukset ovat, mitkä sille asumiselle oikeasti kohdistuvat. Mitkä ovat niiden kustannusvaikutukset ja miettiä myös siltä kantilta sitä asumista. Jolloin ehkä voitaisiin vähän useamman kaupunkiseudun uudisrakentamisen tarpeisiin myös vastata, jos saataisiin tavallaan yhteiskuntana tai yhdessä kehitettyä niitä ratkaisuja. Sitä kautta myös, jos rakentamisen kustannukset ovat matalammat, niin silloin vähintään omakustannevuokrilla pelaavat, kun ajavat sen vuokraan suoraan. Tai myytävissä asunnoissa myös se vaikuttaa myyntihintoihin kilpailun kautta. Ne taas vaikuttavat olemassa olevan kannan hintoihin ja vuokriin. Tämä on tietysti vähän epämiellyttävä ajatus niille, jotka nyt omistavat tyyriimpiä asuntoja, jos markkinoille tulisivin edullisempia asuntoja. Mutta tätä kautta se voisi tapahtua isommassa kuvassa, että saataisiin asumisen hintaa, jos ei nyt alaspäin, niin ainakin kiristettyä sitä nousutahtia, tai siis loivennettua nousutahtia. Sanotaan näin päin.

Eetu Kauria [00:24:01]: Joo. Ihan tosi hyviä ajatuksia Matilta tuohon. Itse vielä lisäsin byrokratian helpottamisen, prosessin nopeus, mikä helpottaisi sitten taas vastaamaan näissä. Kuitenkin suhteellisen syklinen ala, niin helpottaisi nopeammin vastaamaan kysynnän muutoksiin ja siihen, että jos jonnekin halutaan rakentaa, niin se saataisiin nopeammin käyntiin. Varmaan Matilla on paremmin tietoa, että kuinka kauan ne kestävät Tepolla, mutta ymmärtääkseni ne aika pitkiä prosesseja ovat. Se varmasti hankaloittaa, toki se tuo kustannuksia myös, mutta erityisesti hankaloittaa siihen kysyntään vastaamista oikeaan aikaan.

Teppo Forss [00:24:43]: Juuri näin. Tämä on kaikki olen täysin samaa mieltä. Rakentamisen ohjaus ja määräykset ovat tosi tärkeitä, koska tehdään pitkiä ratkaisuja ja muuta. Mutta kun katsoo esimerkiksi rakentamisen ohjausta, niin kyllä siinä, jos sen työn laittaa yhteen jonoon kaikkienensa, niin se ei ole kuitenkaan niin pitkä prosessi. Tarkoitan vaikka nyt asemakaavan laatimista, niin meillä on edelleen sellaisia toteuttamattomia rakennuspaikkoja, joiden työ on käynnistetty 10, jopa 15 vuotta sitten, eli me emme ole saaneet niitä liikkeelle. Ne on

lähdetty aivan erilaisissa olosuhteissa. Tekniset määräykset ovat vähän muuttuneet, tai aika paljonkin muuttuneet, parempaan toki. Rahoitusolosuhteet ovat vaihtelevat ja muuta. Niin me olemme asemakaavojen lainvoimaisuuden tullessa voimaan, niin olemme tilanteessa, jossa meidän täytyy tehdä poikkeamia. Ja aika radikaaleja poikkeamia. Tässä on jonkinlainen epäjohdonmukaisuus sillä tavalla, että miten me saisimme tätä joustavammaksi, notkeammaksi. Enkä tarkoita ollenkaan sitä, että tingittäisiin siitä, mitä halutaan. Ja tässä voisi ollakin hyvä, että me pohtisimme yhdessä sekä-että ajatuksella, että mitä me haluamme asumiselta, mitä sen pitäisi olla. Niin musta tuntuu, että ne kaikki moninaiset asiat, mitä me haluamme siltä, niin me emme olekaan eri mieltä. Mutta sitten kun me tulemme siihen keinoon tai ajatukseen, että mitä me teemme nyt ja heti, niin siellä on näkyvissä joko-tai-tyyppistä ajattelua. Meillä voi olla niin, että lyhyen aikavälin keino on ristiriidassa pitkän aikavälin ratkaisun kanssa. Mutta me ymmärrämme, että se lyhyen aikavälin keino, esimerkiksi tuotannon lisääminen jollain tukimuodolla, niin se tuo sitä tarjontaa, joka tasapainottaa tarjonta-kysyntä tilannetta. Mutta pitkällä aikavälillä yhteiskunnan tuki, ja painotan nimenomaan se rahallinen tuki, joka verona tai velkana katetaan, niin sitä pitäisi vaalia. Me olemme niukasti toimineet ja haluamme niukasti toimia, niin ymmärrämme, että nämä tavoitteet eivät ole välttämättä erilaisia, mutta keinovalikoima sitten sen mukaan, mitä me tavoittelemme.

Matti Kuronen [00:26:51]: Tuo aikatekijä on itse asiassa tosi iso juttu, kun me uudisrakentamisessa puhutaan tosi pääomaintensiivisestä tekemisestä. Silloin, jos meillä on vaikka nyt Tepon yrityksen tyyppinen toimija, joka suurin piirtein tietää, että heti kun se kohde on valmis, niin saadaan vuokrattua, niin sitten syntyy... Jos näin ei tapahdu, niin tavallaan yhteiskunnan tehokkuustappiota. Mutta vaikka meillä olisi joku muukin toimija, joka on ostanut, tontin kaupunkikeskuksesta ja maksanut siitä vaikka kaksi miljoonaa euroa, jolla ei nyt välttämättä edes kauhean isoa tonttia saa. Jos sillä menee vuosi odotellessa sitä, että luvat ja kaavat ja muut asiat etenevät tai eivät etene, niin sillähän on ihan absoluuttisesti valtava euromääräinen hinta jo. Siinä tavallaan sellaisen tontin kanssa joka vuosi menee nyt vähän niin kuin yhden asunnon rakentamisen kustannukset kankkulan kaivon, jotka on pakko ajaa siihen myynti- tai vuokrahintaan ennen pitkää.

Teppo Forss[00:27:49]: Tässä oli tosi hyvä kohta tämä tontin hinta, kun se tontti on saatettu hankkia aivan toisena aikana, kun sitten sitä pitäisi ruveta toteuttamaan. Hakisinkin niin, että kaikki-hyötyy malli, tontti on hyvä esimerkki siitä, että jos kaupunki on tontin luovuttaja, niin sanotaan nyt vaikka tässä Varke, eli entisessä Aran maailmassa, niin ajatuksena on ollut, että kaupunki saa luovutettua sen tontin joko vuokrattuna tai myytynä siinä kohtaa, kun rakentamishanke lähtee käyntiin. Eli siinä ovat rakennusluvut, rahoitukset, kaikki, niin silloin kaupunki saa sen hinnan siitä. Se kannustaa saattamaan tämän rakennushankkeen käyntiin, koska silloin kaupunki saa rahaa. Se kannustaa toimijoita

saattamaan sitä, ja sitten se toimija, joka tulee sen talon hallitsijaksi ja vuokraamaan sitä, niin sillä on myöskin oma etunsa. Tämän tyyppisiä mekanismeja, kun pohditaan, miten nämä toimivat, niin se saattaisi muodostaa sen motivaation, mistä tästä nyt on ollut puhetta kaikille toimijoille. Ja kaikki hyötyvät siitä, että kaikki hyötyvät.

Päivi Karvinen [00:28:49]: Hyvä. Tähän loppuun vielä haastan teitä vastaamaan, tai ei vastaamaan, vaan pohtimaan, mitkä olisivat lyhyen aikavälin keinoja. Nyt saatte antaa neuvoja esimerkiksi hallitukselle, mitä pitäisi tehdä, että saataisiin tätä asiaa eteenpäin.

Matti Kuronen [00:29:08]: Sitä, kun olisi niin viisas, että maan hallitusta pystyisi uskottavasti neuvomaan, niin olisi tietysti hyvä. Mutta kyllä tässä keskustelussa on ollut mielestäni paljon sellaisia tekijöitä, joita aika nopeastikin voitaisiin ajaa läpi, mitkä liittyvät nimenomaan siihen sääntelyyn, että mikä on ok ja riittävä taso asumiselle ja sitä kautta asuinrakentamiselle. Mikä rima ylittämällä on sopivaa aloittaa asuntohanke ja minkä verran me haluamme jättää sille asukkaalle valinnanvaraa, että haluaako se maksaa siitä tietynlaisesta sanotaan kolmen tähden hotellista vai haluaako se asumiseltaan jotain enemmän. Sen ohjaaminen olisi pikemminkin ohjaamista tai minimivaatimusten määrittämistä, eikä uutta lainsäädäntöä tai välttämättä normien purkua.

Eetu Kauria [00:30:10]: Tuosta tuli mieleen, että tässä on puhuttu paljon rahasta ja pääomasta. Tietysti mikä sellainen, millä voitaisiin myös vaikuttaa asumisen hintaan myös ehkä lyhyellä aikavälillä, niin tietysti rahoitusmarkkinat, kuinka tiukkaa se sääntely on siellä. Voidaanko jotakin kilpailua saada lisää sinne? Se tietysti ei ole valtion tehtävä välttämättä saada lisää kilpailua, mutta joka tapauksessa kilpailun helpottaminen ehkä voisi parantaa myös rahoituksen saatavuutta ja sitä myötä sen hintaa. Toki tietysti rahoituspuolelle aika paljon regulaatio tulee tuolta sitten unionin tasolta, mihin tietysti välttämättä Suomen hallitus ei pysty kauheasti vaikuttamaan.

Teppo Forss [00:30:50]: Joo, tämä rahoitus on tässä tällä hetkellä varmaan se keskeisin juttu, millä tämä voi lähteä liikkeelle. Jos katsotaan pankkiperusteista tämmöistä asuntorahoitusta, niin jos se maantieteellisesti värjättäisiin ne alueet, johon pystytään kustannusten perusteisesti rahoittamaan, niin se on aika pieni maantieteellinen alue, mihin pankkijärjestelmä pystyy tällä hetkellä antamaan sen rahoituksen ja se on tosi ongelma. Siitä on ehkä mielestäni puhuttu liian vähän. En niinkään tarjoaisi tähän ratkaisuksi, tähän tilanteeseen nopeaa ratkaisua. Mutta sellainen nopea olen jossain käyttänyt sellaista, kun aikoinaan Korpilammella tehtiin yhteinen tilannekuva, jos tämän päivän termejä käyttää. Niin tolkun ihmiset kokoontuisivat ja miettivät, mikä tämä tilanne on ilman, että siihen

mennään tekemään jo tavoitteellista asetantaa. Ja jos me nyt kutakuinkin olemme samaa mieltä, että me haluamme kohtuuhintaisuutta, hyvälaatuisuutta, kestäväää, moninaista, ihmisten tarpeiden ja toiveiden mukaista asumista, niin me olemme samaa mieltä, mitä kaikkea se on. Sitten me rupeamme miettimään niitä keinoja. Siinä me mietimme, mitä kaikkia keinoja, mitä toteuttajat tarvitsevat, jotta ne pääsevät tähän juttuun. Tehdään kaikki se. En usko, että se on edes paljon rahallista. Se voi olla sääntelyä, se voi olla sitä, tähän rahoitukseen liittyvää sääntelyä, kaikenlaista tämän tyyppistä. Niin me saisimme jopa ilmaisilla, tai ei rahaa tarvitsevilla keinolla ratkaisuja aikaiseksi. Mutta se tolkun tilannekuva ja sen moninaisuus, se ei ole vain yksi, mitä me tarvitsemme, vaan useita asioita. Ja autetaan toinen toista pääsemään liikkeelle ja kohti maalia.

Päivi Karvinen [00:32:36]: Tässä oli kyllä sellaiset sanat, että näihin on hyvä lopettaa. Tolkun asumisen Korpilampi-seminaari, se voisi olla sellainen hyvä vinkki kolmonen. Kiitoksia teille. Tällä kertaa tässä TVT Asuntojen tarjoamassa Koti, yksilö ja yhteiskunta-podcastissa pohdittiin asumisen hintaa. Aihe on nostettu saman nimisestä kirjasta, joka julkaistiin vuoden 2025 helmikuussa. Löydät linkin kirjaan tämän podcastin esittelysivulta. Keskustelijoina tässä jaksossa olivat TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forss, Koverin pääekonomisti Eetu Kauria ja työelämäprofessori Matti Kuronen Helsingin yliopistosta. Kiitos teille mielenkiintoisesta keskustelusta.

Eetu Kauria [00:33:17]: Kiitos.

Matti Kuronen [00:33:17]: Kiitos.

Päivi Karvinen [00:33:18]: Minä olen Päivi Karvinen ja kiitän myös sinua hyvä kuulija. Toivottavasti olet saanut hyviä uusia ajatuksia asumisesta.

[äänite päättyy]