

Opinnäytetyö AMK

Tuotantotalous

NTUTAS13

2017

Aaro Suvanto

POLIITTINEN RISKI KIINTEISTÖSIJOITTAMISESSA

OPINNÄYTETYÖ (AMK) TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Tuotantotalous

2017 | 66

Jukka Rantala

Aaro Suvanto

POLIITTISEN RISKI KIINTEISTÖSIJOITTAMISESSA

Opinnäytetyön tarkoituksena on perehtyä kiinteistösijoittamiseen liittyviin poliittisiin riskeihin. Työn tavoite on tuoda esiin poliittisten riskien arvioinnin ja hallinnan tärkeys sekä niiden monimuotoisuus. Tässä opinnäytetyössä pyritään myös osaltaan kumoamaan yleinen käsitys siitä, että kiinteistömarkkinat ovat passiiviset.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosasta sekä haastatteluista. Teoriaosuudessa käsitellään poliittista päätöksentekoa ja kiinteistöjä sijoituskohteina sekä maankäyttöä ja verotusta. Poliittisessa päätöksenteossa pureudutaan sen tehokkuuteen sekä uhkiin ja mahdollisuuksiin. Maankäytössä pohditaan poliittisia kysymyksiä ja verotuksesta tuodaan esiin kiinteistösijoittamiseen liittyviä veroja. Haastatteluissa haetaan kiinteistösijoittajien ja kaupungin päätöksentekijän mielipiteitä poliittisesta riskistä, sen osatekijöistä, hallittavuudesta sekä alueellisuudesta. Lisäksi työssä tuodaan esiin ajankohtaisia asioita liittyen poliittiseen riskiin Suomessa.

Työn tuloksena pisteytin poliittisen riskin Turussa ja sen lähikaupungeissa. Pohdin myös miten poliittinen riski vaikuttaa kiinteistösijoittamiseen ja miten se tulisi ottaa huomioon.

Tutkimus osoittaa, että poliittista riskiä on arvioitava jatkuvasti, sillä se vaikuttaa kiinteistöjen arvoihin oleellisesti. Jatkuva poliittisen riskin arviointi johtaa myös aktiiviseen kiinteistösijoittamiseen.

ASIASANAT:

kiinteistösijoittaminen, poliittinen riski, kiinteistöala, politiikka, poliittinen päätöksenteko

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Industrial Management and Engineering

2017 | Total number of pages

Jukka Rantala

Aaro Suvanto

THE POLITICAL RISK IN REAL ESTATE MARKET

The purpose of this thesis is to study the political risks associated with real estate investing. The aim of this work is to arouse the understanding of the political importance of risk assessment and management, as well as their diversity. This thesis also aims to contribute to a general understanding of the annulment of the fact that the real estate market are passive.

The thesis consists of a theoretical part as well as interviews. The theory section deals with the political decision-making and real estate investment objects, as well as land management and taxation. Political decision-making tackles on its effectiveness, as well as threats and opportunities. On Earth reflection on political issues and taxation raises taxes related to real estate investment.

The interviews sought real estate investors and decision-makers in the opinions of political risk, its components, manageability, as well as the territorial nature. In addition, the work highlights the current issues related to political risk in Finland.

As the result of the thesis, I estimated the political risk in Turku and cities nearby. I also consider how the political risk affect real estate investment and how should it be taken into account.

The research shows that the political risk is assessed continuously, because it affects property values significantly. Continuous political risk assessment leads to the active real estate investment.

KEYWORDS:

real estate business, political risk, real estate, political decision making, politics

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	7
2 TEORIA	8
2.1 Asuminen ja asumisen kalleuden merkitys	8
2.2 Poliittinen päätöksenteko	9
2.3 Maankäyttö	11
2.3.1 Historia	11
2.3.2 Rakennusjärjestys	12
2.3.3 Kaavoitus	13
2.4 Kiinteistöt sijoituskohteena	14
2.4.1 Liikenneyhteyksien vaikutus	16
2.4.2 Markkina-arvo	19
2.5 Riski	20
2.5.1 Riskin määritelmä	20
2.5.2 Poliittinen riski kiinteistön arvioinnissa	22
2.6 Kiinteistöt ja poliittinen päätöksenteko	23
2.6.1 Maankäyttö	24
2.6.2 Kuntatason aluepolitiikka	25
2.6.3 Tilatarjonta	27
2.6.4 Analysointi	27
2.7 Verotus	28
2.7.1 Kiinteistövero	31
2.7.2 Energiaverotus	32
2.7.3 Verojen vaikutus kiinteistösijoittamiseen	34
2.7.4 Varainsiirtoverotus	35
2.8 Kiinteistöjen hintajousto	35
3 UUTISOINTIA	38
3.1 CASE Uudenkaupungin elinvoimaisuus	38
3.2 Kuplia seinissä ja tulviva parveke – palkittu ja uusi betonitalo kosteusvaurioiden kourissa	39
4 HAASTATTELUT	41
4.1 Vastaava tilajohtaja Tuomas Koskiniemi	41

4.2 Kiinteistösijoittaja Timo Vastamäki	43
5 POLIITTISEN RISKIN VAIKUTUKSET	48
5.1 Alueiden pisteyttäminen poliittisen riskin perusteella	48
5.2 Poliittisen riskin vaikutus kiinteistön tuottoon	52
6 YHTEENVETO	53
LÄHTEET	54

LIITTEET

- Liite 1. Verojen osuus vuokrasta
- Liite 2. Veden hinta Varsinais-Suomessa
- Liite 3. Yrittäjämyynteisyys päätöksenteossa
- Liite 4. Poliittisen riskin arviointi

KUVAT

Kuva 1 Maslow'n tarvehierarkiapyramidi (Maslow 1943).	8
Kuva 2 Syklisyys ja syklien eri vaiheet (Kiiras ym. 2014, 40–41.).	15
Kuva 2 Syklisyys ja syklien eri vaiheet (Kiiras ym. 2014, 40–41.).	16
Kuva 3 Kiinteistön elinkaari (Olkkonen ym. 1997, 68.).	16
Kuva 4 Maan arvostus (Olkkonen ym. 1997, 76.).	17
Kuva 5 Liikenteen solmukohdat Turun keskustassa (Turun kaupunki 2005).	18
Kuva 6 Liikennevirrat ja solmukohdat vuonna 2014 (Varsinais-Suomen liitto 2014).	18
Kuva 7 Kiinteistön arvoon vaikuttavia tekijöitä. (Kiiras ym. 2014, 87.).	19
Kuva 8 Riskien kategorisointi (Olkkonen ym. 1997, 95.).	21
Kuva 9 Maankäyttö Suomessa (Leväinen 2013, 165.).	24
Kuva 10 Kohteen nykytila-analyysi (Kiiras ym. 2014, 72.).	27
Kuva 11 Veroriskin priorisointi (Ernst & Young 2016).	28
Kuva 12 Kiinteistöveron nettokertymä 2005-2015 (Verohallinto 2016).	29
Kuva 13 Verojen osuus helsinkiläisen vuokrasta (Kaleva ym. 2014, 10.).	30
Kuva 14 Turku Energia Oy:n taloustiedot (Fonecta).	33
Kuva 15 Markkinatasapainon muuttuminen kysynnän muuttuessa (Valtonen 2013, 6.).	36
Kuva 16 Argumentit korkeaa rakentamista vastaan (Turun kaupungin ympäristöala 2017).	48
Kuva 17 Kuntatutkimus (EPSI Rating 2017).	49

TAULUKOT

Taulukko 1 Verojen osuus ylläpitokustannuksista (Kaleva ym. 2014,34.).	34
Taulukko 2 Poliittinen riski	51

1 JOHDANTO

Opinnäytetyötä kirjoittaessa asumiskustannuksiin liittyvä tämän hetken polttavin puheen aihe on asumisen kalleus ja asumistukien siirtyminen vuokranantajan taskuun. (Yle uutiset 2017). Vuokranantajien eturyhmä Suomen Vuokranantajat Ry pohtii vastineessaan, että asumismenoja lisää vuokria enemmän työttömyyden kasvu, ja toisaalta asuntotarjonnan lisääminen laskisi asumisen kustannuksia. (Yle uutiset, 2017). Kuitenkin tutustuttuani aiheeseen tutkimuksen tekijän objektiivisuudella, mutta myös osin kiinteistö-sijoittajan näkökulmasta, näkisin, että rakentamisen ja kiinteistöihin kohdistuva vero- taakka lisää asumisen kustannuksia enemmän kuin mikään edellä todettu tekijä. Myös Kiinteistöliitto toteaa raportissaan, että asumisen verotus ja maksut syövät ostovoiman, ja itseasiassa 2010–2016 kustannusindeksi on noussut 23 % kun samanaikaisesti vuokrat ovat nousseet vain 18 % keskimäärin (Kero 2016). Verot, piiloverot ja veroluonteiset maksut ovat merkittävä osa poliittista riskiä.

Kiinteistönomistaja kantaa liikepaikkariskiä omistuksestaan, jolloin kiinteistösijoittajan on järkevää tutustua poliittisen riskin arviointiin. Poliittinen riski käsitteenä on laaja ja sen vaikutus kiinteistösijoittamiseen on oleellinen.

Opinnäytetyön tarkoituksena on määrittää poliittisen riskin monimuotoisuus ja miten sitä tulisi arvioida sekä hallita. Tulen tutkimaan, miten aluepoliittinen päätöksentekoprosessi tapahtuu Turun lähikunnissa, ja millä tehokkuudella päätöksiä pystytään tekemään sekä millä tavoilla aluepoliittista riskiä voi mitata ja mitä vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Tutkimusalueina tulen käyttämään opinnäytetyössä Turkoa ja sen kehyskuntia. Lisäksi tulen vertailemaan Turkoa sen kehyskaupunkeihin Kaarinaan, Naantaliin ja Raisioon. Opinnäytetyöni osuu jännittävään ajanjaksoon, kun kirjoittaessani tätä puheenaiheina ovat Hyperloop- sekä tunnin junayhteys Helsinkiin, Uudenkaupungin nousukausi sekä nykyrakentamisen huonolaatuisuus.

Tietoa arvioinnin tueksi tulen etsimään laajalti kirjallisuudesta, mutta myös tieteellisistä tutkimuksista sekä erilaisista raporteista. Lisäksi tulen haastatteleamalla etsimään hiljaista tietoa poliittisen riskin arviointiin ja hallintaan.

2 TEORIA

2.1 Asuminen ja asumisen kalleuden merkitys

Yhdysvaltalainen psykologi Abraham Maslow (1943) löysi tarvehierarkiatutkimuksissaan, että ihmisellä on perustarpeita, jotka tulee tyydyttää riittävässä määrin, ennen kuin ihminen voi siirtyä tarvehierarkian "portaita" ylöspäin (kuva 1).



Kuva 1 Maslow'n tarvehierarkiapyramidi (Maslow 1943).

Maslow'n mukaan ihmisten tarpeiden hierarkkinen järjestys on fysiologiaan, turvallisuuteen, yhteenkuuluvuuteen, arvonannon ja itsensä toteuttamiseen perustuvat tarpeet (Maslow 1943). Ihmisen tarve asua jossain on perustarve ja sen sijoittuminen Maslowin tarvehierarkiassa on alhaalla. Kiinteistösijoittamisen voidaan nähdä vastaavan ihmisten perustarpeeseen. Verottamalla kiinteistöjä verotetaan loppukädessä asumista, eli tasaisesti kaikkia tulotasosta riippumatta, mikä voi olla ongelmallista yhteiskunnassa, jossa halutaan taata kaikille ihmisille yhtäläiset mahdollisuudet. Asumisen kalleus voi vaikuttaa myös Maslow'n hierarkiassa olevien ylempien tasojen kustannuksiin, kuten terveydenhoitoon, jos ihminen joutuu asumaan epäterveellisessä ympäristössä, kuten esimerkiksi hometalossa, koska ei ole varaa asua muualla. Tällöin voidaan miettiä, onko apua siitä, että kehitetään terveystalvueluita. Sosiaali- ja terveystalvueluiden kehittämisen voi olla tehotonta yksikehäistä oppimista, jolla vain korjataan väliaikaisesti ongelma, joka toistuu säännöllisesti. Kaksikehäisessä oppimisessa taas katsotaan ongelmaa "etäämmältä" ja

pyritään kyseenalaistamaan ongelma, kuten esimerkiksi hometaloissa asuminen (Huotari 2007).

Kunta vaikuttaa oleellisesti asumisen kustannuksiin. Esimerkiksi kunta määrittelee kuinka monta autopaikkaa kiinteistölle pitää rakentaa. Autopaikat saattavat olla rakennukselle suuri kustannuserä. Kunta määrittelee myös, miten jätehuolto organisoidaan, eli muun muassa jätemaksut ja minkälaiset jäteasiat taloyhtiö tarvitsee. Lisäksi kunta vaikuttaa välillisesti taloyhtiön energiamuodon valintaan, sillä kunnat usein omistavat energiayhtiöt. Nämä energiayhtiöt hinnoittelevat myös siirtomaksut paikallisesti. Kunnat ottavat kantaa ja ohjeistavat erilaisesti uusituvia energiamuotoja, kuten esimerkiksi aurinkoenergiaratkaisuja. Kunta hinnoittelee vesimaksut, ja niihin liittyvät hulevesimaksut. Kunnallisista päätöksistä johtuvat maksut voivat alueittain vaihdella paljon (Kiinteistöliitto 2017). Esimerkiksi Raisiossa raakavesi maksaa arvonlisäverollisena 3,19 euroa kuutiolta, mikä on lähikaupunkeihin verrattuna kaksinkertainen (Liite 2). (Kiinteistöliitto 2014).

2.2 Poliittinen päätöksenteko

Kiinteistökehityksellä on suuri vaikutus yhteiskuntaan ja se kiinnostaa suurta yleisöä. Kiinteistöhankeiden lähtökohtana on sijainti, mutta sijaintipaikkojen suhteen koetaan niukkuutta. Koska maankäytöstä päätetään poliittisesti, paine kohdistuu päätöksiä valmisteleviin virkamiehiin ja päättäviin poliitikoihin. (Kiiras & Tammilehto 2014, 30.)

Valtio ja kunta muodostavat Suomen valtion demokraattisen rakenteen. Suomen lainsäädäntö vahvistettuna perustuslailla takaa kunnille itsehallinnon, eli oikeuden päättää omista asioistaan ja hallita itseään. Kansanvallan näkökulmasta ne ovat valtion kanssa yhdenvertaisia. Kunnat hoitavat kuntalaisilleen peruspalvelut, jotka ovat lailla säädetyt. Näitä peruspalveluita ovat sosiaali- ja terveydenhuolto, opetus- ja sivistystoimi sekä ympäristö ja tekninen infrastruktuuri. Nämä palvelut rahoitetaan kantamalla kuntalaisilta kunnallisveroa, valtiolta kerättävillä tuilla sekä palvelumaksuilla. (Väestörekisterikeskus 2016)

Perustuslaillinen ja pitkälle viety kunnallinen itsehallinnon historia on autonomiselta ajalta. Sotien jälkeisenä aikana hyvinvointivaltion tehtävät, kuten terveydenhuolto ja peruskoulutus, ulkoistettiin kunnille. Voidaan perustellusti siis sanoa, että kuntien hallinnot ovat olleet ja tulevat olemaan keskeisissä rooleissa suomalaista hyvinvointivaltiota ke-

hittäessä. Kuntien hallinto on osa suomalaista kansavaltaa EU-, eduskunta- ja presidenttivaalien ohella. Kunnallisdemokratia vaikuttaa lähimmin ja konkreettisimmin Suomen kansalaiseen. (Helsingin Yliopisto, 2007)

Kuntien päätöksenteko on poliittista, eli se noudattaa demokratian perusteita ja sääntöjä. Päätöksenteko on kuitenkin rakenteeltaan dualistinen; politiikka päättää, mitä tehdään, ja hallinto määrittää, miten tehdään. Tietoon perustuva johtaminen edellyttää näiden välillä toimivaa keskinäistä vuorovaikutusta. Max Weberin (1922) kehittämässä klassisessa byrokratian ideaalimallissa hallinnon ja politiikan tehtävät erotetaan toisistaan, eli poliittinen päätöksentekovalta ja julkinen toimeenpanovalta ovat eriytetty toisistaan. Weber erottelee organisaation jäsenet poliittisiin päättäjiin ja valmistelua ja toimeenpanoa tekevään hallintoon. (Niiranen, Martikainen & Joensuu 2013, 18–19; Aalto 2015, 5.)

Weberin mallissa luottamishenkilöt toimivat päätöksentekijöinä sekä kuvantalaisen edustajina, eli heidän tulisi ottaa päätöksenteossaan kunnan asukkaat tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti huomioon. Toisin sanoen he ”tekevät politiikkaa”. Viranhaltioiden tehtävänä on taas toteuttaa päätökset sekä päivittäinen hallinnointi. Nämä tehtävät tulee Weberin mukaan suorittaa täysin politiikkaan sitoutumattomasti, ainoastaan hallitusvalalle täysin lojaaleina. Viranhaltijoiden itsenäisen aseman katsotaan turvaavan yleisen edun toteutumista sekä valtiollisen toiminnallisuuden jatkuvuutta poliittisten muutosten tuomia epävarmuustekijöitä vastaan. (Niiranen ym. 2013.)

Kunnallispolitiikassa ylin päättävä elin on valtuusto. Valtuustoon jäsenet valitaan neljän vuoden välein yleisillä ja yhtäläisillä vaaleilla. Valtuusto valitsee jäsenet kunnallishallitukseen, joka toimii toimeenpanoelimenä. Hallituksen tehtäviin kuuluu myös päätöksenteon valmisteleminen. Hallituksen lisäksi valtuusto valitsee lautakunnat, jotka johtavat julkisten palveluiden tuotantoa. Lautakuntien määrä ja tehtävät vaihtelevat kunnittain. Yleisimpiä lautakuntia ovat sivistyslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta sekä kaavoituslautakunta. (Väestörekisterikeskus 2016)

Vaikutusmahdollisuudet, päättäjien tunteminen ja kunnan hallinnon imago ovat tärkeitä tekijöitä kuntalaisen tuntemalle luottamukselle. Puustinen (2004) kirjoittaa, että kunnallinen vallankäyttö on pienen piirin käsissä. Piiriin kuuluvat Puustisen mukaan keskeisten valtuustoryhmien johtajat, kaupunginhallituksen ja -valtuuston johtajat sekä johtavat virkamiehet. Koska poliitikot istuvat myös kaupan keskusliikkeiden hallituksissa, kaupanala

on politiikassa paremmin edustettuna kuin esimerkiksi rakennusteollisuus. Puustisen kyselyssä huomattiin elinkeinoelämällä olevan paljon sananvaltaa. (Prusi 2013, 374–375; Puustinen 2004, 268–269.)

Niiranen, Martikainen ja Joensuu (2013) huomasivat tutkimuksessaan ”Kuinka tiedolla kuntia johdetaan?”, että luottamushenkilöt pitävät kunnantalouden ymmärtämistä vaikeimpana asiana. Vaikka poliittinen päätöksenteko pyritään tekemään mahdollisimman rationaalisesti, rajoittavia tekijöitä on tiedon puute sekä päätöksenteon ryhmäluonne, jolloin päätös on usein kompromissi. Erityisesti taloudelliset voimavarat sekä talousarviovuoteen keskittyvä päätöksenteko ja pitkän aikavälin vaikutusten kohtaamattomuus nähtiin ongelmana. Vastaavasti tämä oli viranhaltijoilla vasta neljäntenä vaikeiden asioiden luettelossa. Myös Veera Vahanen kritisoi opinnäytetyössään (2016), että päättäjillä on usein omat intressit asioiden läpiviemiseen, eikä heidän tietotaitonsa riitä tutkimaan päätöksenteon pohjalla olevia asioita, jotta negatiiviset vaikutukset osattaisiin ottaa huomioon. (Niiranen ym. 2013, 60; Vahanen 2016; Aalto 2015.)

Vaikka perinteisesti Suomea on pidetty korruptoimattomana maana, konsulttiyhtiö EY:n selvityksessä (2017) on käynyt ilmi, että 58 % kuntapäättäjistä on tietoisia epäeettisestä toiminnasta omassa organisaatiossaan. Epäeettiseksi toiminnaksi oli määritelty esimerkiksi korruptio, lahjonta tai suhteiden hyödyntäminen. Eniten vastaajat olivat havainneet suhteiden hyväksikäyttöä ja toimivallan väärinkäyttöä. Huolta päättäjien kesken aiheuttaa sosiaali- ja terveysalan uudistus sekä yhtiöittämisen kasvava suosio. (Ernst & Young Oy 2017)

2.3 Maankäyttö

2.3.1 Historia

Maankäytön seurannalla on pitkä historia, jo Ruotsi-Suomen kuningas antoi käskyn mitata ja piirtää asemakartta kaikista kaupungeista vuonna 1628. Tarkoituksena oli selvittää, miten kaupungit ovat rakennettu ja miten niitä voisi kehittää. Vuonna 1932 astui voimaan asemakaavalaki. Kaupunki oli rakennettava vahvistetun asemakaavan mukaan. Asemakaavan oli perustuttava tarkkaan karttaan. Kaksikymmentä vuotta myöhemmin rakennuslaki ja -asetus astuivat voimaan. Siihen kuului viisi kaavaa: seutu-,

yleis-, asema-, rakennus- ja rantakaava. Muuten kaavanlaatomisohjeet pysyivät edellisen lain mukaisina. Lain tarkoituksena oli estää hajarakentamista. Kunnat saivat kaavoitusmonopolin vuonna 1966. Tuolloin kunnat kaavoittivat vain omaa maatansa. Kunnat epäonnistuivat maakaupoissa, kaavoitustyö hidastui. Hyvien tonttien kysyntä kasvoi ja hinnat nousivat. (Littow 2006)

Rakennuslain mahdollistama maan lunastaminen oli vaikeaa kunnallispolitiikoille. Kärjistetysti sanottuna oikeistolaiset vastustivat kunnan harjoittamaa pakkopolitiikkaa ja vasemmisto pelkäsi, että maanomistajille maksetaan ylihintaa. Ostettua saatiin vain huonoa, hajanaista ja kallista maata, mistä seurasi huonoa kaupunkisuunnittelua. Tekniikan tohtorin Paavo Littow'n (2006) mukaan syitä tähän oli, että valta oli annettu tasolle, jossa päätöksenteko ei ollut tehtäviensä tasalla ja maanomistajat pystyivät vaikuttamaan päätöksiin yhteisen edun haitaksi. Nykyään voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan vuonna 2000. (Littow 2006)

Littow'n mukaan entistä enemmän kuntatasolle mennyt kaavoituspäätöksenteko haittaa yleisen edun toteutumista. Kunnallistasolla päätöksentekijöihin yritetään vaikuttaa jo niin paljon, että voidaan puhua jo korruptiosta. Paikoin kasvukeskuksissa tonttien hinnat ovat nousseet jo kohtuuttomalle tasolle. Syitä hinnan nousulle on runsas kysyntä ja hidas kaavoitus. Samanaikaisesti kiinteistöjen hinnat muualla ovat romahtaneet ja asunnot tyhjentyneet. Kunnan infrastruktuuri on käytännössä näille alueille rakennettu turhaan, joten tulisi keskittyä yhdyskuntarakenteen parempaan suunnitteluun. (Littow 2006.)

Historia opettaa, että kaavoitus ei voi olla yhden asian päämäärä, vaan tulee ottaa huomioon iso kuva. Yhdyskuntasuunnittelu edellyttää erikoistumista sekä suurien asiakokonaisuuksien hallintaa. Näiltä kanteilta tulisi myös maankäyttö- ja rakennuslakia tarkastella. (Littow 2006.)

2.3.2 Rakennusjärjestys

Jokaisen kunnan tulee laatia rakennusjärjestys. Se on historiallisesti ollut tärkein rakentamista ohjaava instrumentti. Rakennusjärjestyksessä olevien määräysten tulee perustua alueellisiin oloihin ja määräykset voivat olla erilaisia kunnankin eri alueilla. Määräykset eivät kuitenkaan saa olla kohtuuttomia maanomistajalle tai oikeuden haltijalle. Rakennusjärjestyksen tärkein vaikutus on sen noudattamisvelvollisuus. Poikkeaminen määräyksistä edellyttää poikkeuslupaa. (Prusi 2013, 152–155.)

2.3.3 Kaavoitus

Kaavakehityksen ideana on jalostaa raakamaa rakentamiskuntoon. Fyysisten muutosten lisäksi kaavakehitys vaatii kaavoituksellisia muutoksia. Kaavakehitys on riskialtis sijoitus, mutta mahdollinen tuotto on huomattava. Onnistuakseen sijoittalta vaaditaan muutoksetekokyvykkyyttä sekä vahvaa visiota ja ennustamista, sillä maan sijainnin on oltava tulevalla kasvualueella. (Kiiras ym. 2014, 31–32.)

Julkisen vallan näkökulmasta kaavoituksen tehtävä on turvata tarkoituksenmukainen ja tasapainoinen toiminta yhteiskunnassa. Kaavoitus on luonteeltaan pitkäjänteinen, ja sillä pyritään näkemään jopa sadan vuoden päähän. Kaavalla tulee turvata yleinen etu ja luoda yhteiset pelisäännöt. Kaavoituksen arvot ovat ekologisuus, kestävä kehitys, tarkoituksenmukaisuus, toimivuus, terveellisyys, turvallisuus, toteutuskelpoisuus, taloudellisuus, tasa-arvoisuus sekä kauneus. (Kiiras ym. 2014, 151.)

Tietopohja on noussut yhä tärkeämmäksi asiaksi kaavoitusprosesseissa. Kaavoitus tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan selvityksessä on annettava sellaiset tiedot, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset. Riittävyden suhteen ei ole kuitenkaan olemassa mitään yleistä säännöstä. Arvioitavia asioita ympäristövaikutusten lisäksi, johon luetaan ekologiset, terveydelliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset, tulee selvittää työllisyyteen ja yritystoimintaan liittyvät vaikutukset. (Prusi 2013, 329–330.)

Puustisen haastatteluissa demokratiaa arvostettiin, mutta sen toimintaa kritisoitiin. Poliittisen päätöksenteon maallikkokontrollista oltiin kaksimielisiä. Toisten mielestä se on välttämätöntä, etteivät asiantuntijat saa liian suurta valtaa päätöksenteossa, kun taas toisten mielestä ymmärtämättömyys sekä asiantuntemattomuus voi johtaa huolella valmisteltujen suunnitelmien vesittymiseen. Myös päätöksien tekemistä ”fiilispohjalta” tai oma ja äänestäjien edun kannalta, nähtiin kaavoittajien keskuudessa vaaralliseksi. (Puustinen 2006, 266–269.)

Suunnittelijoiden ammattitaitoisuus on välttämätön edellytys kaavoituksen onnistumiselle. Maankäyttö- ja rakennuslaissa 30 §:ssä määrätäänkin: ”Kunnalla tulee olla käytävissä tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.” Tästä johtuen, varsinkin pienissä kunnissa, kaavoitukseen liittyvä työ hankitaan osittain tai kokonaan ostopalveluna.

Osa kuitenkin kritisoi kaavoituksen vievän liikaa kunnan resursseja. (Prusi 2013, 364–374.)

Puutteellinen ammattitaito on pahin suunnittelijaan liittyvä syy epäonnistumiselle. Olematon tai vähäinen kokemus johtaa realiteettien unohtumiseen tai sivuuttamiseen. Konsulttien käyttö voi olla kunnallisen itsehallinnon oikean toteutumisen este. Toisaalta Puustisen tutkimuksen mukaan poliitikot eivät aina näe kaavoittajien mukaan tulevaisuuden, eivät pysty näkemään asioita kokonaisuuksina eivätkä osaa ottaa huomioon ammattilaisen mielestä tärkeitä näkökulmia. (Prusi 2013, 364–374; Puustinen 2006, 268–269.)

Myös alueen erilaiset toimijat voivat aiheuttaa välillisesti poliittisen riskin. Englanninkielinen sana nimby, Not In My Backyard, kuvaa tätä epämiellyttäväksi koetun hankkeen paikallista vastustamista kansalaisaktiivisuudella. Vapaasti suomennettuna nimby siis tarkoittaa ei minun takapihallani (Kiiras ym. 2014, 30.). Esimerkkinä Turusta nimby-toiminnasta, voisi olla Meidän Turku Ry.

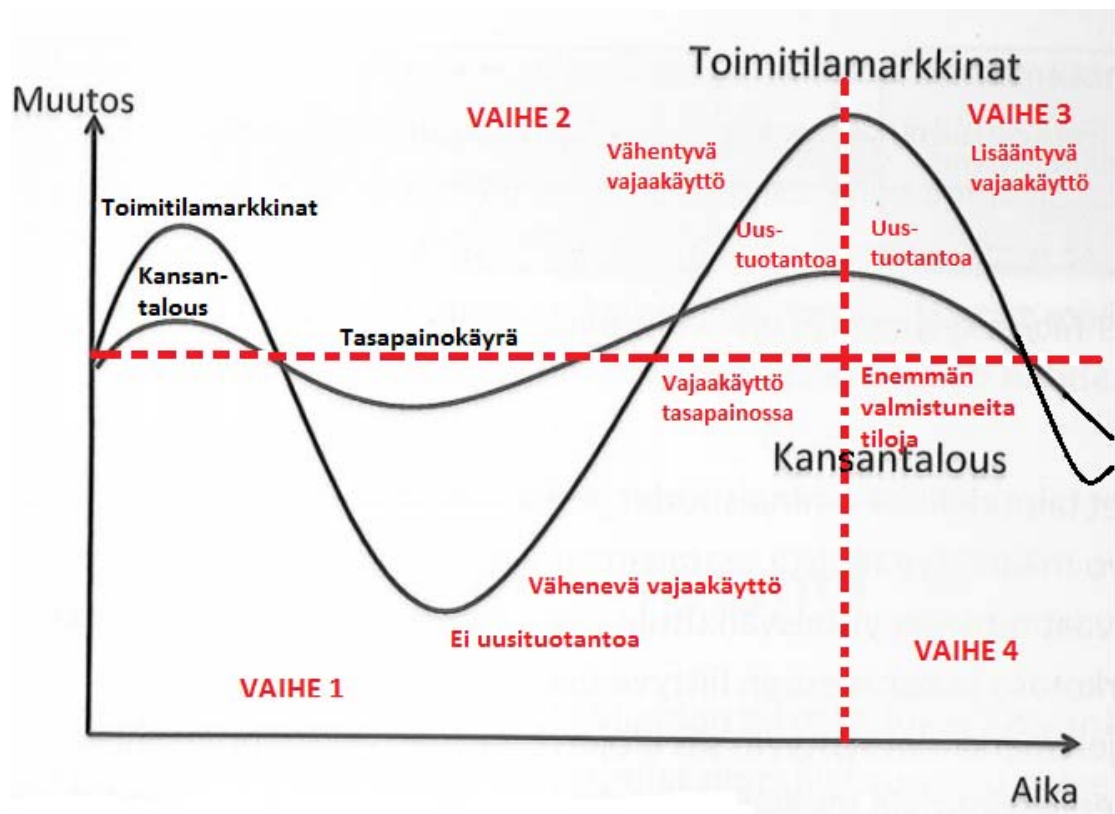
2.4 Kiinteistöt sijoituskohteena

Kiinteistömarkkinoiden erityispiirteitä ovat paikkasidonnaisuus, sijainnin ainutlaatuisuus sekä julkisen vallan interventiot ja kaavoituksen suuri merkitys. Lisäksi yksikköjen suuruus, isot myyntikustannukset, rajoittunut tarjonta, markkinapaikan puuttuminen ja informaation asymmetrisyys ovat erottavia tekijöitä muista sijoitusmarkkinoista. Alueellinen kysyntä riippuu talouden rakenteesta, työllisyystilanteesta ja vaikutusalueen koosta. Tarjonta taas on riippuvainen tilakannasta, tilojen joustavuudesta ja täyttöasteista sekä uusrakentamisen määrästä. (Kiiras ym. 2014, 36.)

Kiinteistö on fyysinen kohde, johon juridisesti kuuluu myös maapohja, rakennelmat ja laitteet. Kiinteistöjen erityispiirteet sijoituskohteena voidaan jakaa fyysisiin ja taloudellisiin piirteisiin. Fyysisiä piirteitä ovat paikkasidonnaisuus, sijainnin ainutlaatuisuus sekä kiinteistöjen häviämättömyys. Kiinteistö on sidottu tiettyyn paikkaan, seurauksena ovat paikalliset markkinat. Ei ole myöskään kahta samanlaista sijaintia. Taloudellisia erityispiirteitä ovat kiinteistöjen niukkuus, muunneltavuus ja sijainnillisuus. Kiinteistön arvo on voimakkaasti sidonnainen ja vuorovaikutteinen ympäristöönsä. Paikallisuus voi olla hyvinkin rajoittunut, lyhyetkin etäisyydet saattavat erottaa arvoalueen tavallisesta alueesta. (Kiiras ym. 2014, 46; Olkkonen, Kaleva & Land 1997, 64–68; Leväinen 2013, 166.)

Tässä opinnäytetyössä tulen nimenomaisesti tutkimaan julkisen sektorin interventioita kiinteistömarkkinoille. Julkinen valta vaikuttaa kiinteistömarkkinoihin monin suurin ja epäsuorin tavoin. Kaavoittaminen ja kiinteistöveroitus ovat esimerkkejä suorista, kun taas talouspolitiikka ja verotus epäsuorista vaikutuksista. (Olkkonen ym. 1997, 64–68; Leväinen 2013, 166.)

Kiinteistömarkkinoilta on tunnistettu monia syklejä, kuten rakentamis-, vuokra- ja tuotosyklejä (kuva 2.)

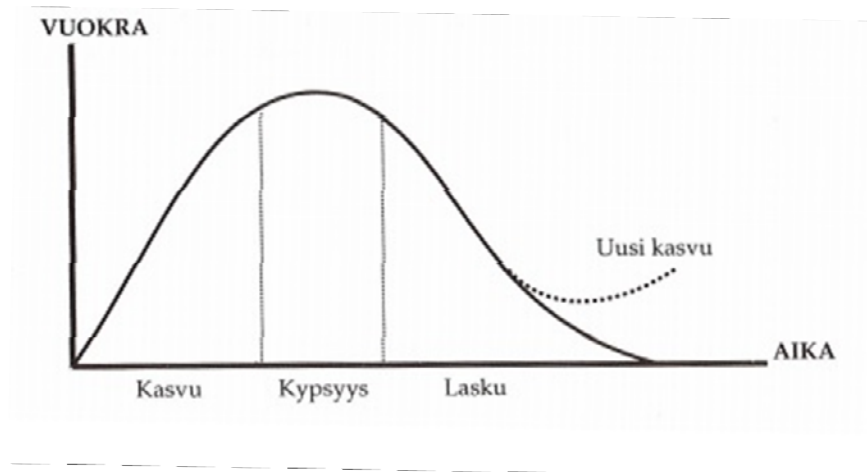


Kuva 2 Syklisyys ja syklien eri vaiheet (Kiiras ym. 2014, 40–41.).

Julkinen sektori vaikuttaa osiltaan myös edellä mainittuihin sykleihin, varsinkin sen vaikutus näkyy kaupunki- ja aluesyklissä. Kaupungin (tai muun alueen) taloudellinen menestys, joka saattaa olla paljonkin erilaisempi kuin maan taloudellinen menestys, vaikuttaa alueen kiinteistömarkkinoihin. Esimerkiksi työllisyyskehitys toimialoitain on yleinen kaupunkisyklin mittari. Kiinteistömarkkinoiden syklit ovat jyrkkiä. Jyrkkyys johtuu kiinteistöjen investointiluonteesta, pitkistä vuokrasopimuksista ja rakennusajoista (kuva 2). (Kiiras ym. 2014, 39–40.)

Kuva 3 Syklisyys ja syklien eri vaiheet (Kiiras ym. 2014, 40–41.).

Kiinteistömarkkinoille heijastuu myös imagoon, maankäyttöön ja toimintoihin liittyvä kehityskaari. Uusi alue jaetaan ensin asumisen, kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi. Sen arvostus, eli imago, on korkeimmillaan heti rakentamisen jälkeen, jonka jälkeen arvo lähtee tasaisesti laskemaan, ellei perusparannuksista ja ylläpidosta pidetä huolta, kuten kuvassa 3.

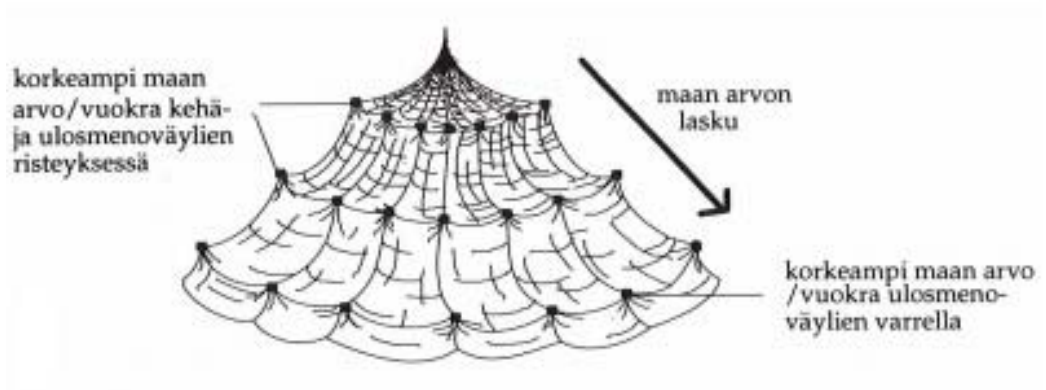


Kuva 4 Kiinteistön elinkaari (Olkkonen ym. 1997, 68.).

Uuden alueen käyttöönottoon menee 9–15 vuoden pituinen ajanjakso, aina kaavoituksesta rakennuksen valmistumiseen. Uuden alueen elinkaari on kuvattu edellisessä kuvassa, jossa vuokra toimii arvostuksen mittarina (kuva 3). (Olkkonen ym. 1997, 64–68; Leväinen 2013, 166.)

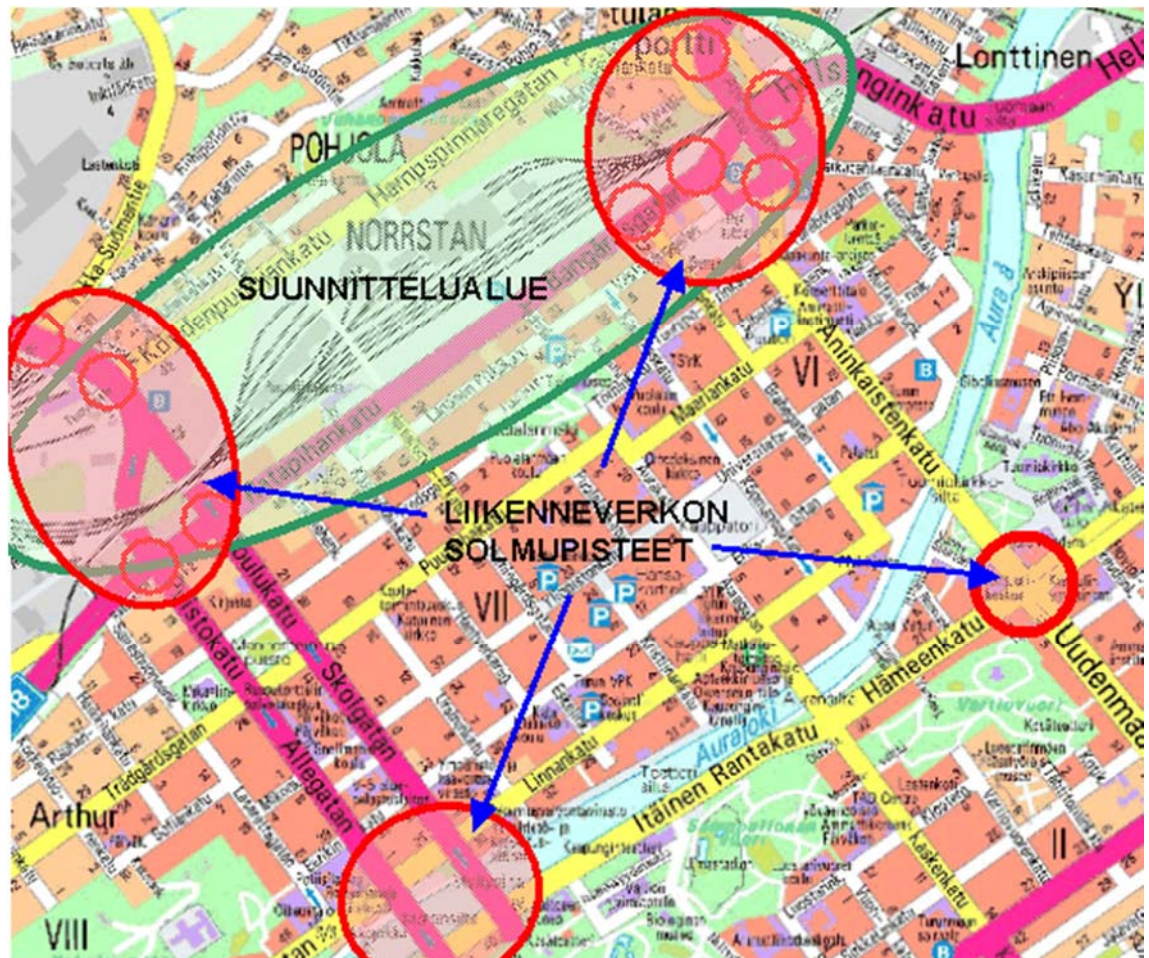
2.4.1 Liikenneyhteyksien vaikutus

Liikenneyhteydet, etäisyyden ohella, ovat keskeinen osa kiinteistön saavutettavuutta. Myös sijaintikerros vaikuttaa kohteen saavutettavuuteen. Yleisenä mielipiteenä nähdään, että mitä isommat liikenne-, tavaraj- ja asiakasvirrat, sitä parempi on kohteen potentiaalinen tuottokyky. Tämä myös heijastuu maan arvoon. Arvostus on kuvattu hyvin kuvassa 4.



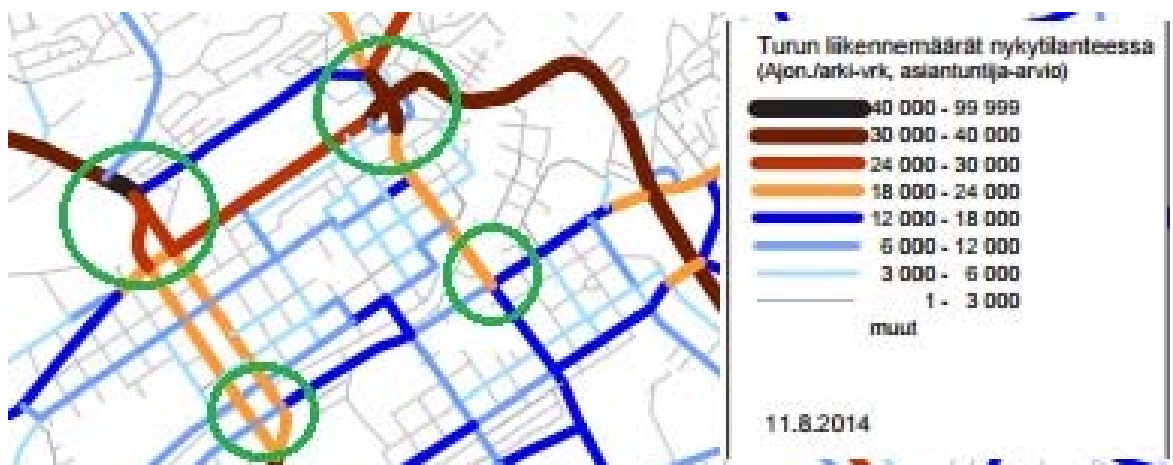
Kuva 5 Maan arvostus (Olkkonen ym. 1997, 76.).

Maan arvo on ”piikissä” eli ydinkeskustassa korkeimmillaan, ja laskee, mitä kauemmaksi keskustasta mennään. Kuitenkin ulosmenoväylien risteyksissä arvo voi jopa nousta. Liikenneyhteydet voidaan jakaa yksityisautoiluun, julkisiin kulkuvälineisiin ja tavaraliikenteeseen, joita voidaan arvostaa eri toimialalla eri tavalla. Joukkoliikenteen järjestelyt vaikuttavat erityisesti asuinkiinteistöjen arvoon positiivisesti. Esimerkiksi Turun keskustan liikenteen solmukohtia (kuva 5) ovat Aninkaisten silta, Hämeenkadun ja Aninkaisten kadun risteys, Mylly- ja Martinsillat sekä Ratapihankadun ja Naantalin pikatien ”kolmio”. (Olkkonen ym. 1997, 75–77; Kiiras ym. 2014, 50–51.)



Kuva 6 Liikenteen solmukohtat Turun keskustassa (Turun kaupunki 2005).

Hämmentävää on kuitenkin huomata, että vuodesta 2005, eivät solmukohtat ole muuttuneet (kuva 6).



Kuva 7 Liikennevirrat ja solmukohtat vuonna 2014 (Varsinais-Suomen liitto 2014).

2.4.2 Markkina-arvo

Markkina-arvon määrittelyssä tulee ottaa huomioon monta tekijää, joiden osuudet markkina-arvon kokonaisuudessa vaihtelevat jatkuvasti (kuva 7). Esimerkiksi poliittisen muutoksen jälkeen, arvo voi muuttua paljonkin.

kaavoitustilanne. käyttötarkoitus muut rajoitteet fyysiset ominaisuudet maaperä koko maanmuodot infrastrukturi jätehuolto vesi sähkö ja tietoliikenne liikenneyhteydet julkinen liikenne saavutettavuus	pysäköinnin järjestämisen kustannukset ympäristö ilman ja veden laatu äänitaso jätteet suojeltavat kohteet säilytettävät ympäristöarvot julkiset palvelut poliisi, pelastuslaitos jätehuolto koulut, terveydenhoitopalvelut verot, maksut ja palkkiot paikallinen asenne kehittämiseen
maan hinta	

Kuva 8 Kiinteistön arvoon vaikuttavia tekijöitä. (Kiiras ym. 2014, 87.).

Kuten ”kiinteistön arvoihin vaikuttavia tekijöitä” -kuvasta voidaan päätellä, laskelmat ja markkina-arvo tulisi määrittää uudelleen aika ajoin, sillä kiinteistön arvo markkinoilla muuttuu dynaamisesti ympäristön muuttuessa. Toimitilan arvo voi romahtaa, esimerkiksi linjasaneerauksen seurauksena, jos se aiheuttaa liiketoiminnalle häiriötä. Pahimmillaan liiketoiminta voi jopa estyä. Vastaavasti arvo voi nousta paljonkin, jos kunta muuttaa liikennejärjestelyjä niin, että toimitilan eteen tulee julkisen liikenteen pysäkki. Esimerkki toimitilan arvon romahtamisesta löytyy Turun Puutorilta. Vielä 1960-luvulla Puutoria kutsuttiin Suomen suurimmaksi kirpputoriksi, mutta kun linja-autoyhteydet siirrettiin Kaupatorille, Puutori rupesi kuihtumaan. Nykyään siellä ei ole päivittäistä torikauppaa. Puutorin elinvoimaisuuden laskussa näkyy saavutettavuuden, tässä tapauksessa linja-autoyhteyksien, arvo. (VisitTurku 2007; Vahanen 2016, 33.)

Koska liikennejärjestelyillä sekä erilaisilla esteillä voi olla huomattava vaikutus kiinteistön arvoon, voidaan ajatella yleisestä ”sijainti, sijainti ja sijainti” -ajattelusta poiketen, että keskiössä tulisikin olla ”saavutettavuus, saavutettavuus ja saavutettavuus”. Sijainti voi olla täydellisesti sama, mutta kiinteistön arvo, esimerkiksi vähittäiskaupan silmissä, voi

laskea radikaalistikin, jos liikennevirrat kunnan päätöksellä ohjataan muualle. Näin kävi esimerkiksi Turun lähellä Nousiaisissa Nesteen huoltoasemalla, joka on valtatie 8 välittömässä läheisyydessä. Poliittisella päätöksellä tie muutettiin moottoritieksi, joka ensi alkuun ajattelisi olevan hyvä asia huoltamoyrittäjän kannalta. Lopputuloksena oli kuitenkin huonompi saavutettavuus, sillä ylösnousut moottoritieltä huoltoasemalle ovat paljon kauempana. Yrittäjä lopetti huoltoaseman kannattamattomana (Yle uutiset 2016).

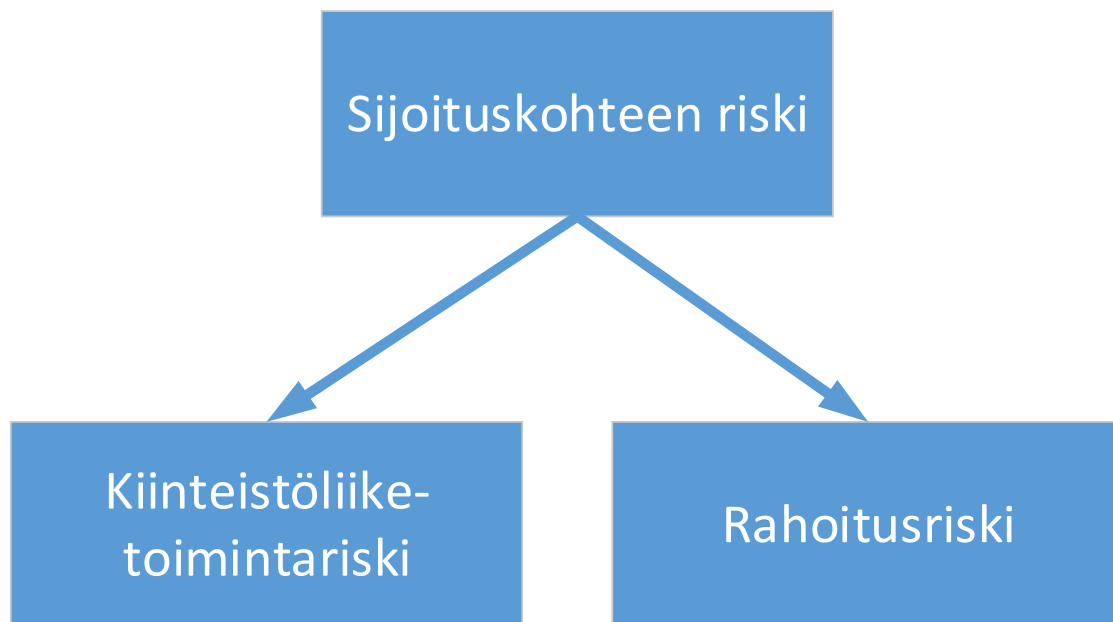
2.5 Riski

2.5.1 Riskin määritelmä

Epävarmuutta sanotaan riskiksi. Riski on todennäköisyys, etteivät tavoitteet tai suunnitelmat toteudu. Riski on verrannollinen tuottovaatimukseen. Kiinteistömarkkinoilla sijoittajilla usein tietämystä, tai ainakin näkemystä, tulevaisuudesta, vaikka he eivät tietenkään voi ennustaa sitä tarkasti. Epävarmuutta ja riskiä käytetään usein synonyymeinä. Tavallisesti riski voidaan esittää seuraavilla tavoilla:

1. Tappion todennäköisyys
2. Todennäköisyys, etteivät odotukset toteudu
3. Toteuman ja odotuksen välinen ero
4. Toteutuneiden tuottojen varianssi ja odotettujen tuottojen välinen suhde
5. Todennäköisyys, ettei sijoittaja saa vaadittua tuottoa

Riskien tunnistaminen on välttämätöntä, ja vasta reagointi vaikuttaa niihin. Jos riskin aiheuttaa ulkopuolinen taho, johon ei pysty vaikuttamaan, käytetään investointilaskelmissa korolle riskilisää eli riskipreemiota. Kiinteistösijoittamiseen liittyvät riskit voidaan jakaa kiinteistöliiketoiminta- ja rahoitusriskeihin (kuva 8).



Kuva 9 Riskien kategorisointi (Olkkonen ym. 1997, 95.).

Yllä kuvattujen riskien lisäksi on olemassa vakuutettavissa olevia riskejä, kuten esimerkiksi tulipalo, tulva ja vesivahinko. Rahoitusriski on vieraan pääoman käytöstä johtuva riski tai maksuvalmiuteen liittyvä riski. (Olkkonen ym. 1997, 95; Kiiras ym. 2014, 57.)

Kiinteistöliiketoimintariskin käsite sisältää tekijöitä, jotka saattavat vaikuttaa kohteen kykyyn tuottaa voittoa. Liiketoimintariski taas voidaan jakaa osamarkkinakohtaiseen ja kiinteistökohtaiseen riskiin. Erityisesti osamarkkinakohtaiseen riskiin, kysyntään ja tarjontaan, julkisen vallan vaikutus voi olla suuri. Esimerkiksi kaavoittamalla liikaa, kaupunki voi luoda ylitarjontaa markkinoille. (Olkkonen ym. 1997, 95.)

Poliittisella riskillä tarkoitetaan poliittista muutosta tai epävarmuutta alueella, joka vaikuttaa investoinnin tuottoon. Poliittisia riskejä yhdistää usein vaikea ennakoitavuus, varsinkin jos sijoittaja ei aktiivisesti hallinnoi sijoitustaan. Sijoittajan, joka ostaa kaavoittamattomaa maata, täytyy arvioida tontin kehitystä edeltävien prosessien onnistumisen todennäköisyyttä, ja arvottaa riski sen mukaisesti. Riskin aiheuttajana voi olla hallinto, lainsäätäjät tai jopa puolustusvoimat. Lainsäädännöllä on suuri vaikutus kiinteistöjen kysyntään ja hintoihin, ja lainsäädäntöriski muodostuu, kun julkinen valta muuttaa lainsäädäntöä tai kaavaa, niin että sillä on vaikutuksia sijoitukseen. Verohyvitykset, -vähennykset ja erilaiset tuet nostavat kysyntää, ja sitä kautta hintoja. Päinvastaiset toimenpiteet vähentävät kysyntää. Poliittista riskiä on vaikea arvioida, ja siihen liittyviä tutkimuksia on vähän.

(Investopedia; Leväinen 2013, 210; Orava & Turunen 2013, 210; Kiiras ym. 2014, 58–59.)

Paikkasidonaisuus altistaa kiinteistöt ympäristön muutoksille ja muille vaikutuksille. Jos kiinteistön tilajoustavuus eri käyttötarkoituksiin on huono, se on riskialtis kohde ja se tulee näkyä vuokratuotossa. (Leväinen 2013, 209.) Veera Vahanen on opinnäytetyössään (2016) todennut sijainnin olevan kiinteistösijoittamisen olennaisin riski. Riski on osaksi poliittinen, koska kaupungin päätökset, muun muassa kaavoitus, tehdään lautakunnissa ja vaalustoissa yleisen edun mukaisesti. Vahanen pohtii työssään, että kuunnellaanko päätöksenteossa liikaa yrityksiä, jotka ovat jo kaupungin keskustassa, vaikka kaupungin elävöittämiseen tarvittaisiin juurikin kaupungin ulkopuolisten yritysten mielipidettä. Tärkeämpää olisi kuunnella keskustan ulkopuolisia yrityksiä ja heidän mielipiteitä suunnitelmista, sillä vain niin heidät saataisiin kiinnostumaan keskustan toimitiloista. Tällöin keskusta pysyy elinvoimaisena. Keskustan elinvoimaisuus taas vaikuttaa kiinteistöjen poliittiseen riskiin ja tuottoihin. (Vahanen 2016, 28.)

Samaisessa opinnäytetyössä Vahanen kertoo, että riskiä voi välttää ja vähentää vaikuttamalla kiinteistön ympärillä tapahtuviin muutoksiin yhdessä muiden kiinteistösijoittajien kanssa. Tällöin pystytään paremmin välttämään epäedullisia poliittisia päätöksiä. Sijainti toimii myös vuorovaikutuksessa ympäristön rakennuksien kanssa, sillä ne vaikuttavat toistensa arvoihin. Kiinteistösijoitus nähdään usein passiivisena sijoituksena, jos ei oteta huomioon hitaita muutoksia. Kuitenkin, esimerkiksi sijaintiin ja kulkuyhteyksiin liittyvät poliittiset päätökset, saattavat aiheuttaa suuria tappioita ja arvon menetyksiä. (Vahanen 2016, 28–29; Olkkonen ym. 1997, 27.)

2.5.2 Poliittinen riski kiinteistön arvioinnissa

Kiinteistön hinta, eli markkina-arvo, on subjektiivinen käsite, johon voi sisältyä erilaisia intressejä. Omaisuuden arvo taas on objektiivisempi käsite, joka määritellään jollain menetelmällä kokemusperäisesti. Määrittelyyn vaikuttaa käytettävissä oleva tieto kiinteistön laadusta, kunnosta, ja tuotto-odotuksesta sekä omaisuuden asema valitsevilla markkinoilla. Arvotekijät jaetaan usein kolmeen ryhmään; yleiset arvotekijät, sijaintitekijät ja kohdekohtaiset arvotekijät. Yleisiin arvotekijöihin vaikuttaa vallitseva markkinatilanne sekä yhteiskunnallinen ja taloudellinen tila. Osatekijöinä voidaan mainita työllisyys, korkotaso, talouden kehitysnäkymät sekä lainsäädäntö ja sen muutokset. Poliittisena tekijänä voidaan erikseen nostaa keskustelu asuntolainojen korkovähennysoikeudesta ja

sen vaikutuksesta asuntojen hintoihin. Sijaintitekijöistä tärkeimmäksi voidaan nostaa esille kulkuyhteydet, sijainnin arvostus sekä alueen muut palvelut. (Kasso 2014, 242–250.)

2.6 Kiinteistöt ja poliittinen päätöksenteko

Hallinto, niin kunnallisella kuin valtiollisellakin tasolla, vaikuttaa enemmän kiinteistömarkkinoihin, verrattuna muihin sijoitusmuotoihin (Smith 1988, 40.). Verotus, lainsäädäntö, maankäyttö ja kaavoitus ovat poliittisia päätöksiä, jotka luovat poliittisen riskin ja vaikuttavat alueiden arvoon ja arvostukseen. Myös koulutuspaikkojen määrä vaikuttaa oleellisesti, varsinkin asuinkiinteistöjen arvoon. Esimerkiksi Torniossa, joka on massiivisten ammattikorkeakoulutuspaikkojen leikkauskohde, vuokra-asuntojen kysyntä, ja siten arvostus, on romahtanut. (Kasso 2014, 104; Orava & Turunen 2013, 63.)

Rakennettuun ympäristöön sitoutuu yli 70 prosenttia kansanvarallisuudesta ja kiinteistötoimialan merkitys tilojen tarjoajana sekä suurena työllistäjänä on suuri. Suomen rakennuskannan arvo, tontit mukaan luettuna, on 480 miljardia euroa ja työllistävä vaikutus suoraan 120 tuhatta ja välillisesti yhteensä 300 tuhatta henkilöä. Instituutiosijoittajien, erityisesti eläkeyhtiöiden, rooli on kiinteistömarkkinoilla ollut merkittävä. Kiinteistöalan verrattain varmat ja tasaiset tuotot turvaavat nykyisten ja tulevien eläkkeensaajien etuja. Kiinteistöala on merkittävä verojen maksaja. Kiinteistöistä maksetaan tyypistä riippuen vuodessa yli 25 prosenttia veroa ylläpitokustannuksista. Energian verotus on 2000-luvulla kiristynyt huomattavasti, lämmitysenergiaan ja sähköön sisältyvät arvonlisä- ja valmistevero muodostavat lähes 30 prosenttia asuin- ja 25 prosenttia toimistokiinteistöjen ylläpidon verorasitteesta. Rakentamiskustannuksista vastaavasti jopa 40 prosenttia on erilaisia veroja ja veroluonteisia maksuja. Lisäksi kiinteistösijoittajat maksavat tuotoistaan ja myyntivoitoistaan veroa, samalla kun ostajat vastaavasti maksavat varainsiirtoveroa. (RAKLI 2014, 2–3).

Tilastokeskuksen tietojen mukaan Suomen rakennuskannan kokonaiskerrosala oli 467 miljoonaa kerrosneliometriä vuoden 2015 lopussa. Asuinrakennuksia alasta oli 63 %. Suomen toimistorakennuskanta on keskittynyttä. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee noin 44 % toimistorakennuskannasta. (Tilastokeskus 2016)

2.6.1 Maankäyttö

Maankäyttö- ja rakennuslaki ovat yhteiskuntapolitiikan väline, ja tämä on osasy säännöllisille muutoksille. Kiinteistöihin investoidaan vuosittain suuria rahasummia sekä uudisrakentamiseen että peruskorjaamiseen. Nämä investoinnit ovat välttämättömiä rakennuskannan arvon ja käytettävyyden säilyttämiseksi ja kehittämiseksi. Korjausrakentamisen osuus verrattuna muihin Pohjoismaihin on vähän pienempää, joka johtunee myöhäisemmästä kaupungistumisesta. Korjausinvestointien määrä on kuitenkin kasvava rakennuskannan ikääntymisen myötä. (RAKLI 2014, 17)

Maa on erityinen sijoitus, sillä se on lähes lisääntymätöntä ja häviämätöntä, ja se on välttämätön inhimilliselle toiminnalle. Maankäytön sääntelyllä ohjataan infrastruktuurin ja kaupunkirakenteiden toimivuutta, joka vaikuttaa suoraan kiinteistösijoittamiseen. Maankäyttöä ohjataan valtakunnallisilla tavoitteilla, joista vastaa ympäristöministeriö. Tavoitteet tarkentuvat maakuntien ja kuntien päätöksenteossa, ja konkretisoituvat kaavoituksissa ja rakennusluvuissa (kuva 9).



Kuva 10 Maankäyttö Suomessa (Leväinen 2013, 165.).

Maankäytön päätavoitteena on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhdyskuntarakenne. Maankäytön suunnitteluun liittyy myös liikenteen suunnittelu. Liikenne luo saavutettavuuden, mutta se myös aiheuttaa paljon taloudellisia, sosiaalisia ja ympäristöllisiä haasteita. (RAKLI 2014, 45; Leväinen 2013, 164–166; Kiiras ym. 2014, 152.)

Kuten edellä olevassa kuvassa yhdeksän, maankäyttöä määrätään yleisellä tasolla maakunnassa tai sen osa-alueilla maakuntakaavalla. Yleiskaavalla määrää kunnan maankäyttöä suurpiirteisesti. Yleiskaavalla erotetaan asutus, työpaikat, palvelut ja virkistysalueet toisistaan ja ratkaistaan niiden väliset yhteydet. Asemakaava määrittää alueen käyttötarkoituksen yksityiskohtaisemmin. Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:ssä säädetään: ”Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan muuten kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.” Asemakaava ottaa kantaa esimerkiksi rakennuksen sijaintiin, kokoon ja käyttötarkoitukseen. Ranta-alueille voidaan laatia erikseen ranta-kaava. (Kiiras ym. 2014, 152.)

RAKLI:n haastattelemat asiantuntijat pitävät kaavoitusta hitaana ja jäykkänä, esimerkiksi nostetaan byrokratian suuruus käyttötarkoituseroissa yhteydessä. Erityisesti Helsingissä on paljon toimistotiloja tyhjillään, mutta markkinoilla on pulaa asunnoista. Asiantuntijat näkevät tärkeänä, että käyttötarkoituksenmuutosprosessin mahdollistaminen ja nopeuttaminen olisi keskeistä kiinteistömarkkinoiden sekä kansantalouden kannalta. Rakentamisen säännösten ja määräysten nähdään myös aiheuttavan turhia pullonkauloja rakentamiseen ja aiheuttavan asuntojen hintoihin turhia kustannuksia. Säättelyä pitäisi muun muassa purkaa energia-, esteettömyys-, autopaikka- sekä muilla laatuvaatimuksista. (RAKLI 2014, 45; Leväinen 2013, 164–166.)

2.6.2 Kuntatason aluepolitiikka

Maapolitiikkaan liittyvillä päätöksillään luottamushenkilöt joko luovat kunnalle kehittämismahdollisuuksia tai eivät. Kunta tähtää maankäyttöpolitiikallaan yhdyskunnan kehittämiseen ja kasvuun. Maapolitiikkaan sisältyy muun muassa maan hankinta- ja luovutustoimenpiteet sekä kaavoitus. Maankäyttöä ohjataan kaavoituksella, jolla vaikutetaan kiinteistöjen rakennusoikeuteen. Rakennusoikeus vaikuttaa kiinteistön arvoon. Kunnan intresseissä on myös maan hintatason pitäminen alhaalla, maanvuokrauksen edistäminen sekä maakeinottelun estäminen. Maapolitiikka ei sinänsä ole liiketoimintaa, vaan ensisijainen tehtävä on yhdyskunnan kehittäminen. Kunnat pyrkivät toimimaan järkevästi, niin että he myyvät oikean määrän tontteja, oikeaan aikaan, oikeassa paikassa ja kohtuullisella hinnalla. (Leväinen 2013, 164–166; Kasso 2014, 103.)

Eero Valtonen löysi tutkimuksessaan (2013), että rakennusliikkeet painostavat sidosryhmänä maankäytön suunnittelua. Myös kaupungin kasvu oli yksi kaavoittamista paineistava tekijä. Kaavoitusta jarruttavina tekijöinä Valtonen mainitsee erilaiset luonto- ja ympäristöjärjestöt. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, eli hierarkiassa ylempää tuleva kaavoituspaine nähtiin neutraalina tai jopa vähän positiivisena, paitsi Turussa, jossa ELY:n toiminta erottui linjattomana ja hankalana. Valtosen tutkimuskaupungeissa kaavamuuosprosessiin meni aikaa vuodesta puolentoista vuoteen. (Valtonen 2013)

Konsultti Joe Minicozzi vertaa kuntaa yritystoimintaan. Hän näkee, että kuntien raaka- materiaali on heidän omistamat tontit ja heidän tuotteensa on verotus, joka mahdollistaa kunnan tehtävät. Minicozzi on huomannut tutkimuksissaan, että tärkein investointi kunnille on keskustan kehittäminen. Kuntien tulisi vero-optimoida maankäyttönsä. Minicozzi ottaa esimerkiksi keskustassa olevan kiinteistön, jonka tilat on jaettu vähittäiskauppa-, toimisto- ja asuintilan kesken. Tällöin verohyöty kunnalle on tavalliseen kiinteistöön verrattuna yli viisinkertainen kuutioita kohden, ja puhutaan vain kiinteistöverotuksesta saatavasta tulosta. Tämän lisäksi tilajaettu kiinteistö "luo" työpaikkoja kuutiota kohden yli kymmenkertaisesti. Minicozzi myös huomauttaa, että yrityksen täytyy ostaa tuotantoprosessiin tuotannontekijöitä, jotka luovat arvoa. Yrityksellä nämä tekijät ovat esimerkiksi työvoima ja tietotaito, ne ovat yrityksen investoinnin tuottavuuteen. Kunnan tulisi toimia samalla tavalla, eli investoimalla verotuottavuuteen omilla tekijöillään, eli infrastruktuurilla. Huomioitavaa on, että mitä laajemmalle kunta levittyy, sitä kalliimpaa infrastruktuuri on. Ratkaisuna Minicozzi näkee korkean rakentamisen, jolloin verotuloa per kuutio, saadaan eniten. (Minicozzi 2014)

Kuten on jo todistettu, kaavoituksen pitäisi kehittää kaupunkia yleisen hyödyn mukaisesti. Kuntapolitiikassa tehdään kompromisseja, ja kuten kiinteistösijoittaja Vastamäki sanoo myöhemmin haastattelussa, kompromissi ei ole välttämättä kenenkään kannalta hyvä ratkaisu. Päätöksenteon tulisi kunnallistasolla olla läpinäkyvämpää. Läpinäkyvyyttä ja avoimuutta olisi esimerkiksi kirjauksien tekeminen, jos eturyhmät myönnyttävät toisiinsa saadakseen jonkin ryhmän päätöksen taakse. Lisäksi myönnyttelyneuvotteluun menevä aika tulisi pystyä mittaamaan, jotta päätöksentekoa voidaan tehostaa.

Kaavoituksen lisäksi rakennuslupa ja -valvontabyrokratia ovat raskaita, ja näistä syntyvät kustannukset maksaa myös asuja joko hinnassa tai rakennuksen laadussa. Rakennusvalvonnalla tulee taata terveellinen ja turvallinen rakentaminen (Ympäristöministeriö 2013). Rakennusluvuissa on paljon erilaisia säädöksiä, joita rakennusvalvonnan tulee val-

voa, tai ainakin tulisi valvoa. Kaupunkien toimesta vaatimukset ovat kuitenkin usein kiireämpiä ja monimutkaisempia kuin mitä lainsäädäntö edellyttää. Lisäksi rakennustarkastajat tulkitsevat usein sääntöjä eri tavalla (Rakennuslehti 2015). Kaikki säädöksistä ja valvonnasta tulevat kustannukset maksavat. Näihin kustannuksiin uppoavat rahat ovat jostain muualta pois, esimerkiksi rakentamisen laadusta.

2.6.3 Tilatarjonta

Asiantuntijoiden mielestä toimistotilojen vajaakäyttö on keskeisimpiä ongelmia kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Vajaakäyttö lisää sijoitusten riskejä ja voi vähentää sijoittajien investointihalukkuutta. Myös kunnalle tilojen vajaatäyttö aiheuttaa tehottomuutta, koska verotulot vähenevät. Sijoittaja ei saa voittoa yhtä paljon kuin aikaisemmin, ja siitä maksettava veromäärä pienenee. Julkisen sektorin tulisi nähdä tyhjäkäynnillä olevat tilat saamatta jääneinä verotuloina. (Minicozzi 2014; RAKLI 2014, 45.)

2.6.4 Analysointi

Poliittista riskiä voidaan analysoida muun muassa kohteen nykytila-analyysillä, jossa tarkoituksena on kartoittaa tietyn kehitysaihion vahvuudet, heikkoudet, uhat ja mahdollisuudet (kuva 10).

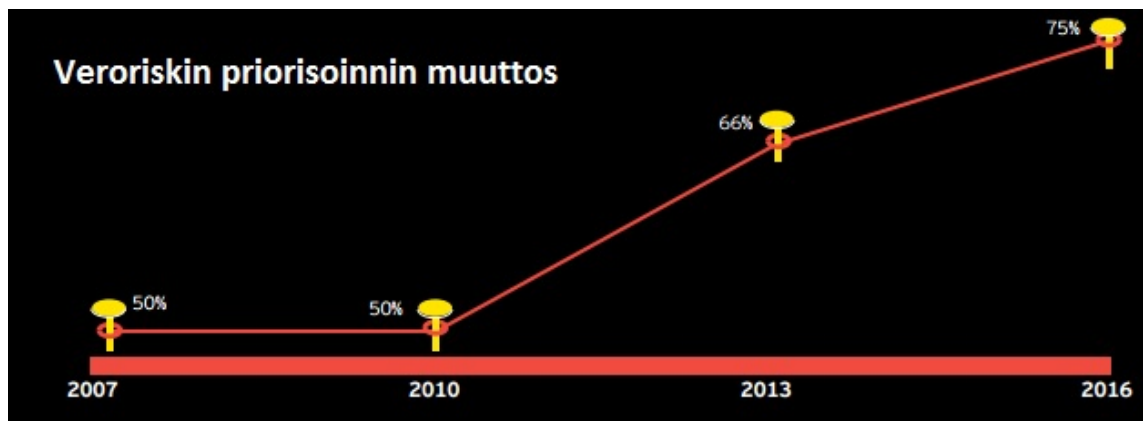
Fyysiset ominaisuudet	Ympäristöominaisuudet	Nykykäyttö ja talous
<p>Yleisratkaisut</p> <ul style="list-style-type: none"> tilojen koko ja toimivuus jaettavuus tilatehokkuus tilaratkaisut yhteiskäyttötilat väliseinät <p>Tekniset ratkaisut ja kunto</p> <ul style="list-style-type: none"> kohteen ikä ja kunto rakennusmateriaalit ja laatu tekninen varustelutaso muuntojoustavuus LVIST-järjestelmät 	<p>Yleinen analyysi alueesta</p> <ul style="list-style-type: none"> makrosijainti mikrosijainti kaava kehitysnäkymät alueen toiminnot <p>Tilatarjonta alueella</p> <p>Alueen palvelut</p> <ul style="list-style-type: none"> liiketoimintaa tukevat yksityisille suunnatut <p>Liikenne- ja henkilövirrat</p> <ul style="list-style-type: none"> yksityiset julkiset pysäköinti 	<p>Nykykäyttö</p> <ul style="list-style-type: none"> Vuokralaisten näkymät Kohteen imago Asiakastyytyväisyys Kiinteistönhuolto <p>Nykykäytön talous</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiinteistön tuotot Kiinteistön kulut Sopimusten kestot Kiinteistön arvot Kiinteistön reittaus

Kuva 11 Kohteen nykytila-analyysi (Kiiras ym. 2014, 72.).

Kun analysoidaan poliittista riskiä, paino on fyysisissä ominaisuuksissa, ympäristössä ja nykykäytännön analyysissä, ja varsinkin ympäristöosuudessa paneudutaan poliittisiin asioihin (kuva 10). (Kiiras ym. 2014, 72.)

2.7 Verotus

Konsulttiyhtiön Ernst & Youngin maailmanlaajuisen selvityksen (2016) mukaan verotus on noussut yrityksen ensisijaiseksi prioriteetiksi riskien hallinnassa. Kiinteistöjen verotus muodostaa merkittävän tulonlähteen valtion ja kuntien verotuksessa. On huomattu, että kiinteistöverotuloja voi säädellä ilman pelkoa siitä, että veroja paettaisiin (kuva 11). (Ernst & Young 2016; Kasso 2014, 291.)

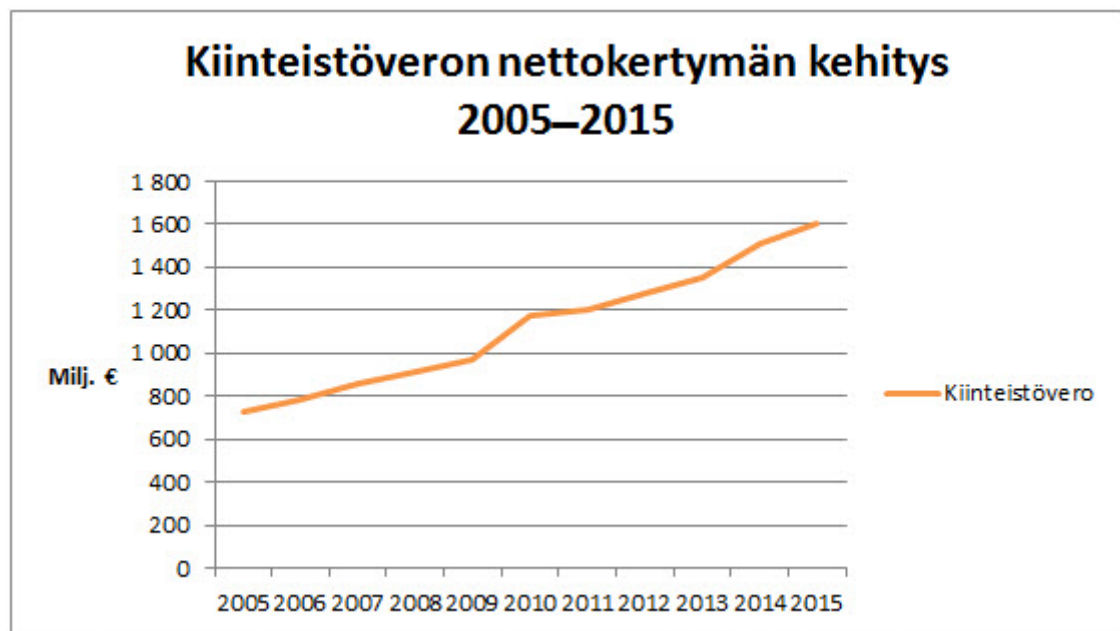


Kuva 12 Veroriskin priorisointi (Ernst & Young 2016).

Kiinteistösijoittajan maksamia ylläpitokustannuksiin sisältyviä veroja ovat kiinteistö-, arvonlisä-, vakuutusmaksu-, jäte- sekä sähkön ja polttoaineiden valmistusverot. Lisäksi omistaja joutuu maksamaan varainsiirtoveron ostaessaan kiinteistön. Kiinteistön omistaja voi joutua maksamaan myös tulo- ja luovutusvoittoveroja. Ylläpitokustannuksiin liittyvät verot ovat kasvaneet 2000-luvulla yleistä hintatasoindeksiä nopeammin. Esimerkiksi Turussa asuinkerrostalojen verokulut ovat lähes kaksinkertaistuneet, kun vastaavasti hintataso samalla ajanjaksolla on noussut neljänneksen. Vuonna 2013 verojen osuus ylläpitokustannuksista KTI Kiinteistötiedon selvityksen kohdekaupunkien asuinkerrostaloissa oli noin 28 %, joka ei sisällä vielä henkilöstön palkkojen ja sivukulujen verorasitusta, jolloin luku nousee yli 40 prosenttiin. Toimistorakennuksissa verojen osuus ja kasvu ylläpitokustannuksissa on pysynyt tasaisempuna, noin 25 prosentissa, selvitys-

kaupungista riippuen. Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Kero (2016) näkee, että asumisen verot ja maksut syövät ihmisten ostovoimaa, sillä asumismenojen kasvu jättää jatkuvasti taaksensa tulojen kasvun. Ilmastopolitiikan ja kansantalouden tasapainotuksen takia kiinteistön omistajille ja vuokralaisille tulee maksettavaksi yhä kovemmat verot. Tämä johtaa siihen, että suurempi osuus asujista ja omistajista ajautuu julkisten tukijärjestelmien piiriin. (Kaleva ym. 2014, 2–3; Kero 2016.)

Kiinteistövero kannettiin vuonna 2015 1,6 miljardia euroa, jossa oli kasvua edellisvuodesta 93 miljoonaa euroa, eli 6,2 prosenttia (kuva 12).

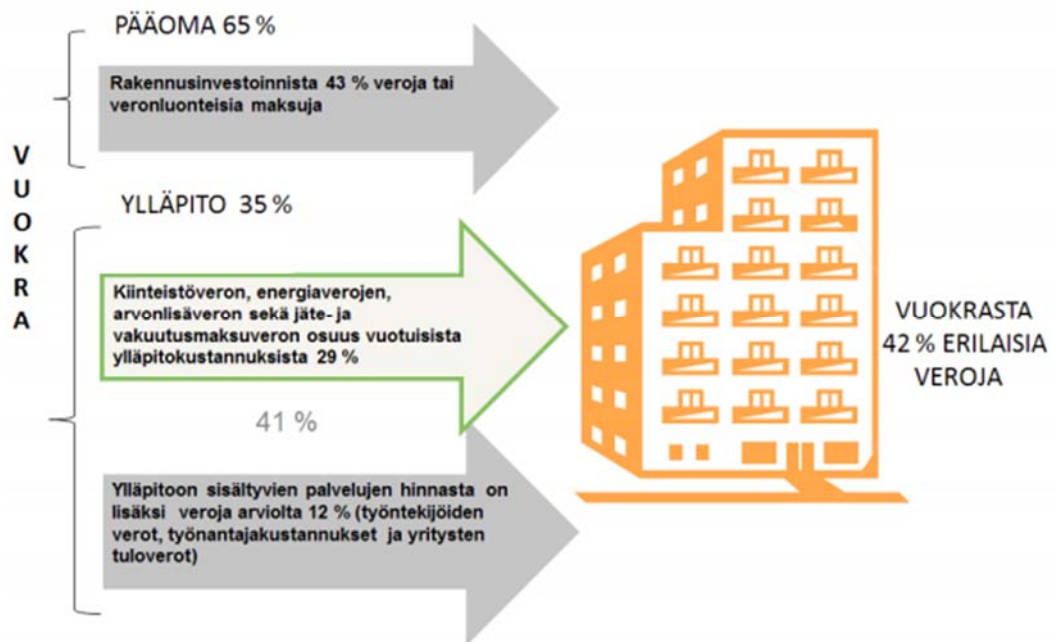


Kuva 13 Kiinteistöveron nettokertymä 2005-2015 (Verohallinto 2016).

Kiinteistöveron määrä on kasvanut nopeasti, sillä viimeisen kymmenen vuoden aikana kiinteistöveron määrä on yli kaksinkertaistunut (Verohallinto 2016). Ei ihme, että asumisen kallistumisesta ollaan huolissaan.

Kiinteistövero on suurin vuotuinen verokustannus omistajalle, varsinkin toimistokiinteistöissä, joissa kiinteistöveron osuus voi olla jopa 75 % ylläpitokustannuksiin sisältyvistä veroista. Kaupungista riippuen kiinteistövero voi olla yli viidennes ylläpitokuluista ja asuinkiinteistöissä noin kahdeksan prosenttia. Kiinteistöveron määrä on noussut veroprosenttien kasvattamisen ja verotusarvojen suurentumisen seurauksena 2000-luvulla. (Kaleva ym. 2014, 2–3.)

Teknologian tutkimuskeskuksen laskelmien mukaan asuinrakennusinvestointiin sisältyy veroja ja veroluonteisia maksuja 42 prosenttia (Kuva 13).



Kuva 14 Verojen osuus helsinkiläisen vuokrasta (Kaleva ym. 2014, 10.).

Nämä maksut upotetaan vuokraan osana pääomakustannuskomponenttia, jonka osuus on yhteensä 65 prosenttia. Vuokrasta 28 prosenttia menee näiden rakennusinvestointeihin sisältyvien verojen kattamiseen. Ylläpitoon sisältyvien verorasituksen osuus vuokrasta on noin 14 %, joten vuokrasta noin 42 prosenttia on pelkkää verokustannusta (Liite 1). (Kaleva ym. 2014, 10.)

Suurimmat kiinteistöihin kohdistuvat verot ovat fiskaalisia, eli veroja kannetaan, jotta voidaan rahoittaa julkisia toimia. Energiaverotuksella taas pyritään ohjaamaan ympäristöystävällisimpiin energiamuotoihin, joskin energiaverokin kartuttaa valtion verotuloja. Kiinteistövero on ollut jatkuvana puheenaiheena, sillä sitä ei nähdä talouskasvua jarruttavana verona. Kiinteistöjä koskevaa verotusta halutaan nostaa, koska Suomessa ansiotuloverotus on tunnetusti korkea, ja verotusta haluttaisiin siirtää ansiotuloverotuksesta omaisuuden verotukseen, kuten kiinteistöihin. Kiinteistöihin kohdistuvaa verotusta tulisi kuitenkin miettiä laaja-alaisemmin. Veromaksut kuitenkin siirtyvät loppujen lopuksi kiinteistön käyttäjän maksettaviksi, jolloin ne vaikuttavat suoraan asumis- että liiketoimintakustannuksiin. Asumismenojen kasvu taas pienentää ostovoimaa ja vähentää kulutusta. Osa kiinteistöjen ylläpitoveroista on kuluttajien kannalta vaikeasti havaittavissa. Tavalli-

sella kuluttajalla ei välttämättä ole tietoa esimerkiksi kaukolämmön tai jätehuollon verojen osuutta niiden kustannuksista, esimerkiksi kaukolämmön verotuksesta ei voi nähdä käytettyjen polttoaineiden määrää ja valmisteverotusta, jotka sisältyvät energiamaksuun. (Kaleva ym. 2014, 7–9; 26.)

2.7.1 Kiinteistövero

Kiinteistöjä on verotettu vuosisatoja. Kiinteistövero on vero, joka perustuu kiinteistön omistukseen kalenterivuoden alkaessa. Kiinteistön omistajan ajatellaan maksavan kiinteistöveroä, koska infrastruktuuri kiinteistölle on rakennettu julkisin varoin. Kiinteistövero on tietty prosentti kiinteistön arvosta. Arvostus voi perustua maapohjaan, rakennukseen tai molempiin edellä mainittuihin. Kiinteistöveron määrittelee ja saa kunta, jossa kiinteistö sijaitsee. Kiinteistöverotus on myös maapolitiikan väline, jolla on pyritty ohjaamaan rakentamatonta maata asuntotuotannon käyttöön. Kiinteistövero on kasvanut viime vuosina, ja edelleenkin siinä nähdään nostovaraa. Kiinteistöveron nähdään usein kuntien talouden rahoittajana, varsinkin jos tuloverotusta ei voida kiristää suhdannesyistä. Vuonna 2016 hallitus päätti jälleen nostaa kiinteistöveroprosenttia vuodelle 2017, jopa enemmän kuin aiemmin oli päätetty (Yle Uutiset 2016). Kiinteistöveron ala- ja ylärajoja päätettiin nostaa alarajalla yhteensä 0,05 prosenttiyksikköä ja ylärajalla 0,15 prosenttiyksikköä. Verohallinnon mukaan kiinteistövero kunnissa on noussut 66 prosenttia vuosina 2008–2014 (ks. kuva 12). (Kaleva ym. 2014, 15–16; Kasso 2014, 291–297; Niskakangas 2011, 129.)

Kiinteistövero on, varsinkin toimitilakiinteistöissä, suuri yksittäinen maksurasite. Sillä kuitenkin nähdään olevan korotuspaineita, sillä kiinteistöverotus kansainvälisesti vertailtuna Suomessa on jokseenkin alhaista. Kiinteistöveron ei nähdä vaikuttavan talouskasvuun niin paljon kuin ansiotuloverotuksen. Taloustieteilijät pitävät kiinteistöveroä hyvänä verona, koska maapohjan osalta se on neutraalivero, joka ei vääristä maanomistajien käyttäytymistä, koska maan tarjonta on joustamatonta ja veroilla ei ole vaikutusta maan määrään. Kiinteistöverotus kuitenkin lisää suoraan asumisen kustannuksia. Kiinteistöveroä on ehdotettu myös progressiiviseksi. Tutkimuksissa on selvinnyt, että yhdenvertaisuus ei toteudu kiinteistöverotuksessa. Eriarvoisuuden yhtenä pääongelmana nähtiin, etteivät verotusarvot vastanneet markkina-arvoja. Kiinteistöverotus on myös monimutkaista ja läpinäkymätöntä, joka tekee vertailusta vaikeaa, verrattuna esimerkiksi ansiotuloverotukseen. (Kaleva ym. 2014, 41–42; Niskakangas 2011, 130–135.)

Kiinteistövero on myös kritisoitu epäoikeudenmukaisena, koska se ei ota huomioon alueellisia eroja kiinteistöjen arvossa. Esimerkiksi Heinävedellä sijaitsevan kiinteistön verotusarvo on sama kuin Helsingin ydinkeskustassa, mutta alueella on myyty liiketiloja hie-man yli sadalla eurolla per neliö. Verotettava kiinteistön arvo ei seuraa siis markkina-arvoa, kuin poikkeustilanteissa. Tällöin kiinteistön omistajan pystyttävä todistamaan, että verotusarvo on markkina-arvoa selvästi korkeampi. Liikerakennuksien kiinteistövero on samalla tuotannontekijään kohdistuva vero, jolloin se ohjaa tuotantoresurssien käyttöä. (Yle Uutiset 2016; Niskakangas 2011, 131.)

Kiinteistövero on luonteeltaan tasavero, jota voidaan perustella sillä, ettei se määräydy maksukyvyyn mukaisesti. Asunto-osakkeiden omistajat maksavat veroa vastikkeissaan ja vuokralaiset vuokrissaan (Kero 2013). Kun tätä faktaa peilaa ajatukseen, että Suomi on pohjoismainen hyvinvointivaltio, on kummallista, että kiinteistövero on koko ajan nostettu (kuva 12). Kiinteistövero ehkä nähdään omaisuuden kohdistuvana hyvätuloisten verona, mutta todellisuudessa veroa maksaa kiinteistössä asuva ihminen. Suhteellisesti kiinteistövero siis rasittaa eniten vähätuloisia veron kohdistuessa Maslowin tarvehierar-kian alimpiin tasoihin (Yle Uutiset 2013). Kiistatonta on, että kiinteistövero on helppo ke-rätä, sillä kiinteistöt ovat täydellisen sitoutuneita paikkaan. Tämä tarkoittaa sitä, että kiin-teistövero ei voi ”paeta” ulkomaille, kuten esimerkiksi yritys- tai perintöveroa. Näen-näistä progressiota kiinteistöverotukseen tuovat asumistuet, joilla tuetaan vähätuloisia. Tästä päästään kuitenkin kysymykseen siitä, onko tehokkuuden kannalta järkevää pitää yllä kallista asuntotukijärjestelmää, vai mieluummin laskea kiinteistövero ja kohdistaa vero paremmin hyväosaisille hyvinvointivaltion perusteiden mukaisesti.

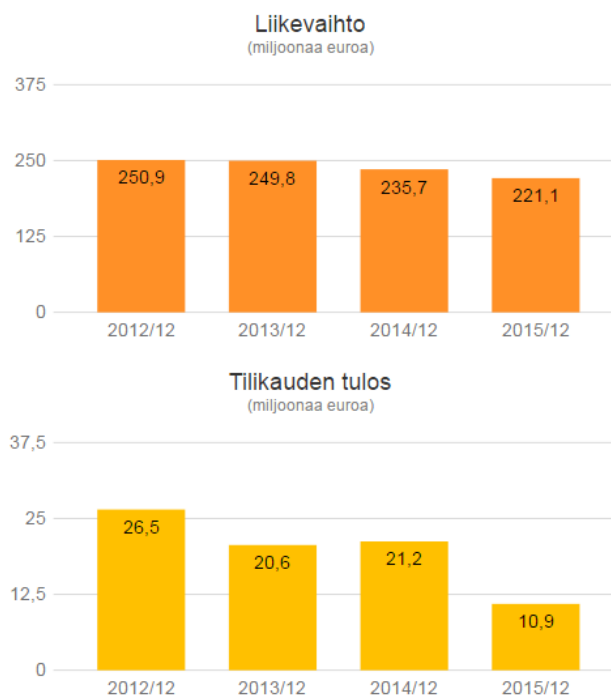
2.7.2 Energiaverotus

Energiaverotuksella pyritään saavuttamaan ympäristötavoitteet verovarojen keräämisen ohella. Suomessa energiaverotukseen liittyy valmisteveron lisäksi huoltovarmuusmaksu sekä arvonlisävero. Suomessa kaukolämpö ja sähkölämmitys ovat rakennusten yleisim-mät lämmitysjärjestelmät. Pientaloudet suosivat sähköä, kun taas kerrostaloissa kauko-lämpö on yleisin lämmitysmuoto. Kaukolämmössä kiinni noin 46 % kiinteistöistä. Kauko-lämmön hinta perustuu teho-, energia-, energia ja liittymismaksuun. Liittymismaksu vaihtelee paikkakunnittain sekä kiinteistön koosta riippuen. Kaukolämmön keskihinnasta val-misteveron ja arvonlisäveron osuus oli Energiategollisuuden mukaan 30,2 prosenttia al-kuvuonna 2014. Kaukolämmön hyödyntäminen ja hinnoittelun vaihtelu eroaa alueellisesti

paljon, joka näkyy esimerkiksi liittymismaksuissa ja -mahdollisuuksissa. Kunnallisella yhtiöllä tai liikelaitoksella on monopoliasema kaukolämmön tuottamisessa, eikä hintaa voida kilpailuttaa. Muita maksuja, joihin sijoittajan ei nähdä pystyvän vaikuttamaan, ovat muun muassa sähkö, vesi ja lämmitys, jotka määrää kaupunki tai kunta. (Kaleva ym. 2014, 26–27; 43–44.)

Kunnallinen monopoliasema, esimerkiksi kaukolämmössä, johtaa piiloverojen maksamiseen. Vastamäki nostaa myöhemmin haastattelussa esille, että esimerkiksi Raisiossa kunta pakottaa tonttia luovuttaessaan liittymään kaukolämpöverkkoon. Kaukolämmön Raisiossa tarjoaa Turku Energia, joka on vuodesta toiseen tehnyt voittoa osakkeenomistajilleen, eli kaupungeille kuten Turku ja Raisio. Kaukolämmön hinta sisältää siis piiloveroa, jota maksetaan kaupungille (kuva 14).

Taloustiedot



Kuva 15 Turku Energia Oy:n taloustiedot (Fonecta).

Taloustiedoissa näkyy vain faktinen liikevoitto, eikä se sisällä muita mahdollisia konserniavustuksia, varainsiirtoja tai muita voitonjakoaineita. Lisäksi voi ihmetellä kuuluuko nykypäivänä energiantuotanto julkiselle toimijalle, varsinkin kun energia-, veden jakelu- ja kunnossapitopalveluita on kaupungin puolesta yhtiöitetty. Yhtiöittämistä voidaan esimer-

kiksi perustella ketterämmällä päätöksenteolla, mutta vaatiiko lämmön- tai energiantuotanto nopeita päätöksiä. Yhtiöittämisellä voidaan myös tehdä päätöksenteosta läpinäkyvämpää. Esimerkiksi kaukolämmön hintaan voidaan lisätä piiloveroa, ja edellä mainituilla varainsiirtokeinoilla siirtää raha kaupungin kassaan. On olemassa epäily, että Turun alueella toimitaan juurikin näin. Käsitystä tukee myös fakta siitä, että Turku Energia Oy:n kaukolämmön hinta on korkea muihin alueisiin verrattuna (Taloussanomat 2015).

2.7.3 Verojen vaikutus kiinteistösijoittamiseen

Kiinteistöjen ylläpitokustannuksiin sisältyvä verotus on noussut yleistä hintatasokehitystä nopeammin, erityisesti energiaverotusta on kiristetty. Verojen osuus kiinteistöjen ylläpitokustannuksista on kuitenkin prosentuaalisesti pysynyt suurin piirtein samana, joskin alueellista vaihtelua on havaittu (taulukko 1).

Verot ja ylläpitokustannukset vuodessa 2400 neliön kerrostalossa Turussa			
	Turku vuonna 2000	Turku vuonna 2013	Muutos
Verottomat kustannukset	45 200 €	92 400 €	104 %
Verot	18 400 €	36 300 €	97 %
Ylläpitokustannukset yhteensä	63 600 €	128 700 €	102 %
Verojen osuus kokonaiskustannuksista	29 %	28 %	-3 %

Verot ja ylläpitokustannukset vuodessa 2400 neliön kerrostalossa Helsingissä			
	Helsinki vuonna 2000	Helsinki vuonna 2013	Muutos
Verottomat kustannukset	70 300 €	102 000 €	44 %
Verot	23 900 €	41 500 €	72 %
Ylläpitokustannukset yhteensä	94 200 €	143 400 €	52 %
Verojen osuus kokonaiskustannuksista	25 %	29 %	16 %

Taulukko 1 Verojen osuus ylläpitokustannuksista (Kaleva ym. 2014,34.).

KTI:n laskelmien mukaan vuonna 2013 kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät veromaksut Turussa olivat 1,26 € neliömetriltä kuukaudessa, kun ylläpitokokonaisuudessa maksoi 4,47€ neliöltä kuukaudessa. (Kaleva ym. 2014, 40 ja 34.)

2.7.4 Varainsiirtoverotus

Varainsiirtovero vaikuttaa negatiivisesti kiinteistökauppojen volyymeihin verrattuna muihin sijoitustapoihin. Kiinteistöjen kaupankäynnin korkeat kustannukset nähdään vaikuttavan kiinteistömarkkinoiden likviditeettiin ja toimivuuteen negatiivisesti. Tämä on kuitenkin ollut vaikeaa todistaa, sillä kiinteistökauppoihin vaikuttaa lukuisia muita eri tekijöitä, kuten taloussuhdanne ja kuluttajien odotukset. Veron nähdään myös nostavan kiinteistöjen hintoja, sillä varainsiirtovero mielletään osaksi kauppahintaa, joka halutaan saada takaisin myytäessä ostettu kiinteistö. (Kaleva ym. 2014, 40–41.)

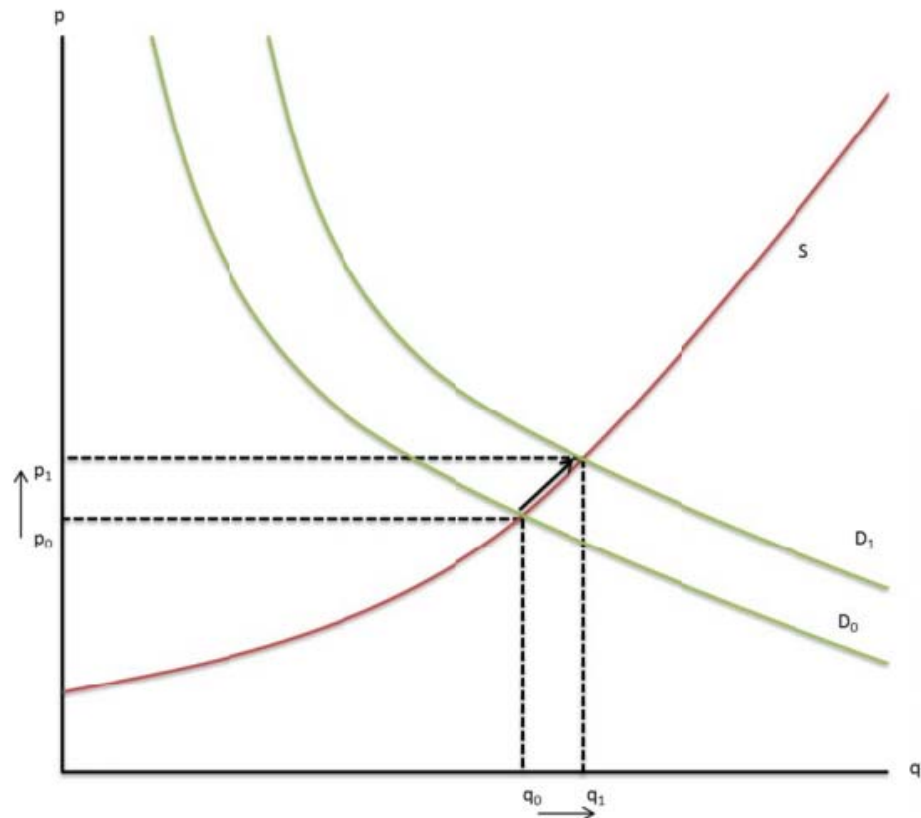
Turun kauppakorkeakoulun dosentin Elias Oikarisen (2014) mielestä varainsiirtovero tulisi poistaa kokonaan, koska se haittaa merkittävästi asuntomarkkinoiden toimintaa. Vuonna 2014 tuli voimaan uusi laki varainsiirtoverosta. Veroa nostettiin 1,6 prosentista kahteen prosenttiin, ja veroa kannetaan nykyään velattomasta hinnasta. Oikarisen mielestä kiinteistökaupan käynnissä on ennestäänkin jo paljon kitkoja, ja mieluummin tulisi verottaa omistamista eikä niinkään kaupankäyntiä. Oikarinen esittää kritiikkiä siitä, että lain valmistelussa ei kuunneltu riittävästi asiantuntijoita ja päätös tehtiin kiireellä. (Kiinteistöposti 2014)

2.8 Kiinteistöjen hintajousto

Markkinatasapaino on tilanne, jossa hyödykkeen kysytty määrä, ja sen tarjonta ovat yhtä suuret. Tällöin toteutuva hyödykkeen hintaa kutsutaan tasapainohinnaksi. Markkinat pyrkivät kohti tätä tasapainotilaa, sillä hinta säätelee ostoa ja myyntiä. Hinta muuttuu, mikäli osto- ja myyntiaikeet eivät kohta. (Parkin, Powell & Kent 2012, 66)

Kysyntäkäyrä kasvaa, eli siirtyy oikealla, kun hyödykkeen substituutin hinta nousee, hyödykkeen yhteydessä käytettävän hyödykkeen, eli komplimentin hinta laskee, varastoitavissa olevan hyödykkeen odotushinta kasvaa, populaatio kasvaa tai hyödykkeen suosio kuluttajien keskuudessa kasvaa. Kiinteistö on normaali hyödyke, eli tulotason kasvaessa sen kysyntä kasvaa. Kasvu tulevaisuuden tulotasosta sekä lainan helpompi saatavuus

vaikuttavat kysyntään tulotason tavoin. Jos yllämainitut tekijät muuttuvat toiseen suuntaan, kysyntä laskee. Kysynnän muutoksen aiheuttama hinnanmuutos ei synnytä muutosta hyödykkeen tarjonnassa, vaan tarjotussa määrässä, jolloin liike tapahtuu tarjontakäyrää pitkin, eikä tarjontakäyrä siirry (Kuva 15). (Parkin ym. 2012, 58–68.)



Kuva 16 Markkinatasapainon muuttuminen kysynnän muuttuessa (Valtonen 2013, 6.).

Kuvassa kysyntäkäyrä siirtyy oikealle kohdasta D₀ kohtaan D₁. Seurauksena hinta nousee, ja tarjottu määrä nousee tämän johdosta. Tarjonta ei muutu vaan tarjottu määrä muuttuu vastatakseen kysynnän muutoksen aiheuttamaan hinnannousuun. Kysyntä voi muuttua ensisijaisesti joko korkeampana tasapainohintana tai tasapainomääränä. (Parkin ym. 2012, 94.)

Rakennuskelpoisen maan niukkuus on vain yksi osatekijä rakennusmaan niukkuuden vaikutuksessa tarjonnan joustavuuteen. Pienen väestömäärän ja väestötiheyden Suomessa merkittävämpi tekijä maankäyttöpolitiikka eli niiden toteuttama maankäytön suun-

nittelu. Tutkimuksissa on löydetty tuloksia siitä, että rakentamisen ja maankäytön sääntely vaikuttaa asuntotarjontaan ja hintatasoon. Maankäytössä kunnat ovat pääroolissa. Maankäyttö ja rakentaminen on hyvin tarkasti säännelty kaavoituksessa, varsinkin rakentamisen tiiviys ja korkeus. Myös maankäytön suunnitteluun liittyvä epävarmuus vaikuttaa rakennuskustannuksiin. (Valtonen 2013, 43–44.)

Eero Valtosen mielestä on aivan loogista olettaa, että mitä tiukemmin kaavoituksen vaatimukset ylittävät lainsäädännön minimivaatimukset, sitä monimutkaisemmaksi ja vaativammaksi rakentaminen käy. Hänen tutkimuksensa osoittaa, että varsinkin Turussa ja Helsingissä kaavakohtaiset määräykset ovat jo liian yksityiskohtaisia. (Valtonen 2013, 50–60.)

3 UUTISOINTIA

3.1 CASE Uudenkaupungin elinvoimaisuus

Opinnäytetyötäni kirjoittaessa, keväällä 2017, Valmet Automotiven tehdas Uudessakaupungissa ilmoittaa palkkaavansa yli tuhat uutta työntekijää, pääasiassa autonrakentajia, joilla kuukausi ansiot ovat noin kaksituhatta euroa. Edullisten vuokra-asuntojen tarjonta ei pysty Uudessakaupungissa vastaamaan kysyntään, vaikka Uusikaupunki on antanutkin luvan rakentaa autotehtaan viereen noin neljäsataa väliaikaista moduuliasuntoa, jotka ovat jo loppuun varattuja. Väliaikaisratkaisuksi on myös mietitty asuntolaivoja, mutta ympärivuotiseen asumiseen Suomessa sellaisia ei ole löytynyt. (Aamulehti 2017; Kauppalehti 2017; Kauppalehti 2016)

Toisaalta Innoboatin yrittäjä Matti Myllymäki (2010) törmäsi poliittiseen riskiin maahan-tuodessaan asuntolaivaa Helsinkiin. Aluksi Helsingin kaupunki ja verottaja olivat hyväksyneet Myllymäen projektin vuonna 2010, mutta myöhemmin Tullin ja Helsingin kaupungin virkamiehet olivat antaneet ristiriitaisia kommentteja aluksesta. Verottajan kanssa Myllymäki on joutunut taistelemaan eniten. Alusta ei verotettu asuntona vaan huvijahtina. Lisäksi viranomaisten kanssa taistelu on aiheuttanut Myllymäelle satojentuhansien eurojen lisäkustannukset. (Tekniikan Maailma 2017, 50–54.)

Opinnäytteen takia olen tilannetta tässä aktiivisesti seurannut, mutta ainakaan vielä ei ole suuremmin pohdittu mediassa Turku–Uusikaupunki junaradan ottamisesta matkustajakäyttöön. Turku–Uusikaupunki -saavutettavuuden suhteen ollaan ottamassa jopa askeleita taaksepäin, kun Vainio ilmoitti karsivansa linja-autovuoroja välillä. (Turun Sanomat 2017)

MTV3 Kymmenen Uutisissa (2017) haastatellaan Uudenkaupungin kaupunginjohtajaa Atso Vainiota. Vainio on aiheesta huolissaan haastattelussa siitä, etteivät työpaikat yksinään tuo elinvoimaisuutta. Hän peräänkuuluttaa lisää opiskelupaikkoja että parempia yhteyksiä, ja ottaa esiin Turku–Uusikaupunki -junaradan sähköistämisen, jotta Uusikaupunki pystyy kehittymään. Tämä vaatii Vainion mielestä parempaa aluepolitiikkaa. Uutisissa haastateltiin myös paikallista taksikuskia, joka kertoi kaupunkielämän vilkastuneen. Tämä on mielenkiintoinen nyanssi, joka osaltaan todistaa elinvoimaisuuden kasvun Uudessakaupungissa. (MTV3 Kymmenen Uutiset 2017)

3.2 Kuplia seinissä ja tulviva parveke – palkittu ja uusi betonitalo kosteusvaurioiden kourissa

Helsingin kaupungin omistama, vuonna 2014 rakennettu, kerrostalo sai tunnustusta taitavasta ja vaativasta arkkitehti- ja rakennesuunnittelusta sekä laadukkaasta toteutuksesta. Ensimmäiset rankkasateet kielivät jo ongelmista, kun ylimmän kerroksen parveke tulvii. Lokakuussa 2016 asukas huomasi ensimmäiset selvät kosteusvaurion merkit. Tapetti oli kuprulla (Yle Uutiset 2017). Rakennustarkastusyhdistyksen puheenjohtajan Pekka Seppälän mielestä virheet eivät aina ole rakennusvaiheen virheitä, vaan johtuvat huonosta suunnittelusta, varsinkin jos suunnittelun aikataulu on liian tiukka. Seppälä näkee myös paljon ongelmia käyttöönottovaiheen säädöissä sekä rakennuksen käyttämisessä ja huoltamisessa. Ongelmia Seppälän mielestä on ammattilajien puute ja asenne. Olosuhteet täytyy huomioida eri paikassa eri tavalla (Kallunki 2017).

Ympäristöfysikko ja hyvän asumisen asiantuntija Pentti Kaasinen (2013) vierittää osasyyn valtiolle, kun se ei ole luonut puitteita sille, että kuluttaja saisi luotettavaa tietoa rakentamisesta. Kuluttajan saama tieto on lähinnä kaupallista. Kaasinen mielestä rakentamisessa kiinnitetään huomiota liian paljon harmaantalouden ja homeongelmien näkökulmaan. Oikeita ongelmia ovat betonin ja puun käytön kamppailu perusmateriaalina, energiamääräysten eriyväisyys sekä käyttäjälähtöisyys (Kaasinen 2013). Toisessa blogissaan Kaasinen (2015) ottaa kantaa kosteusmääräyksiin. Liian usein työmaita näkee ilman sadesuojausta sadesäällä. Epämääräisten määräysten tulkinta on kuitenkin vaikeaa, eikä huonosti suojatuista eristeistä ja kipsilevyistä pysty sanomaan ovatko ne riittävästi suojattu. Jos rakennusliikkeellä ja rakennuttaja ovat erimielisiä, esimerkiksi kosteusongelmista, rakennusviranomaisen voi määrätä ulkopuolisen asiantuntijan. Nämä asiantuntijat ovat kuitenkin liian usein sidoksissa suuriin yrityksiin. Kaasinen peräänkuuluttaa rakennusalan kehittämiseen kaikkien yhteistyötä. Ongelmana on, että rakennusvalvontaa ohjaa ympäristöministeriö, joiden tietämys rakennusala ei ole juurikaan sen kummempi kuin tavallisen kansalaisen. Rakennustarkastajat toivovatkin, että perustettaisiin rakennusministeriö. Kaasinen näkee myös dokumentaation kehittämisessä mahdollisuuksia. Mobiilitekniikka ja digitaalisuus mahdollistavat reaaliaikaisen dokumentoinnin ja raportoinnin. (Kaasinen 2015; Kaasinen 2013)

Rakentamisen laatu on huolestuttava Suomessa. Rakennuksen hinnasta puolet on jo veroa, ja kun otetaan huomioon välillisetkin verot, esimerkiksi palkoista maksettavat verot, veroaste kohoaa reilusti yli 50 prosentin. Veroilla on kiistaton ohjausvaikutus, ja tuntuu,

että vaikutuksia ei ole tutkittu tarpeeksi. Veroaste tuntuu vaikuttavan rakentamisen laatuun ja lopputulokseen negatiiviseksi, kun pyritään optimoimaan vain kustannusrakenne, eikä oteta huomioon koko elinkaarirakenetta. Maksettu vero on ihan varmasti laadusta pois.

4 HAASTATTELUT

4.1 Vastaava tilajohtaja Tuomas Koskiniemi

Turun vastaava tilajohtaja Tuomas Koskiniemi pitää poliittista päätöksentekoa hieman hitaana, mutta tärkeänä. Turku edustaa hieman demokraattisempaa päätöksentekoa, jossa virkamiehien päätösten raja menee noin miljoonassa eurossa, kun vastaavasti Tampereella voidaan virkamiestasoisesti tehdä vielä useamman miljoonanpäätöksiä. Lisäksi, varsinkin tilapuolella, Tampereella tehdään ”könttänä” enemmän päätöksiä, kun taas Turussa päätökset tilainvestoinneista, kuten päiväkodeista tehdään erikseen. Tästä Turku voisi kenties ottaa mallia. Poliittisen päätöksenteon uhkana hän pitää tehottomuuden lisäksi, kompromissiratkaisuja, jotka saattavat olla sellaisia, ettei se ole kellekään hyvä ratkaisu. Koskiniemi myös myöntää, että kaupanala, kuten Kesko ja Osuuskauppa, on edustettuna valtuustossa.

Kysyttäessä valtuutettujen keskeisyydessä vaikeiden asioiden päättämisestä, Koskiniemi näkee uusien valtuutettujen substanssitietämyksen olevan ”ei kovinkaan syvälistä”. Toisaalta Koskiniemi myös näkee, että maallikkonäkökulma on myös hyvästä päätöksenteossa. Valtuutetuille pidetään perehdytystä ennen kuin he aloittavat tehtävät erilaisissa lautakunnissa.

Demokratiaan kuuluu oman edun ajaminen. Paljon erilaista lobbaamista on päätöksenteossa, mutta se kuuluu poliittisen päätöksentekoon, Koskiniemi näkee. Koskiniemi ei ole huolissaan siitä, että kaupanala olisi yliedustettuna valtuustossa, vaikkakin eri intressiryhmien olemassa olo valtuustossa on huomattu. Hankintalaki ja kilpailuttaminen estävät hyvävelikauppoja tehokkaasti. Raja on kilpailuttamiselle matala.

Turun alueen poliittisista riskitekijöistä nousee esiin äkilliset puoluekenttämuutokset ja niiden vaikutus kaavoituspäätöksiin. Myös erialueiden sosiaalinen kehitys voi olla tietynlainen riski. Riskialueiksi nousee esiin Varissuo, Pansio ja Perno. Saman kulttuuritaustan omaavat ihmiset tapaavat muuttaa samoille alueille, eikä heterogeenisyyttä voi oikein pakottaa.

Minicozzin aatteista kysyttäessä Koskiniemi vastaa, että Minicozzin näkökulma on jokseenkin turhan kansantaloudellinen. Malli ei toimi Koskiniemen mielestä suoraan reaali-

maailmassa. Minicozzin ajattelu on kuitenkin hyvä lähtökohta. Vertailtaessa kuntaa yritykseen, Koskiniemi nostaa esiin vastikään eduskunnassa puhuneen talousnobelisti Bengt Holströmin näkökulman, ettei kuntaa voi oikein verrata yritykseen. Esiin nousee myös Holströmin ajatukset yksityistämistä. Koskiniemi tietää yksityistämisen olevan Turussa noin 30 % ulkoistettua ja 70 % itsetuotettua. Varsinkin kaavoituksessa Koskiniemi näkee ulkoistamismahdollisuuden, varsinkin kiireisissä tapauksissa.

Tällä hetkellä Koskiniemen tietojen mukaan Turku ei osta kaavoittamista ollenkaan ulkoa. Turun kaavoittamisessa hän painottaa historiallisia arvoja. Koskiniemen mukaan on hieman naiivia ajatella, että markkinat osaisivat ottaa huomioon rakentamisessa kokonaiskuvan ja -näkökulman. Turussa on myös kokeiltu ison autokaupungin mukaista suunnittelua, esimerkiksi Puutarhakatu 1–3, jossa on korkeita kerrostaloja sekä leveät tiet ja vinoparkit, jotka vielä mahdollistavat tien leventämisen jälkikäteen. ”Se oli aika väliaikaista”, Koskiniemi kertoo hymyssä suin. Puheeksi nousee vielä ajankohtainen päätös Turun entisen lääninvankilan Kakolan rakennussuunnitelmista. Kerron, että olen saanut Kakolaan rakentavan yhtiö Kakola Oy:n ulkopuolelta henkilökohtaisen tiedonannon siitä, että sinne suunniteltu ”Kakolan purje” eli vähän purjeen mallinen korkeakerrostalo, oli vain houkutusaktiikka, jolla Kakola yhtiö pyrki saamaan neuvotteluissa vain paremman kompromissin. Tähän Koskiniemi vain toteaa. ”Pyytää kymppi, vaikka vitonen riittäisi, on aika yleinen taktiikka”. Yleisesti rakentamisesta puhuttaessa esiin nousee huolestuneisuus rakentamisen nykytilasta. Hyvä rakentaminen on kaikkien vastuulla.

Vertailtaessa Turun ja Kaarinan imagoeroja yrittäjien keskuudessa, Koskiniemi näkee pienemmissä kaupungeissa olevan vähän nopeampi kaavoitus, tarpeisiin reagointi sekä yritysten parempi kuunteleminen kaavoituksessa, mitä suurempi kaupunki ei voi tehdä. Lisäksi Turulla on, ainakin ”henkisellä” tasolla, velvollisuus tuottaa kulttuuri- ja urheilupalveluita, jotka ovat kalliita, eivätkä tuota paljon rahaa kaupungin kassaan. Esimerkkeiksi Koskiniemi nostaa Turun kaupunginteatterin ja taidemuseon korjaamishankkeet. Koskiniemi muistuttaa myös Turun olevan iso kaupunki, jonka investoinnit ja hankinnat ovat suuria, joten paikallisten pienten ja keskisuurien yritysten on vaikea voittaa tarjouskilpailuja.

4.2 Kiinteistösijoittaja Timo Vastamäki

Haastateltava Timo Vastamäki on Raisiossa toimivan Kiinteistövarainhoitajat Oy:n omistaja ja toimitusjohtaja. Kiinteistövarainhoito Oy toimii kiinteistöliiketoiminnan alalla, varsinkin sijoittajan ominaisuudessa. Vastamäki vertaa Suomen ja Ruotsin päätöksentekokulttuuria erilaiseksi, ja näkee, että Suomen pitäisi ottaa mallia ruotsalaisesta päätöksenteosta. ”Suomessa ollaan tekevinään nopeita päätöksiä”, Vastamäki kertoo. Hän perustelee kantaansa sillä, että Suomessa tehdään nopeita päätöksiä, mutta yhtä nopeasti ne vedetään takaisin. Tämä on poliittinen riski. Ruotsalaisen ”diskuteerauskulttuurin” Vastamäki näkee hieman hitaampana, mutta silloin päätös tehdään kerralla ja hyvin, ilman että päätöstä tarvitsee jälkikäteen muuttaa. Tämä taas luo markkinoille ennakoitavuutta, joka vähentää poliittista riskiä. Vastamäki nostaa esiin myös, että Ruotsissa on tällä hetkellä toimiva vähemmistöhallitus.

Suomalaisessa kulttuurissa kiusaus koskea ja muuttaa toisen päätöstä on liian suuri. Tämä johtuu siitä, ettei ihmisiä sitouteta päätökseen, joka aiheuttaa epäluottamusta. Epäluottamus taas realisoituu myöhemmin virheiden hakemiseksi, ja virheiden tekemistä Suomessa pelätään. Suomessa pelätään tehdä päätöksiä, ja sitten kun ulkopuolelta tulee paine päätöksentekoon, tehdään nopea ja huono päätös, jota sitten myöhemmin taas muutetaan. Esimerkkinä tästä Vastamäki nostaa sosiaali- ja terveysalan muutoksen (jäljempänä Sote). Sote-muutos on järjettömän iso, eikä siihen ole sitoutettu oppositiota, yhdistettynä Suomen ”alasampumisen -kulttuuriin” on suuri riski. Nämä lainalaisuuksien sanoo Vastamäki pätevän myös kiinteistömarkkinoilla.

Seuraavaksi puhuimme toisesta suuresta poliittisesta riskistä, laista ja oikeusjärjestelmästä. Lakien ja oikeusjärjestelmän toimivuus ja ennakoitavuus ovat Vastamäen mielestä erittäin tärkeitä. Suomen kiinteistömarkkinoilla toimii ulkomaisia rahoittajia ja pankkeja. Vastamäki huomauttaa myös Nordean ja Danske Bankin tekevän rahoituspäätöksensä Suomen rajojen ulkopuolella, jolloin poliittista riskiä verrataan, muun muassa muihin Pohjoismaihin. Luonnollisesti poliittisen riskin kasvaminen Suomessa johtaisi rahavirtojen keskittämisen muualle. Vastamäki myös kertoo, että kiinteistömarkkinoilla Suomessa toimii espanjalaisia pankkeja: ”ne ovat vain piilossa tavallisilta ihmisiltä, koska heillä ei ole konttoreita katutasossa”.

Seuraava aiheemme haastattelussa oli verolainsäädäntö ja sen tulkinta. Kriittisiä asioita verotuksessa Vastamäen mielestä ovat niiden kohdentuminen ja jatkuvuus. Nämä asiat

ovat tärkeitä, sillä investointijänne kiinteistösijoittamisessa on pitkä, kymmeniä jopa useita kymmeniä vuosia. Kannattavuuteen ja sitä kautta investointipäätökseen vaikuttaa usein myös verotus, ja verotuksen muuttuminen saattaa olla isokin, jopa kriittinen asia jonkin investoinnin kannattavuudessa.

Verotuksessa erityisesti puhuttaa kiinteistövero, jonka osuus verorasituksesta on suurin, muussa kuin asuinkiinteistöbisneksessä. ”Kiinteistövero on jo isompi kuin energiaveron osuus”, Vastamäki toteaa ”ja myös laiton” (lakiprofessori A, henkilökohtainen tiedonanto 31.3.2017). Ympäristöverojen muutokset ovat myös ongelmallisia, niiden osuus kokonaisverorasituksesta on iso ja keskeinen osa kulurakennetta. Esimerkkinä Vastamäki nostaa energiaveron, josta maksetaan veroa veron päälle (valmistusvero on osa arvonlisäverokantaa). Vastamäki muistuttaa kiinteistönloppukäyttäjän poliittisen riskin olevan myös osaltaan kiinteistösijoittajan riski: ”skaala on laaja”.

Seuraavana asiana esiin nousevat kunnan monopolit ja muut veroluonteiset maksut, esimerkiksi kaukolämmön ja Turun alueella jätehuollon. Niihin sijoittaja ei käytännössä voi vaikuttaa. Kunta käyttää niitä rahapumppuina, esimerkiksi kaukolämmön hinta Turun alueella on Tampereen alueeseen verrattuna kaksin-, kolminkertainen Vastamäki muistellee. Kaukolämpö on usein myös sidottu tontin luovutukseen, joten riskiä ei voi välttämättä välttää ollenkaan. Yhteenvetona Vastamäki huomauttaa teollisten investointien kärsivän eniten poliittisesta riskistä. Teolliset investoinnit ovat kansantaloudellisesti ne tärkeimmät investoinnit.

Tarkoituksena oli myös vertailla poliittista päätöksentekoa Turussa ja sen lähialueilla. Turun kaavoitus ja rakennusvalvonta aiheuttaa sijoittajissa epäluottamusta, joskin käänne on uusien kaavojen myötä mennyt parempaan suuntaan. Varsinkin asuinrakennusalueita on kaavoitettu hyvälle paikoille. Positiivisena esimerkkinä Turusta Vastamäki nostaa Kupittaaan alueen, joka nauttii sijoittajaluottamusta: ”tarjosin puolta vähemmän kuin voittanut tarjous”, Vastamäki hymyilee. Negatiivisena asiana Turussa Vastamäki näkee ”ammattivalittajat”, joiden yhteydessä mainitaan myös Meidän Turku Ry. Raisiolaisen päätöksenteon Vastamäki sanoo olevan dynaaminen. Kaavoituspäätökset ovat ripeitä ja rakennusvalvonta on ”ihan ok”. Kehuja Raisio saa myös elinkeinoelämän huomioimisesta, myös viime aikoina. Naantalissa on vaihtunut juuri kaavoittajat ja rakennusvalvojat, joten Vastamäki ei tunne kovin hyvin tämän hetkistä tilannetta. Hän on kuitenkin aistinnut Naantalissa positiivisen hengen rakentamisen ja kaavoittamisen suhteen. Naan-

talissa ja Raisiossa on, Vastamäen tietojen mukaan, myös kaavoitusta ulkoistettu. Yleisesti ottaen Vastamäki näkee Turun seudulla poliittisen riskin olevan aika pieni. Kaikki kaupungit ovat varteenotettavia paikkoja sijoittaa.

Seuraavaksi kysyin miten poliittinen riski vaikuttaa kiinteistösijoittamiseen. Vastamäki kertoo, ettei poliittinen riski ole "on/off" -juttu kiinteistösijoittamisessa, aina on olemassa poliittinen riski. Poliittiset riskit ovat myös erilaisia. Esimerkiksi hän nostaa kaavoittavan maan ja valmiin kiinteistön. Kaavariski on suurempi, mutta samaten tuotto-odotuskin. Kaavoitusriskin osaksi Vastamäki näkee myös kaavavalitukset: "osa kaavavalituksista on selvää rahastusta ja kiristystä". Iso hanke, johon on sitoutunut paljon rahaa ja työpaikkoja, voi kaatua turhaan kaavavalitukseen, varsinkin nyt kun hallinto-oikeus on ruuhkautunut maahanmuuttoasioista. Vastamäki näkee valittamisen liian helpoksi. Hän myös kertoo ostaneensa valituksia pois pankin takahuoneessa, jolloin yksinkertaisesti valittaja vetää vain valituksensa pois oikeudesta.

Tragikoomisen esimerkin Vastamäki antaa Äkäslompolosta, jonne toteutettiin isoa loma-asuntohanketta. Kaavaan oli jo saatu päätös valtuustolta, kun paikallinen omamökilläinen tekee valituksen. Valitus tehtiin myös "oikeaoppisesti" kaavoitusprosessista, eikä vain kaavasta, jolloin riidaton osa olisi jäänyt voimaan. Omamökilläinen väitti, ettei häntä kuultu kaavoituspäätöstä tehdessä. Valituksen seurauksena kaavapäätös oli hallinto-oikeudessa puolitoista vuotta, johon hanke kaatui. Omamökilläisen maksama hinta valituksesta oli sadan euron luokkaa ja syynä oli, että hänen matkansa kodista ladulle oli pidentynyt kaavamuutoksesta johtuen 80 metriä.

Yhteenvedon Vastamäki näkee poliittisen riskin koskevan enimmäkseen kustannuksia, verotusta ja lainsäädäntöä. Riskin vaihtelee kaupungeittain. Hallittavuus on vaikeaa. Esimerkkinä poliittisesta riskistä Turussa, voisi Vastamäen mielestä se, että yhtäkkiä kaavoitetaan liian paljon hyviä rakennuspaikkoja, jolloin sijoittajan riskiksi muodostuu se, että miten muut sijoittajat käyttäytyvät. Tilanteessa, jossa muut sijoittajat vetäytyvät, voi kiinteistön arvo voi pienentyä radikaalisti, kun kiinteistö seisoo yksin laajalla alueella. Toisaalta ensimmäisenä sijoittajana alueella tuotto-odotuskin on suurin.

Toisen esimerkin poliittisen riskin hallinnasta Vastamäki antaa Helsingistä. Siellä heillä oli Tiedon toimitilahanke kehä I:llä. Tiedolla oli tuolloin positiivinen aika ja toimintaa piti laajentaa nopeasti. Toimitilarakennus rakennettiin Tiedon serverirakennuksen viereen. Koska hankkeella oli kiire, kaava- ja rakennuslupaprosessi käynnistettiin samanaikai-

sesti. Rakennuslupa saatiin nopeammin kuin kaavapäätös, joten riskillä päätettiin aloittaa perustuksien tekeminen kevyellä maisemointiluvalla. Kiinteistösijoitusyrityksen tulevaisuus oli kiinni kaavassa, samaten kuin luvan antaneiden virkamiesten urat. Onneksi kaava meni poliittisessa päätöksenteossa läpi. Tarinan opetuksena on, että ihmiset tekevät. Tärkeintä on ansaita luottamus sekä avainhenkilöiden, tässä tapauksessa, virkamiesten luottamus.

Yllä olevasta esimerkistä pääsemme poliittisen riskin hallinnan välineisiin. Parhaimmiksi välineiksi Vastamäki luettelee sitouttamisen ja avoimuuden, varsinkin päätöksentekijöiden sitouttaminen on tärkeää. ”Kaveri-intressit” ja puoluehankkeet Vastamäki näkee riskinä. Avoimuudesta Vastamäki antaa esimerkin Raision keskustan kehittämisestä. Keskustan kehittäminen oli kaikkien intresseissä, koska kyseessä oli kapupungin elinvoimaisuus. Kaikille puolue- ja intressiryhmille pidettiin samat infotilaisuudet, eikä ketään suosittu. Vastamäki painottaa rehellisyyttä: ”silloin ei tarvitse miettiä mitä tuli viimeksi sanottua”. Keskustan kehittämistyö on luonnollisesti tärkeää. Lisäksi suunnitelmissa ja visioidissa pitää kiinnittää huomiota kaupalliseen realismiin. Haavekuvia Vastamäki pitää vaarallisina.

Puheenaiheeksi nousee myös Kakolan Purjehanke, josta on ollutkin aikaisemmin tässä työssä juttua. Vastamäki puhuu ”houkutuslintu” -taktiikasta, jolloin annetaan toisen osapuolen löytää ratkaisu. Ongelmallisena Vastamäki näkee kuitenkin tässä isossa ”manööverissä” ison riskin ja sitä kautta ison epäonnistumisen. Vastamäellä on tässäkin asiasta muistikuva, kun Sipoon alueita liitettiin Helsinkiin. Tällöin käskyläisenä toimi suunnittelija, joka veti Helsingin kaupungin rajan todella kauas suunnitellusta rajasta, ja vielä Ingmanin tehtaiden keskelle. Helsinki sai haluamansa kompromissin ja ihmiset muistavat kyseisestä asiasta vain ”sen hullun ensimmäisen ehdotuksen, joka ei onneksi mennyt läpi”.

Niin kuin sanottu, Vastamäki pitää poliittisten ryhmien suosimista riskinä. Vastamäki ei poliittisiin ryhmiin kuulu, eikä niitä suosi. Poliittisilla ryhmillä on aina vastustajia. Vastamäki suosii järkipuhetta, ja jos se ei riitä täytyy yrittää jotain muuta. Kysyttäessä miten kiinteistösijoittajat tulisi ottaa huomioon poliittisessa päätöksenteossa avainsanoiksi kietyvät jälleen avoimuus ja yhdessä tekeminen: ”Eikä Turun tavalla Marinan yökerhossa” Vastamäki naurahtaa. Helsingissä kaikki toimijat ovat kumppaneita. Tällöin kaa-voituksessa ja maankäytössä yhdessä tekemistä, jolloin saadaan kasattua isoja kokonaisuuksia. Kun vielä päätöksiin sitoudutaan, hankkeista tulee tosia, kuten esimerkiksi

Helsingin Kalasatamassa. Vastamäen mielestä, jos halutaan tehdä jotain suurta, tarvitsee tehdä kompromisseja ja päätöksiä sekä mennä eteenpäin. Turun seudulla Vastamäki sanoo päätöksenteon olevan aitoa, mutta jälleen hän ottaa esiin ammattivalittajat.

Lopuksi paneuduimme Vastamäen kanssa nykypäivän rakentamisen ongelmiin. Niitä ovat Vastamäen mielestä huolimattomuus, rakennustekniset ongelmat sekä suunnitteluongelmat. Rakennusteknisiä ongelmia ovat virheet ja kosteuden tiivistyminen, varsinkin nykyaikaisissa passiivitaloissa, kuten Vastamäki ilmaisee ”joskus pullonkin ovet avataan ja sisään pääsee kosteus”. Suunnitteluongelmat ovat jatkuvia: ”ei osata, eikä opita”, Vastamäki päivittelee. ”Ei osata budjetoida, ja jos budjetoitaisiin oikein, ei tapahtuisi”, Vastamäki sanoo viitaten Turun Kaupunginteatterin ongelmiin. Lisäksi riskienhallinta on heikkoa. Myös Länsimetrosta keskustellaan, ja Vastamäki ihmettelee, miten voi olla mahdollista, että johto herää vasta kun kaikki on levällään. Hän myös kertoo, että projektin johtamisesta huokui myöhästyminen, paljastamatta lähteitään. Vastamäen mielestä kaikki ongelmat ovat ennakoitavissa ja kaikki asiat voidaan tutkia. Lopuksi Vastamäki vielä sanoo, että arkkitehtien tulisi johtaa rakentamista kuten Yhdysvalloissa.

Vastamäen viimeinen ajatus siitä, että arkkitehtien tulisi johtaa rakentamista Suomessa, kuten Yhdysvalloissa, on mielenkiintoinen. Usein ajatellaan, että kiinteistösjohittajat ja rakennuttajat ovat ryhmää, jotka ajattelevat vain lyhytaikaisia kustannuksia, eli alle 10 vuoden kustannuksia, joka on nykyinen vastuu-aika. Tuntuu, että nykyään rakentamisessa panostetaan vain rakentamisen edullisuuteen ja taloudellisen hyödyn maksimointiin. Vastamäen ehdotus arkkitehtien käyttämisestä olisi askel asumismukavuuteen ja esteettisyyteen, jolle luulisi olevan tavallisen moduulirakentamisen sijasta myös kysyntää.

Lähteestä riippuen nähdään, että rakentamisen kustannuksista puolet on veroa, ja kun otetaan huomioon elinkaariajattelu ja välilliset verot, rasite voi nousta jopa 70 %. Rakentamisen verotaakan raskaus voitaisiin nähdä ohjaavan mahdollisen edulliseen, jopa huonoon rakentamiseen ja rakentamisen suunnitteluun.

5 POLIITTISEN RISKIN VAIKUTUKSET

5.1 Alueiden pisteyttäminen poliittisen riskin perusteella

Jani Aaltonen on todistanut opinnäytteessään Turun alueen kiinteistömarkkinoiden olevan fragmentoituneet (Aaltonen 2014), eli sisäisesti alueellistuneet. Tämä tarkoittaa, että Turku ja sen lähikunnat voidaan pisteyttää erikseen poliittisen riskin perusteella erikseen.

Pisteytyksessä voidaan ottaa huomioon eri päätöksien läpimeno nopeus, kuten kaavoitus-, uudelleen kaavoitus- ja rakennuslupaprosessien nopeus. Lisäksi voidaan antaa arvo päätöksenteon puolueettomuudelle sekä päätöksenteon taustalla olevalle tiedolle, esimerkiksi Turun korkean rakentamisen selvityksessä haitta-argumentit ovat niin sanottuja pehmeitä arvoja (Kuva 16).

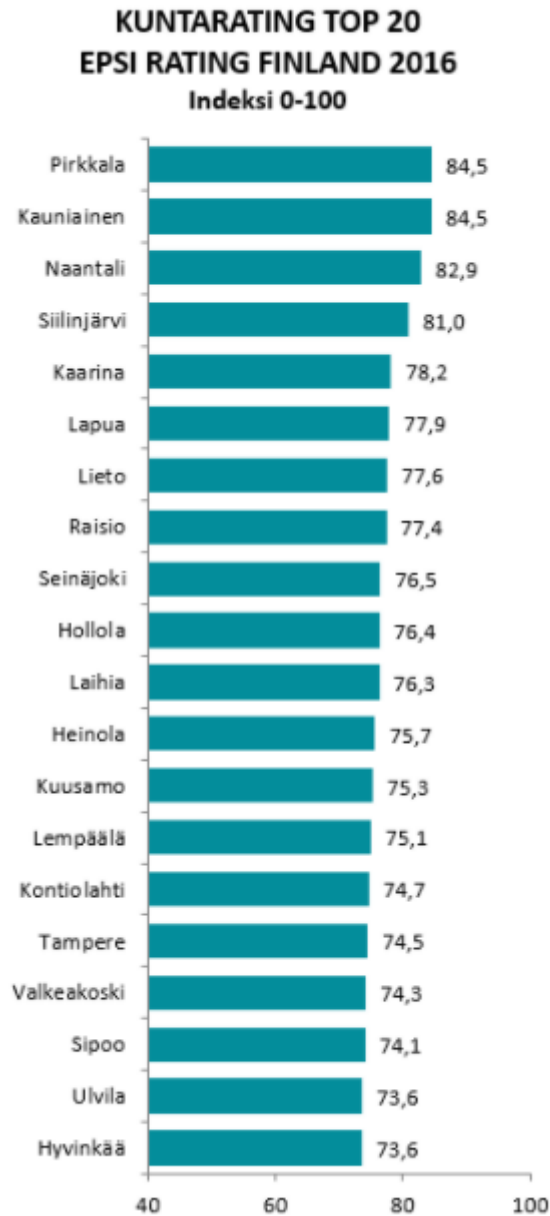
Korkeiden rakennusten haitoista puhuttaessa käytettyjä argumentteja ovat:

1. Kaupunki menettää osan historiallisesta viehätysvoimastaan.
2. Tiiviys ei välttämättä edellytä korkeaa rakentamista.
3. Suomen korkean rakentamisen buumissa on enemmän uutuudenviehätystä kuin taloudellista painetta.
4. Korkea rakentaminen ei lisää ihmisten välistä vuorovaikutusta, vaan eristää heidät maantasosta. Korkean rakennuksen mittakaava ei ole ihmisläheinen.
5. Korkea rakentaminen ei sovellu sosiaaliseen asuntotuotantoon.
6. Korkea rakentaminen ja korkeiden rakennusten ylläpito on kallista. Korkea rakennus laskee ympäristön kiinteistöjen arvoa esim. varjostuksen vuoksi.
7. Korkeat rakennukset ovat rumia.

Kuva 17 Argumentit korkeaa rakentamista vastaan (Turun kaupungin ympäristöala 2017).

Turku ja sen lähikunnat (Kaarina, Raisio, Naantali ja Masku) ovat ja tulevat olemaan kaikki muuttovoittokuntia (Yle Uutiset 2016). Turku toimii alueen pääkaupunkina, ja muut kehyskaupunkeina. Tiedot pohjautuvat valtiotieteiden tohtorin Timo Aron tutkimuksiin, joissa hän myös huomasi, että nopeat liikenneyhteydet vaikuttavat eri alueiden kiinnostavuuteen positiivisesti. Tämä tukee myös osaltaan ajatusta siitä, ettei sijainti ole kaikki

kaikessa vaan saavutettavuus. Turun lähikunnat ovat menestyneet hyvin EPSI Ratingin (2017) tekemässä kuntien tyytyväisyystutkimuksessa (Kuva 17).



Kuva 18 Kuntatutkimus (EPSI Rating 2017).

Vuoden 2016 tutkimuksissa Turun lähialueista neljä oli parhaan kymmenen joukossa. (EPSI Rating 2017) Turun vetovoimaisuuden kasvu näkyy myös Elinkeinoelämän keskusliiton tekemässä kuntarankingissa (Elinkeinoelämän keskusliitto 2017).

Kun mitataan kunnan päätöksenteon yritysälähtöisyyttä, Turun alueella yrittäjämönteisemmät kunnat ovat Lieto, Kaarina ja Raisio. Turku sijoittuu Varsinais-Suomessa yrittäjämönteisyydessä keskiarvon alapuolelle (liite 3). (Varsinais-Suomen Yrittäjät ry 2017)

Päätöksenteon laatu on olennainen asia, kun puhutaan poliittisen riskin suuruudesta. Poliittisen päätöksenteon läpimenoaika on merkittävä osatekijä. Nopeamman päätöksentekoaajan, niin että päätöksenteon oikeellisuus pysyy samana, mahdollistaa oikea tieto, ei mielipiteet. Kuntien päätöksenteon nopeudesta, edes kaavoituksen osalta, löytyy vain vähän tietoja. Tärkeää olisi mitata poliittisen päätöksenteon nopeutta, sillä se vaikuttaa poliittiseen riskiin. Toinen oleellinen asia, joka liittyy päätöksentekoon, ja siitä seurauksena muodostuvaan riskiin, on ennakoitavuus. Esimerkiksi Turussa on tehty monta erilaista päätöstä Toriparkista, ja nyt pohditaan jälleen Toriparkin kaatamista. Myös uutisessa haastateltu kiinteistötoimialan johtaja Jouko Turto toteaa: ”Voi kysellä, kuinka uskottavaa on Turun poliittinen päätöksenteko ja minkälainen kaupunki Turku on sopimus-kumppanina” (Turun Sanomat 2017). Rakentaminen tapahtuu sijoittajan riskillä ja pitkällä aikajänteellä, joten poliittisen päätöksenteon laatu vaikuttaa sijoituksen tuottavuuteen. Erityisen laadukasta tulee olla kaavoituksen, jonka vaikutus voi ulottua yli sadan vuoden päähän. Kaavoitus vaikuttaa myös saavutettavuuteen, jota ei välttämättä osata ottaa huomioon päätöksenteossa. Esimerkiksi Kaarinassa Autoilijankadulla on Hes-Pro Oy:n, eli Hesburgerin keskusvarasto. Keskusvarasto on niin iso, että tavaraliikennevirrat eivät enää mahtuneet Autoilijankatua pitkin, joten keskusvaraston takana olevat yritysten saavutettavuus todennäköisesti kärsii Kaarinan päätöksenteosta. Kaavoituksen lisäksi rakennuslupien läpimenoaikaa olisi syytä mitata, kuten vanha sanonta kertoo: ”What gets measured gets improved”, eli vapaasti suomennettuna, mitattua asiaa voidaan parantaa. Läpimenoaikaa näissä päätöksissä voisi esimerkiksi mitata, siitä kun rakennuslupahakemus jätetään, ja loppuen siihen, että asiaan saadaan päätös. Myös rakennuslupahakemuksen ohjeiden laatuun tulee kiinnittää huomiota. Ohjeiden laadulla tarkoitan, että ohjeet ovat helppolukuisia ja helposti löydettävissä kuntien internetsivuilla. Sama koskee myös muita poliittisia päätöksiä. Hakemusten aikaa mittaamalla saataisiin myös selville, onko eroja siinä, että rakennetaanko omakotitalo vai isompi rakennus, esimerkiksi kerrostalo. Myös mahdollinen suosiminen näkyisi, jos tietyn rakennuttajan hakemusten läpimenoaika on oleellisesti lyhempi kuin muiden. Kyseinen mittaaminen myös toisi päätöksentekoa läpinäkyvämmäksi.

Yksittäinen tekijä, joka nousi haastatteluissa, että useissa lehtiartikkeleissa esille on valittamisen kulttuuri ja sen helppous sekä tietynlainen periaatteesta valittaminen. Edellä

mainittu Toriparkin päätöksenteko on myös tietynlaista valittamista, kun vuonna 2017 Turkuun valittu valtuusto rupeaa muuttamaan entisen valtuuston päätöksiä. Myös kiinteistösijoittaja Vastamäen kertomukset valittamisesta, joka on kaatanut ison rakennusprojektin, on oikeustajun kannalta kummallista. Demokratiaan kuuluu oikeus valittaa, en sitä kiellä, mutta tarvitseeko kaikilla olla oikeus valittaa? Jos jokainen valitus pitää tutkia, tulisi arvioida paremmin päätöksenteosta johtuvaa oleellista haittaa. Jos oleellista haittaa ei ole, prosessin tulisi jatkua ilman valittamisesta johtuvia oikeuskäytäntöjä.

Pisteytyksessä annetaan kertoimia poliittiselle riskille. Kertoimet ovat päätöksenteon laatu, pysyvyys, läpimenoaika, yrittäjämyönteisyys, päätöksenteon suhmurointi sekä valittamisen kulttuuri. Olen tehnyt Turun alueesta esimerkkitaulukon, joka löytyy alemmaa (taulukko 2).

Poliittisen riskin arviointi

Kaupunki	Päätöksenteon laatu*	Päätöksenteon nopeus	Yrittäjämyönteisyys	Valittamisen kulttuuri ja suhmurointi*	Keskiarvo
Kaarina	8	7	10	9	8,50
Naantali	9	10	8	8	8,75
Raisio	7	8	8	7	7,50
Turku	6	8	5	6	6,25

*Perustuvat opinnäytteentyöntekijän mielipiteeseen tutkituista alueista

Taulukko 2 Poliittinen riski

Arvosteluasteikko arvioinnissa on 0–10. Opinnäytetyössäni en ota kantaa lähteiden luotettavuuteen, mutta ne antavat silti vertailukelpoisia tuloksia. Taulukkoa luetaan niin, että mitä isompi numero, sitä pienempi poliittinen riski. Olen saattanut eri indikaattoreiden tulokset yhteen skaalaan. Turku toimii Varsinais-Suomen alueen keskuksena, joten arvottaminen on luonnollista ankkuroida skaalaus Turkuun verrattuna. Yrittäjämyönteisyys on otettu suoraan Varsinais-Suomen yrittäjien kyselystä (Varsinais-Suomen Yrittäjät Ry 2017), jossa Kaarina pärjasi arvioituista kunnista parhaiten. Päätöksenteon nopeus on otettu rakennuslupien päätöksentekoaajoista, jotka ovat otettu suoraan vertailukaupunkien internetsivuilta. Naantalissa on tällä mittarilla nopein päätöksenteko, jonka luvataan kestävän vain kaksi viikkoa. Turussa aika on kuukauden ja Kaarinassa vähän yli kuukausi. Päätöksenteon laatua olen arvioinut uutisten, päätöksenteon nopeuden, Ylen kuntatutka –tutkimuksen (2017) ja EPSI kuntarating'n (2017) perusteella. Turussa on selvästi eniten vastakkainasettelua päätöksenteossa. Suhmurointi ja valittamisen kulttuuriin on vaikuttanut Varsinais-Suomen Yrittäjien kysely kaupunkien viestinnän laadusta ja

kaupunkien internetsivujen helppolukuisuus sekä Ylen kuntatutkan ilmapiirin arvostus. Tiedottaminen ja helppolukuisuus ovat suuri osa päätöksenteon läpinäkyvyyttä, joka vähentää suhmuroinnin mahdollisuutta. Turussa negatiivisesti arvoon vaikuttaa etujärjestöt, kuten Meidän Turku Ry sekä Portsas Ry.

Vertailusta voi vetää suoraan johtopäätöksen, että Turun kehyskunnissa on tällä hetkellä pienempi poliittinen riski. Pisteytys ja skaalaus on tehty tutkijan subjektiivisen mielipiteen mukaisesti, ja arvot ovat suuntaa-antavia, mutta vertailukelpoisia. Kuntien kannattaisi ruveta mittaroimaan aiheuttamaansa poliittista riskiä, koska se olisi kaupungin elinvoiman ja kehittymisen kannalta oleellista. Tarkempaa poliittisen riskin mittaamista voitaisiin esimerkiksi tehdä myös yhteistyössä korkeakoulujen kanssa. Poliittisen riskin mittaaminen ei ole ainoastaan hyödyllistä vaan järkevää, koska mittaamalla voidaan todentaa kehittyminen.

5.2 Poliittisen riskin vaikutus kiinteistön tuottoon

Kiinteistösijoittajan tulisi ottaa poliittisen riskin negatiiviset vaikutukset huomioon laskiessaan kiinteistön kannattavuutta ja tuotto-odotusta. Kiinteistön tuotto-odotuksen voidaan nähdä koostuvan kahdesta osasta, kiinteästä ja joustavasta. Kiinteistössä pakollisia kiinteitä menoja ovat hoitovastike ja usein lainan korkokustannukset. Joustavaan osaan vaikuttaa markkinatilanne (Vahänen 2016, 31). Kunnallisen päätöksenteon riskiin voi jossain määrin vaikuttaa sekä riskiä voi pienentää hajauttamalla omistukset eri fragmentteihin eli alueisiin. Päätöksentekoon, joka tapahtuu eduskunnassa tai Euroopan Unionissa, ei sijoittajan yleensä voida nähdä vaikuttavan, näiden instituuttien luoman poliittisen riskin tulisi näkyä vieraan pääoman koron kertoimena sekä joustavan osan, eli vuokralaisen maksukyvyyn kertoimena. Kunnallisella päätöksenteolla vaikutetaan hoitovastikkeeseen, jonka takia hoitovastike tulisi kertoa poliittisella riskillä. Hoitovastiketta voivat rasittaa esimerkiksi kunnallinen jätehuolto sekä vesi- ja energialaitos, joiden toiminnassa piiloverottaminen on mahdollista. Lisäksi kunta voi vaikuttaa oleellisesti sijainnin saavutettavuuteen, esimerkiksi rakentamalla raitiotieverkoston. Verkosto nostaa sen pysäkkien viereisten kiinteistöjen hintaa, mutta laskee kauempana olevien kiinteistöjen hintoja.

6 YHTEENVETO

Yhteenvetona voidaan todeta, että poliittinen riski on monialainen ja se vaikuttaa kaikkien sijoittamiseen. Poliittinen riski on myös dynaaminen riski, jota tulisi hallita kiinteistösijoittamisessa. Riskit ovat jatkuvasti muuttuvia, joten pitäisi kiinteistösijoittaminenkin nähdä pikemminkin aktiivisena kuin passiivisena sijoitusmuotona.

Poliittisia riskejä esiintyy aina, niitä pitäisi pystyä seuraamaan ja arvioimaan. Seuraimista voi tehdä niin mediaa kuin kaupungin poliittisien päätöksiä analysoimalla. Arviointia tulisi tehdä, varsinkin liittyen oman toimialan, kiinteistön loppukäyttäjän kannalta. Jos poliittinen riski on sellainen, mihin ei pysty vaikuttamaan, tulisi riski ottaa investointilaskelmissa riskipreemiona. Poliittisesta päätöksenteosta johtuvaan riskiin voidaan vaikuttaa, ja vielä tehokkaammin yhteistyöllä.

Kiinteistömarkkinat ovat hyvin paikallisia ja lyhyetkin matkat voivat tehdä selvän pesäeron arvokkaaseen ja arvottomaan alueeseen. Kiinteistöt ovat sidottuja paikkaan, joten alueriski on sen yksi suurimmista riskeistä.

Yhteiskunnan isoihin linjoihin on hidasta ja vaikeaa tehdä muutosta. Isoina linjoina kiinteistösijoittamisessa näen lainsäädännön sekä siihen liittyvän verotuksen. Muutos saadaan aikaan yhteistyöllä ja asennemuutoksella. Jos halutaan muutosta, Vastamäen sanoin, tarvitsee tehdä yhdessä kompromisseja, päätöksiä sekä mennä eteenpäin.

Poliittisessa päätöksenteossa ja rakentamisessa avoimuus on äärimmäisen tärkeää. Avoimuus on luotettavuutta, ennakoitavuutta sekä informaation välitystä. Kuten Vastamäki sanoi haastattelussa: "Kun puhuu rehellisesti, ei tarvitse miettiä mitä tuli viimeksi kerrottua."

LÄHTEET

Aalto, K. 2015. Riskien arviointi julkisen suurhankkeen päätöksenteossa. Pro gradu -tutkielma. Hallintotiede. Tampere: Tampereen Yliopisto.

Aaltonen, J. 2014. Fragmentoituneiden asuntomarkkinoiden vaikutus asuntojen hintaan. Opinnäytetyö. Myyntityön koulutusohjelma. Turku: Turun Ammattikorkeakoulu.

Aamulehti 2017. Moduuliasunnot paikkaavat Uudenkaupungin asuntopulaa, mutta vain hetken: Uudet talot jo lähes täynnä. Viitattu 31.5.2017 <https://www.aamulehti.fi/kotimaa/moduuliasunnot-paikkaavat-uudenkaupungin-asuntopulaa-mutta-vain-hetken-uudet-talot-jo-lahes-taynna-24366559/>.

Elinkeinoelämän keskusliitto 2017. Turun seutu kiri toiseksi EK:n Kuntarankingissa. Viitattu 26.5.2017 <https://ek.fi/ajankohtaista/tiedotteet/2017/02/09/kr-tu/>.

EPSI Rating 2017. Kuntarating 2016. EPSI Rating. Viitattu: 26.5.2017 <http://www.epsi-finland.org/report/kuntarating-2016/>.

Ernst & Young Oy 2016. In the spotlight A new era of transparency and risk. Viitattu 31.5.2017 [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-2016-transfer-pricing-survey-series/\\$FILE/EY-2016-transfer-pricing-survey-series.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-2016-transfer-pricing-survey-series/$FILE/EY-2016-transfer-pricing-survey-series.pdf).

Ernst & Young Oy 2017. Harmaa talous vai kasvava talous? Viitattu 31.5.2017 [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-kuntapaattaja-selvitys-2017/\\$File/EY-kuntapaattaja-selvitys-2017.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-kuntapaattaja-selvitys-2017/$File/EY-kuntapaattaja-selvitys-2017.pdf).

Fonecta 2017. Turku Energia Oy. Viitattu: 25.4.2017 <https://www.finder.fi/Energiapalveluja+energian+tuotantoa/Turku+Energia+Oy+-+%C3%85bo+Energi+Ab/Turku/yhteystiedot/193525>.

Helsingin Yliopisto 2007. Suomen poliittinen järjestelmä. Viitattu 31.5.2017 <http://blogs.helsinki.fi/vol-spj/valtioonhallinto/jatkuvuutta-ja-muutosta/>.

Huotari, M. 2007. Organisaation oppiminen. Viitattu: 16.5.2017 http://oppimateriaalit.internetix.fi/fi/avoimet/0viestinta/informaatiotutkimus/po1/tietohallinto/2.prosessimalli/05_tiedonjakelu/05.1_orgoppiminen.

Investopedia. 4 Key Factors That Drive the Real Estate Market. Viitattu 23.5.2017 <http://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp?ad=dirN&qo=serpSearchTopBox&qsrc=1&o=40186>.

Investopedia. Political Risk. Viitattu 23.5.2017 <http://www.investopedia.com/terms/p/politicalrisk.asp>.

Kaarinan kaupunki 2017, Rakennusluvan hakeminen. Viitattu 7.6.2017 https://www.kaarina.fi/asuminen_rakentaminen/rakennusvalvonta/fi_FI/rakennusvalvonta/.

Kaasinen, P. 2015. Rakennusmääräykset vastaavat huonosti rakennusvalvonnan tehtäviä. Viitattu 15.4.2017 <https://intellectualtransitzone.wordpress.com/2015/09/15/rakennusmaaraykset-vastaavat-huonosti-rakennusvalvonnan-tehtavia/>.

Kaasinen, P. 2013. Rakentaminen ja asumisen kestävä kehitys. Viitattu: 6.4.2017 <https://intellectualtransitzone.wordpress.com/2013/01/29/rakentaminen-ja-asumisen-kestava-kehitys/>.

Kaleva, H.; Niemi, J. & Törnroos, J. 2014. Kiinteistön omistamisen verotus.

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2014. Kiinteistöväilytys ja -arviointi. Helsinki: Talentum.

Kauppalehti 2016. Uudenkaupungin yllättävä ongelma: autotehdas törmää asuntopulaan. Viitattu 28.3.2017 <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/uudenkaupungin-yllattava-ongelma-autotehdas-tormaa-asuntopulaan/JDbnz3Wn>.

Kauppalehti 2017. Valmet Automotive alkaa tehdä Mercedesen uutta automallia - palkkaa yli tuhat uutta autonrakentajaa. Viitattu 28.3.2017 <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/valmet-automotive-alkaa-tehda-mercedeksen-uutta-automallia--palkkaa-yli-tuhat-uutta-autonrakentajaa/5HtDbh7C>.

Kero, J. 2016. Asumisen verot ja maksut syövät ostovoiman. Viitattu 25.3.2017 <http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/53321.aspx>.

Kero, J. 2013. Kiinteistövero ei ratkaise kuntatalouden ongelmia. Viitattu 19.5.2017 <http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/2013/41565.aspx>.

Kiinteistöliitto. 2014. Ennakkokatsaus vuoden 2015 taksoihin.

Kiinteistöliitto 2017. Näin kunta vaikuttaa asumiseen ja taloyhtiöihin. Viitattu 24.3.2017 <http://www.kiinteistoliitto.fi/usercontrols/video.aspx?id=1101>

Kiinteistöposti 2014. Varainsiirtovero asuntomarkkinoiden jarru. Viitattu 27.3.2017 <http://www.kiinteistoposti.fi/artikkelit/varainsiirtovero-asuntomarkkinoiden-jarru/>.

Kiiras, J. & Tammilehto, S. 2014. Kiinteistökehitys. Espoo: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Leväinen, K. 2013. Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen. Helsinki: Gaudeamus Oy.

Littow, P. 2006. Kaavoitus ennen maankäyttö- ja rakennuslakia. Viitattu 29.5.2017 http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk406/mk406_974_littow.pdf.

Maslow, A. 1943. A Theory of Human Motivation. Psychological Review.

Minicozzi, J. 2014. Urban3: The Value of the Downtown. Viitattu 31.5.2017 <http://www.urban-three.com/>

MTV3 Kymmenen Uutiset 2017. Opiskelupaikat ja liikenneyhteydet tärkeitä. Viitattu 28.3.2017 <http://www.katsomo.fi/#!/jakso/33001017/uutislahetykset/729679/kymmenen-uutiset>.

Naantalin kaupunki 2017, Rakennusluvan hakeminen. Viitattu 7.6.2017 http://www.naantali.fi/asuminen_ja_rakentaminen/rakennusvalvonta/fi_FI/rakennusvalvonta/.

Niiranen, V.; Joensuu, M. & Martikainen, M. 2013. Millä tiedolla kuntia johdetaan? Tutkimus. Sastamala: Vammalan Kirjapaino Oy.

Niskakangas, H. 2011. Veropolitiikka. Talentum Media Oy.

Olkkonen, O.; Kaleva, H. & Land, P. 1997. Toimitilasijoittaminen. Turku: Kiinteistötalouden instituutti Ry.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, Vuokraa, Vaurastu. Talentum Media Oy.

Yle Uutiset 2016. Kiinteistöveron lisäkorotus iskee kymmeneen kuntiin: Katso lista korotajista. Viitattu 31.5.2017 <http://yle.fi/uutiset/3-9141432>.

Parkin, M.; Powell, M. & Matthews, K. 2012. Economics. Harlow: Pearson Education.

Prusi, T. 2013. Kuntien itsehallinnollinen asema kaavoituksessa. Akateeminen väitöskirja. Johtamiskorkeakoulu. Tampere: Tampereen yliopisto

Puustinen, S. 2006. Suomalainen kaavoittajaprofessio ja suunnittelun kommunikatiivinen käänne. Vuorovaikutukseen liittävät ongelmat ja mahdollisuudet suurten kaupunkien kaavoittajien näkökulmasta. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja. Espoo: Helsingin tekninen korkeakoulu.

Puustinen, S. 2004. Yhdyskuntasuunnittelu ammattina. Suomalaiset kaavoittajat ja 2000-luvun haasteet. Helsinki: Edita Prima Oy.

Raision kaupunki 2017, Rakennusluvan hakeminen. Viitattu 7.6.2017 http://www.raisio.fi/palvelut-a-o/asuminen-ja-rakentaminen/rakentaminen/luvan-hakeminen/fi_FI/luvan-hakeminen/.

Rakennuslehti 2015. Espoo on Suomen rakentamisvihamielisin kaupunki, Vantaa ystävällisin. Viitattu 31.5.2017 <https://www.rakennuslehti.fi/2015/05/espoo-on-suomen-rakentamisvihamielisin-kaupunki-vantaa-ystavallisin/>.

RAKLI 2014. Kiinteistöalan yhteiskunnallinen ja kansantaloudellinen merkitys. Selvitys.

Smith, L.; Rosen, K. & Fallis, G. 1988. Recent Developments in Economic Models of Housing Markets. Journal of Economic Literature.

Taloussanomien 2015. Kaukolämpö kallistui – ostaessa voi säästää sataasia. Viitattu 19.5.2017 <http://www.is.fi/taloussanomien/art-2000001867781.html>.

Tekniikan Maailma 2017. Maailman ekologisin asuntolaiva ei sovi Helsingissä asunnoksi.

Tilastokeskus 2016. Rakennuskanta 2015. Viitattu 31.5.2017 http://www.stat.fi/til/rakke/2015/rakke_2015_2016-05-26_kat_002_fi.html.

Turun kaupungin ympäristöala 2017. Turun korkean rakentamisen selvitys. Viitattu 31.5.2017 https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//turun_korkean_rakentamisen_selvitys_id_74071.pdf.

Turun kaupunki 2005. Ratapiha-alueen osayleiskaava-alueen (25/2005) selostus. Viitattu 31.5.2017 <http://ah.turku.fi/kh/2009/0427011x/Images/789904.pdf>.

Turunkaupunki 2017, Rakennusluvan hakeminen. Viitattu 7.6.2017 <https://www.turku.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakentamisen-luvat/rakennuslupa-ja-toimenpidelupa>.

Turun Sanomat 2017. Bussivuorojen katoaminen kauhistuttaa kuntia. Viitattu 31.5.2017 <http://www.ts.fi/uutiset/paikalliset/3447829/Bussivuorojen+katoaminen+kauhistuttaa+kuntia>.

Turun Sanomat 2017. Punavihreät epäröivät toriparkin kaatoa. Viitattu: 29.5.2017 <http://www.ts.fi/uutiset/paikalliset/3477199/Punavihreat+eparovat+toriparkin+kaatoa>.

Vahanen, V. 2016. Dynaamisen vuokratuottomallin arvioiminen ja soveltaminen kiinteistöjen tuottoarvioinnissa ja arvon määrittämisessä. Opinnäytetyö. Myyntityön koulutusohjelma. Turku: Turun Ammattikorkeakoulu.

Valtioneuvoston kanslia. 2017. Rakentaminen. Viitattu 31.5.2017 <http://www.findikaattori.fi/fi/59>.

Valtonen, E. 2013. Asuntotarjonnan hintajoukon alueelliset erot ja niiden syyt Suomessa. Diplomityö. Maankäyttötieteet. Espoo: Aalto yliopisto.

Varsinais-Suomen liitto 2014. Turun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma. Viitattu 31.5.2017 http://www.varsinais-suomi.fi/images/tiedostot/Tietopankki/Julkaisut/2014/Turun_seudun_rakennemallialueen_liikennejarjestelmasuunnitelma.pdf.

Varsinais-Suomen Yrittäjät Ry 2017. Elinkeinopoliittinen mittaristo 2016

Verohallinto 2016. Verohallinnon tilastoja: Verotulojen kehitys vuonna 2015. Viitattu 16.5.2017 [https://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tilastoja_ja_tutkimuksia/Verotulojen_kehitys/Verohallinnon_tilastoja_Verotulojen_kehi\(39141\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tilastoja_ja_tutkimuksia/Verotulojen_kehitys/Verohallinnon_tilastoja_Verotulojen_kehi(39141)).

VisitTurku 2007. Puutori. Viitattu 6.4.2017 http://www.visitturku.fi/puutori_fi.

Väestökisterikeskus 2016. Kunnat ja kunnallishallinto. Viitattu 31.5.2017 https://www.suomi.fi/suomifi/suomi/valtio_ja_kunnat/kunnat_ja_kunnallishallinto/index.html?print=true.

Yle 2017, Kuntatutka. Viitattu 7.6.2017 <https://yle.fi/uutiset/3-9192528>.

Yle Uutiset 2016. "Ainoa vero, jossa on käänteinen progressio" – asiantuntija moittii kiinteistöveroäpäreiluksi. Viitattu 25.3.2017 <http://yle.fi/uutiset/3-8795348>.

Yle Uutiset 2017. Asuntoministeri: "Vuokranantajat, ette voi luottaa siihen, että veronmaksaja maksaa korotukset". Viitattu 31.5.2017 <http://yle.fi/uutiset/3-9600326>.

Yle Uutiset 2017. Jätkäsaaren Pitsitalon kosteusvauriot eivät ole poikkeus – Rakennustarkastajat: "Asenteen pitää muuttua". Viitattu 6.4.2017 <http://yle.fi/uutiset/3-9537081>.

Yle Uutiset 2016. Kuntien vetovoima listattiin – katso miten omasi sijoittuu. Viitattu 26.5.2017 <http://yle.fi/uutiset/3-8919741>.

Yle Uutiset 2017. Kuplia seinissä ja tulviva parveke – Helsingin kaupungin palkittu, uusi betonitalo on jo nyt kosteusvaurioiden kourissa. Viitattu 30.3.2017 <http://yle.fi/uutiset/3-9530933>.

Yle Uutiset 2016. Nousiaisten Nesteelle kävi kuin Sulo Vilénin huoltoasemalle – kasitien remontti sai laittamaan lapun luukulle. Viitattu 9.5.2017 <http://yle.fi/uutiset/3-9375955>.

Yle Uutiset 2013. Omakotiliitto: Kiinteistöveroosta tullut piilovarallisuusveroa. Viitattu 19.5.2017 <http://yle.fi/uutiset/3-6639537>.

Yle Uutiset 2017. Suomen Vuokranantajat ei niele ministerin kritiikkiä: "Asumismenojen kasvuun vaikuttaa vuokria enemmän työttömyyden kasvu". Viitattu 9.5.2017 <http://yle.fi/uutiset/3-9601318>.

Yle Uutiset 2016. Kiinteistöveron lisäkorotus iskee kymmeneen kuntiin: Katso lista korotajista. Viitattu 31.5.2017 <http://yle.fi/uutiset/3-9141432>.

Ympäristöministeriö 2013. Rakennuksen terveellisyys ja esteettömyys. Viitattu 22.5.2017 http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Rakennuksen_terveellisyys_ja_esteettomyys.

Verojen osuus vuokrasta

	Verojen osuus			Vuokran jakautuminen (100 %)	Kohdistuva verorasitus
Pääomakustannukset	43 %		*	65 %	= 28 %
Ylläpitokustannukset					
Ylläpitokustannuksiin sis. verot (ilman palkkojen tai katteen ve- roa)	29 %				
Työntekijöiden verot, työnanta- jakustannukset ja yritysten tulo- verot	12 %	41 %	*	35 %	= 14 %
Verot vuokrasta (vuokratulosta maksettavaa tuloverotusta ei huomioitu)					= 42 %

Veden hinta Varsinais-Suomessa

Veden hintaennusteet vuodelle 2015 Varsinais-Suomessa

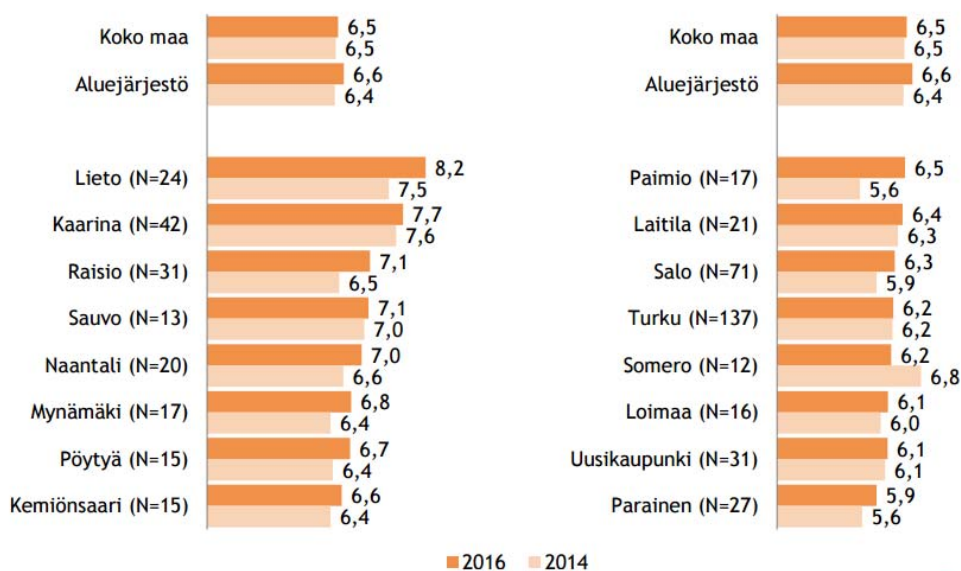
Kunta	Vesi 9/2014 (sis alv 24 %) €/ m3	Vesi 2015 (sis alv 24 %) €/ m3 <i>ennuste</i>	Jätevesi 9/2014 (sis alv 24 %) €/ m3	Jätevesi 2015 (sis alv 24 %) €/ m3 <i>ennuste</i>
Turku	1,57	1,57	1,96	1,96
Raisio	3,19	3,19	2,95	2,95
Loimaa	1,29	1,29	2,51	2,51
Salo	1,55	1,55	2,54	2,54
Laitila	1,7	1,7	2,79	2,79



Yrittäjämysteisyys päätöksenteossa

Kunnan päätöksenteon yrityslähtöisyys (Varsinais-Suomi, N=571)

Keskiarvot 4-10



Poliittisen riskin arviointi

Yrityslähtöisyys päätöksenteossa V-S Yrittäjät Ry	http://www2.yrittajat.fi/File/55c22581-ef27-4aa7-84d6-e5cfffec4ad81/elpo2016_varsinaissuomi.pdf
Kaarina	7,7
Naantali	7,0
Raisio	7,1
Turku	6,2

Rakennuslupien käsittelyaika

Kaarina	5–6 viikkoa	https://www.kaarina.fi/asuminen_rakentaminen/rakennusvalvonta/fi_FI/rakennusvalvonta/
Naantali	2 viikkoa	http://www.naantali.fi/asuminen_ja_rakentaminen/rakennusvalvonta/fi_FI/rakennusvalvonta/
Raisio	4 viikkoa	http://www.raisio.fi/palvelut-a-o/asuminen-ja-rakentaminen/rakentaminen/luvanhakeminen/fi_FI/luvanhakeminen/
Turku	4 viikkoa	https://www.turku.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakentamisen-luvat/rakennuslupa-ja-toimenpidelupa

Kunnan viestintä ja tiedottaminen	http://www2.yrittajat.fi/File/55c22581-ef27-4aa7-84d6-5cffe4ad81/elpo2016_varsinaissuomi.pdf	skaalaus
Kaarina	8,2	10
Naantali	7,1	7
Raisio	7,3	8
Turku	6,4	5

Ylen kuntatutka 2017	https://yle.fi/uutiset/3-9490180	
Kaupunki	Ilmapiiri	skaalattuna
Kaarina	3	8
Naantali	4	9
Raisio	2	7
Turku	4	9

EPSI Kuntaranking	Pisteet	Skaalattuna
Kaarina	73	8
Naantali	79,5	10
Raisio	73	8
Turku	67,3	6

Kaupungin internetsivujen selkeys	oma mielipide 1–10
Kaarina	9
Naantali	9
Raisio	8
Turku	5

Kaupungin päätöksenteon laatu	oma mielipide 1–10
Kaarina	10
Naantali	8
Raisio	8
Turku	6

Valittamisen kulttuuri

Kaupunki	"Valituksien aiheita"
Kaarina	Golfkenttä
Naantali	Sataman viereen rakentaminen, kuparivuoren kaavat, Keskustan kehittäminen
Raisio	Raisio Oyj
Turku	Kakolan alue, Ruusukortteli, Raitiovaunu, Toriparkki, Meidän Turku Ry