ESPOO
ESBO

Kommentteja asuntopolitiikan kehittämiskohteita -tutkimukseen

Eduskunnan tarkastusvaliokunta 15.11.2017

Anne Savolainen, asuntopäällikkö, Espoon kaupunki

Kysyntä- ja tarjontatuet

Kommentteja tutkimuksessa esitettyihin väitteisiin:

- Tuetun asuntotuotannon markkinavuokratasoa edullisempi vuokrataso vähentää asumistuen yhteiskunnalle aiheuttamia kustannuksia
  - Kysyntä- ja tarjontatukien kustannusvaikutusten vertailua ja tukia tulisi kehittää samanaikaisesti.
- Tuettu asuntotuotanto syrjäyttää markkinaehtoista asuntotuotantoa
  - Nykyisessä markkinatilanteessa ei pidä paikkaansa. Tuetun asuntotuotannon ehdot eivät kannusta tuetun tuotannon rakennuttamiseen.
- Tarjontatukiin perustuva tapa sosiaalisen vuokra-asuntokannan tarjoamiselle on kallis, koska asuntotarjonta perustuu lähes kokonaan uudistuotantoon
  - ARA hyväksyy rakentamiskustannukset ja valvoo vuokrien määräytymistä.
  - Nykyinen tuetun vuokra-asumisen uudistuotannon taso ei riitä korvaamaan edes käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvaa ara -kantaa.
- Asumisen tukien kohdistaminen kiinteistöille on yhteiskunnan kannalta tehotonta, koska tukien kohdistuminen kotitalouksille on sattumanvaraista ja epäoikeudenmukaista
  - Asukasvalinnat asunnon tarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Kunnat valvovat asukasvalintoja.
  - Kotitalouksien tilanteet saattavat parantua asumisen aikana, mikä osaltaan vähentää ara-kiinteistöihin liittyviä eriytymisen ongelmia.
- Omistusasumista verotetaan vähemmän kuin vuokra-asumista, mikä saattaa toisaalta nostaa asuntojen hintoja, mutta toisaalta myös vuokria
  - Asuntojen hinnat ja vuokrat määräytyvät markkinoilla ja niihin vaikutetaan ensisijaisesti riittävällä asuntotuotannolla.
- ARA-tuotannon tontit tulisi vuokrata samoilla hintakriteereillä vapaarahoitteisen tuotannon kanssa (toimenpidesuositus 17) ja kunnan tulisi maksaa lisäasumistukea asumistukeen oikeutetuille kotitalouksille korkean tonttivuokran kompensoimiseksi.
  - Lisäasumistuen määrä ei ole yhtä hyvin etukäteen arvioitavissa kuin tontin vuokran tai myyntihinnan kompensointi.
  - Lisäasumistuki ei kannusta asukasta lisätulojen hankkimiseen.

Poimintoja johtopäätöksistä ja toimenpidesuosituksista

- MAL sopimuksen 2016-2019 tavoitteiden toteuttaminen kaavoituksessa ja tonttitarjonnassa on tärkeää (suositus 1 ja 2).
- Maankäyttö ja liikennesuunnittelu tulee sitoa toisiinsa (suositus 6).
- Toimenpiteitä asunnottomuuden vähentämiseksi (suositus 4) ja ennaltaehkäisemiseksi (suositus 15) toteutetaan asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmassa (Aune) 2016-2019.
- Asunnottomuuden syyt juontuvat usein myös muualta kuin vuokranmaksuvaikeuksista, joihin suosituksessa 13 ehdotettu ”suora asumistuki” ei auta.
  - Aune-ohjelmassa on useita toimenpiteitä kuten talous- ja asumisasioiden neuvonta alle 30 –vuotiaille, sosiaalisen luoton myöntäminen, asumisneuvonnan avustukset ja asumisneuvonnan lisääminen, kokemusasiantuntijoiden käyttäminen
- Suosituksessa 14 ehdotettuja erilaisia tuetun asumisen ratkaisuja on jo olemassa.
- Kaupunkirakenteen investointeja ja ylläpitoa voidaan rahoittaa tonttimaahan kohdistuvien maksujen ja verojen lisäksi **maanmyyntituloilla** (suositus 8).
- ARA –varallisuuden ohjaaminen kaupunkirakenteen ja asumista edustavan infrastruktuurin kehittämiseen vs. asuntotuotannon tarjontatukien rahoittamiseen (suositus 9)?
- ARA –rahoituksen ehtojen kannustavuus (suositus 16) ei näy asuntorakentamisen korkotukilain muuttamisesta annetussa esityksessä (YM1/600/2017).