ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Suomi Finland 100

Asuntopolitiikan kehittämistarpeet ja –haasteet

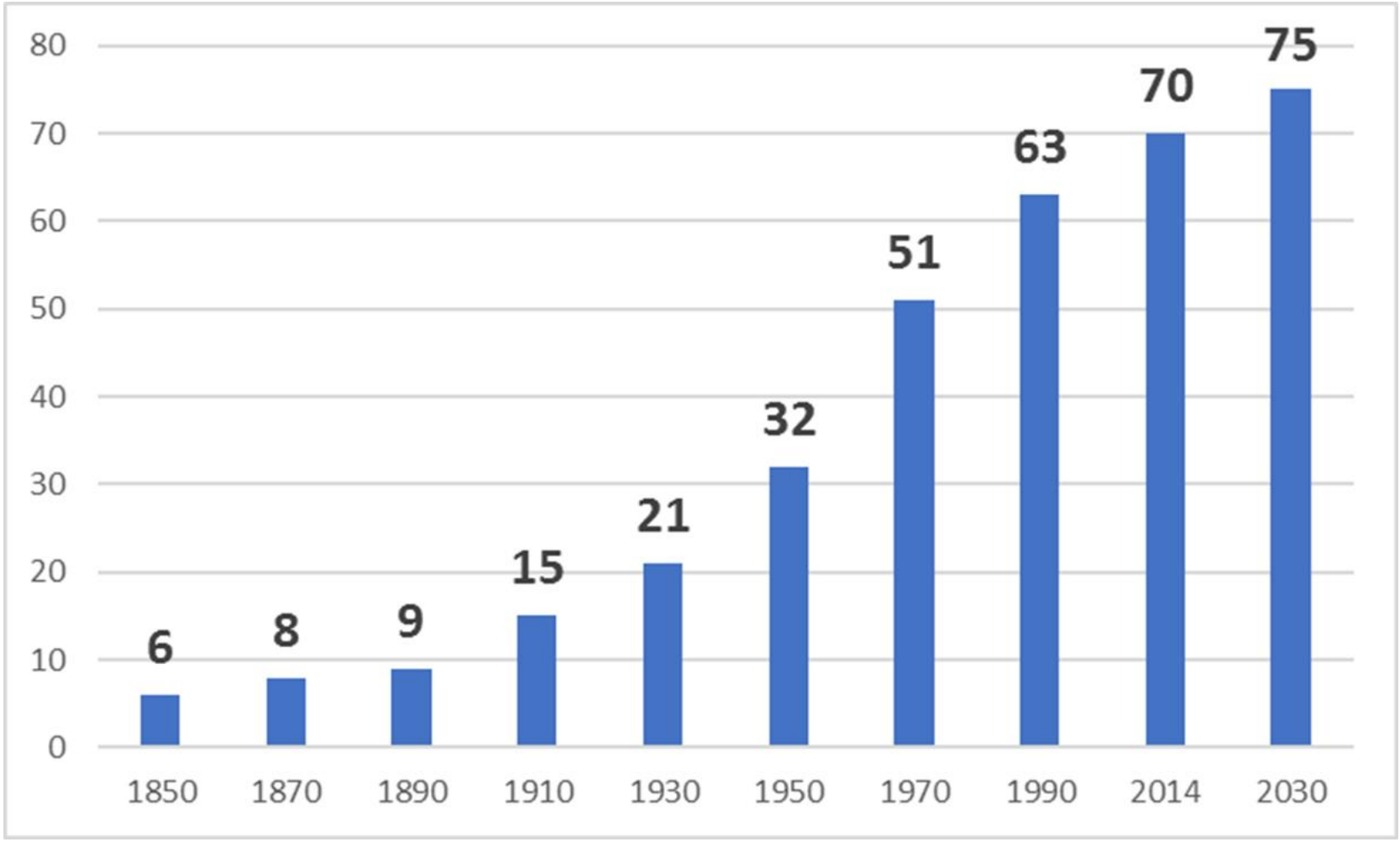
29.11.2017, valiokuntien yhteiskuuleminen

Johtaja Jarmo Lindén

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

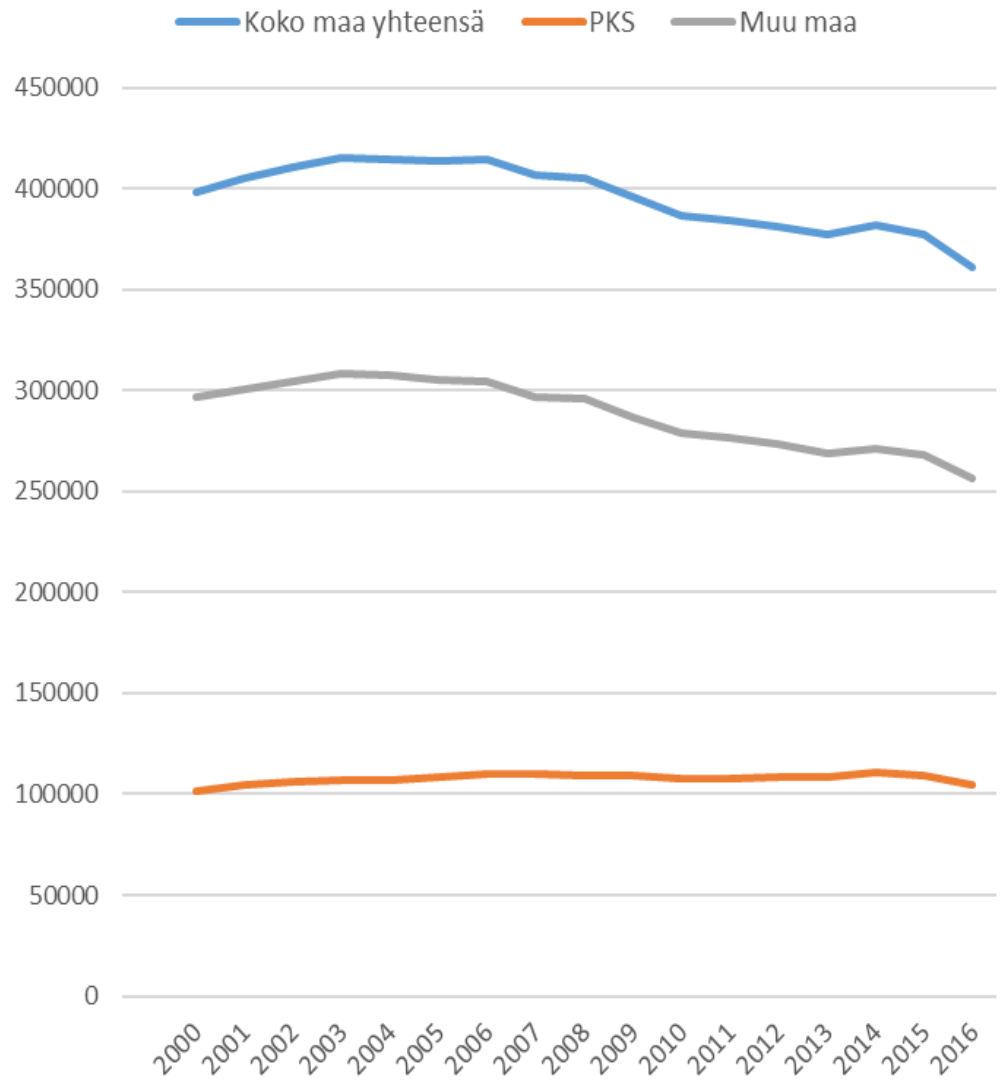
Suomi kaupungistuu

kaupungistumisaste 1850-2030 – Ruotsi 85 %

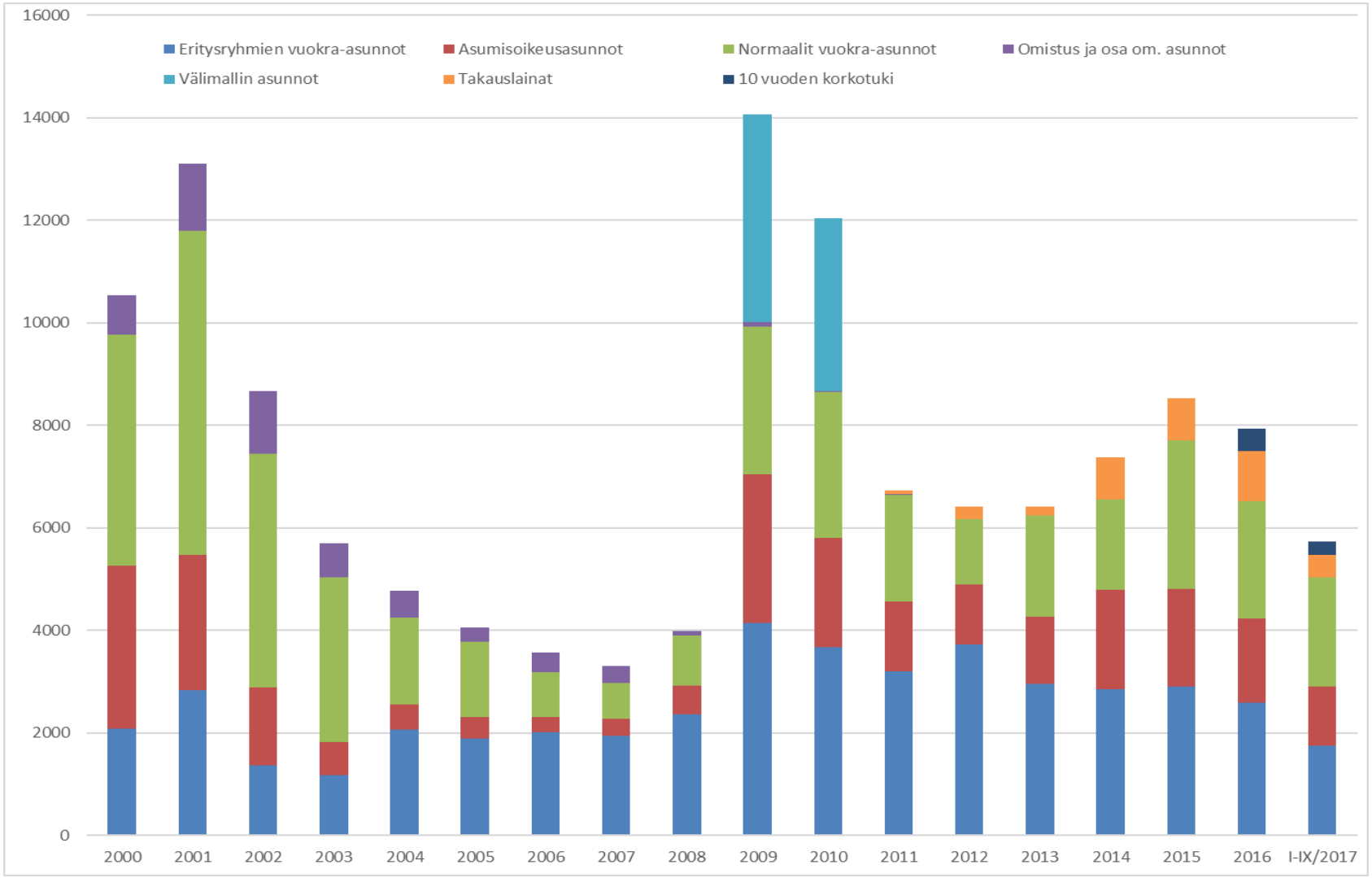


Rajoitusten alainen ARA-asuntokanta vähenee = - 40 000 omakustannusvuokra-asuntoa 2000-2016

- Alun perin rajoitusten alaisista ARA-asunnoista noin **140 000** on muuttunut ”vapaarahoitteiseksi”
  - **90 000 asuntoa on** vapautunut rajoituksista
  - **50 000** asuntoa on vapautettu rajoituksista
  - **5 000** asuntoa on saanut purkuluvan
- Pääkaupunkiseudulla tilanne on pysynyt lähes ennallaan, mutta muualla maassa määrä vähenee
- 29 % ARA-asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla

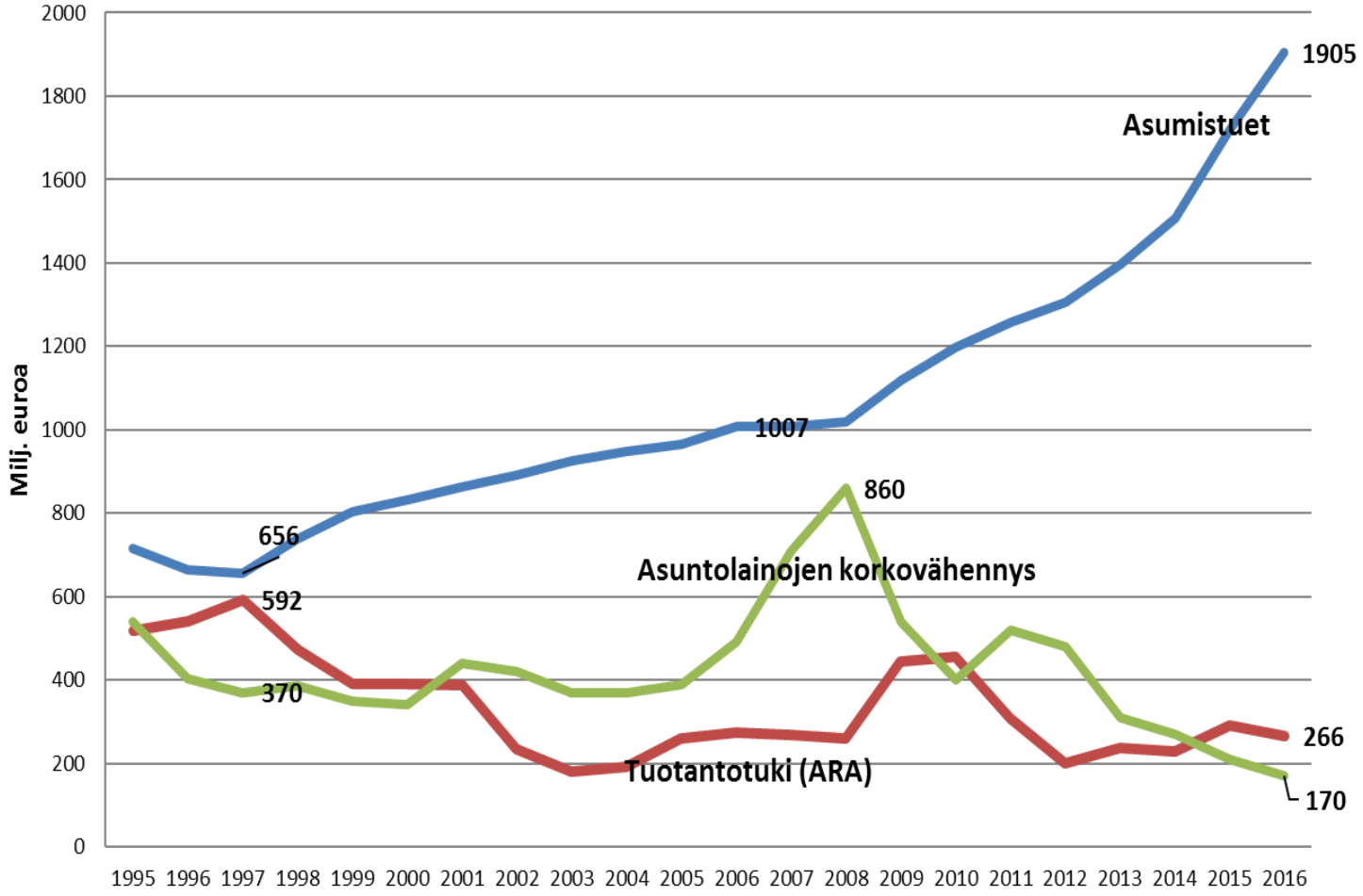


ARA-tuotanto 2000-luvulla = pitkän korkotuen uustuotanto ei korvaa asuntojen poistumaa



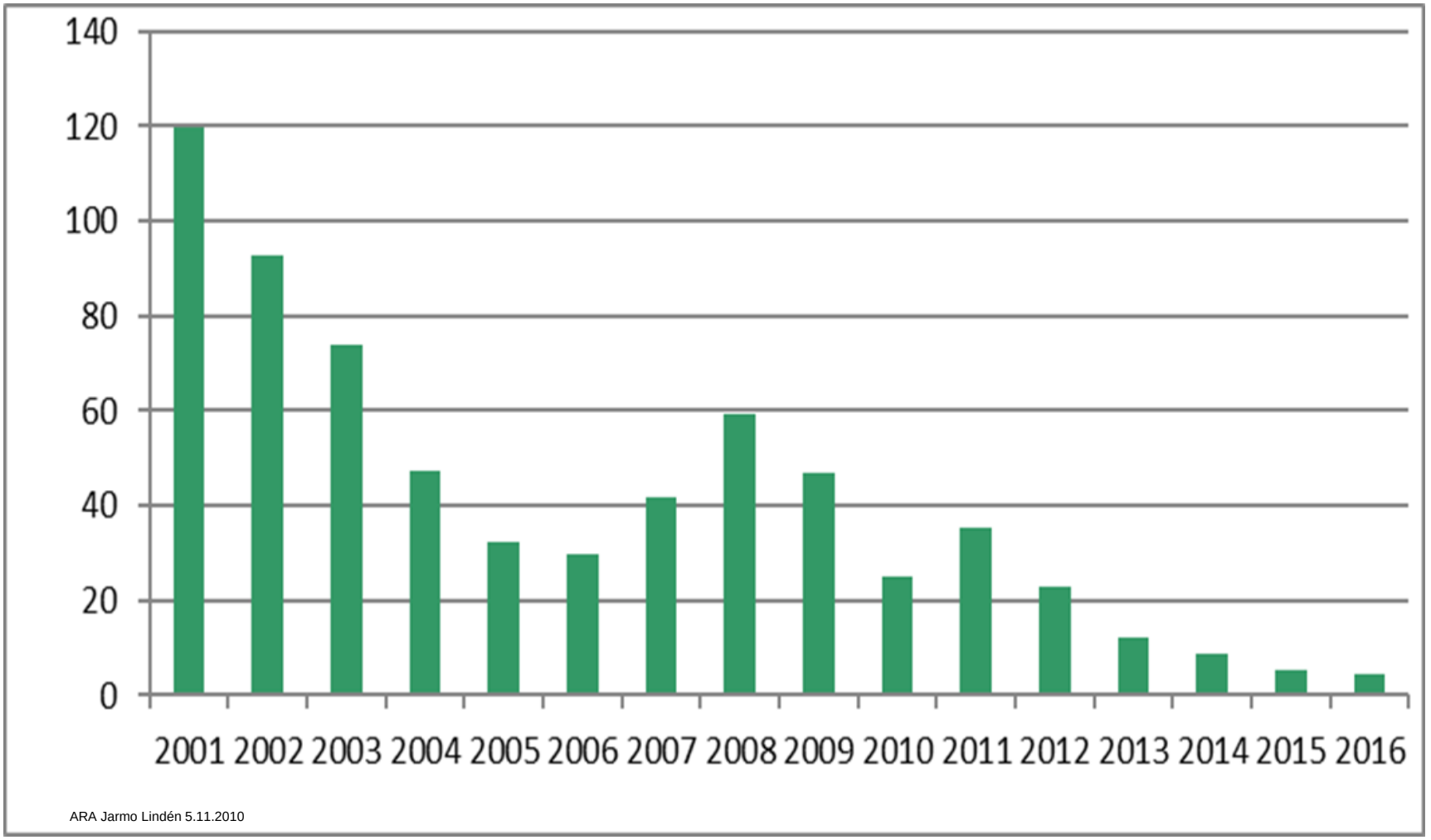
Asuminen tulee kalliiksi!

Asumistukiin ja asuntomenojen korvaamiseen toimeentulotuella kuluu jo 2,5 miljardia euroa budjettivaroja



VAR:sta maksetut korkotuet 2001-2016:

<u>Raportti:</u> ”Nykyisellä ja huomattavasti korkeammallakin korkotasolla <u>ARA-tuotanto on varsin edullista yhteiskunnalle</u>”



Asumisen tukijärjestelmä ja ARA-tuotanto

- ARA on samaa mieltä raportin kanssa, että **yhteiskunnan tukemaa säädeltyä asuntokantaa tarvitaan ja sen toteutumisen edellytyksistä tulee huolehtia pitkäjänteisesti**

- Riittävät ja oikein kohdistetut tarjontatuet ja tonttivaranto pitävät kysyntätukien kasvun kurissa

- noin 90% asumisen tuista on kysyntätukia - **tarjonnan kannusteita lisäämällä voidaan saavuttaa tukijärjestelmän parempi vaikuttavuus**

- **ARA-tuotanto perustuu lähes kokonaan urakkakilpailuun** ja mahdollistaa uusien innovaatioiden kokeilun – puukerrostalot lähes kaikki ARA-tuella toteutettuja

- Esitys ARA-tuotannon tonttien samoista hintakriteereistä vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa tuottaisi enemmän ongelmia kuin niitä ratkaisisi

MAL-sopimukset ja normit

- Vapaaehtoiseen sopimiseen perustuvia **MAL-sopimuksia syytä jatkaa ja kehittää edelleen suurten kaupunkiseutujen kehityksen tukemiseksi**

- Valtion voitava sitoutua MAL-sopimuksiin pitkällä aikavälillä ja **ARA-tuotannon määrät ja niihin liittyvät kannustimet sovittava – käynnistysavustukset toimiva malli**

- ARA pitää hyvänä, että normeja tarkastellaan kriittisesti ja tavoitellaan joustavampaa sääntelyä

- Esimerkiksi parkkipaikkanormeja on hyvä tarkastella kriittisesti ottaen huomioon liikkumiseen liittyvät tulevaisuuden näkymät

ARA-varallisuuden (=VAR) käyttö asumisen edistämiseen nykyistä laajemmin

- Valtion asuntorahaston (VAR) varallisuutta ohjataan jo nykyisinkin esim. kunnallistekniikka-avustuksiin osana MAL-sopimuksia

- ARA yhtyy näkemykseen, että VAR-pääomia voitaisiin käyttää tukena tai lainoina esim. yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ja alueiden suunnitteluun, maan hankintaan, asemanseutujen kehittämiseen tai muuhun kaupunkirakennetta eheyttävään perusrakenteeseen

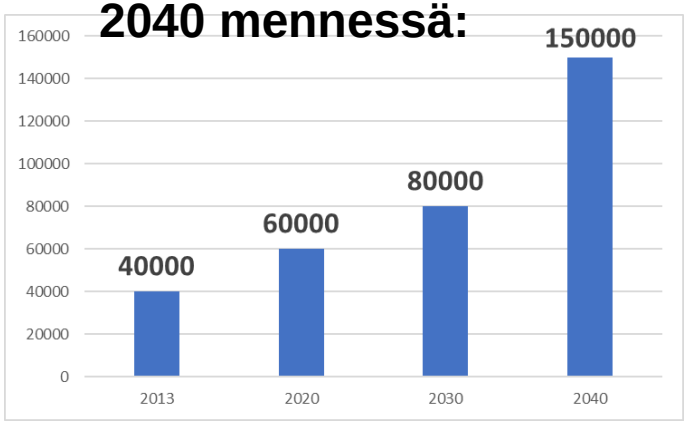
- **ARA ei kannata tutkimuksessa esitettyä tarjontatukien siirtämistä kokonaan talousarviosta rahoitettaviksi**, koska
  - VAR-valtuuksin voidaan reagoida joustavasti asuntorakentamisen suhdannevaihteluihin ja tukea rakennusalan työllisyyttä
  - VAR-rahoitus tuonut pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikkaan
  - Budjettirahoitus saattaisi lisätä asuntopolitiikan tempoilevuutta ja vähentäisi valtion kykyä tukea rakentamista etenkin heikossa taloustilanteessa

Suomi ikääntyy!

Pitkäikäisyyden yhteiskunta vaatii muutoksia myös asuntopolitiikkaan

- **ARA tukenut jo lähes 4000 hissin jälkiasennusta vuosina 1993-2017**
- **Ikääntyneiden korjausavustukset keskitettiin ARAan vuoden 2017 alusta: oman kodin esteettömyys**
- **Käytössä ARAn uusi verkkoasiointi, mutta koska hakijoista suurin osa on iäkkäitä kotitalouksia, paperilla toimitettavien hakemusten osuus suuri**
- **Investointiavustuksia 2005-2016 jaettu 1,1 miljardia euroa ja avustettu noin 40 000 asuntoa**
- **Ikääntyneiden asuntoihin 600 M€ avustusta ja lähes 20 000 asuntoa**

90+ väestö nelinkertaistuu 2040 mennessä:



IKÄÄNTYNEIDEN ASUMISEN KEHITTÄMISOHJELMA



HISSI! ESTEETÖN SUOMI 2017





JOHTOPÄÄTÖS:
Asuminen ja asuinalueet ajateltava uusiksi pitkäikäisyyden yhteiskunnassa

- **Senioriasumista tavallisissa kerrostaloissa**
- **Yhteisöllisiä asumismuotoja**
- **Palvelukortteleihin** monenlaista asumista: Asumisoikeus, vuokra-ja omistusasunnot sekä kohtuullisessa määrin yhteistiloja ja tukipisteitä
- **Monisukupolvikortteleita -** ehkäisee segregaatiota
- **Hybriditaloja** = monenlaista ikääntyneille tarkoitettua asumista samassa talossa

- **ARA tukee uusia ja monipuolisia asumisratkaisuja – <u>tuotantotuki hyvä keino vauhdittaa muutosta</u>**

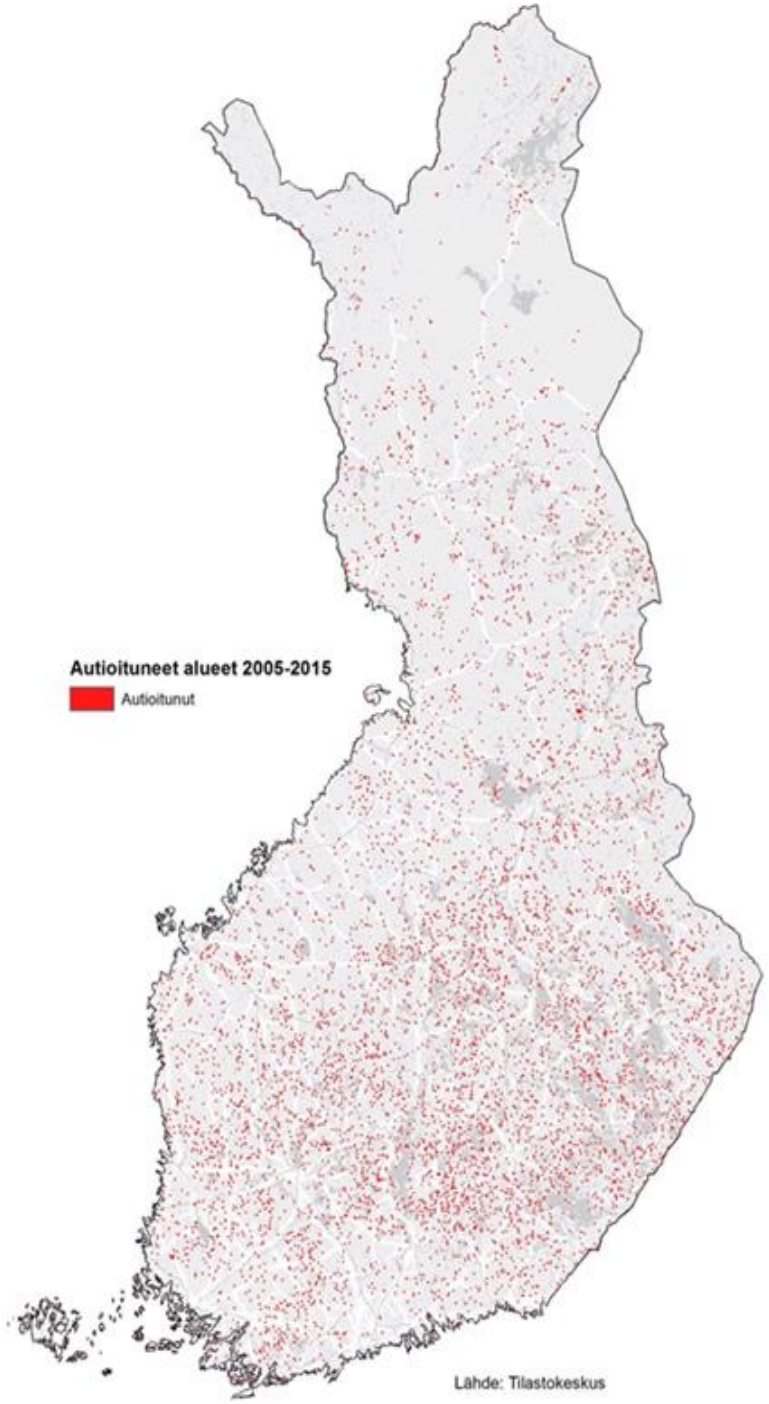
Suomi autioituu

Autioituneet alueet 2005-2015

Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella (AAKE) – YM:n työryhmäraportti lokakuu 2017

myös valtiolla vastuuta asunto-oloista väestötappioalueilla

Tarvitaan asuntokannan vähentämistä, mutta myös modernisointia vastaamaan asumistasoa



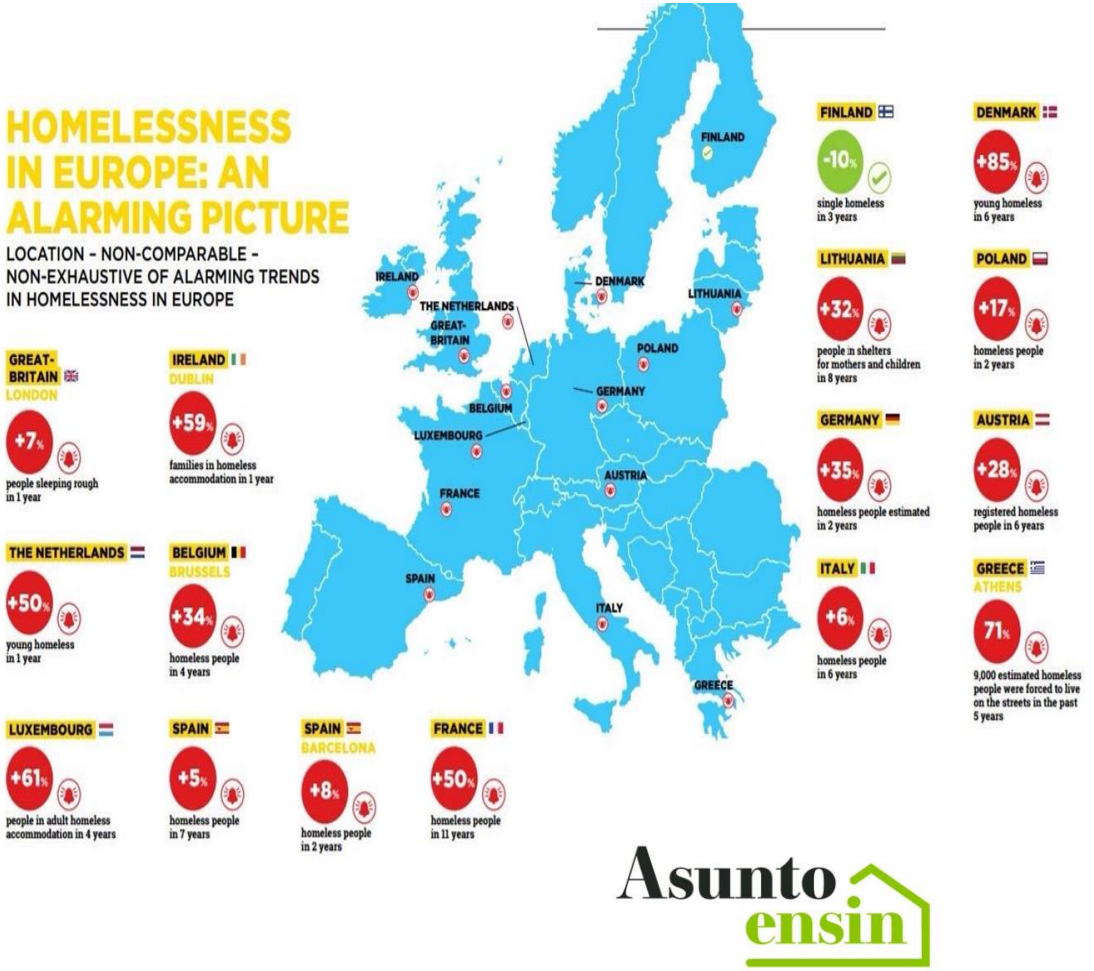
Asunnottomuustyössä Suomi onnistunut toteuttamaan pitkäjänteistä ja hallintorajat ylittävää yhteistä kehittämistä – ARA-tuella tärkeä rooli

- Suomen Asunto ensin
- –periaatteen toteutus kiinnostaa muualla Euroopassa

Housing first.fi

- Muissa EU-maissa asunnottomuus kasvaa

- **Feantsa: ”Finland is the only exception, showing the effectiveness of implementing a long-term homelessness strategy” (The Second Overview of Housing Exclusion in Europe 2017)**



Asunto ensin

Social Housing ei yksin riitä, tarvitaan toimia myös muun asumisen kohtuuhintaisuuden eteen

- Tutkimuksessa ei käsitelty juuri ollenkaan markkinaehtoisen ja ARA-vuokra-asumisen väliin sijoittuvia asumismuotoja ja niiden tarjonnan edistämisen tarpeellisuutta

- **Asumisoikeuden (ja Helsingin HITAS) suosio kasvuseuduilla osoittaa, vuokra- ja omistusasumisen välimuotoon sijoittuvaa kohtuuhintaista asumista tarvitaan**

- Työssäkäyvän pieni- tai keskituloisen on vaikea saada ARA-asuntoa ja kaikki eivät myöskään halua perinteistä omistamista tai se ei ole mahdollistakaan

- Markkinaehtoinen vuokra-asuminen ei myöskään ole ratkaisu, johon pidemmällä aikavälillä halutaan sitoutua ja se on monessa tapauksessa myös kallis asumisen vaihtoehto

Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli -selvitys

- Osuuskuntamalli toisi Suomeen uuden vaihtoehdon omistus- ja vuokra-asumisen rinnalle – malleja monissa Euroopan maissa
- **Asunto-osuuskunta tarjoaisi voittoa tavoittelemattoman asumisen mallin**, joka perustuu aidosti asukkaiden yhteiseen omistukseen, hallintaan ja yhteisölliseen asumiseen
- Asunto-osuuskunta olisi omistusmuotoista asumista ja kuitenkin säänneltyä ja hinnaltaan rajoitettua, kun asukkaiden maksamat käyttövastikkeet määräytyisivät kulujen mukaan. Koska asukkaat päättäisivät osuuskunnan toiminnasta, heillä olisi intressi pitää asumiskustannukset minimissä
- Kun asukas muuttaisi pois osuuskunta-asunnosta, hän saisi osuutensa myynnistä enintään maksamansa osuuspääoman indeksillä korotettuna sekä tietyn kohtuullisena pidettävän tuoton - ARA valvoisi tämän enimmäishintasäännön noudattamista
- **Asunto-osuuskunnat voisivat elvyttää kohtuuhintaisen omistusmuotoisen asuntotuotannon pienin julkisin kustannuksin**

Tutkimuksen oikea johtopäätös: Asuntomarkkinoihin vaikuttamista ja asuntopolitiikkaa tarvitaan edelleen

- Nykyisen politiikan tuloksia tuottaneista välineistä ja keinoista kannattaa pitää kiinni ja vahvistaa niitä, siksi:
  - **ARAn tukiehdot kuntoon** – tarjonta- ja kysyntätuet parempaan tasapainoon
  - **MAL-menettelyä kehitettävä** ja laajennettava edelleen
  - onnistuminen kasvukeskusten asuntokysymyksen ratkaisussa vaatii laajaa yhteistyötä yli hallituskausien
  - Asunnottomuustyössä vahvistettava **Asunto ensin –periaatetta**

- Lisäksi tarvitaan toimia, joilla
  - Asuminen, asuinalueet ja palvelut kuntoon **pitkäikäisyyden yhteiskunnassa**
  - **Väestöään menettävien alueet –** AAKE-ryhmän ehdotukset toimeen
  - Ryhmärakennuttamisen ja **sosiaalisen asumisen osuuskuntamallin** edistäminen
  - Kysymys: Miksei kaikki asuminen voisi olla omakustannusperusteista?