Asuntopolitiikan kehittämistarpeet ja –haasteet

- Valiokuntien yhteinen kuuleminen 29.11.2017

Kalervo Haverinen

Toimitusjohtaja

Turun Ylioppilaskyläsäätiö

Asuntopolitiikan kehittämiskohteita -tutkimushanke

Tutut ongelmat

- Tonttimaan saatavuus, kaavoitus ja valtion tukipolitiikan keinot
- Tuetaanko kysyntää vai tarjontaa

Paljon hyviä ehdotuksia

- Asuntopolitiikasta pitkäjännitteisempää
- MAL-aiesopimukset sitoviksi ja pitkäaikaisiksi
- Seudullinen tarkastelu
- Tonttivarannon kasvattaminen ja kaavoituksen kehittäminen

Kysymyksiä johtopäätöksistä ja asuntopolitiikasta

1. **Selvitys:** Tarjonnan lisääminen hillitsee hintojen ja vuokrien nousua

MUTTA

- Onko näyttöä sellaisesta tilanteesta, jossa näin olisi käynyt Helsingin seudulla ainakaan itsenäisyyden aikana?
- Kun asuntotuotanto pääosin markkinaehtoista, ja markkinat epätäydelliset, tarjontaa vähennetään, jos hinnat ja vuokrat eivät nouse.

Kysyntä- vai tarjontatukea

Tarjontatukeen käytetään tänä vuonna valtion varoja 266 M€ ja kysyntätukeen 2Mrd€.

Kaikissa selvityksen esimerkkimaissa käytetään sekä kysyntä- että tarjontatukia paitsi Ruotsi, jossa käytännössä vuokrasäännöstely.

- Johtopäätös oli kuitenkin, että pitää käyttää kysyntätukea, koska tarjontatuki ei kohdistu vain eniten tuen tarpeessa oleville.
- **Jos siirrytään pelkästään kysyntätukeen:**
  - Mitä tapahtuu vuokrille, kun kohtuuhintaisia asuntoja ei ole ja kohtuuhintainen asuntokanta ei aseta mitään paineita markkinahinnoittelulle?
  - Mitä tapahtuu asumistukimenoille?

Yhteiskunnan tukema asuntotuotanto täydentää markkinaehtoista tuotantoa

- **Jos näin, miksi:**
  - Vaaditaan ja kehitetään koko ajan hallitusten toimesta tuotteita (lyhyt korkotuki), jotka ovat lähes markkinaehtoista ja tuottavat hyödyn vain omistajille
  - Pitkään korkotukeen (vähemmän markkinoita häiritsevää) tarjotaan sellaisia ehtoja, ettei se kiinnosta; vai voiko se olla tavoitekin?
  - Markkinaehtoinen ja kohtuuhintainen asuntotuotanto vastaavat eri kysyntöihin
  - Talouden kasvaessa myös kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä kasvaa ja voi muodostua pullonkaulaksi työvoiman liikkuvuudelle

Omistusasumien

Selvitys: Omistusasumista verotetaan vähemmän kuin vuokra-asumista ja tuki mene ylimmille tuloluokille

- Johtopäätös kuitenkin on, että tukia ei pidä poistaa vaan lisätä verotukea poistamalla varainsiirtovero?

Kohtuuhintainen asuntotuotanto

Selvitys: Yhteiskunnan tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäksi tarvitaan muutakin kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

- Avoimeksi jäi, mitä se olisi?

Tontit markkinahintaisiksi ara-tuotannossa

Millä edellytyksillä pystytään toteuttamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa, kun vuokratalojen omistajan kannalta:

- pitkässä korkotuessa ei tukea; pikemminkin heikko korkosuojaus
- pitkän korkotuen ehtoja heikennetään
- vanhoissa aravalainoissa korot voivat olla jopa yli 5%
- asuntokannassa paljon haastavia asukkaita, joita ei markkinoille huolita
- millainen byrokratia tarvittaisiin kuntiin käsittelemään markkinahintaisten tonttien aiheuttamaa tarvetta kunnalliseen, tarveharkintaiseen asumistukeen?

ARA:n varallisuus muuhun käyttöön

Selvitys: ARA:n varallisuuden korvamerkitseminen asuntotuotannon tarjontatukien rahoittamiseen ei ole enää perusteltua.

- avoimeksi jäi, miksi?
- jos rahastoa ei olisi ollut, mikä olisi ollut lainoituksen taso budjetin kautta tällä vuosituhannella?
- miksi ei voida rahoittaa budjetin kautta kestävän liikkumisen hankkeita, asemanseutujen kehittämistä, tutkimustoimintaa jne?

Avoimia kysymyksiä

1. Kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta supistuu koko ajan (140 000 arava-asuntoa vapautunut vv. 2005 -16) , mitä vaikutuksia?
2. Tällä vuosikymmenellä puolet markkinaehtoisesta uustuotannosta on mennyt suoraan sijoittajille vuokra-asuntokäyttöön; mitä vaikutuksia tällä on?
3. Onko kohtuuhintaisen asuntotuotannon raju supistaminen luonut markkinaehtoisen tuotannon kasvulle?
4. Kun tarjontatuet on leikattu olemattomiksi, milloin on kysyntätukien leikkaamisen vuoro?