Asuntopolitiikan kehittämistarpeet ja -haasteet

Yhteinen kuuleminen, Eduskunta

29.11.2017

Hannu Penttilä

Apulaiskaupunginjohtaja

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialue

Vantaan kaupunki

Valtion on huolehdittava MAL-sopimusten pitkäjänteisyydestä ja kannustavuudesta

- MAL-sopimukset ovat valtion ja kaupunkiseutujen yhteinen työkalu
- maankäytön ja liikenteen suunnittelun ja toteutuksen sitominen toisiinsa on ensiarvoisen tärkeätä ja näin mahdollistaa toivotun asuntotuotannon.
- kannatettava tavoite on kehittää MAL-sopimukset pidempiaikaisiksi ja sitovimmaksi suurille kasvaville kaupunkiseuduille
  - → MALPE-sopimukset ovat liian suuri haaste, MAL-työ on jo moniulotteinen
  - → MAL-sopimus sopii raamiksi sopimuksista palveluille ja elinkeinoille
  - → MAL-sopimuksen kaavoitus- ja asuntotuotannon tavoitteet vähimmäistasoksi H:gin seudulla on kannatettavaa (nyt: 15 000 as/v., 1,5 milj. k-m^2/v.)
- **Valtion tempoileva päätöksenteko ja viimeaikaiset toimenpiteet ovat vaarantaneet uusien sopimusten laadintaedellytykset niin asuntotuotannon kuin liikenteen investointien osalta.**

Tuotantotuella toteutuvia ARA-asuntoja tarvitaan MAL-sopimusten runkona

- MAL-sopimukset ovat hyvä kehikko kohtuuhintaisen Ara-tuotannosta sopimiseen (40-vuoden korkotuki) valtion ja kaupunkien välillä.
- ARA-rahoituksen (korkotukilainat) ehtoja tulisi muuttaa siten, että ne kannustavat jäljellä olevia toimijoita uusien asuntojen rakentamiseen
  - → Valmisteilla oleva lakiesitys korkotukilainsäädännön kehittämiseksi ei tue tätä tavoitetta ja tulorajoitukset heikentävät uskottavuutta
  - → Myönteisesti virinnyt asumisoikeustuotanto uhkaa näivettyä korkotukilainsäädäntöön esitettyjen muutosten myötä.
  - → ARA-tuotannon osuuden nosto saattaa osoittautua tarpeelliseksi
  - → ARA-tuella rahoitetut ostot olemassa olevasta kannasta aiheuttavat kokemusten mukaan markkinahäiriöitä ja syventävät segregaatiota

Kysyntätuella on kiihdytetty pienten asuntojen sijoittajavetoista tuotantoa

- tuotantotukien määrä ei ole riittävä, kysyntätukien määrä moninkertaistunut
- Kysyntätuella ei lisätä pitkäaikaisten ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrää, vaan voimistetaan asuntolatyyppistä pienasuntotuotantoa.
- Kansainvälisesti on osoitettavissa tuotanto-, ei kysyntätukien hyötyjä

Korkotuki (tarjontatuki)

1997: 204 milj. €

2016: ~ 10 milj. €

2017: ~ 5 milj. €

Vapaarahoitteista tuotantoa syrjäyttävä vaikutus?

Kapitalisoituminen vuokriin 15-70%?

Asumistuki (kysyntätuki)

2 mrd. € (2016)

Toimeentulotuki asumiseen: 160 - 330 milj. € (2015)

Asuntorahaston varat ensisijaisesti kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen

- valtion asuntopolitiikassa on syytä painottaa ensisijaisesti pitkäjänteisten vuokratalojen omistuspolitiikan rahoittamista ja tukemista (pysyvät vuokrakohteet)

  → lähtökohtana pitäisi olla rahoitusmarkkinoita noudatteleva korkotukimalli sekä tuet ja rajoitukset saatava tasapainoon

  → ARA-tuen sekottaminen markkinaehtoisiin hallintamuotoihin epäonnistuu säännönmukaisesti (lyhyet 5 tai 10 vuoden korkotuet)

- Valtion asuntorahaston tulisi ennakoida nykyisen Helsingin seudun MAL-sopimuksen ehtojen laajentaminen Tampereelle, Turkuun ja Ouluun sekä ARA-tuotannon määrälliseen kasvuun.

- Valtio asuntorahaston varoja on perusteltua käyttää ensisijaisesti asumiseen ja asuinalueiden kunnallistekniikkaan, muiden infrahankkeiden rahoitus ei ole perusteltua.

Erityisryhmien asunnot ja asunnottomuuden vähentäminen vaarantuu SOTE-uudistuksessa

- Valtion tukeman erityisryhmien asuntotuotannon jatko on epävarmaa, koska valtion ARA-normituksella ja 40-vuoden käytön rajoituksella tuotetut asumispalvelut eivät ole kilpailukykyisiä vapaan valinnan tilanteessa
- Todennäköisesti osa ARA-erityisryhmien asuntokantaa jää käyttämättä ja investoinnit ja valtion tuet osoittautuvat hyödyttömiksi.
- Maakuntien voimavaroilla ei pystytä korvaamaan kaupunkien toimia asunnottomuuden vähentämisessä.
- Sote-uudistuksen tuomat ongelmat erityisryhmien asumiselle ja asunnottomuuden vähentämiselle on myönnetty, mutta valmistelussa ei ole esitetty ratkaisuja näihin ongelmiin.

Kuntien kestävä kaavoitus ja aktiivinen maapolitiikka on menestyksellisen asuntopolitiikan perusedellytys

- Valtion tulee mahdollistaa lainsäädännössä kuntien itsehallintoon perustuvan kestävän kaavoituksen ja aktiivisen maapolitiikan edellytykset.
- Kunnat voivat huolehtia monipuolisen asuntopolitiikan edellytyksistä ensisijaisesti kaavoittamalla omaa maataan ja edellyttämällä samojen periaatteiden noudattamista maankäyttösopimuksissa.
- Alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi voidaan asuntotuotantoa tasapainottaa täydennysrakentamisella ja investoimalla haasteellisten alueiden elinvoimaisuuden parantamiseen.
- Ehdotus ARA-tonttien luovuttaminen markkinahinnoilla tonttien ei ole asuntopoliittisesti perusteltu. Erityisesti ehdotettu asukaskohtainen kallistuneen tontinhinnan tukimalli ei ole toimiva.

Nyt laadittavassa Helsingin seudun MAL-sopimuksessa 2019-2023 Vantaa voi nostaa nykyistä 2400 asunnon vuotuista tuotantotavoitetta.

Tämä edellyttää valtion voimistuvaa osallisuutta kasvavien kaupunkiseutujen haasteisiin.

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä