Kilpailu- ja kuluttajavirasto

Lausunto
KKV/1146/03.03/2017

28.11.2017

Eduskunnan tarkastusvaliokunta
TrV@eduskunta.fi

Lausuntopyyntönne 8.11.2017 [O 61/2016 vp]

Asuntopolitiikan kehittämiskohteista

Kuluvana vuonna uudisrakentaminen on ollut ennätyksellisen vilkasta, ja myös kaava- ja tonttivarannot ovat eräiden suuralueiden ansiosta kohtuullisella tasolla. Pääkaupunkiseudun asunto-ongelmien ydin onkin jatkuvasti kasvaneeseen kysyntään nähden liian vähäisestä uudisrakentamisesta aiheutunut rakenteellinen tarjontavaje, jonka suuruudeksi on arvioitu ainakin 20000 asuntoa tavanomaisella rakentamistahdilla. Tärkein yksittäinen syy tarjontavajeen taustalla ovat useiden selvitysten mukaan kaavoitukseen ja tonttitarjontaan liittyvät pullonkaulat.

Periaatteessa nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki antaa kunnille suhteellisen monipuolisen keinovalikoiman aktiivisen maapolitiikan harjoittamiseen. Käytännössä tätä keinovalikoimaa ei läheskään aina ole käytetty kovin aktiivisesti ja laajasti. Syyt tähän ovat moninaisia ja kytkeytyvät lopulta kannustinrakenneongelmiin, joita ei ole mahdollista tarkastella tässä. Käytännössä kyse on tendenssinomaisesta taipumuksesta tarkastella kaavoitusta nykyisten asukkaiden vaatimusten sekä kuntatalouden lyhyen aikavälin paineiden näkökulmasta. Vaikka nykyinenkin maankäyttö- ja rakennuslaki tarjoaa tässä suhteessa joitakin mahdollisuuksia, mm. kiinteistöverosta kuten myös maankäyttömaksuista voitaisiin kehittää paljon nykyistä parempia välineitä kuntien kasvun ja kehittämisen rahoittamiseen.

Maankäytöstä päättämiseen liittyvät haasteet tulevat erityisen selvästi näkyviin silloin, kun rakennetaan jo rakennettuun ympäristöön. Yksi ilmeinen keino luoda lisätarjontaa halutuimpiin sijainteihin sekä samalla tiivistää kaupunkirakennetta on purkava lisä-tai täydennysrakentaminen, jonka yhteydessä ainakin osittaisella purkamisella sekä alueiden uudelleenjärjestämisellä luodaan tilaa myös kokonaan uusille rakennuksille. Tällä on kaupunkitaloustieteen tulosten valossa varsin suuri asuntopoliittinen merkitys, sillä lisätarjonnan osoittaminen nimenomaan halutuimmissa sijainneissa hillitsee hintojen nousua koko kaupunkialueella tehokkaammin kuin reunoille rakentaminen. Samalla tähän liittyy ilmeisiä haasteita, joista nyt työryhmässä tarkasteltava oleva asunto-osakeyhtiölain yksimielisyysvaatimus on vain yksi. Toinen on esimerkiksi kevyemmän kaavoituksen tarve rakennusten käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä.

Maakuntauudistuksen yhteydessä on tehtävä muun mm. maakuntahallinnon edellyttämät muutokset myös maankäyttö- ja rakennuslakiin. Maankäytön kehittäminen on näkökulmana jäänyt varsin vähäiseen rooliin maakuntauudistuksen suunnittelussa. Tätä puutetta paikattaneen hiljattain käynnistetyllä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen valmistelulla. Juridisen hienosäädön sijasta uudistuksen yhteydessä myös lainsäädännön tavoitteita sekä moniportaista ohjausjärjestelmää on pyrittävä lähestymään aikaisempaa strategisemmin ja suoraviivaisemmin tosiasiallisen vaikuttavuuden sekä muuttuneen toimintaympäristön vaatimusten näkökulmasta, esimerkiksi valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeneen uudistuksen mallin mukaisesti. Asuntopolitiikan kehittämistarpeissa on kyse väistämättä varsin laajan systeemisen muutoksen tarpeesta tilanteessa, jossa kysyntä kohdistuu voimakkaasti suppeaan joukkoon kasvukeskuksia ja niidenkin sisällä nimenomaan halutuimpiin sijainteihin.

Ari Ahonen
tutkimuspäällikkö

Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Postiosoite PL 5, 00531 Helsinki • **Puhelin** 029 505 3000 • **Faksi** 09 8764 398
Y-tunnus 2502067-3 • **Sähköposti** kirjaamo@kkv.fi • www.kkv.fi