Lausunto
Pääjohtaja Reijo Karhinen, OP Ryhmä
5.12.2017

EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNTA 7.12.2017

Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

1. **Kohtuuhintaisen, turvallisen ja laadukkaan asumisen varmistaminen kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla tarjontaa lisäämällä, kaavoitusprosessia kehittämällä ja sääntelyä järkeistämällä**

   Lähtökohtaisesti Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -tutkimukset keskeinen johtopäätös on hyvin perusteltu: asumisen tarjonnan lisääminen erityisesti kaavoittamalla on olennaista.

   Koska kaavoitetusta tonttimaasta on kova pula, kaavoitusprosessin kehittäminen ja sitä kautta kaavoituksen lisääminen ja nopeuttaminen on keskeinen keino varmistaa kohtuuhintaisen asumisen tarjonta. Maankäyttö- ja rakennuslakia olisi syytää uudistaa siten, että nykyisestä monivaiheisesta, raskaasta ja valitusherkästä kaavaprosessista päästään joustavaan toteuttamiseen.

   Tarjontakapeikoista vapautuminen lisää kilpailua ja tehokkuutta ja mahdollistaa kysyntää vastaavan asuntotuotannon: voimakas kannustaminen ja satsaaminen liikenneverkkohankkeisiin ja samanaikainen kaavoittaminen laajenevan infran myötä mahdollistaa runsaamman tonttitarjonnan ja sen myötä asuntotuotannon. Runsas ja kilpaileva tonttitarjonta pitää maan hinnan kurissa ja tarjoaa tasapuolisesti laajemmalle joukolle rakennusalan toimijoita mahdollisuuden asuntohankkeisiin ryhtymiseen.

   Normien joustavoittaminen, liian jäykän sääntelyn purkaminen sekä liikenne- ja infraratkaisut ovat myös olennaisia, jotta kohtuuhintaisia asuntoja voidaan rakentaa saavutettavissa oleville alueille. Asumisen sääntelyn tulisi lähteä asukkaan tarpeista. Eri asumismuotoja pitäisi kohdella tasapuolisesti. Asumistukijärjestelmä vaatii kokonaisvaltaista uudistamista.

   Rakentamisen normiympäristöä (asemakaavoitus, rakennusluvat, rakennusvalvonta ml. väestönsuojelun sekä palo- ja pelastustoimen normit, valitusprosessit jne.) tulisi uudistaa asiakaslähtöisesti ja siten, että uudet innovaatiot ja toteutustavat voidaan ottaa nopeammin käyttöön.

   Työvoiman liikkuvuuden kannalta olennaista on myös toimiva vuokra-asuntomarkkina. Vuokra-asumisen ei pitäisi olla verotuksellisesti omistusasumista epäedullisemmassa asemassa. Kaavoituksen ja liikenneratkaisujen ohella normit nousevat myös kohtuuhintaisessa vuokra-asumisessa tärkeään rooliin.

   Fyysinen infrastruktuuri, kiinteistöt ja niiden kunnosta huolehtiminen on tärkeää - ammattimainen, institutionaalinen omistaja voisi tehokkaammin pitää parempaa huolta kiinteistöistä. Tarvittavan liikenneinfran rakentaminen vaatii usein kunnilta suuria investointeja, mikä voi muodostua pullonkaulaksi. Tähän yhtenä ratkaisuna on ns. PPP-malli, jossa institutionaaliset sijoittavat tulevat kunnan tueksi mahdollistamaan tarvittavan infran rakentamisen.

2. **Asumisen ison, asiakaskeskeisen tulevaisuuskuvan luominen – asuntopolitiikasta puuttuu laaja, tulevaisuuslähtöinen kokonaisnäkemys, jota ohjaa kansalaisten elämän ja käyttäytymisen muutos**

Kaipaamme laajaa ja näkemyksellistä yhteiskunnallista keskustelua asumisesta ja asuntopolitiikasta. Olen aiemminkin peräänkuuluttanut Suomelle yhteistä tulevaisuudenkuvaa – sellaista tarvitaan myös asuntopolitiikan alueella. Konkreettisia yksityiskohtia pitää toki kehittää, mutta sen lisäksi olisi keskityttävä siihen, miten kansalaisten tarpeet ja käyttäytyminen ovat kokonaisuutena muuttumassa. Missä on yhteinen visio siitä, millaista asumista, asuntopolitiikkaa ja liikkumista Suomessa tarvitaan vuonna 2030? Olisi muodostettava selkeä, yhtenäinen kokonaisuus ja näkemys asuntopolitiikan tulevaisuudesta. Vision lisäksi tarvitsemme konkreettiset askelmerkit ja nimetyn vastuutahon, jonka tehtävä tuon vision toteuttaminen on.

Maailma ympärillämme muuttuu, ja ihmisten käyttäytyminen muuttuu. Asuminen koskettaa kaikkia kansalaisia, ja käynnissä olevat muutosvoimat vaikuttavat siihen voimakkaasti. Asuntopolitiikkamme on yhä kiinni teollisen aikakauden maailmassa, vaikka elämme keskellä digitaalista vallankumousta. Miten yhteiskunta voisi tukea tätä muutosta siten, että kansalaiset voivat hyödyntää sen kaikki mahdollisuudet? Voiko yhteiskunta tehdä digitalisaation paremman hyödyntämisen eteen töitä, jotta etätyö helpottuu ja paine muuttaa työn perässä laskee?

Seuraavien 10–20 vuoden aikana yhteiskuntamme ja työmarkkinamme tulevat kohtaamaan ennennäkemättömän haasteen, kun mahdollisesti jopa kolmasosa nykyisistä työtehtävistä poistuu digitalisaation ja automaation myötä. Riippuen talousjärjestelmämme sopeutumiskyvystä tämä saattaa johtaa siirtymävaiheessa merkittävääänkin kasvuun työttömyydessä sekä tulo- ja varallisuuseroissa.

Joka tapauksessa talouden murros tulee johtamaan merkittävään muutokseen työmarkkinoiden rakenteessa. ”Epätyypilliset” työsuhteet, pätkätyöt, itsensä työllistäminen ja kevytyrittäjyys tulevat yleistymään. Työvoiman liikkuvuuden lisäämisen paineet kasvavat entisestään. Samalla myös yksilöiden halu ottaa riskejä ja sitoa pääomiaan esimerkiksi omistusasumiseen saattavat heiketä.

Tämä ennakoitavissa oleva käyttäytymisen muutos on syytä huomioida asuntopoliittisessa keskustelussa. Aiemmat yritykset joustavampien asumismuotojen kehittämisessä ovat epäonnistuneet liian jäykästä sääntelystä johtuen. Nyt paineet ennakkoluulottomien ja tulevaisuuden toimintaympäristöön paremmin istuvien ratkaisumallien löytämiseen ovat nousussa.

Myös kansalaisten suhde omistamiseen on murroksessa, mikä näkyy esimerkiksi jakamistalouden kasvuna. Monimuotoisemman asumisen tukeminen ja mahdollistaminen sekä eri asumismuotojen tasapuolinen (vero)kohtelu on tulevaisuudessa yhä tärkeämpää. Asuminen palveluna – sitä yhteiskunnan olisi edistettävä, luoden edellytyksiä uusille ja innovatiivisille ratkaisuille.

Meidän ei kannata taistella suuria muutosvoimia vastaan, vaan hyödyntää niiden mahdollisuudet. Vaikka väestö keskittyy kasvukeskuksiin, on varmistettava elämisen edellytykset myös niiden ulkopuolella. Tässä yksi avain on digitalisaation mahdollisuuksien täysimääräinen hyödyntäminen, toinen riittävän infran ja liikenneyhteyksien ylläpitäminen.

Valtion ja kuntien roolitus asumisen kehittämisessä on haasteellinen. Yhteiskunnan tehtävänä on varmistaa, että asuntopolitiikkaa kehitetään nimenomaan kansalaisten – asiakkaiden – parhaaksi: kohtuuhintaisen, turvallisen ja laadukkaan asumisen

varmistamiseksi siellä, missä kansalaiset haluavat elää, ja sillä tavalla ja niin joustavasti, kuin kansalaiset haluavat. Kunnat ja kaupungit on saatava työskentelemään yhteistä visiota kohti, kansalaisen etu kirkkaimpana mielessä. Kuntakeskeisyyden tilalle tarvitaan aitoa asiakaskeskeisyyttä. Yhteiskunnan kannalta kuntien osaoptimointi on iso ongelma. Siirtyminen instituutiokeskeisyydestä ihmiskeskeisyyteen vaatii vahvaa tahtoa.

Yhteenveto: mikä on mennyt pieleen asuntopolitiikassa?

- Kokonaiskuvan puute; onko meillä omaa selkeää asuntopolitiikkaa?
- Kohtuuhintaista ja laadukasta asumista ei ole tarpeeksi tarjolla kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla.
- Nykyinen asumistukijärjestelmä synnyttää markkinahäiriöitä eikä palvele tuetun asumisen rakentamista.
- Asuntojen hintakehityksen alueellinen eriytyminen.
- Työvoiman jäykkä liikkuvuus.

Reijo Karhinen

pääjohtaja
OP Ryhmä