Asuntopolitiikan kehittämiskohteita

Ympäristövaliokunnan asiantuntijakuuleminen

7.12.2017

Antti Kari

Kiinteistöjohtaja

Arvio tutkimuksessa esitettyjen tietojen oikeellisuudesta

- tutkimuksessa on hyvin tuotu esiin asuntopolitiikkaan ja asuntomarkkinoihin vaikuttavia tekijöitä ja niiden syy-seuraus –suhteita
- kysyntä- ja tarjontatukiin liittyvä osuus on erityisen tärkeä (asuntopolitiikan ydinkysymykset)
- antaa hyvän ja oikeaan tietoon perustuvan pohjan tulevien asuntopoliittisten linjausten tekemiselle

Arvio tutkimuksen johtopäätöksistä ja suosituksista

- tutkimuksen johtopäätökset ja kehittämisehdotukset ovat asuntopolitiikan kehittämisen kannalta keskeisiä ja pääosin kannatettavia

Maankäytön ja liikenteen yhteensovittaminen ja MAL-sopimukset

- maankäytön ja liikenteen suunnittelun sitominen paremmin toisiinsa on ensiarvoisen tärkeää (suhde asuntorakentamisen määrään)
- MAL-sopimukset pidempiaikaisiksi ja sitovammiksi on kannatettava tavoite
  - → vain suurille kasvaville kaupunkiseuduille
  - → MALPE-sopimukset voivat olla liian suuri haaste (liikaa neuvottelijoita)
  - → MAL-sopimus raamiksi 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.)

Arvio tutkimuksen johtopäätöksistä ja suosituksista

Tontti- ja asuntotuotannon määrä sekä valtion tukema ARA-tuotanto

- riittävällä asuntotonttien tuotannolla ja asuntorakentamisen määrällä voidaan hillitä hintojen ja vuokrien nousua
- valtion tukemia pitkäaikaisia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarvitaan edelleen kasvaville kaupunkialueille, erityisesti Helsingin seudulle
- valtion asuntopoliittiset ratkaisut ovat viime vuosina olleet lyhytnäköisiä eivätkä ne ole perustuneet riittäviin selvitykseen

→ tutkimus suosituksineen paikkaa osaltaan puutteita

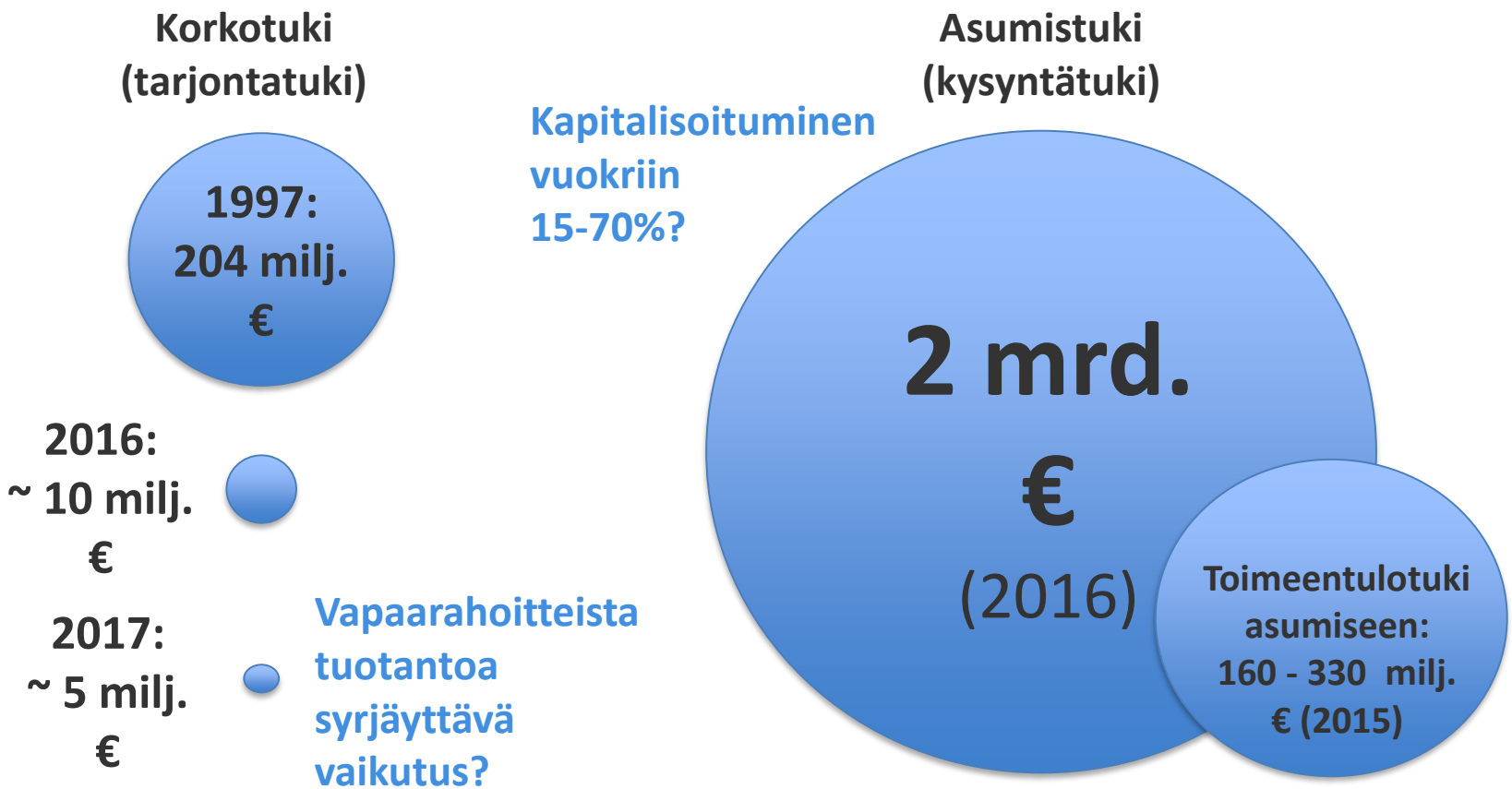
Arvio tutkimuksen johtopäätöksistä ja suosituksista

Tontti- ja asuntotuotannon määrä sekä valtion tukema ARA-tuotanto

- MAL-sopimukset muodostavat hyvän kehikon myös ara-tuotannosta sopimiseen seudullisesti valtion, maakunnan ja kuntien välillä
- valtion suurimmaksi asuntopoliittiseksi tavoitteeksi näyttää nousseen tarve hillitä takausvastuiden kasvamista sekä mahdollisen maksettavaksi tulevan korkotuen määrän pitäminen mahdollisimman pienenä
  - → ei luo pitkäjänteistä ja kestävää asuntopolitiikkaa tai lisää luottamusta
- ARA-rahoituksen (korkotukilainat) ehtoja tulisi suosituksen mukaisesti muuttaa siten, että ne kannustavat jäljellä olevia toimijoita asuntojen rakentamiseen tai hankintaan
  - → tässä epäonnistuminen estäisi monen muunkin suosituksen toteuttamisen
  - → valmisteilla oleva lakiesitys korkotukilainsäädännön kehittämiseksi ei tue tavoitetta

Arvio tutkimuksen johtopäätöksistä ja suosituksista

- tuotantotukien määrä ei ole lähellekään riittävä suhteessa kysyntätukiin
- onko merkittävä osa nykyisistä ongelmista seurausta tästä kehityksestä?



Arvio tutkimuksen johtopäätöksistä ja suosituksista

Tontti- ja asuntotuotannon määrä sekä valtion tukema ARA-tuotanto

- asumistuella ei suoraan lisätä (pitkäaikaisten ja kohtuuhintaisten) vuokra-asuntojen määrää, joka on suurin ongelma
- vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistuu runsaasti, mutta vuokrat ovat korkeita ja asuntojen vuokrakäyttö pitkäaikaisesti on epävarmaa

- ARA:n varoja (valtio asuntorahaston) ei ole perusteltua käyttää infrahankkeisiin vaan asumiseen
- Tontin vuokraaminen (tai myyminen) samalla hinnalla ARA-tuotantoon ja vapaarahoitteiseen tuotantoon ei ole perusteltua, nykyistä hintaeroa on liioiteltu (koskee vain Helsingin ja Espoon eteläosia)

Lisätiedot ja kehittämisehdotukset

- Suomessa käytettyjen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen kuvaus
- valtion asuntopolitiikassa on syytä painottaa ensisijaisesti pitkäjänteisten vuokratalojen omistuspolitiikan rahoittamista ja tukemista (pysyvät vuokrakohteet)

  → lähtökohtana pitäisi olla rahoitusmarkkinoita noudatteleva korkotukimalli
- Sote-ratkaisulla on merkittävä rooli erityisryhmien asumisen tulevaisuuden kannalta. Asumispalveluiden valinnan mahdollisuus ei saa uhata asuntojen tarkoituksenmukaista käyttöä

  → lisäselvitysten tarvitaan
- toimivien käytäntöjen tunnistaminen kunnista, joissa asuntotuotantoa on saatu merkittävästi lisättyä (kaavoituskäytännöt, maa- ja asuntopolitiikka, normit…)

  → moniammatilliset valtion ja kuntien yhteiset asuntopolitiikan ”sparrausryhmät”

Kiitos