O 61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus 12.12.2017

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

KOVA

Yleisiä huomioita julkaisusta

- Mielenkiintoinen koonti suomalaiseen asuntopolitiikkaan liittyvistä ongelmista.
- Selvityksen laatineiden näkökulma ja lähtökohta asuntopolitiikkaan on taloustieteellinen.
    - Laajempi yhteiskuntapoliittinen näkökulma uupuu.
- KOVA yhtyy julkaisun näkemykseen, että yleiset kehittämishaasteet liittyvät asuntojen kysynnän ja tarjonnan väliseen epäsuhtaan.
    - Julkaisussa ei kuitenkaan ole tarkasteltu väestöltään vähenevien alueiden tilannetta.
- Julkaisu ei kuitenkaan tuo varsinaisesti juurikaan mitään uutta asuntopoliittiseen keskusteluun.
- Julkaisussa on sekä myönteisiä että kielteisiä suosituksia.

KOVA

Suositukset 1 ja 2

- KOVA yhtyy näkemykseen, että asuntotuotannon riittävyys on kasvukeskusten haaste.
- Kuntien harjoitettava aktiivista maapolitiikkaa ja kaavoitettava kysyntää vastaavasti. Kunnilla on oltava vähintään 5 vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto.
- Kaavoituksella ja tontinluovituksin on pyrittävä asunto- ja asukasrakenteeltaan tasapainoisiin asuinalueisiin.
- Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon vaikuttaa investorin / sijoittajan tuotto-odotus. Jos tuotto-odotusta ei saavuteta, uusi asuntotuotanto voi pysähtyä nopeastikin.
- KOVA pitää välttämättömänä, että tulevissa MAL-sopimuksissa ARA-tuotannon määrää korotetaan nykyisestä 20 %:sta 40 %:iin.
- KOVA yhtyy suosituksiin 1 ja 2.

KOVA

Suositukset 3 ja 4

- Kunnissa on käynnistettävä rakentamisen normitalkoot. Yksityiskohtaisia kaavanormeja on purettava. Etenkin autopaikkamääräyksiä on väljennettävä ja pysäköintipaikkoja on rakennettava vain aitoa kysyntää vastaavasti.
- Normien purkamista on jatkettava myös valtiolla, vaarantamatta rakentamisen laatua, turvallisuutta tai terveellisyyttä.
- Kannatamme suositusta 3.
- Emme ymmärrä suosituksen 4 sisältöä.
- Eivätkö pienituloisimmat saisi mahdollisuutta asua uusissa asunnoissa, jotka sijaitsevat uusilla alueilla?
- Vuokrien tasausjärjestelmä tasaa korkeimpia vuokria.
- KOVA kannattaa asunnottomuuden vähentämistä, mutta suhtautuu varauksellisesti suositukseen 4.

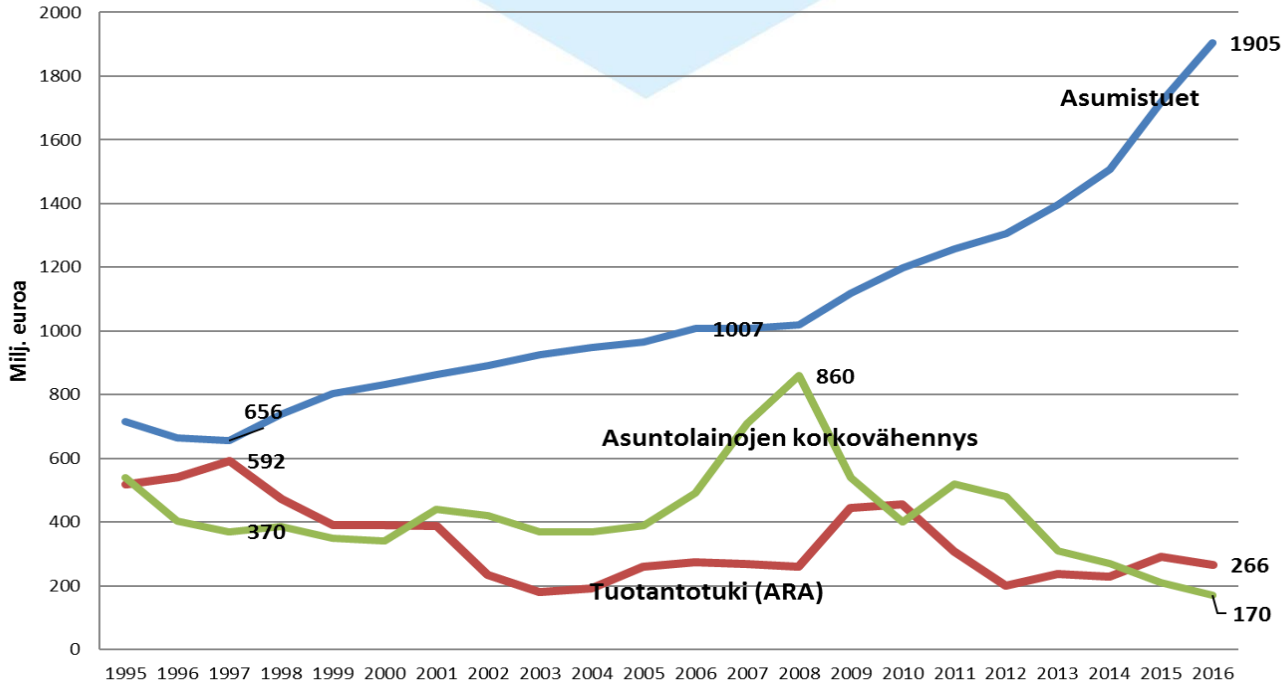
KOVA

Suositus 5

- KOVA kannattaa pitkäjänteisyyden lisäämistä asuntopolitiikkaan. KOVA ehdottaa, että Suomeen pitäisi laatia kokonaisvaltainen asunto-ohjelma, joka ulottuisi vähintään vuoteen 2030 saakka.
- Korkotukijärjestelmässä pitää olla reaalista tukea pitkien rajoitusten vastapainona. Rajoitukset eivät ole ongelma, vaan nykyinen tuen vähäisyys.
- Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon vaikuttaa tuotto-odotukset ja yhteiskunta on näin ollen riippuvainen siihen investoivista toimijoista niin kauan kun enemmistö tonteista osoitetaan muuhun kuin säädeltyyn tuotantoon.
- KOVA kannattaa asuntojen tarjonnan kasvattamista, mutta suhtautuu kriittisesti suositukseen 5, sillä kysyntätukien (=asumistuet) avulla asumisen hintaan ja liian pieneen tarjontaan liittyvät ongelmat eivät ratkea. Ks. seuraava kalvo.

KOVA

Suositus 5...



- Yhteiskunnan rahankäytön näkökulmasta toteutunut kehitys on ollut epäonnistunutta. Tuotantotukijärjestelmä on vähitellen ajettu alas ja asumistukimenot ovat kasvaneet räjähdysmäisesti. Näin on käynyt myös muissa maissa.
- Asumistukimenot ovat ARA-asunnoissa pienemmät kuin vapaarahoitteisessa asunnoissa, sillä kasvukeskuksissa ARA-vuokrat ovat 20-60 %:a markkinavuokria edullisempia.
- Kannattaisikohan lisätä hintasäädeltyjen ARA-asuntojen määrää?

KOVA

Suositukset 6, 7 ja 8

- KOVA kannattaa kaavoitusjärjestelmän ja MRL:n kehittämistä. KOVA kannattaa suositusta 6.
- MAL-sopimuksissa kuntia pitää sitoutua aiempaa paremmin ARA-tuotannon tuotantomääriin.
- Valtion ei kuitenkaan tule puuttua kuntien omistajaohjauksen alaisten vuokrataloyhteisöjen asuntojen määrään eikä kokoon mitenkään. Yhtiöt osaavat tuottaa sellaista asuntotuotantoa, jota asukaat kaipaavat. Myöskään pelkkien pienten asuntojen rakennuttaminen ei ole järkevää. KOVA vastustaa suositusta 7.
- Kaupunkirakenteen investointien rahoittaminen tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla nostaisi asumisen hintaa ja vuokratasoja entisestään.
- Kiinteistövero on noussut viimeisen 10 vuoden aikana vakituisten asuinrakennusten osalta jo yli 40 %:a.
- ARA-vuokrataloissa pitäisi pikemminkin olla alennettu kiinteistövero, sillä tällöin otettaisiin huomioon myös asukkaiden maksukyky.
- KOVA vastustaa suositusta 8.

KOVA

Suositus 9

- KOVAn käsityksen mukaan suositus 9 on ristiriidassa suosituksen 8 kanssa. Suosituksessa 9 esitetään, että Valtion asuntorahastoa (VAR) tulisi käyttää infrainvestointeihin, kun taas suosituksessa 8 esitetään, että kaupunkirakenteen investoinneista mahdollisimman suuri osa tulisi rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla veroilla ja maksuilla.
- VAR on tarkoitettu asuntopolitiikan välineeksi ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi, ei liikennehankkeiden rahoittamiseen.
- Tuotantotukia ei tule siirtää rahoitettavaksi VAR:sta valtion budjettiin.
- VAR tulee säilyttää mm. suhdannepoliittisista syistä jatkossakin valtion budjetin ulkopuolisena rahastona.
- KOVA vastustaa jyrkästi suositusta 9.

KOVA

Suositukset 10, 11 ja 12

- Vuorovaikutuksen lisääminen kaavoituksessa on järkevää ja sillä on myös kaavavalituksia vähentävä vaikutus.
- KOVA kannattaa suositusta 10.
- KOVAn mielestä MAL-sopimukset ovat hyvä väline kaupunkiseutujen kehittämiseen. KOVA kannattaa MAL-sopimusten sitovuuden lisäämistä ja sopimusten keston pidentämistä vähintään 8 vuoden, mieluiten 10 vuoden mittaisiksi.
- KOVA kannattaa suositusta 11.
- Suomessa kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä nykyinen kaupungistumisaste on matalampi kuin muissa länsimaissa.
- Kaupungistumiseen voi valmistautua etukäteen muun muassa kaavoittamalla kasvukeskusalueilla asuinrakentamista.
- KOVA kannattaa suositusta 12.

KOVA

Suositukset 13, 14, 15 ja 16

- Asumistuen tasoa korottamalla ei voida ratkaista Helsingin seudun kalliin asumisen ongelmia. KOVAn mielestä tulisi rakentaa nykyistä merkittävästi enemmän kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, joista on suurin pula. Niiden vuokrat kasvukeskusalueilla ovat 20-60 %:a markkinahintoja edullisemmat.
- Vastustamme suositusta 13.
- KOVA kannattaa luottotietomerkintöjen poistumisaikojen kohtuullistamista ja siten suositusta 14.
- Asunnottomuuden ennaltaehkäisy esimerkiksi asumisneuvonnan avulla on järkevää ja se estää syrjäytymistä. KOVAn mielestä tulisi panostaa erityisesti nuorten asunnottomuuden ehkäisyyn. KOVA kannattaa suositusta 15.
- 40 vuoden korkotukijärjestelmää tulee vahvistaa ja siitä tulee tehdä ehdoiltaan kannustava. KOVA kannattaa suositusta 16.

KOVA

Suositus 17

- ARA-kohteiden tontinvuokrausalennuksen poistaminen nostaisi vuokria ja kustannuksia.
- KOVAn tietojen mukaan kuntien tontinvuokrien alennus ARA-kohteissa on 20 %:a, ei 30-60 %:a kuten selvityksen tekijät väittävät.
- Tontinvuokran alennus annetaan vuokrataloyhteisöjen julkisen palvelutehtävän ja pitkien rajoitusten vastapainoksi, ei lahjaksi.
- Kuntien maksama ylimääräinen asumistuki ARA-tontinvuokrien kompensoimiskesi tulisi erittäin kalliiksi jo lyhyellä aikavälillä.
- KOVA vastustaa jyrkästi suositusta 17.

KOVA

Suositus 18

- KOVA ei ymmärrä suositusta 18.
- ARA-asuntokannan tulee sijaita alueilla, jotka ovat hyvin saavutettavissa ja joilla on hyvät palvelut.
- Käynnistysavustusta voi nytkin saada vain alueille, jotka on määritelty Helsingin seudulla asuntotuotannon ensisijaisiksi kohdealueiksi.
- Asuntokannan tulee olla kokojakaumaltaan monipuolista. KOVA ei kannata, että yksittäisiin taloihin rakennetaan vain pieniä asuntoja.
- Kunnat ja vuokrataloyhteisöt osaavat ilman valtion osallistumista arvioida kunkin yhteisön asuntokannan kokoa ja rakennetta.
- KOVA suhtautuu varauksellisesti suositukseen 18.

KOVA

KIITOS!

Jouni Parkkonen

Toiminnanjohtaja

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

Toinen Linja 14

00530 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

http://www.kovary.fi

KOVA