Eduskunnan ympäristövaliokunnalle **11.12.2017**

ASIA: **LAUSUNTO EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNAN OMASTA ASIASTA O 61/2016 VP ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEET -JULKAISUSTA**

VIITE: **YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 13.11.2017**

Y-Säätiö sr esittää lausuntonaan kunnioittavasti seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Y-Säätiö sr ja sen tytäryhtiö Kiinteistö Oy M2-Kodit tarjoaa vuokra-asuntoja 54 kaupungissa tai kunnassa ihmisille, joiden on vaikea löytää asuntoa. Asuntoja Y-Säätiöllä on tällä hetkellä 16692. Niitä hankitaan lisää ostamalla yksittäisiä huoneistoja asunto-osakeyhtiöistä ja rakennuttamalla vuokrataloja eri puolille Suomea. Asuntojen hankinnan painopistealueena ovat pääkaupunkiseutu sekä muut suuret kaupungit tai kasvukeskukset.

Yksittäisten asuinhuoneistojen jälleenvuokraus on säätiön ydintoimintaa ja suurin osa asunnoista on jälleen vuokrattu kunnille, seurakunnille tai muille yhteistyökumppaneille, jotka vuokraavat asunnot pääasiassa haavoittuvassa asemassa olevien ja erittäin pienituloisten ja tulottomien (eritysryhmät) ihmisten kodeiksi. Asukkaat tarvitsevat monenlaista tukea asumiseensa, tuen järjestämisestä vastaa kaupunkien sosiaalityö. Asukkaiden osalta olennaista tukitoimien lisäksi on vuokratason kohtuullisuus. Asuntojen hankintaan Y-Säätiö on saanut Raha-automaattiyhdistyksen/STEAn investointiavustusta.

Y-Säätiön kokonaan omistamalla Kiinteistö Oy M2-kodeilla on tällä hetkellä 10167 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa 29 paikkakunnalla. Y-Säätiön strategisena tavoitteena on lähivuosina rakennuttaa vähintään 2500 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa korkotukilainoituksella. Yksittäisten tukiasuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen lisäksi Y-Säätiö on läheisessä yhteistyössä kuntien kanssa toteuttanut erityisryhmien investointiavustuksella useita palveluasumiskohteita mielenterveyskuntoutujille, päihdeongelmaisille, pitkäaikaisasunnottomille ja ikäihmisille.

Yleistä selvityksestä

Selvitys on monilta osin ansiokas ja tervetullut katsaus asuntopolitiikan ongelmiin tai tarkemmin sanottuna kokonaisvaltaisen ja pitkäjänteisen asuntopolitiikan puutteen aiheuttamiin ongelmiin. Selvityksen tarkastelukulma on korostetun ekonomistinen, mikä johtaa varsin yksipuolisiin näkemyksiin erityisesti tuotantotuen merkityksestä. Selvityksen taloustieteelliset lähtökohdat huomioiden on hämmästyttävää, että siinä tyystin sivuutetaan ajankohtainen kansainvälinen keskustelu asumisesta sijoituskohteena ja rahoitustuotteena (David Madden & Peter Marcuse, In Defense of Housing, 2016) ja tämän asumisen "finansialisoitumisen" vaikutuksista asumisen kustannuksiin. Selvityksessä viitataan ohimenevästi omistusasumisen verotukien tulonjakovaikutuksiin, mutta asumisen keskeinen merkitys viime vuosikymmenten eriarvoistumiskehityksessä (Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd and Laurie Macfarlane: Rethinking the economics of land and housing, 2017) jää huomiotta.

Selvityksen kansainvälisen vertailun yhteenvedossa ei juuri analysoida, mitä opittavaa ja hyödynnettävää muiden maiden kokemuksista olisi. Kansainvälisessä asumista koskevassa

keskustelussa on viime aikoina kaksi teemaa ollut vahvasti esillä. YK:n erityisraportoija (on adequate housing) Leilani Farha on vaatinut kohtuuhintaisen asumisen tunnustamista sosiaalisena perusoikeutena ja peräänkuuluttanut julkisen vallan vastuuta kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan turvaamisessa. Farha on myös vaatinut asumisen dekommodifikaatiota eli vapaiden markkinoiden toiminnan rajaamista asumiskustannuksia nostavan finanssikeinottelun estämiseksi. Kansainväliset trendit rantautuvat nopeasti myös Suomeen kuten tuoreet esimerkit rakenteilla olevien asuntojen edelleen myynnistä siirtosopimuksilla osoittavat. Asumisen finansialisoituminen tarkoittaa myös, että riskit laajavaikutteisiin globaaleihin talouskriiseihin kasvavat, kuten vuoden 2008 jälkeiset tapahtumat osoittavat.

Kansainväliset kokemukset osoittavat myös, että kohtuuhintaisella, sosiaalisella vuokra-asuntotarjonnalla on suora yhteys asunnottomuuteen. Niissä maissa, joissa sosiaalinen vuokra-asuntotuotanto on lyöty laimin tai sosiaalista vuokra-asuntokantaa on tietoisesti vähennetty, on suoranainen katuasunnottomuus räjähtänyt käsiin. Erityisesti Iso-Britanniassa ja Irlannissa sekä Hollannissa on esitetty vaatimuksia sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon merkittävästä lisäämisestä ja valtion roolin kasvattamisesta tuotannon edellytysten (tonttimaan saanti ja rahoitus) turvaamisessa. Eräät asiantuntijat erityisesti Iso-Britanniassa ovat luonnehtineet sosiaalista vuokra-asuntokantaa kansalliseksi infrastruktuuriksi. Hiljattain mm. Amsterdamin kaupunki päätti, että uusilla asunalueilla sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon osuuden tulee olla vähintään 40%.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntototuotannon, Suomessa ARA-tuotannon, merkitys asunnottomuuden vähentämisessä on ilmeinen. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman (2008-2015) aikana pitkäaikaisasunnottomille osoitetuista yli 3500 asunnosta 80% toteutettiin ARA-rahoituksen (investointiavustukset ja korkotukilainoitus) turvin. Kuten selvityksessä todetaan, asunnottomuus on Suomessa ainoana Euroopan maana vähentynyt 2010-luvulla. Asunnottomuuden vähentyminen on perustunut ennen kaikkea pitkäaikaisasunnottomuuden vähentymiseen, missä keskeisinä tekijöinä ovat olleet asunto ensin- periaatteen käyttöönotto ja uusien asumisratkaisujen toteutus ARA-rahoituksella. Asunto ensin- periaate on kehitetty itsenäisesti omista lähtökohdista, mutta periaatteella on yhtäläisyyksiä USAssa kehitettyyn Housing First -malliin. Suomen Asunto ensin -periaatetta ja sen toteutusta sekä eroja amerikkalaiseen malliin kuvataan juuri ilmestyneessä julkaisussa A Home of Your Own, Housing First and ending homelessness in Finland (Y-Säätiö).

Sen enempää selvityksen katsaus kansainväliseen tutkimuskirjallisuuteen kuin muutkaan kansainväliset kokemukset eivät tarjoa empiirisistä tukea näkemykselle, jonka mukaan asuntotuotannon lisääminen pelkästään ja asuntomarkkinoiden itsesääntely turvaisivat kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan riittävän tason. Sen sijaan näyttää ilmeiseltä, että niissä maissa, joissa asuntomarkkinoiden tasapaino ja kohtuuhintaisen sosiaalisen vuokra-asuntotarjonnan riittävyys parhaiten toteutuvat, sääntely kohdistuu merkittävässä määrin koko asuntomarkkinaan mukaan lukien myös omistusasumisen. Suomessa markkinoiden sääntelyä on viime vuosina lisätty lähinnä jo lähtökohtaisesti säännellyn ARA-tuotannon osalta.

Yksityiskohtaiset kommentit julkaisussa esitetyistä johtopäätöksistä ja toimenpidesuosituksista

Asuntotuotannon kasvu on turvattava (suositukset 1-4)

Suositus 1

Asuntotuotannon riittävyyden turvaaminen riittävällä tonttitarjonnalla on keskeinen edellytys pitkäjänteisen asuntopolitiikan tavoitteiden toteuttamiseksi ja tähän suositukseen on siksi helppo yhtyä. Riittävä tonttitarjonta edellyttää kunnilta aktiivista maapolitiikkaa sekä sosiaalisesti kestävää kaavoituspolitiikkaa, jolla turvataan kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan riittävyys. Kuntien kaavoitus on keskeisessä roolissa myös asumisen riittävän laatutason turvaamisessa.

Valtio voi osaltaan edistää eritysesti kohtuuhintaisen ARA-tuotannon toteutusta luovuttamalla aktiivisesti valtion omistuksessa olevia asumiseen soveltuvia maa-alueita kohtuuhintaan yleishyödyllisille toimijoille.

Suosituksessa viitataan myös asuntomarkkinoiden alueelliseen polarisaatiokehitykseen. Vaikka kehitystä ei väestörakenteen muutoksen takia voida estää voidaan sen vaikutuksia lieventää ja kehitystä hidastaa monin toimenpitein. Kasvukeskusten ulkopuolisen Suomen asuntokannan ja asuinolojen kehittämistyöryhmän (AAKE) ehdotukset tulisi siksi käynnistää viivytyksettä.

Suositus 2

MAL-aiesopimuksen määrälliset kokonaistavoitteet ovat nykynäkemyksen valossa Helsingin seudulla riittävällä tasolla seudun kasvulukuihin nähden. Sen sijaan kohtuuhintaisen ARA-tuotannon osuus on ilmeisen riittämätön kysyntään nähden. On huomioitava myös, että nykyisissä sopimuksissa asetettu tavoite 20-25% pitää sisällään kaiken ARA-rahoitteisen tuotannon mm. ikäihmisten ja kehitysvammaisten sekä muiden erityisryhmien asunnot. Tavanomaisen ARA-tuotannon osuus on jäänyt huomattavasti alle 20%:n koko sopimuskaudella. ARA-tuotannon osuuden tulisi olla vähintään 30% kokonaistuotannosta, jotta se paremmin vastaisi kysyntään. 40 vuoden korkotuetussa asuntokannassa käyttöönotettua 3000 euron tulorajaa on valtiovarainministeriön toimesta perusteltu mm. sillä, että 45% pääkaupunkiseudun palkansaajista mahtuu tuohon tulorajaan. Tätä yksiselitteisempää perustelua ARA-asuntojen lisätarpeelle tuskin tarvitsee etsiä.

Seuraavalla MAL-sopimuskaudella olisi tarkoituksenmukaista laajentaa sopimusmenettely myös Lahden, Jyväskylän ja Kuopion kaupunkiseuduille.

Suositus 3

Suositus asuntorakentamisen normien joustavoittamisesta on kannatettava. Suosituksen mukaisesti rakennusten käyttötarkoitusten muutoksilla ja joustavoittamalla täydennysrakentamismahdollisuuksia voidaan asuntotuotantoa lisätä. Parkkipaikkanormeja joustavoittamalla puolestaan voidaan suoraan vaikuttaa asuntorakentamisen kustannuksiin. Parkkipaikkanormien pienentämistä puoltaa vahvasti nopeasti muuttuneet liikkumisen preferenssit, joukkoliikenteen kehittyminen ja yhteiskäyttöautojen yleistyminen. Parkkipaikkanormien pienentäminen ei kuitenkaan saa johtaa pelkästään paikoitusongelmien siirtämiseen toiseen paikkaan.

Suositus 4

Y-Säätiö kannattaa asunnottomuuden poistamista ja asuntomarkkinoilta syrjäytymistä ehkäisevän toiminnan kehittämistä. Kuten tässä lausunnossa aiemmin on todettu asunnottomuuden ja kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan yhteys on merkittävä. Kohtuuhintainen vuokra-asuntokanta eli ARA-asunnot on keskeinen asunnottomuuden ennaltaehkäisyn rakenteellinen keino ja toisaalta keskeinen reitti asunnottomuudesta. Siksi nimenomaan uudistuotannossa on varmistettava ARA-tuotannon riittävä taso. Toisin kuin suosituksen perustelutekstissä väitetään "huono-osaisten" asunto-ongelmia ei tähänkään asti ole "jatkuvasti hoidettu uudistuotannolla uusissa sijainneissa". Esimerkkinä olemassa olevan asuntokannan hyödyntämisestä voidaan mainita vaikka asuntojen hankinta vapailta markkinoilta asunnottomien vuokra-asunnoiksi.

Systeemisen muutoksen tarve (suositus 5)

Suositus 5

Y-Säätiö on samaa mieltä selvityksen kanssa asuntopolitiikan systeemisen muutoksen tarpeesta. Muutos edellyttää pitkäjänteistä hallituskausien yli ulottuvaa asuntopolitiikkaa, jossa asuntopolitiikka nähdään osana laajempaa yhteiskuntapoliittista kokonaisuutta, jossa huomioidaan yhtä lailla sosiaalipoliittiset, työvoimapoliittiset ja talouspoliittiset näkökulmat.

Y-Säätiön näkökulmasta systeeminen muutos tarkoittaa kohtuuhintaisen ARA-vuokra-asuntokannan tunnustamista kansalliseksi infrastruktuuriksi ja sen merkittävää lisäystä. Olemme eri mieltä selvityksen tekijöiden kanssa asumistuen ensisijaisuudesta asumisen tukimuotona. Viime vuosina on tapahtunut dramaattinen muutos asumistuen ja tuotantotuen suhteissa, ensi vuoden talousarviossa asumistukeen on varattu 2,115 M€ ja ARAn tuotantotukeen 117,8 M€, josta pääosa (105M€) erityisryhmien investointiavustuksia. Tuotantotuki on siis vain 8,4% asumistuen kokonaiskustannuksista. Käsityksemme mukaan tuotantotuen kehittäminen ja ARA-tuotannon merkittävä lisäys kysyntää vastaavaksi on ainoa rakenteellinen keino asumistukikustannusten pienentämiseksi. Tällä hetkellä voidaan arvioida, että pelkillä lupauksilla (valtion takaukset) voidaan toteuttaa noin 9000 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa vuositasolla. Kyseessä on siis valtiontalouden kannalta erittäin edullinen järjestelmä, jonka kustannuskehitys on hyvin säädeltävissä omavastuukorolla.

Suunnittelujärjestelmän uudistamisen tarve (suositukset 6-10)

Suositus 6

Y-Säätiö kannattaa suositusta maankäyttö ja liikennesuunnittelun sitomisesta paremmin toisiinsa. Näkemyksemme mukaan suunnittelun yhdentämistä voidaan toteuttaa paikallista ja alueellista yhteistyötä kehittämällä ilman merkittäviä säädösmuutoksiakin.

Suositus 7

Suosituksesta voidaan todeta, että MAL-sopimuksista on jo käytännössä muodostunut toimiva neuvottelumenettely ja kumppanuus kuntien ja valtion välille. Järjestelmä on siis hyvin laajennettavissa myös tulevien maakuntien tarpeisiin. Keskeinen ongelma MAL-sopimuksissa on

ollut, että asetetut tavoitteet ARA-tuotannon osalta eivät ole toteutuneet. Tulevissa sopimuksissa tulisi ARA-tuotannon tavoitteita määrällisesti nostaa ja kuntakohtaisesti määritellä myös ARA-tuotannon sisäistä jakoa erityisasumiseen ja tavanomaiseen ARA-tuotantoon. ARA-tuotannon lähtökohtainen tavoitetaso tulisi olla 30% uudistuotannosta. Tällä tavoitetasolla voidaan paremmin varmistaa ARA-kannan riittävä taso. On huomattava, että samanaikaisesti ARA-asuntojen määrä vähenee toisaalta rajoitusten päättymisen vuoksi ja toisaalta kuntien toteuttaessa alueellisia perusparannuksia, joissa myös asuntojen hallintamuotoja muutetaan.

Suositukset 8 ja 9

Nämä selvityksen suositukset voi nähdä myös osittain ristiriitaisina. Tonttimaahan kohdistuvat maksut ja verot ovat jo nykyisellään merkittävä asuntorakentamisen ja asumisen kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä. Maksujen ja verojen lisäykseen on siksi syytä suhtautua erittäin varauksellisesti. Sen sijaan on perusteltua selvittää kuntien markkinaehtoiseen tuotantoon myymien/vuokraamien tonttien ja A.RA-tuotantoon osoitettujen tonttien erilaista kohtelua myös tonttimaahan kohdistuvien maksujen, kuten kiinteistöveron, osalta.

On myös ajateltavissa, että valtion asuntorahaston varallisuutta kohdennettaisiin jossain määrin ARA-tuotannon edellytysten turvaamiseen infra-avustusten muodossa.

Sen sijaan ehdotukselle tarjontatukien rahoittamiseen valtion budjetista on vaikea nähdä mitään järkeviä perusteluja. ARAn säilyttäminen budjetin ulkopuolisena rahastona on myös suhdannepoliittisesti perusteltua.

Suositus 10

Y-Säätiö kannattaa suositusta.

Kaupungistumiskehitys (suositukset 11-12)

Suositus 11

Y-Säätiö kannattaa suositusta.

Suositus 12

Y-Säätiö kannattaa suositusta

Asunnottomuus (suositukset 13-16)

Suositus 13

Kuten selvityksessä todetaan, Suomi on 2010-luvulla ollut ainoa Euroopan maa, jossa asunnottomuus on vähentynyt jo usean vuoden ajan. Asunnottomuuden vähentyminen on perustunut erityisesti pitkäaikaisasunnottomuuden vähentymiseen, minkä on mahdollistanut valtion, kuntien ja ja järjestöjen pitkäjänteinen, laajapohjainen kumppanuus. Myönteisen kehityksen

jatkaminen edellyttää työn määrätietoista jatkamista ja erityisesti kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämistä.

Kuten jo aiemmin on todettu, asumisen hintaan voidaan parhaiten vaikuttaa rakenteellisesti kestävästi vain lisäämällä kohtuuhintaisen ARA-tuotannon osuutta asuntokannassa. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pulaa ja asumisen kalleutta ei ratkaista asumistuella. Y-Säätiön näkemyksen mukaan suositus ei ole toimiva ja toteuttamiskelpoinen

Suositus 14

Y-Säätiö kannattaa suositusta 14. Kaikki ratkaisut, jotka edesauttavat asunnottomuuden vähentämistä ovat tervetulleita ja kokeiluissa toimiviksi todettuja malleja, kuten huoneistoturvavakuutus, on otettava laajemmin käyttöön. Sekä vuokratakauksen liittäminen asumistukeen että luottotietomerkintöjen poistumisaikojen kohtuullistaminen ovat sinänsä kannatettavia ehdotuksia.

Suositus 15

Y-Säätiö kannattaa suositusta. Asumisneuvonta on tutkitusti todettu kustannustehokkaaksi keinoksi ennaltaehkäistä asunnottomuutta ja siksi toiminta tulisi vakinaistaa ja sen rahoitus turvata, Asunnottomuuden ennaltaehkäisy edellyttää kuitenkin myös laajaa, monihallinnollista yhteistyötä syrjäytymiskehityksen varhaiseksi tunnistamiseksi ja ehkäisemiseksi.

Suositus 16

Y-Säätiö pitää suositusta perusteltuna ja kannattaa sitä. Korkotukijärjestelmän uudistuksessa tulisi erityisesti huomioida rajoitusten ja tuen vastaavuus. Tällä hetkellä tukijärjestelmän ainoa tukielementti on valtion täytetakaus. Ympäristöministeriön ehdotus tukijärjestelmän kehittämisestä on oikeansuuntainen erityisesti lainaohjelman tasapainottamisen osalta, mutta kokonaisuutena riittämätön.

Tukijärjestelmien muut uudistukset (suositukset 17-18)

Suositus 17

Y-Säätiö ei pidä suositusta perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. ARA-tonttien tonttihinnan alennus on osa omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhteisöjen julkisen palvelutehtävän keskeisiä edellytyksiä. Ehdotus tonttihinnan kompensoimisesta kuntakohtaisella asumistuella on kallis, tehoton, byrokraattinen ja uusia kannustinloukkuja synnyttävä järjestelmä.

Suositus 18

Suosituksessa esitetyt asiat liittyvät ARA-kannan kehittämiseen ja ARA-rahoituksen hyödyntämiseen asuntorakentamisen edellytysten parantamiseksi ja ovat varsin yleisluonteisia. Suosituksen tavoite on sinänsä kannatettava. ARA-kannan kehittämisen osalta olennaisin asia on

kuitenkin kannan riittävyys, millä parhaiten voidaan tukea myös työmarkkinoiden toimivuutta ja alueellisen liikkuvuuden mahdollistamista.

Lopuksi

Useiden suositusten yleisluonteisuudesta ja osittain myös ristiriitaisuudesta huolimatta selvitys on tervetullut avaus asuntopoliittiseen keskusteluun. Selvityksen erityinen ansio on, että se yksiselitteisesti osoittaa pitkäjänteisen asuntopolitiikan välttämättömyyden. Asumiseen, asuntoihin, kiinteistöihin sitoutuu merkittävä määrä kansallisvarallisuutta ja siitä huolehtiminen on siksi myös tärkeä poliittisen keskustelun ja päätöksenteon asia. Pitkäjänteistä ja sosiaalisesti kestävää asuntopolitiikkaa voidaan rakentaa vain laajapohjaisen yhteiskunnallisen keskustelun ja parlamentaarisen poliittisen prosessin kautta.

Juha Kaakinen

Toimitusjohtaja

Y-Säätiö sr