13624-2017

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

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

Turun kaupungilta on pyydetty lausuntoa eduskunnan ympäristövaliokunnalle eduskunnan tarkastusvaliokunnan omasta asiasta Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -julkaisusta.

Yleistä julkaisusta

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan tilaama asuntopolitiikan kehittämiskohteita selvittänyt julkaisu on kattava koonti suomalaiseen asuntopolitiikkaan liittyvistä ongelmista ja ehdotuksista näiden ongelmien ratkaisemiseksi. Turku yhtyy julkaisun näkemykseen siitä, että asuntopolitiikan yleiset kehittämishaasteet liittyvät asuntojen kysynnän ja tarjonnan väliseen epätasapainoon. Turun mielestä selvityksessä on useita myönteisiä suosituksia, mutta myös muutamia asuntopolitiikan kokonaisuuden kannalta erittäin kyseenalaisia suosituksia. Selvityksen laatineen tutkijaryhmän näkökulma asuntopolitiikkaan on monilta osin varsin taloustieteellinen ja ekonomistinen, joten laajemmat yhteiskuntapoliittiset vaikutukset jäävät monen suosituksen osalta huomioimatta.

Yksityiskohtaiset kommentit julkaisussa esitetyistä johtopäätöksistä ja toimenpidesuosituksista

Asuntotuotannon kasvu on turvattava (suositukset 1-4)

Suositus 1

Turku yhtyy tutkijaryhmän näkemykseen siitä, että asuntotuotannon riittävyys on kaikkien kasvukeskusten haaste. Turussakin on nykyisessä positiivisen rakennemuutoksen tilanteessa pulaa kohtuuhintaisista asunnoista. Se estää työvoiman liikkuvuutta, vaikeuttaa yritysten ja julkisen sektorin työvoiman saamista sekä hidastaa talouskasvua. Asuntopolitiikalla on vahva yhteys myös elinkeinopolitiikkaan ja Suomen menestykseen sekä hyvinvoinnin kehittymiseen.

Kaavoituksessa ja tonttituotannossa painopisteen tulee olla tonttien määrässä ja tonttien edullisessa hintatasossa, ei niinkään yksityiskohtaisissa asemakaavamääräyksissä, joilla on usein asumisen hintaa korottava vaikutus.

Kuntien on kaavoituksella ja tontinluovutuksin pyrittävä tasapainoisiin asuinalueisiin asunto- ja asukasrakenteeltaan. Tämä ehkäisee eriytymistä. Turku kannattaa myös hallintamuodoltaan niin sanottujen sekakortteleiden suosimista. Tällöin kortteleissa olisi niin omistus-, vuokra- kuin asumisoikeusasuntoja.

Turku kannattaa selvityksen suositusta 1.

Suositus 2

Turku pitää erittäin tärkeänä, että asuntotuotanto kasvukeskusalueilla on sellaisella tasolla, että se paitsi hillitsee vapaarahoitteisten vuokra- ja omistusasuntojen hintoja, myös pienentää asuntovajetta. Lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon, sillä kasvukeskusalueilla on yleensä suurin pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista.

Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon määrään vaikuttaa aina sijoittajan tai investorin saama tuotto. Mikäli tuotto-odotukset pienenevät asuntojen määrän kasvaessa, tämä saattaa nopeallakin aikavälillä vaikuttaa uuden vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon määrään. Tämän vuoksi julkinen valta on riippuvainen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon investoivista toimijoista, mikäli enemmistö tonteista osoitetaan muuhun kuin säädeltyyn asuntotuotantoon.

Tästä syystä Turku pitää välttämättömänä, että kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien osuus tulee maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusalueilla pitää vähintään nykyisellä tasolla ja nostaa valtion kompensaatioita tavoitteiden mukaisesta asuntotuotannosta.

Turku kannattaa selvityksen suositusta 2, mutta peräänkuuluttaa vahvempia toimia valtiolta uusissa MAL-sopimuksissa erityisesti kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon tulevien tonttien määrän korottamiseksi.

Suositus 3

Turku kannattaa asuntorakentamisen normien väljentämistä. Se ei kuitenkaan saa vaarantaa asuntorakentamisen laatua, turvallisuutta tai terveellisyyttä.

Erityisesti autopaikkavaatimuksia on kevennettävä. Maan tasalla autopaikat vievät arvokasta tilaa rakentamiselta, ja rakenteellisen pysäköinnin kustannukset nostavat vuokria. Täten pysäköintipaikat tulee kaavoissa pyrkiä entistä paremmin mitoittamaan todellisen tarpeen mukaan.

Valtion on jatkettava rakentamisen normitalkoita. Eri asioita koskevien normien uudistamisessa on pyrittävä siihen, että vaatimustasoa korotetaan vain painavista syistä. Väestönsuojien yleisen rakentamisvelvoitteen tarkoituksenmukaisuus on syytä harkita uudelleen.

Turku kannattaa selvityksen suositusta 3.

Suositus 4

Suosituksen 4 sisältö jäi hämäräksi. Asuntopolitiikan on onnistuakseen oltava pitkäjänteistä ja kärsivällistä. Asuntotarjontaa on myös hyvä lisätä ja syrjäytymistä ennaltaehkäistä, mutta ei tässä suosituksessa tarjottu näiden tavoitteiden saavuttamiseen mitään kovin konkreettisia keinoja.

Turku kannattaa asunnottomuuden poistamista ja asuntomarkkinoilta syrjäytymistä ennaltaehkäisevän toiminnan kehittämistä

Systeemisen muutoksen tarve (suositus 5)

Suositus 5

Turku kannattaa vahvasti pitkäjänteisyyden lisäämistä asuntopolitiikassa, sillä asuntopolitiikan suunta saattaa vaihdella merkittävästikin hallituskausittain. Tämän vuoksi asuntopolitiikan ennustettavuus on kärsinyt. Erityisesti tämä koskettaa pysyvästi vuokra-asuntokäyttöön omakustannusperiaatteella asuntoja tuottavia yleishyödyllisiä toimijoita. Tukiehdot vaikuttavat luonnollisesti vuokrataloyhteisöjen halukkuuteen tuottaa kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa. On huomattava, että rajoitusten vastapainona korkotukijärjestelmässä pitää olla aina reaalista tukea ja tukiehtojen tulee olla sellaisia, että ne motivoivat tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja pysyvään vuokra-asuntokäyttöön.

Turun mielestä tilanteeseen ainoa kestävä ratkaisu on omakustannusperusteisten, kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrän lisääminen pidemmällä aikavälillä, jotta asumistukimenoja voidaan hillitä. Asuntorakentamisen tuet vaikuttavat valtion rajoituksista johtuen pitkäjänteisesti, toisin kuin asumistuet. Kohtuuhintaisissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa valtion tuki kohdentuu niihin liittyvien pitkien rajoitusten vuoksi oikein asukkaan hyväksi.

Turku kannattaa asuntojen tarjonnan kasvattamista ja sen huomioimista asuntopolitiikassa. Turku kuitenkin vastustaa selvityksen suositusta 5, sillä kysyntätukien avulla asumiseen hintaan ja asuntojen liian pieneen tarjontaan liittyvät ongelmat eivät ratkea.

Suunnittelujärjestelmän uudistamisen tarve (suositukset 6-10)

Suositus 6

Turku pitää järkevänä kehittää suomalaista kaavoitusjärjestelmää ja maankäyttö- ja rakennuslakia. Turku odottaa paljon ensi hallituskaudella mahdollisesti tehtävältä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistamiselta ja että maankäyttö ja liikennesuunnittelu sidotaan nykyistä paremmin toisiinsa jatkossa.

Turku kannattaa selvityksen suositusta 6.

Suositus 7

Valtion tulee varmistaa, että tulevissa MAL-sopimuksissa kunnat voivat sitoutua aiempaa paremmin erityisesti ARA-asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamiseen. Aiemmat MAL-sopimukset ja -aiesopimukset ovat osoittaneet, että asuntotuotantotavoite ei ole toteutunut erityisesti ARA-tuotannossa. Valtion olisi syytä antaa kunnille nykyistä paremmat edellytykset toteuttaa MAL-sopimusten velvoitteita muun muassa parantamalla ARA-asuntotuotannon edellytyksiä ja antamalla kannustumia.

Sen sijaan valtion ei tule puuttua kuntien omistajaohjauksen alaisten vuokrataloyhteisöjen asuntojen määrään mitenkään. Kunnat yhteisöjen omistajina yhdessä yhteisöjen toimivan johdon kanssa osaavat arvioida kunkin vuokrataloyhteisön asuntokannan kokoa ja rakennetta ilman valtion osallistumista siihen.

Turku pitää suositusta 7 pääosin tarpeettomana ja byrokratiaa lisäävänä.

Suositus 8

Kaupunkirakenteen investointien ja ylläpidon kustannuksien kattaminen tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla tulisi nostamaan asumisen hintaa entisestään. Tämä puolestaan nostaisi myös omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhteisöjen vuokratasoja.

Turku ei pidä suositusta 8 onnistuneena.

Suositus 9

On hämmentävää, kuinka selvityksen suositukset 8 ja 9 ovat keskenään ristiriitaisia. Suosituksessa 8 esitetään, että mahdollisimman suuri osuus kaupunkirakenteen investoinneista ja ylläpidosta tulisi rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla, kun taas suosituksessa 9 esitetään, että Valtion asuntorahaston (VAR) varallisuutta tulisi ohjata kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen.

Valtion asuntorahasto on tarkoitettu valtion asuntopolitiikan välineeksi ja kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistämiseen, ei liikennehankkeiden eikä yhdyskuntarakenteen kehittämisen rahoittamiseen. Liikennehankkeet tulee rahoittaa valtion budjettirahoituksella tai muilla liikennehankkeisiin kytkeytyvillä rahoitusmalleilla. Kyse on periaatteellisesti merkittävästä asiasta. VAR:n varallisuus on kertynyt valtion aravalainoista sekä niiden lyhennyksistä ja koroista. On tärkeää, että näitä varoja käytetään jatkossakin asuntopolitiikkaan ja kohtuuhintaisen vuokra-asumisen hyväksi.

Turku kannattaa Valtion asuntorahaston säilyttämistä valtion budjetin ulkopuolisena rahastona myös jatkossa. Tämä turvaa asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden ja tarjoaa myös suhdannepoliittisia etuja. Esimerkiksi hallituskausien 2007–2011 ja 2011–2015 aikana VAR:n asema valtion budjetin ulkopuolisena rahastona mahdollisti merkittävien asunto- ja suhdannepoliittisten toimien tekemisen.

Mikäli asuntorahasto olisi ollut budjettitalouden piirissä, em. toimia ei olisi kyetty rahoittamaan budjettitalouden määrärahoina silloin vallinneissa suhdannetilanteissa, joissa hallitus joutui merkittävästi sopeuttamaan budjettitaloutta.

Turku vastustaa selvityksen suositusta 9.

Suositus 10

Turun mielestä vuorovaikutuksen lisääminen kaavoituksessa on järkevää. Kokemusten perusteella vuorovaikutuksellisuuden lisääminen vähentää kaavoista tehtäviä valituksia. Vuorovaikutuksella ei saa kuitenkaan oleellisesti hidastaa nykyisiä kaavoitusprosseja.

Neuvottelu- ja vuorovaikutusmenettelyjen kehittäminen tukee myös yksityiskohtaisista kaavamääräyksistä luopumista niin, että samalla säilytetään korkea kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen laatu.

Turku kannattaa selvityksen suositusta 10.

Kaupungistumiskehitys (suositukset 11-12)

Suositus 11

Turun mielestä valtion ja kaupunkiseutujen väliset MAL-sopimukset ja aiemmat MAL-aiesopimukset ovat osoittautuneet hyväksi välineeksi suurimpien kaupunkiseutujen kehittämiseen.

MAL-sopimusten kattavuuden kasvattamista ja sopimusten aikajänteen pidentämistä olisi syytä harkita. Tulevat MAL-sopimukset voisivat olla kestoltaan 8 vuoden (kahden täyden hallituskauden), tai jopa 10 vuoden mittaisia.

Turku kannattaa selvityksen suositusta 11.

Suositus 12

Turku yhtyy selvityksen tekijöiden näkemykseen kaupungistumisen vaikutuksista. Suomessa väestön kaupungistumisaste on tällä hetkellä selvästi alhaisempi kuin se on monissa Suomen kaltaisissa länsimaissa. On väistämätöntä, että Suomessa väestön kaupungistumiskehitys tulee noudattelemaan verrokkimaiden kehitystä. Samalla on hyvä tunnustaa, että kaupungistumista ei voi estää. Sen sijaan, kaupungistumiseen voidaan vaikuttaa ja samalla voidaan huolehtia siitä, että Suomessa on eri puolilla elinvoimaisia kaupunkeja.

Yhteiskunnan hyvällä valmistautumisella kaupungistumiseen kaavoittamalla sekä rakennuttamalla kysyntää vastaavasti asuntoja voidaan estää esimerkiksi vapaarahoitteisten asuntojen hintojen voimakas kohoaminen.

Turku kannattaa selvityksen suositusta 12.

Asunnottomuus (suositukset 13-16)

Suositus 13

Koskee vain Helsingin seutua, joten Turulla ei ole tähän kantaa.

Suositus 14

Turku kannattaa vuokratakauksen liittämistä asumistukijärjestelmään ja luottotietomerkintöjen poistumisaikojen kohtuullistamista.

Suositus 15

Asumisneuvontaa on menestyksekkäästi toteutettu Turussa jo useita vuosia. Sen on todettu olevan erittäin kustannustehokas ja ennaltaehkäisevä palvelu.

Asumisneuvonta on arkipäivää ja siitä hyötyvät niin kaupunki kuin vuokrataloyhtiö.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisy on yksi kustannustehokkaimmista keinoista estää syrjäytymistä. Turku pitää erityisen perusteltuna, että asunnottomuuden vastaisessa työssä panostetaan voimakkaasti nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn.

Turku kannattaa selvityksen suositusta 15.

Suositus 16

Turun kannalta yksi keskeinen ongelma ARA-vuokra-asuntojen rakennuttamisessa on ollut, että 40 vuoden korkotukijärjestelmä on ajan saatossa muuttunut pääsääntöisesti ehdoiltaan sellaiseksi, että siinä ei ole juuri mitään valtion tukea pitkien käyttö- ja luovutusrajoitusten vastapainona.

Tällä korkotasolla ainoa valtion tuki korkotukilainoissa on valtion täytetakaus korkotukilainalle. Viime vuosina omakustannusperusteiseen ARA-vuokra-asumiseen on tullut erilaisia tiukennuksia, jotka ovat osaltaan tehneet järjestelmästä entistä vähemmän houkuttelevamman.

Turku pitää tärkeänä, että 40 vuoden korkotukijärjestelmää vahvistetaan ja siitä tehdään ehdoiltaan kannustava.

Turku kannattaa selvityksen suositusta 16.

Tukijärjestelmien muut uudistukset (suositukset 17-18)

Suositus 17

Ehdotus ARA-asuntotuotannon tonttien vuokraamisesta samaan hintaan kuin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon nostaisi vuokria omakustannusperusteella toimivissa vuokrataloyhtiöissä ja siten lisäisi yhteiskunnan asumiseen käytettäviä menoja entisestään. Selvityksessä ehdotettu ylimääräisen asumistuen maksu tonttivuokran kompensoimiseksi tulisi kunnille selvästi kalliimmaksi jo lyhyelläkin aikavälillä.

Turku vastustaa selvityksen suositusta 17 ja pitää sitä kalliina ratkaisuna yhteiskunnalle.

Suositus 18

Turku pitää tärkeänä sitä, että ARA-asuntokanta sijaitsee alueilla, joissa on hyvät julkiset ja yksityiset palvelut, ja jotka alueet ovat saavutettavissa hyvin julkisin kulkuneuvoin.

On totta, että ARA-asuntokanta on kokonaisuudessaan markkinaehtoista asuntokantaa jonkin verran suurempaa. Sen sijaan asuntojakauman osalta vanhemmassa ARA-asuntokannassa ei ole merkittävää eroa vastaavaan vapaarahoitteiseen asuntokantaan nähden.

Asuntomarkkinat ovat eri alueilla hyvin erilaiset. Näin ollen asuntojen kysyntäkin on erilaista eri alueilla. Toisaalta ei ole myöskään järkevää, että yksittäiset vuokratalot rakennetaan täyteen vain pieniä asuntoja (pois lukien esimerkiksi opiskelija- ja nuorisoasunnot), vaikka niitä tällä hetkellä kaikkein eniten kysytäänkin. Esimerkiksi 20 vuoden kuluttua tilanne voi olla toinen. Tämän vuoksi on järkevää rakentaa asuntojakaumaltaan monipuolisia kohteita, sillä tarvitsemme asukas- ja perherakenteeltaan tasapainoisia taloja.

Turku suhtautuu varauksellisesti selvityksen suositukseen 18.

Minna Arve
kaupunginjohtaja