SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY
c/o maarit.toveri@avainasumisoikeus.fi

LAUSUNTO

29.1.2018

Eduskunnan tarkastusvaliokunta
Valiokuntaneuvos Nora Grönholm

Toimitettu sähköpostilla: trv@eduskunta.fi

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY:N LAUSUNTO ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEITA – SELVITYKSESTÄ

Lausunnon antajasta

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry. (SAY) edustaa asumisoikeusasuntoja omistavia yhteisöjä. Mukana on niin julkisia (kunnallisia) kuin yksityisoikeudellisia toimijoita. Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenyhteisöt omistavat yli 98 prosenttia Suomen reilusta 45 000 asumisoikeusasunnosta, joissa asuu yli 100.000 asukasta. Luettelo Say:n jäsenistä on tämän lausunnon lopussa.

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry. haluaa kiittää eduskunnan tarkastusvaliokuntaa mahdollisuudesta esittää näkemyksiään valiokunnalle koskien Suomen asuntopolitiikan kehittämiskohteita.

Yleistä selvityksestä

Suomalaisen asumisen tämän hetken keskeisin ongelma on asumisen korkea hinta kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tällä on runsaasti seurannaisvaikutuksia, joihin kuuluvat mm. asuinalueiden haitallinen segregaatio, työvoiman heikko liikkuvuus, kotitalouksien velkaantuminen ja varsinkin pääkaupunkiseudulla omistusasuntojen hintojen karkaaminen keskiluokan tavoittamattomiin.

Tarkastusvaliokunnan viime syksynä julkaisemassa raportissa *Asuntopolitiikan kehittämiskohteita* käsiteltiin näitä ja monia muita asumiseen liittyviä ongelmakohtia. Suomen Asumisoikeusyhteisöt haluaa kuitenkin kiinnittää valiokunnan huomiota siihen, että raportissa ei käytännössä ollenkaan käsitelty asumisoikeutta ja sen erityispiirteitä. Näin siitä huolimatta, että Suomessa on yli 45 000 asumisoikeusasuntoa, joissa asuu reilut 100 000 asukasta. Näistä asunnoista noin puolet sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja loppujenkin ylivoimainen enemmistö kasvukeskuksissa.

Vuoden 2015 hallitusohjelmassa todetaan että "asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta." Asumisoikeus on luonteeltaan juuri sellainen joustava ratkaisu, joka mukautuu ihmisten elinkaaren myötä muuttuviin tarpeisiin ja siten auttaa päättäjiä ratkaisemaan asumiseen liittyviä ongelmia. Tästä syystä olisi hyvä, jos sen tarjoamiin

mahdollisuuksiin kiinnitettäisiin enemmän huomiota. Toistaiseksi asumisoikeus on jäänyt asuntopolitiikassa liikaa omistus- ja vuokra-asumisen varjoon, kuten tässäkin raportissa.

Arvio tutkimuksen keskeisistä johtopäätöksistä ja kehittämisehdotusten toimivuudesta sekä omat näkemyksemme harjoitetusta asuntopolitiikasta, sen ongelmakohdista, ongelmien syistä ja seurauksista.

ARA-tuotanto ja Asumisoikeusjärjestelmä sen osana ovat keskeisessä roolissa kohtuuhintaisen asumisen turvaajana kasvualueilla. Jotta tämä funktio on turvattu sekä matala että korkeasuhdanteessa tulee ARA-hintojen niin tonttien kuin rakentamisenkin osalta joustaa. Riittävä ARA-tuotanto kaikissa olosuhteissa vakauttaa asuntomarkkinoita.

SAY:n mielestä raportissa kiinnitetään oikeutetusti huomiota asuntopolitiikan lyhytjänteisyyteen. Asuntopolitiikan pitää vastaisuudessa pohjautua pitempään ajanjaksoon kuin yksi hallituskausi. Asuntorakentaminen edellyttää pitkää, jopa yli kymmenen vuoden aikaperspektiiviä. Asuntorakentaminen ja eritysesti kohtuuhintainen asuntotuotanto eivät voi olla vain suhdanteiden tasoitukseen tarkoitettu työkalu. Lyhytjänteisyydestä aiheutuu toimijoille taloudellisia riskejä, joiden vuoksi hankkeisiin sitoutumisen kynnys on korkeampi kuin se ennakoitavamman asuntopolitiikan oloissa olisi.

Lisäksi ongelmaksi ovat muodostuneet valvovien viranomaisten muuttuvat tulkinnat määräyksistä, vaikka itse määräyksiä ei olisi muutettu. Tämä tekee toiminnasta poukkoilevaa ja huonosti ennustettavaa, mikä on omiaan hidastamaan investointeja tai saamaan toimijat jopa kokonaan luopumaan niistä.

SAY pitää myös tärkeänä kaavoituksen ja tonttitarjonnan edellytysten parantamista. Asuntotarjonnan lisääminen on käytännössä ainoa keino hillitä väestöltään kasvavien seutujen (varsinkin pääkaupunkiseudun) hintojen ja vuokrien kasvua. Tässä on olennaista ARA-rahoituksen ehtojen muuttaminen sellaisiksi, että ne kannustavat toimijoita tuottamaan uusia kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Nykymallien suuri ongelma on se, että rajoitusten ja tuen välillä on liian suuri epäsuhta. Mm. nykykoroilla tuen määrä on minimaalinen. Ongelmallista on myös se, että pitkän korkotuen ehdot ovat huonommat kuin lyhyen.

Myös tuetun asuntotuotannon lainanhaku- ja myöntöprosessia pitää kehittää ja nopeuttaa. Hyväksymisprosessi on kankea, hidas ja päätökset edelleen epämääräisiä perusteiltaan ja riippuvat liikaa käsittelijästä.

Rahoituksen kehittämisessä olisi syytä myös pyrkiä malleihin, jotka mahdollistaisivat entistä paremmin liikepankkien osallistumisen. Vakuus- ja muitakin rahoituskäytäntöjä olisi siten muutettava entistä joustavammiksi. Rahoituslähteiden monipuolistaminen lisäisi kilpailua ja laskisi rahoituksen hintaa ja alentaisi sitä kautta asumisen hintaa.

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY
c/o maarit.toveri@avainasumisoikeus.fi

LAUSUNTO

29.1.2018

Kuten raportissa toetaan rakentamiseen liittyvät samat ongelmat kuin moniin muihinkin yhteiskunnallisiin kysymyksiin. Hallitus on ottanut tavoitteekseen normitalkoot, ja niille onkin kova tarve asuntorakentamisessa niin kaavoituksessa kuin rakennusvalvonnassa. Oman ongelmansa muodostavat hitaat ja raskaat kaavoituksen valituskäytännöt.

Rahoituksen saatavuus on keskeisessä asemassa, jotta pitkän tähtäimen asuntopolitiikka on ylipäänsä mahdollista. Tässä valtion rooli rahoittajana ja takaajana on keskeinen.

Arvio asuntopolitiikan kehittämishaasteista ja kehittämisehdotuksemme

SAY näkee tarvetta kehittää tukimalleja nykyisestä. Näemme ongelmallisena asumistuen korostamisen tarjontatukien kustannuksella. Viime vuosien aikana asumistuen määrä on kasvanut erittäin voimakkaasti. Tuotantotuilla, toisin kuin asumistuilla voidaan vaikuttaa pitkäjänteisesti kohtuuhintaiseen rakentamiseen ja kohtuuhintaisiin asumiskustannuksiin. Tällä hetkellä tuotantotuki on sangen rajattua.

Raportti korostaa pienten asuntojen merkitystä. Totta on, että tällä hetkellä pienille asunnoille löytyy kysyntää, mutta monipuolinen asuntotuotanto, myös koon suhteen, on edellytys haitallisen segregaation ja muiden ongelmien torjunnassa, koska elämäntilanteet muuttuvat ja liian suuri pienten asuntojen määrä voi itsessään ohjata elämäntapavalintoja. Valtaosa ihmisistä ei halua asua ahtaasti, jos voi valita. Pienten asuntojen kysyntä korostuu, koska asuminen on kohtuuttoman kallista. Suuntauksen varjopuoli on siinä, että nyt kokonaishinnaltaan halvoilta tuntuvat pienet asunnot kallistuvat kysynnän kasvaessa ja samalla asuinolot heikkenevät pysyvästi. Vertailua pitäisikin tehdä neliöhinnoilla eikä kuukausivastikkeilla.

SAY pitää ongelmallisena ajatusta, että kaupunkirakenteen investointeja rahoitettaisiin tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla. Infrastruktuuri kuuluu kaikille ja kohdistetut maksut nostavat automaattisesti asumiskuluja.

Arava- ja vuosimaksulainojen lyhennyksistä ja koroista valtiolle takaisin maksettava rahavirta tulisi käyttää kokonaisuudessaan tuetun vuokra- ja asumisoikeusasumisen kehittämiseen eikä esimerkiksi infrainvestointeihin.

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

Maarit Toveri
varapuheenjohtaja

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY
c/o maarit.toveri@avainasumisoikeus.fi

LAUSUNTO

29.1.2018

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenet:

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
AVAIN Asumisoikeus Oy
AVO-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Helsingin Asumisoikeus Oy
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab
Setlementtiasumisoikeus Oy
TA-Asumisoikeus Oy
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
YH-Asumisoikeus Länsi Oy