Elinkeinoelämän keskusliitto EK

Yrittäjyys ja elinkeinopolitiikka
Satu Räsänen

30.1.2018

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan lausuntopyyntö asiassa O 16/2016 vp.

Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Elinkeinoelämän keskusliitto EK kiittää eduskunnan tarkastusvaliokuntaa mahdollisuudesta lausua tarkastusvaliokunnan tilaamasta selvityksestä koskien asuntopoliittisia toimia. Lausuntonamme haluamme kiinnittää tarkastusvaliokunnan huomiota seuraaviin asuntopolitiikan kehittämistä koskeviin seikkoihin:

Kasvukeskusten asuntotuotannon turvaamisen toimenpide-ehdotuksia

Keskeisin kysymys yritystoiminnan kannalta asuntopoliittisissa toimissa on työvoiman saatavuus. Huonosti toimivat asuntomarkkinat hidastavat ja jopa estävät työvoiman joustavaa liikkumista ja siten voivat osaltaan muodostaa kasvun esteen. Tästä johtuen näemme, että asuntomarkkinoiden toimivuus kytkeytyy myös BKT:n siten, että kasvua menetetään, jos asuntomarkkinat eivät toimi.

Näemme, että asuntopoliittisissa toimissa on keskeistä riittävän asuntotuotannon aikaansaaminen erityisesti kasvukeskuksissa. Tämä on tärkeää, jotta voidaan tukea työvoiman liikkuvuutta yritysten kysyntää vastaavasti. Keskeistä on kohtuuhintaisten asuntojen saatavuus kasvavilla kaupunkiseuduilla, missä erityisesti pääkaupunkiseudulla tarvitaan erityistoimia. Asuntotuotanto tulisi kaikkialla sijoittua hyvien liikenneyhteyksien varaan ja toimien tulisi koskea sekä vuokra- että omistusasuntotarjontaa. Tällöin myös toimitaan ilmaston ja ympäristön kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Vakaan ja riittävän asuntotuotannon varmistamiseksi näemme, että kasvukeskuksissa tulee tukea sekä uusia asuntoalueita että lisä- ja täydennysrakentamista. Myös käyttötarkoituksen muutoksia tulisi nopealla aikataululla helpottaa nykyisestä, sillä varsinkin pääkaupunkiseudulla on merkittävä määrä käyttämättömiä toimitiloja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kysymys on tärkeä myös siitä näkökulmasta, että tyhjät kiinteistöt rasittavat ja sitovat niitä omistavien tahojen varallisuutta kohtuuttomalla tavalla tuottamattomiin kohteisiin.

MAL-sopimukset ovat merkittävä keino lisätä asuntotuotantoa, ja sopimuskäytännöt ja niiden toimivuus pitäisi myös maakuntauudistuksen yhteydessäkin turvata. Sopimuksilla on jo nyt saatu kuntia sitoutettua kaavoittamaan enemmän asuntotuotantoalueita. Sitäkin voitaisiin harkita, että sopimusten sitovuutta vahvennettaisiin valtion rahoituksen saamiseksi ja siten tätä kautta edelleen parannettaisiin asuntotuotantohankkeiden liikkeellelähtöä. MAL-sopimuksilla on ollut merkittävää vaikutusta myös liikenteen ja asuntorakentamisen yhteyden luomisessa. Pidämme tärkeänä myös pitkäjänteisen liikenneinfrasuunnitelman laatimista.

Myös valtion tukemalla asuntotuotannolla on edelleen sijansa erityisesti kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon aikaan saamisessa. Pitkien korkotukilainojen avulla tehtävän asuntotuotannon ehtojen kannustavuus hankkeiden toteuttajien kannalta tulisi taata, jotta tällaisia kohteita syntyisi. Asuntoalueiden käynnistysavustus on edistänyt uusia asuntotuotantoavauksia ja pidämme sitä edelleen tärkeänä välineenä asuntotuotannon lisäämiseksi. Hyödyllistä saattaisi olla myös tutkia ARA-varallisuuden käyttöä infrastruktuurin kehittämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen tärkeää

Parhaillaan on käynnissä ympäristöministeriön käynnistämä korkean tason tutkijaselvitys maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen tarpeista. Pidämme maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta välttämättömänä ja näemme, että se tulisi aloittaa vielä tällä hallituskaudella.

Asuntorakentamisen kannalta lain uudistuksessa keskeistä on, että kaavoitusta sujuvoitetaan ja nopeutetaan. Tärkeää olisi siirtyä yleispiirteisempään ja tavoitehakuisempaan kaavoitukseen ja jättää yksityiskohtaisten toteuttamiskeinojen suunnittelu hankkeiden toteuttajille. Lakiuudistuksessa olisi myös tarkasteltava, millainen lainsäädäntö parhaiten edistää erilaisia kumppanuuskaavoitusmalleja. Pienempien hankkeiden osalta suunnitteluvastuuta voitaisiin antaa enemmän hankkeiden toteuttajille.

Näemme, että myös osallistumis- ja valitusoikeuksia olisi kehitettävä niin, etteivät ne kohtuuttomalla tavalla hidasta tai estä yhteiskunnan kehittämistä.

Todellisen vuokran korvaaminen alueen keskivuokralla hyväksyttyjä asumismenoja määriteltäessä

Yleisen asumistuen määräytymisessä työtuloista otetaan huomioon 80 prosenttia ja etuustuloista edelleen 100 prosenttia. Tuen taso tarkistetaan 70 prosenttiin hyväksyttyjen asumismenojen ja perusomavastuun erotuksesta. Asumistuen suojaosa muutetaan ruokakuntakohtaiseksi. Toimeentulotukeen palautetaan 7 prosentin asumiskustannusten omavastuu. Ehdotamme, että voitaisiin selvittää, olisiko todellinen vuokra tarkoituksenmukaista korvata alueen keskivuokralla hyväksyttyjä asumismenoja määritettäessä.

Eräitä finanssialaan kytkeytyviä kysymyksiä

Rakentamista ja työvoiman liikkuvuutta voitaisiin konkreettisesti lisätä myös sallimalla henki- ja vahinkovakuutusyhtiöille mahdollisuus tehdä asuntosijoituksia velkarahalla. Näin saatettaisiin henki- ja vahinkovakuutusyhtiöt samalla viivalle työeläkeyhtiöiden kanssa. Kyse olisi siitä, mahdollistettaisiin eläkeyhtiöiden tytäryhteisöasunto-osakeyhtiöiden vieraan pääoman käytön laissa säädetyin edellytyksin. Järjestely voisi kaikkien vakuutusyhtiöiden osalta olla pysyvä.

ASP-järjestelmästä voitaisiin nuorten ensiasunnon hankkimisen helpottamiseksi ottaa enemmän hyötyä irti. Katsomme, että ASP-säästöinä voitaisiin sallia myös esimerkiksi tavanomaisia lahjoina saatuja varoja nuoren oman työtulon lisäksi.

Asuinkiinteistöjen varainsiirtoveroa laskemalla voitaisiin tukea alueiden välistä tasapainoa. Tässä näemme, että voitaisiin harkita asuinkiinteistöjen kaupasta perittävän varainsiirtoveron laskemista samalle tasolle, kuin osakehuoneistojen kaupasta perittävä varainsiirtovero. Veron alentaminen helpottaisi asuntokauppaa ja sitä kautta tukisi kansalaisten liikkuvuutta joustavasti työnperässä.

Tällä hetkellä ns. makrovakausvälineistä on voimassa enimmäisluototus-suhde2, joka on 90 % (ensiasunnon ostajien kohdalla 95 %) asuntolainan vakuuksien arvosta. Asuntohintojen ja -luottokannan viimeaikaisen kehityksen perusteella pidämme tämänhetkistä lainakaton tasoa riittävänä emmekä näe perusteita tiukentaa lainakaton tasoa tai rajata sen laskennassa huomioon otettavia vakuuksia.

Kunnioittavasti

Elinkeinoelämän keskusliitto EK
Yrittäjyys ja elinkeinopolitiikka

Jouni Hakala
johtaja