Eduskunnan tarkastusvaliokunta

Eduskunta

ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISTAVOITTEET

O 61/2016 vp

Yleistä

Haluamme ensinäkin kiittää, että Hoasilla oli mahdollisuus antaa lausunto asiassa. Haluamme painottaa näkemyksessämme erityisesti opiskelija-asuntojen näkökulmaa. Lisäksi erityinen painoarvo on pääkaupunkiseudun erityisasemalla.

Asuntomarkkinat

Raportti on laaja ja sisältää monipuolisia kannanottoja. Raportissa on tuotu esille keskeisiä vaikuttavia tekijöitä asuntomarkkinoista. Asuntomarkkinoihin liittyy voimakas vaihtelu taloudellisten suhdanteiden mukaan, kuten raportissa todetaan.

Alueellisten asuntomarkkinoiden yhteys paikalliseen ja ulkoiseen talousympäristöön vaikuttaa asuntomarkkinoiden toimintaan. Megatrendeistä kaupungistuminen on voimistumassa myös lähivuosina. Nuoret muuttavat mielellään suurimpiin kasvukeskuksiin, mutta vanhempi väestö jää kantaväestöksi helpommin maaseutualueille ja pienempiin kaupunkeihin. Väestön ikärakenne-erot kasvavat eri paikkakuntien välillä. Samalla asuntojen kysyntätekijät kärjistyvät eri paikkakuntien välillä. Hintaerot tulevat kasvamaan asteittain suuremmiksi.

Asuntopolitiikan merkitys on tullut yhä enemmän keskeisempään rooliin. Enää ei ole kysymys kysyntä- ja tarjontatuista, vaan kaupunkien ja maaseutujen toimintaedellytyksistä. Asuntomarkkinat vaikuttavat laaja-alaisesti moniin osa-alueisiin yhteiskunnassa, joten asuntopolitiikan roolia ei voi missään muodossa vähätellä.

Pääkaupunkiseudun erityispiirteet

Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat poikkeavat monien muiden kaupunkien asuntomarkkinoista. Kuten raportissa todetaan. Asemakaavakäsittelyn nopeuttaminen on

yksi keskeinen asia, joka vaikuttaa välillisesti asuntomarkkinoiden toimivuuteen erityisesti kasvualueilla. Rakentamiskelpoisen maan riittävä tarjonta on turvattava.

Pääkaupunkiseudulla on noin 100.000 opiskelijaa, jotka muodostavat merkittävän osan pienasuntokysynnästä. Opiskelijoiden kysyntätukea alettiin tukea opintotuen asumislisän sijaan yleisellä asumistuella 1.8.2017 lähtien. Päätös on mahdollistanut opiskelijoille paremman mahdollisuuden panostaa kokopäiväiseen opiskeluun, mutta samalla tämä on heijastunut ns. soluasuntotyyppisten asuntojen kysyntään heikentävästi.

Opiskelija-asuntoyhteisöillä on pääkaupunkiseudulla merkittävästi tarjolla juuri soluasuntotyyppisiä asuntoja, joten asuntokannan rakennetta joudutaan myös sopeuttamaan kysyntää vastaavaksi. Tämän vuoksi 1970 –luvulla rakennettua asuntotuotantoa joudutaan korvaamaan tarkoituksenmukaisemmalla uudistuotannolla. Tämän vuoksi tarjontatukien merkitys korostuu korvaavan, asumiskustannuksiltaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentamisessa.

Pääkaupunkiseudulla pääosa, noin 80 % talouksista on1 – 2 hengen talouksia. Pienasuntojen kysyntä näkyy kaikissa ikäryhmissä. Pääkaupunkiseudulla on kuitenkin tarjolla rajatusti pienasuntoja. Suomessa asuntokuntien keskikoko oli 1990 –luvulla 2,4 henkilöä ja on ollut koko ajan laskevalla trendillä. Demografiasta johtuvia kysyntätekijöitä pitää myös huomioida.

Pääkaupunkiseudulle tarvitaan oma ohjelma asuntopoliittinen ohjelma, jossa on huomioitu paremmin alueen erityispiirteet. Jos pääkaupunkiseutu tarkastellaan vain koko maan yleisen kehityksen näkökulmasta, vaikutukset voivat jäädä pääkaupunkiseudulla vähäisemmiksi.

Yleishyödyllisen opiskelija-asuntokannan rakentaminen pienentää kaikkien verorasitetta, koska tällöin opiskelijoiden verovaroin kustannettava asuminen saadaan tuotettua kaikkein taloudellisimmin. Opiskelija-asumisessa erityisesti tarjontatuet tulevat täysimääräisesti asumiskustannuksia alentavaksi tekijäksi ja kysyntätukien tarve on pienempi. Tarvitaan toimenpiteitä, joilla turvataan yleishyödyllisille opiskelija-asuntoyhteisöille tonttitarjonta ja turvaavat valtion lainaehdot.

Pääkaupunkiseudulla on edullisinta panostaa yleishyödylliseen opiskelija-asumiseen, koska tällöin työssäkäyvällä väestölle turvataan toimivammat asuntomarkkinat.

Kysyntä ja tarjontatuet

Raportissa todetaan, että jatkossa tarvitaan molempia tukimuotoja – kysyntä- ja tarjontatukia. Valtion intressissä on kuitenkin asumiskulumenoihin vaikuttaminen. Yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen tuottamat omakustannushintaiset asunnot tarjoavat edullisempaa asumista opiskelijoille ja täten pienentävät asumistukimenoja.

Tuotantotukena erityisryhmien investointiavustus tulee täysimääräisenä hyötynä

asumiskulujen pienentymisenä opiskelija-asuntoyhteisöissä. Investointiavustuksella on todella merkityksellinen rooli, joten sen olemassaoloa ei saisi missään vaiheessa tarkasteluja kyseenalaistaa riippumatta hallituksen poliittisesta kokoonpanosta.

Kysyntätukien kehittämisessä pitäisi välttää nopeita liikkeitä, koska jokaisella muutoksella on heijastevaikutukset asuntokysyntään vuokratason, sijainnin ja laatutason osalta. Asuntopolitiikka on pitkäjänteistä työtä, Tähän tarvitaan yli puoluerajojen yhtenäistä tavoitetilaa. Tällöin hallituksen kokoonpanoista riippumatta tavoiteasetanta säilyy pitkällä aikavälillä yhtenäisenä.

Asumistuen lisäksi asumista tuetaan Kelan maksamalla toimeentulotuella, joita puolet meni asumisen tukemiseen. Viime vuonna maksettiin toimeentulotukea 772 miljoona euroa, josta 44 % meni asumismenoihin. Asumisen kysyntätukien taloudellinen merkitys on siis suuri. Tällä on erityinen merkitys valtion menoihin.

Asuntopolitiikkaa pitää tarkastella merkittävästi enemmän kokonaisuuden näkökulmasta, jotta jokaisen muutoksen vaikutukset ymmärretään laajemmin. Mikäli näin ei tehdä, johtaa tämä helposti uusien esille nousseiden ongelmien korjaamista uusilla ratkaisuilla. Tällöin asuntopolitiikka siirtyy kohti osaoptimointia kokonaisnäkemyksen sijaan.

Rahoitus

ARA –tuotantoa tarvitaan kohtuuhintaisen asumisvaihtoehdon tarjoamiseksi. ARA:n merkitys korostui erityisesti 1990 –luvulla, jolloin julkisesti tuettu asuntotuotanto oli suurempaa kuin vapaarahoitteinen. Ero oli suurimmillaan 1996.

Kohtuuhintaisuus on opiskelijan näkökulmasta kokonaisvuokra riippumatta asunnon koosta. Tämän vuoksi pitäisikin ARA –ohjauksessa painottaa voimakkaammin asumisaikaisia kuluja, vuokratasoja kuin tuotantokustannuksia eli rakennuskustannuksia.

ARA- tuotannolla on myös tärkeä merkitys suhdannevaihteluissa, kuten 1990 –luvulla tapahtui. Tällöin ARA –tuotanto piti yllä rakentamista ja turvasi toimialan tulevaisuuden. ARA:n merkitys on tämän jälkeen laskenut, mutta sen roolia asuntopolitiikassa ei saisi unohtaa. ARA –tuotanto on pelastanut aikanaan monta konkurssia ja pitänyt rakennusalaa hengissä.

Pitkässä korkotukimallissa tarvitaan useamman hallituskauden ylittävää kokonaisratkaisua, koska muuten nopeat muutokset johtavat ARA –tuotannon luotettavuuden heikkenemiseen.

Pitkässä korotukimallissa pitäisi uudistaa keskeiset ongelmatekijät. Nyt mallin tuki painottuu alkuvaiheeseen, mutta korotason ollessa alhainen ainoaksi eduksi jää valtion täytetakaus. Mallia pitäisi kehittää kestäväksi ja houkuttelevaksi.

Tonttipolitiikka ja sen ohjaus

ARA –tuotantoon kehitetty hintakäyrämalli eli ARA –tuotantoon hyväksyttävien tonttien enimmäishinnat €/k-m^2 on toimiva malli. ARA –tuotannon tontteja ei pitäisi vuokrata vapaarahoitteiseen tuotantoon kohdistuvalla hinnoittelulla, koska tämä heijastuisi tuetun asuntotuotannon vuokratasoon. Tämä taas johtaisi kysyntätukien eli asumistukimenojen kasvamiseen.

MAL –aiesopimuksen 2016 – 2019 tavoitteena on Helsingin seudulle 15.000 asuntoa/vuosi ja kaavoitukseen asuntotontteja keskimäärin 1,5 milj. kem^2/vuosi. MAL –aiesopimuksia tulisi kehittää pitkäaikaiseksi.

MAL –aiesopimuksessa on tärkeätä huomioida myös asumiskustannuksia korottavat tekijät. Monet liian raskaat kaavalliset vaatimukset heijastuvat asumismenoihin, jotka vaikuttavat kysyntä- ja tarjontatukien suuruuteen.

Erityisryhmien asema pitää ottaa huomioon kokonaisuuden tarkastelussa. Opiskelija-asunnoissa kysyntä ja tarjontatuet kohtaavat toisensa. Tarjontatuet laskevat asumiskustannuksia ja pienentävät täten kysyntätukia tuetussa ara –asunnoissa.

Johtopäätöksiä:

- Kuten raportissa todetaan, että asuntopolitiikka vaikuttaa aluetalouteen, työmarkkinoihin ja tulonsiirtoihin. Asuntopolitiikalla pitäisi olla näkyvämpi rooli, koska vaikutukset ovat laaja-alaiset.
- Asuntopolitiikkaan tarvitaan kaikkien puolueiden yhteistä tahtotilaa - teesejä, jotka ovat ohjenuorana hallituskokoonpanosta riippumatta asuntopolitiikan ohjaamisessa. Mikäli asuntopolitiikka on liiaksi hallituskokoonpanosta riippuvainen, vaikutukset voivat jäädä vähäisemmäksi. Joka tapauksessa asuntopolitiikka vaikuttaa yhteiskunnassa merkittävästi moneen asiaan. Tavoitteet pitää olla useammalle hallituskaudelle, lyhytnäköisiä päätöksiä pitää välttää.
- Pääkaupunkiseudulle tarvitaan erillistä omaa asuntopolitiikkaa, jossa on huomioitu alueelliset erityistarpeet. Pääkaupunkiseutu on joka tapauksessa merkityksellinen, kasvava ja haasteellinen alue, koska merialue rajoittaa laajentumista maantieteellisesti. Kasvu on poikkeuksellisen suurta ja vaikuttaa koko Suomeen.
- Kysyntä- ja tarjontatukia tarvitaan molempia asuntopolitiikan vaikuttamiskeinoina, jotta asuntopolitiikka on toimivalla pohjalla. Yhdellä kortilla ei pärjätä.
- Korkotukimallia pitää kehittää suuntaan, jossa korotukimalli voidaan stabilisoida useammalle hallituskaudelle ja mallin houkuttelevuus on nykyistä parempi.
- ARA- tuotannolle pitää säilyttää omat tonttihinnat, koska tämä on yksi keskeinen elinehto kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiselle.

- Asuntopolitiikan ohella pitää tarkastella myös sosiaaliturvaa kokonaisuutena. Uudistuksissa kannattaa huomioida laaja-alaiset vaikutukset.
- Asuntopolitiikka ei ole erillinen kokonaisuus

Helsingissä 7.2.2018

Matti Tarhio

Toimitusjohtaja, Hoas

HOAS