ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Eduskunnan talousvaliokunta

8.2.2018

Hannu Rossilahti, ylijohtaja

Asuntotuotannon linjat 60–80-luvuilla

Kaksi päävaihtoehtoa:

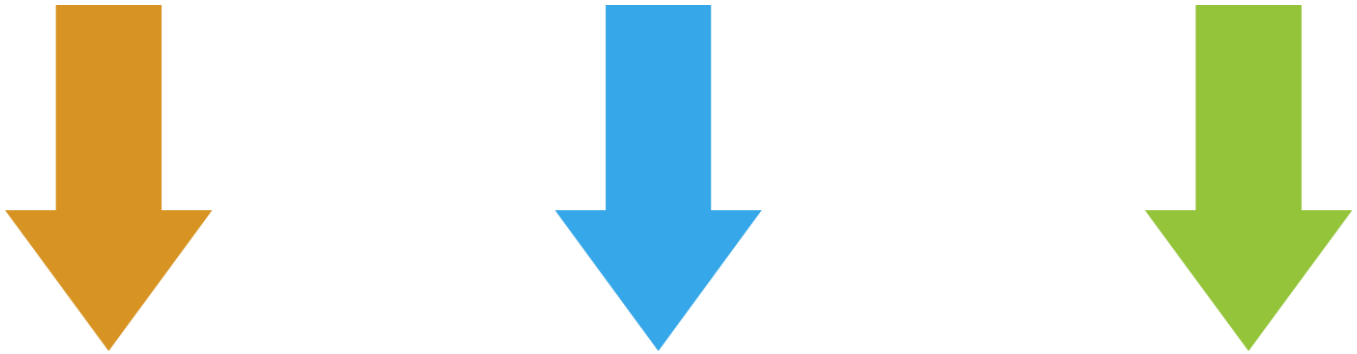
1. Kovan rahan asuntotuotanto

2. Kohtuuhintainen asuntotuotanto
   - Omistusasuntoja noin 445 000 (A)
   - Sosiaalisia vuokra-asuntoja (B)



Kovan rahan tuotanto vs. kohtuuhintainen asuntotuotanto

Pankkilainat	Omistusaravat	Aravalainat vuokrataloille



Valtion ja kuntien edistämää kohtuuhintaisuutta

- 1960-, 70- ja 80-luvuilla paljon kohtuuhintaisia asuntoja
- Omistusasuntoja noin 445 000 vuokra-asuntojen lisäksi
- Myöhemmin kohtuuhintaisten omistusasuntojen tuotanto ja tuki ensin väheni ja sitten lakkasi kokonaan
- 1990-luvulla lähes pelkästään kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja







Kaupallistumisen, markkinaehtoisen asumisen aika

- Kaupallistuminen
- Formalisaatio, oikeat talouden muodot ja opit
- Yksityistäminen
- Sääntelyn poistaminen
- Vapaa kilpailu



Asuntotuotannon linjat 90-luvulta lähtien

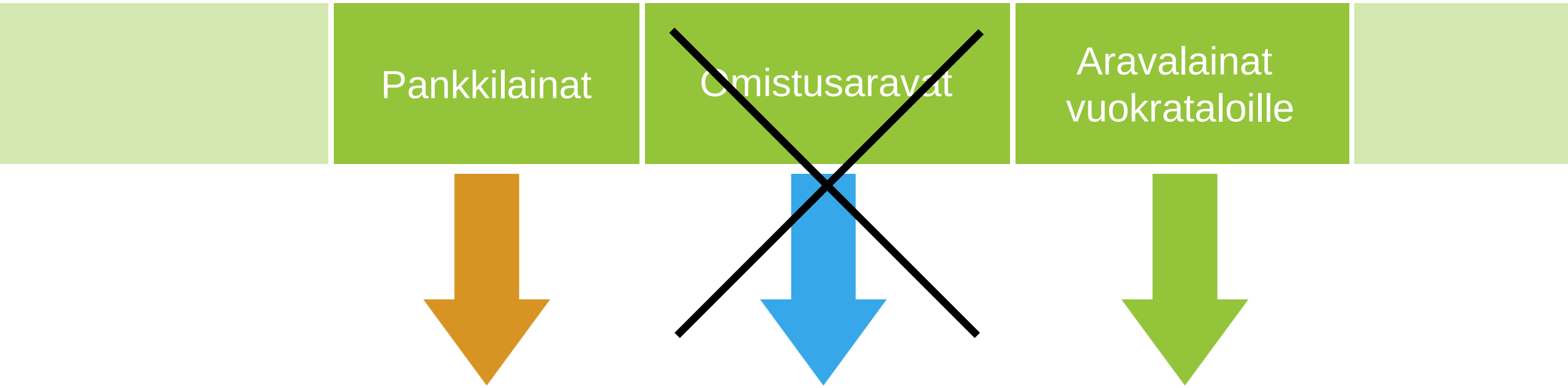
- Kovan rahan asuntotuotanto säilyy
- Kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon tuki ensin väheni ja sitten lakkasi kokonaan; lainoitusjärjestelmä lakkasi, sitten hävisivät kohtuuhintaiset asuntorakennuttajat
- 1990-luvulta lähtien lähes pelkästään kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, suppea rakennuttaja- ja omistajaverkosto





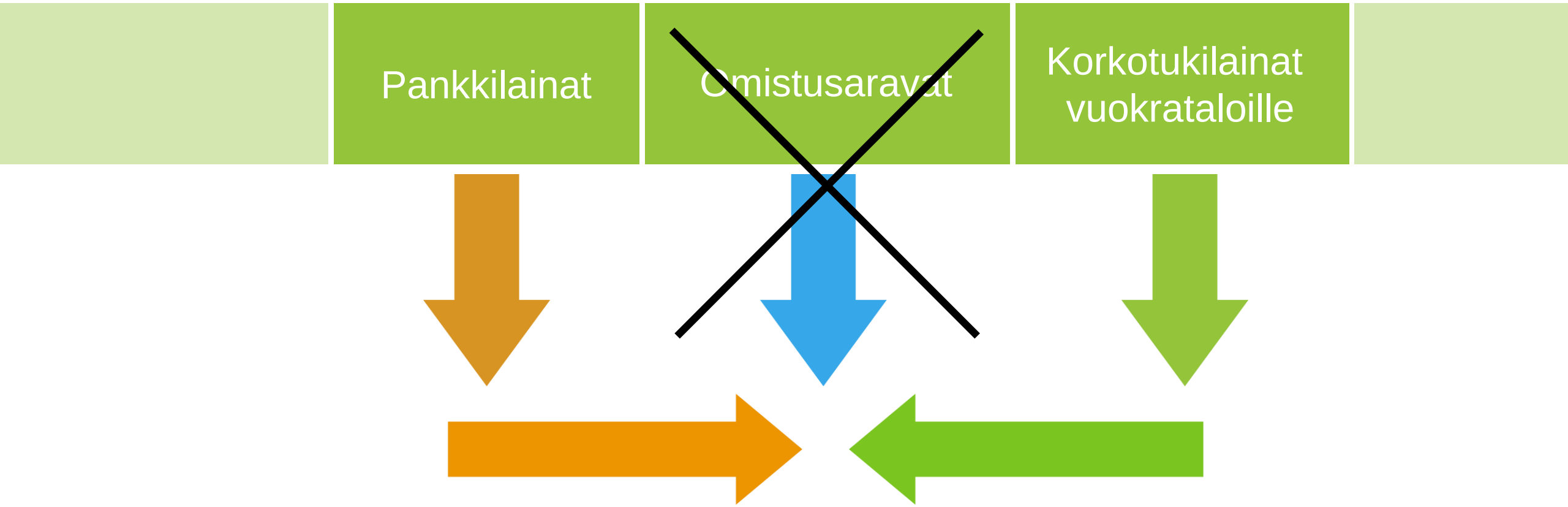
Asuntopolitiikan muutos

KOVAN RAHAN TUOTANTO vs. KOHTUUHINTAINEN ASUNTOTUOTANTO



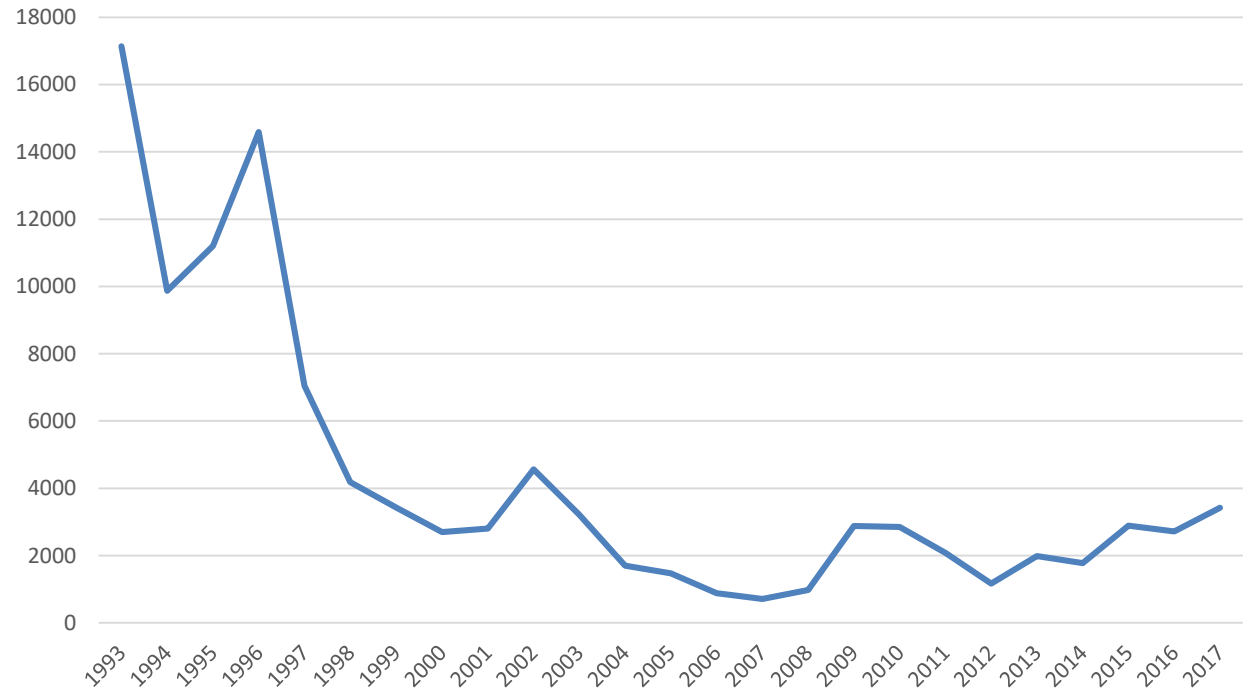
Asuntopolitiikan nykytila

KOVAN RAHAN TUOTANTO vs. KOHTUUHINTAINEN ASUNTOTUOTANTO



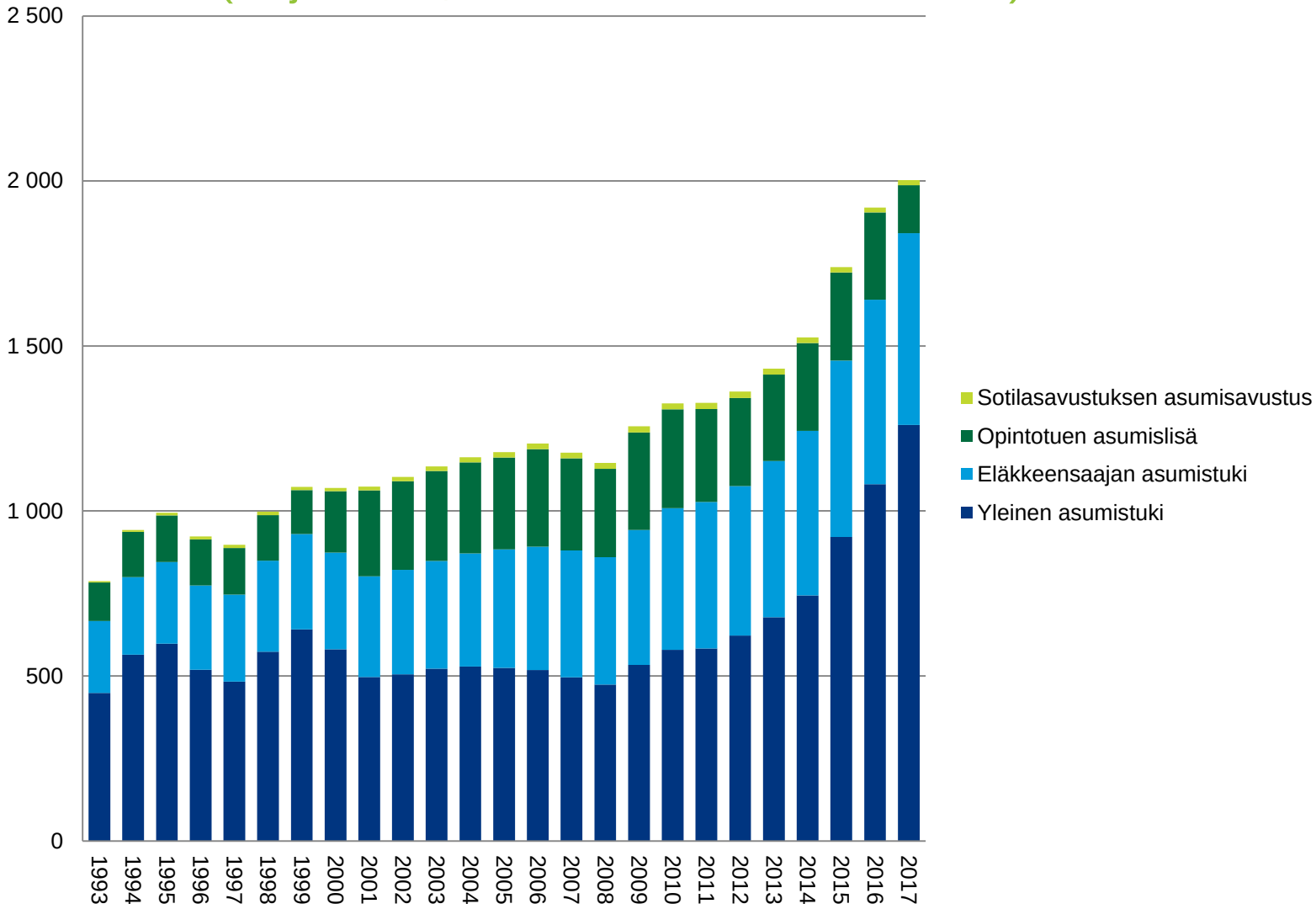
Normaalien ARA-vuokra-asuntojen aloitukset 1993-2017, as. kpl

1993–2017
as. kpl



Asumistukimenot 1993–2017

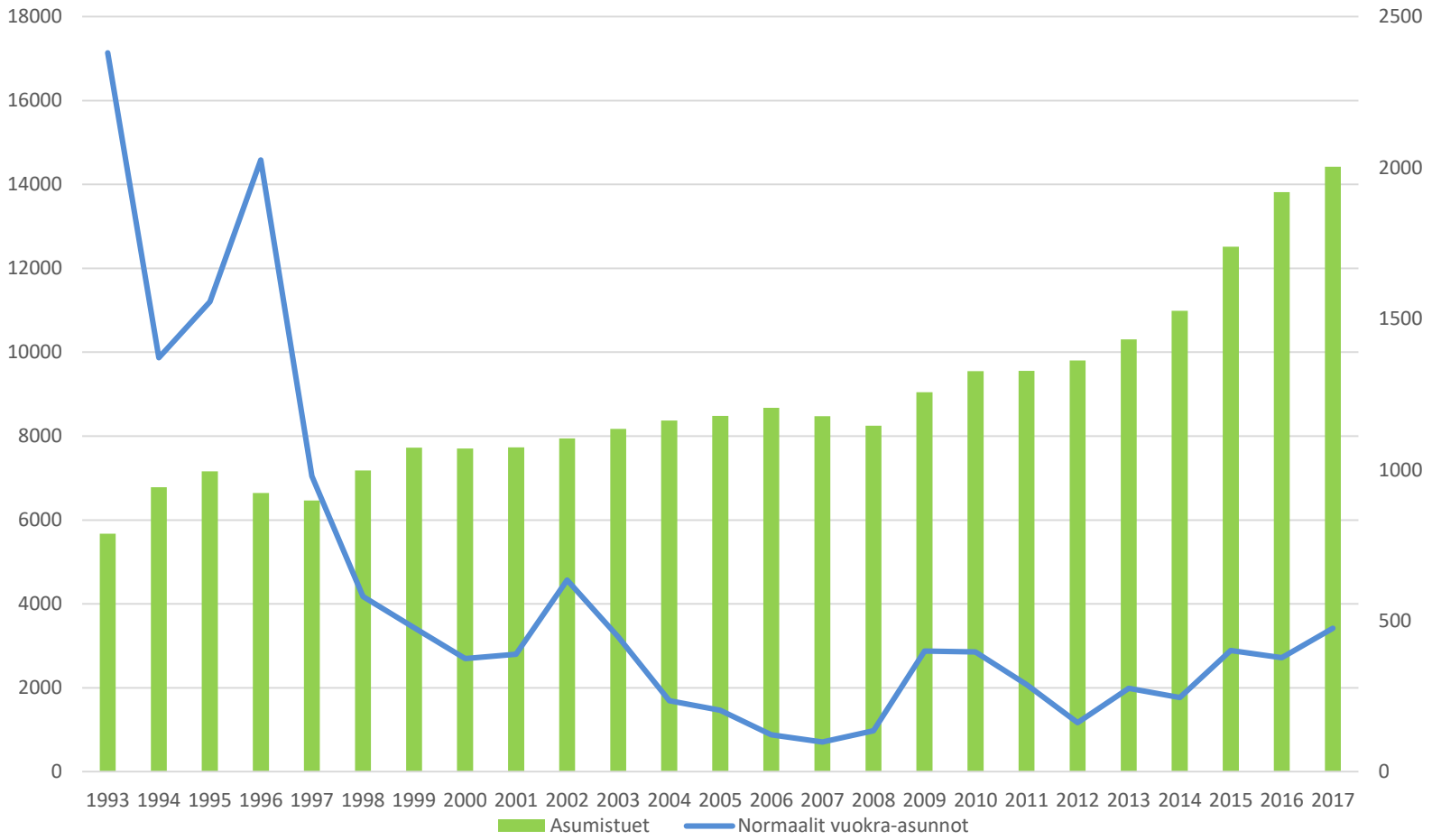
(milj. euroa, vuoden 2016 rahanarvossa)





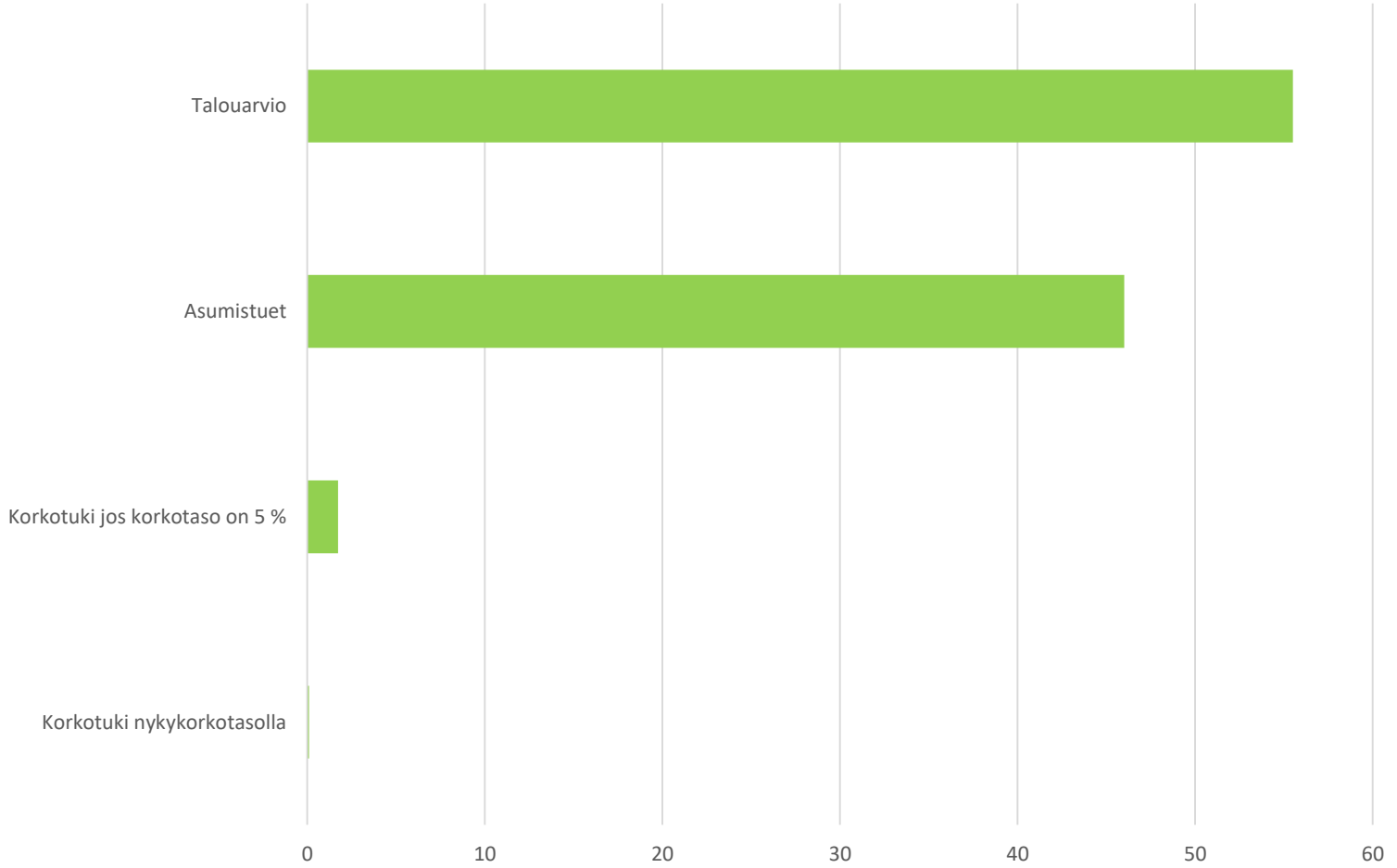
Asumistuet
1993–2017

Normaalien ARA-asuntojen aloitukset ja asumistukimenot



20 vuoden asumistuen suhde korkotukimenoihin ja talousarvion loppusummaan





Seuraukset

- Kaavoitus
- Asuntojen koko
- Asumisen hinta asukkaille ja yhteiskunnalle
- Vaikutukset kansantalouden kilpailukykyyn

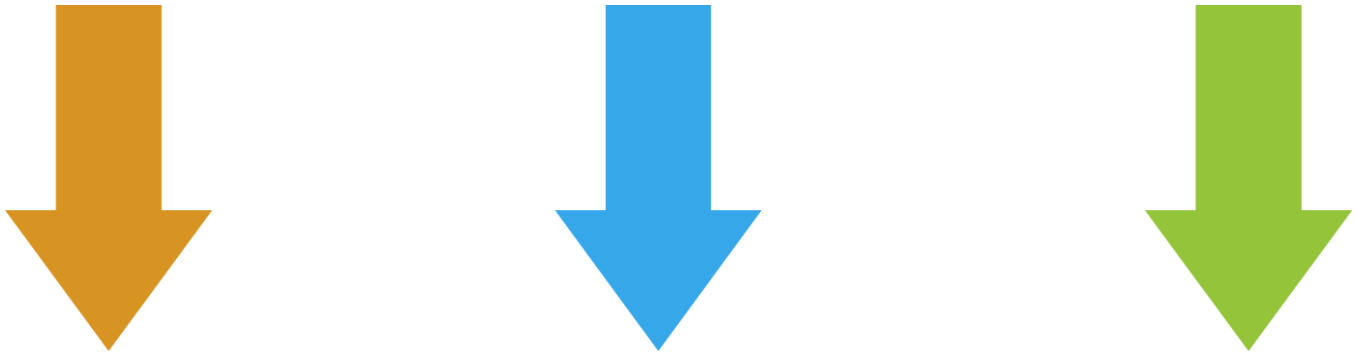


Puute kohtuuhintaisesta tuotannosta

- Kaupungistuminen, ruokakuntakokojen muutos, ikääntyminen, työttömien ja osa-aikatyössä käyvien määrän kasvu
- Uudet arvostukset, asuntomarkkinoiden muutokset ovat johtaneet kohtuuhintaisen asumisen tarpeen kasvuun, mutta toimivia keinoja on vähän
- Asuminen myös kallistuu ja näissä oloissa kynnys omaan asuntoon on kasvanut
- Kaikkein sosiaalisin vuokra-asumisen lainamuoto ei voi täyttää kaikkia uusia tarpeita

Mitä seuraavaksi?

Pankkilainat Omistusas.	Public housing	Social housing



Asunto-osuuskunta on säänneltyä omistusasumista

- Omistusaravien tilalle
- Pieni kynnys omaan asuntoon
- Markkinaehtoinen, yleishyödyllinen
- Rajoitettu riski ja myyntivoitto
- Niille, jotka haluavat kohtuuhintaista asumista ja edut asumisaikana
- Osuuskunnat synnyttävät pysyvästi kohtuuhintaista omistusasuntokantaa



Kunnille uusi työkalu

- Kunnat (vuokrataloyhtiöt) aktiivisesti mukaan perustamaan ja käynnistämään sekä auttamaan hallinnossa ja uusien kohteiden rakennuttamisessa
- Palauttaisi aiemman kuntien aktiivisen rooli
- Ei kustannuksia kunnille
- Uudet asuinyhteisöt voisi muodostaa ennen kuin rakentaminen alkaa
- Erilaisia asuinyhteisöjä erilaisiin paikkoihin

Kohtuuhintaista – 50 m2

- 5000 €/m2 – 2000 €/m2 – 100.000 €
- 3600 €/m2 - 360 €/m2 - 18.000 €

Edullinen valtiolle



- Lainoihin ei korkotukea
- Kohteisiin ei kiinteistökohtaisia rajoituksia, jolloin taloilla on täysi vakuusarvo
- Ainoa rajoitus on asukkaan saama myyntivoitto
- Pankkilainaa vähintään 30 %, kiinteistövakuus
- Valtion täytetakaamaa enintään 60%
- Asukkaiden omaa aitoa pääomaa vähintään 10 %

Joustavat lainat

- Pankin ensisijaislaina 20–25 vuotta, tasalyhenteinen
  - lainanhoitokulut alenevat koron pysyessä samana
- Valtion täytetakaama laina 25–35 vuotta, tasaerälaina, jossa kk-kulut vakiot
  - koron noustessa tai laskiessa laina-aika joustaa
- Asukkaan pääoma vähintään 10 %, voi olla tapauskohtaisesti suurempi

Omakustannushoitovastike

- Talokohtainen talous
- Ei tasausta
- Ei varautumista tuleviin peruskorjauksiin
- Asumisaikana ei omille varoille maksettavaa tuottoa
- Ei tuotontuloutusta asumisaikana
- Näin lainoja voidaan lyhentää nopeammin
- Asukkaan saama hyöty vasta kun asukas myy osuutensa markkinoilla
- Myynnissä säännelty enimmäishinta
- Osuuskunta hoitaa myynnin

Säänneltyä, kohtuuhintaista omistusasumista



- Edullinen asukkaalle
- Edullinen kunnalle
- Edullinen valtiolle
- Kevyt hallinto
- Hyvin vähän valvontaa
- Omistusasumisen edut ARA-asumisen hinnalla

Talokohtainen hallinto suoraan asunto-osakeyhtiöjärjestelmästä

- Asunto-osakeyhtiöistä yli 100 vuoden kokemus
- Talokohtainen talohallitus (talon hoito ym.)
- Talokokous päättää vuosittain talous- ym. asiat
- Talokokous valitsee edustajan osuuskuntakokoukseen
- Osuuskunta (hallitus) laittaa toimeen (vrt is.tsto)
- Rakentamislainojen tultua maksetuiksi osuuskuntatalot toimivat samoin taloudellisin periaattein kuin asunto-osakeyhtiöt
  - paitsi rajoitettu myyntihinta pysyvästi

ara

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

