Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Eduskunnan tarkastusvaliokunta on pyytänyt YIT Oyj:ltä asiantuntijalausuntoa asiasta *Asuntopolitiikan kehittämiskohteet* (O 61 / 2016 vp). Kiitämme mahdollisuudesta lausunnon antamiseen.

Riittävästi asuntorakennusoikeutta kaavaprosessia kehittämällä

Tehokkailla kaavoitus- ja tontinluovutusprosesseilla* varmistetaan kaavoitetun asuntorakennusoikeuden ja saatavissa olevan tonttimaan riittävyys. Kaavoitusta tulisi sujuvoittaa muun muassa keventämällä kaavaprosessia, lisäämällä kuntien kaavoitusyhteistyötä ja kehittämällä valituskäytäntöjä.

Ympäristöministeriön *Luonnos alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän uudistamisen suuntaviivoiksi* (2017) sisältää ehdotuksen kaksitasoisesta kaavoitusjärjestelmästä, jossa suurimmat kaupunkiseudut laatisivat seudun kattavan strategisen kaavan, ja kuntatasolla olisi vain yksi kaavataso. Kuntatason kaava olisi nykyistä yleispiirteisempi, ja yksityiskohdat tarkentuisivat hankesuunnittelun yhteydessä.

Ehdotuksen tavoitteet ovat asuntorakentamisen näkökulmasta hyviä. Kuntien kaavoitusyhteistyötä tulisi lisätä ja kuntakaavoituksen yksityiskohtaisuutta vähentää. Ehdotettu järjestelmä jättäisi rakennushankkeen suunnitteluvaiheeseen enemmän tilaa tarkemmalle suunnittelulle ja toteutuskelpoisten ratkaisujen hakemiselle. Toimintaympäristön ja tavoitteiden muutokset ovat niin nopeita, että kaavassa lukkoon lyödyt periaatteet voivat olla vanhentuneita jo kaavan tullessa voimaan.

Kaavoitusprosessin nopeuttamiseksi valituskäytäntöjä tulisi kehittää niin, että kaavavalituksen käsittelyyn säädettäisiin maksimiaika. Näin aiheelliset valitukset tulisivat nopeammin käsitellyiksi, eivätkä aiheettomat valitukset pidentäisi kaavaprosessia kohtuuttomasti. Myös valitusoikeuden rajausta ja kohtuullista valitusmaksua tulisi harkita. Jos valitus menisi läpi, voisi maksetun maksun saada takaisin.

Kuntien työkuormaa voitaisiin keventää hyödyntämällä kaavasuunnittelussa enemmän ulkopuolisia asiantuntijoita. Kunnan tehtävä on aina valvoa kaavojen laatua.

Yksityisille toimijoille tai toimijoiden muodostamille konsortioille luovutettavien alue- ja hankekokonaisuuksien tulisi olla riittävän suuria, jotta voidaan taata hankkeen toteutuskelpoisuus. Konsortion on puolestaan kyettävä tekemään monipuolista asuntotuotantoa (mm. omistusasunnot, vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, ARA-asunnot), jotta alueelle muodostuu monipuolinen väestörakenne.

Yksityisten toimijoiden osallistamista kaupunkisuunnitteluun tulisi lisätä ottamalla yksityiset toimijat mukaan jo visiointivaiheeseen, jossa kehitettävää aluetta tarkastellaan laajana kokonaisuutena. Konsortioille tulisi lisäksi antaa enemmän valmisteluvastuuta kaavoitusvaiheessa, jotta varmistetaan kaavan toteuttamiskelpoisuus.

Valtion panostukset infrastruktuuriin (mm. väylät, raideliikenne) tulisi hyödyntää tehokkaasti niin, että infrastruktuuria hyödyntävä kunta olisi velvollinen kaavoittamaan asuntorakennusoikeutta alueille, joiden yhdyskuntarakenteellinen sijainti ja saavutettavuus paranevat infrainvestoinnin seurauksena. Kannatamme myös ARA-varallisuuden ohjaamista kunnille infrastruktuurin ja palvelurakenteen kehittämiseen, jolla edistetään luonnollista kaupungistumiskehitystä.

* Helsingin kaupungin luovuttama asuntorakennusoikeus vuonna 2017 oli noin 255 500 k-m², kun tavoite oli vähintään 380 000 k-m² (Kaupunkiympäristön toimialan selvitys toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista vuonna 2017).

Kohtuuhintaisuutta rakentamisen normeja keventämällä

Rakennuskustannuksiin ja sitä kautta asuntojen hintoihin vaikuttavat osaltaan erilaiset normit ja määräykset sekä niiden tulkinta, joita tulisi keventää kustannusten hillitsemiseksi. EU-määräysten osalta tulisi pyrkiä kansallisiin tulkintoihin, jotka huomioivat Suomen olosuhteet.

Kuntien asettamia autopaikkanormeja tulisi tarkastella liikenteen murroksen näkökulmasta huomioiden esimerkiksi joukkoliikennepalveluiden kehittyminen sekä yhteiskäyttöautojen ja MaaS (Mobility as a Service) -palveluiden tarjonnan lisääntyminen. Autopaikkavaatimuksia tulisikin keventää nykyisestä ja jättää rakennuttajille enemmän mahdollisuuksia markkinaehtoiseen toteutukseen. Autopaikkojen sijoittelussa tulisi huomioida mahdollisuudet käyttötarkoituksen muutoksiin, mikäli pysäköintitarve myöhemmin vähenee.

Asuntojen keskipinta-alan rajoitteet tulisi poistaa kokonaan tai rajata koskemaan vain tuettua asuntotuotantoa. Kaikki kaupungit eivät suoraan aseta pinta-aloille rajoituksia, mutta autopaikkanormien kautta pinta-aloja säännellään välillisesti.

Myös monien muiden normien osalta tulisi vähimmäisvaatimustasoa alentaa: esimerkkeinä vaatimukset yhteistiloista, valoisista porrashuoneista ja esteettömistä kylpyhuoneista. Kunnan ja rakennuttajan tulisi pystyä yhteistyössä etsimään toimivia ratkaisuja kullekin alueelle tapauskohtaisesti. Vähimmäisvaatimukset ovat tällä hetkellä niin korkeita, ettei asuntojen laatutasossa ole paljonkaan vaihtelua.

Kilpailukykyisempi yhteiskunta työvoiman liikkuvuutta tukemalla

Kansantalouden näkökulmasta työvoiman liikkuvuutta tulisi helpottaa asuntopolitiikan keinoin. Työperäistä muuttoa voitaisiin tukea mahdollistamalla verovähennys vuokrakustannuksista joko määräaikaisena tai tietyn vuokran osuuden osalta. Omistusasumisen osalta asuinpaikan vaihtoa tulisi helpottaa asuntokauppaan liittyvän varainsiirtoveron poistolla tai pienennyksellä.

Suomen asuntomarkkinoiden polarisaatio heikentää osaltaan liikkuvuuden mahdollisuuksia. Muuttotappioalueiden asukkaiden muuttomahdollisuuksia tulisi tukea esimerkiksi oman asunto-osakkeen tai asuinkiinteistön myynnistä aiheutuvan tappion verovähennysoikeudella tai julkisuudessa viime aikoina esillä olleella asunnon romutuspalkkiolla.

Pääkaupunkiseudulle kohdistuvan asuntokysynnän hillitsemiseksi muita Suomen kasvualueita tulisi tukea muun muassa infrastruktuuri-investoinneilla (esim. nopeammat junayhteydet Turusta ja Tampereelta Helsinkiin).

Keskeisimmät asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Keskeisimmiksi asuntopolitiikan kehittämisen tavoitteiksi nostamme asuntorakennusoikeuden riittävyyden varmistamisen sekä työvoiman liikkuvuuden ja yhteiskunnan kilpailukyvyn edistämisen. Tärkeitä teemoja ovat muun muassa kaavoitus- ja tontinluovutusprosessien tehostaminen sekä Suomen asuntomarkkinoiden polarisaation hallinta.

YIT Oyj

Kari Kauniskangas
toimitusjohtaja