Eduskunnan tarkastusvaliokunta
trv@eduskunta.fi

-toimitetaan sähköpostitse-

LAUSUNTO EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNAN ASIASTA O 61/2016 VP, ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEET -JULKAISUSTA

Lausunnon antajasta

TA-Yhtymä Oy toimii Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoittaa pääasiassa korkotuki- ja aravaasuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

Omistamme yli 15 000 asumisoikeus-, vuokra- ja osaomistusasuntoa. Kuulumme Suomen suurimpiin asuntorakennuttajiin ja vuosina 2018–2019 omistukseemme valmistuu yli 1 500 kohtuuhintaista vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. **TA-Yhtymä Oy:n tavoitteena on tarjota asukkaillemme edullisia asumisratkaisuja. Esimerkiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on todennut tytäryhtiömme TA-Asumisoikeus Oy:n asuntojen olevan markkinoiden edullisempia[1].**

Kiitämme eduskunnan tarkastusvaliokuntaa mahdollisuudesta lausua Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -julkaisusta ja esitämme lausuntonamme alla olevan.

Yleistä

Näkemyksemme mukaan asuntopolitiikan keskeisin ongelma on kohtuuhintaisten asuntojen puute erityisesti pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Kohtuuhintaisten asuntojen puute on seurausta erityisesti valtion tuella rakennettujen asuntojen vuosia jatkuneesta riittämättömästä tuotannosta.

[1] Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Asuntomarkkinakatsaus 2/2017: TA-Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeet ovat edullisimmat Espoossa, Vantaalla, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa, Tampereella ja Turussa. Sen käyttövastikkeet ovat pääkaupunkiseudulla keskimäärin noin 6-9 % (0,7-1,1 euroa neliöltä) ja Turussa noin 8-20 % (0,8-2,0 euroa neliöltä) edullisemmat kuin muilla valtakunnallisesti toimivilla asumisoikeusyhteisöillä.

Riittämättömälle kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle on useita syitä, joista keskeisimmät ovat ARA-hintaisten tonttien puute, liian pitkälle viedyt vaatimukset esimerkiksi pysäköintiratkaisujen ja esteettömyyden osalta sekä riittämätön valtion tuki suhteessa ARA-rahoituksen rajoituksiin. Myös pitkäjänteisen ja ennustettavan asuntopolitiikan puuttuminen on osaltaan hankaloittanut kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamista.

Pula kohtuuhintaisista asunnoista on johtanut yhteiskunnan kannalta ei-toivottuihin seurauksiin. Asuntojen hinta- ja vuokratasojen voimakkaasta noususta on seurannut asumistukimenojen raju ja hallitsematon kasvu.

Kohtuuhintaisten asuntojen puute haittaa myös työvoiman liikkuvuutta, millä voi olla vaikutusta koko Suomen taloudelliseen kasvuun ja kilpailukykyyn. Riittävän kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistaminen ei ole pelkästään asuntopoliittinen haaste, vaan se tulisi nähdä osana laajempaa koko valtakunnan taloudelliseen kehitykseen vaikuttavaa kokonaisuutta.

Arvio tutkimuksen keskeisistä johtopäätöksistä ja kehittämisehdotusten toimivuudesta

SUOSITUS 1: **Tonttitarjonnan edellytysten muuttunut suunta on hyödynnettävä ja sen jatkuvuus turvattava, jotta asuntotuotannon kasvu voi jatkua.**

Erityisesti pääkaupunkiseudulla riittämätön tonttitarjonta on ollut asuntotuotannon pullonkaula. Tämä on koskenut erityisesti ARA-hintaisia tontteja, joita on ollut vain niukasti saatavilla. **Kannatamme suositusta kohtuuhintaisen tonttitarjonnan lisäämisestä.**

Tontteja tarjottaessa kuntien tulisi suosia hallintamuodoltaan erilaisia ja kooltaan riittävän suuria tontti- tai korttelikokonaisuuksia, joihin toteutettaisiin omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Riittävän suuret toteutuskokonaisuudet ovat omiaan ehkäisemään segregaatiota sekä alentavat asuntojen toteutuskustannuksia, kun suuri määrä rakentamista voidaan suunnitella ja rakentaa yhtenä kokonaisuutena.

SUOSITUS 2: Kaavoituksessa tulee yltää vähintään MAL-sopimuksen tavoitteisiin.

Kannatamme suositusta.

SUOSITUS 3: Asuntorakentamisen normeja tulee joustavoittaa.

Kannatamme asuntorakentamisen normien väljentämistä erityisesti kuntatasolla, sillä kaavoissa ja rakentamista ohjaavissa määräyksissä säädetään rakentamisesta usein tarpeettoman yksityiskohtaisesti.

Joustavoittamalla normeja esimerkiksi pysäköinnin ja esteettömyysvaatimusten osalta on mahdollista toteuttaa nykyistä edullisempia asuntoja vaarantamatta kuitenkaan asuntorakentamisen laatua ja turvallisuutta.

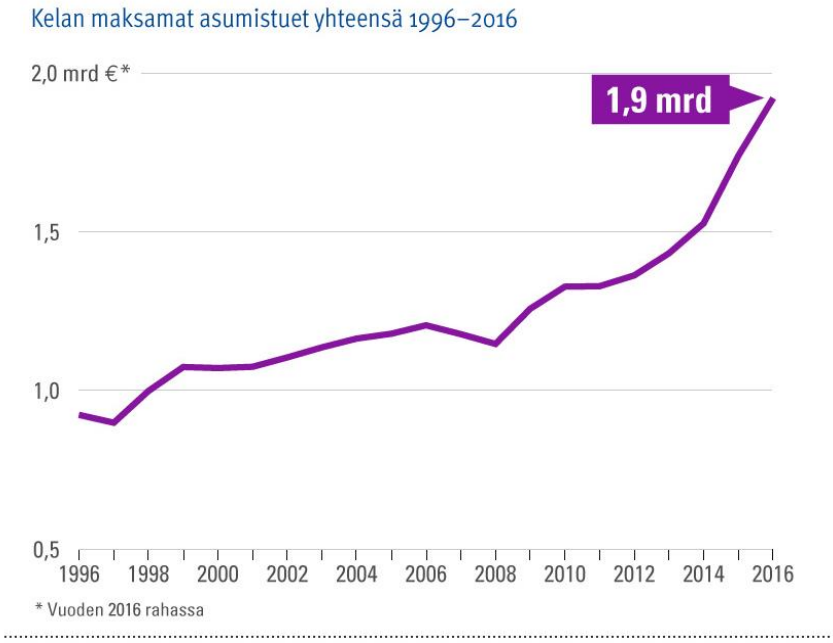
<u>SUOSITUS 4</u>: Asunnottomuuden poistaminen edellyttää kasvavaa asuntotarjontaa sekä asuntomarkkinoilta syrjäytymistä ennaltaehkäisevän toiminnan kehittämistä.

Kannatamme suositusta.

<u>SUOSITUS 5</u>: Tukijärjestelmän painotuksissa myös asuntojen tarjonnan rooli tulee huomioida.

Pidämme ongelmallisena tutkimuksessa esitettyä näkemystä siitä, että asumistuki tulisi edelleen nähdä ensisijaisena tukimuotona, jolla mahdollistetaan myös pienituloisille tyydyttävä asumistaso kohtuullisin kustannuksin. Viime vuosien kokemukset osoittavat asukkaille maksettavan nykymuotoisen asumistuen johtaneen asumistukien rajuun ja hallitsemattomaan kasvuun. **Asumistukimenojen kasvu asettaa jo nykyisillä korkotasoilla vakavan haasteen pyrkimyksille tasapainottaa Suomen julkista taloutta.**

Viimeisen kymmenen vuoden aikana maksetun asumistuen määrä on kaksinkertaistunut lähes kahteen miljardiin euroon, kuten alla olevasta taulukosta (lähde: Kela) ilmenee.



Ratkaisuna asumistukimenojen kasvuun esitämme **kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeustuotannon merkittävää lisäämistä** ja samalla myös sen varmistamista, että **kohtuuhintaisten asuntojen tuottajat ja omistajat sitoutuvat esimerkiksi 10 - 20 vuoden ajaksi pitämään näiden asuntojen asumiskustannukset kohtuullisena**.

Osuuskuntamalli ei mielestämme ole ratkaisu tuottaa lisää kohtuuhintaisia asuntoja. Mallissa ei ole esimerkiksi huomioitu osuuskunnan osakkaiden yhteisvastuuta lainoista. Riski korostuu erityisesti, jos asukkaat valitaan tulojen ja varallisuuden perusteella tarveharkintaisesti.

Riittävä kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta hillitsee koko asuntokannan asumiskustannusten nousua, jolloin tällä on merkittävä vaikutus mm. asumistukimenojen määrään ja kasvuun.

SUOSITUS 6: Maankäyttö ja liikennesuunnittelu tulee sitoa paremmin toisiinsa.

Kannatamme suositusta osittain.

Olemme samaa mieltä siitä, että maankäyttö- ja rakennuslaissa tulisi huomioida maankäytön ja yhdyskuntarakenteen yhteydet kansantalouteen, aluetalouteen, kunnallistalouteen ja työmarkkinoihin. Olemme kuitenkin eri mieltä siitä, että juuri asumistuki tulisi nähdä työmarkkinaliikkuvuuden mahdollistajana. Sen sijaan työvoiman liikkuvuutta tulisi edesauttaa varmistamalle, että pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja.

SUOSITUS 7: Kunkin kaupunkiseudun tavoitteellinen yhteiskunnan kontrolloiman asuntokannan koko ja rakenne tulisi sopia valtion, maakunnan ja kuntien välisen kumppanuuden pohjalta neuvottelumenettelyllä.

Kannatamme suositusta.

SUOSITUS 8: Mahdollisimman suuri osuus kaupunkirakenteen investoinneista ja ylläpidosta tulisi rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla.

Ehdotus on huono. Tonttimaan hinnan tai siihen kohdistuvien verojen ym. korottaminen lisää asumiskustannuksia ja siten myös asumistukimenoja.

Asumiseen kohdistuu jo nykyisellään runsaasti veroja ja veronluontoisia maksuja, joiden osuus on (tietolähteestä riippuen) noin 42 % kokonaiskustannuksista. Erityisesti kiinteistövero on noussut monissa kunnissa viimeisen 10 vuoden aikana huomattavasti ja siihen kohdistuu edelleen nousupaineita.

SUOSITUS 9: ARA-varallisuutta tulee ohjata kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen.

Ehdotus on huono. Valtion asuntorahaston varallisuus on kertynyt valtion aravalainoista sekä niiden lyhennyksistä ja koroista. Sen vuoksi Valtion asuntorahaston varallisuus tulisi käyttää kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamisen edistämiseksi.

SUOSITUS 10: Kaavoituksen vuorovaikutteisuutta ja vaihtoehtojen tarkastelua on lisättävä ja valituskäytäntöjä tulee kehittää.

Kannatamme suositusta. Erityisesti ehdotus valituskäytäntöjen muuttamisesta siten, että asioita voitaisiin tehokkaammin käsitellä kerralla, eivätkä eri valitukset ketjuuntuisi, on hyvä.

SUOSITUS 11: MAL-aiesopimusten luonne on muutettava sitoviksi ja pitkäaikaisemmiksi.

Kannatamme suositusta osittain. MAL-aiesopimusten muuttaminen pitkäaikaisemmiksi on hyvä, sillä suuret rakennusprojektit ovat kestoltaan vuosia ja edellyttävät aluesuunnittelulta pitkäjänteisyyttä.

SUOSITUS 12: Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta on tärkeää parantaa alueiden välisen liikkuvuuden edellytyksiä.

Kannatamme suositusta. Liikenneyhteyksiä parantamalla voidaan helpottaa erityisesti pääkaupunkiseudun pulaa kohtuuhintaisista asunnoista.

SUOSITUS 13: Asuntomarkkinoiden väliinputoajia varten tarvitaan Helsingin seudun oloihin ja vuokratasoon sovitettua suoraa asumistukea.

Asuntomarkkinoilla on ja tulee jatkossakin olemaan väliinputoajia, jotka tarvitsevat yhteiskunnan suoraa tukea asumiskustannuksiin. Asumistuen ei kuitenkaan tule olla pääasiallinen tukimuoto, jolla mahdollisestaan pienituloisten asuminen Helsingin seudulla. Asumistuen lisäksi tarvitaan riittävästi tuotantotukea, jonka turvin voidaan toteuttaa nykyistä enemmän kohtuuhintaisia asuntoja.

SUOSITUS 14: Vaikeimmassa asemassa oleville asunnottomille tarvitaan erilaisia tuetun asumisen ratkaisuja, joissa on mahdollista saada tukea laajemmin eri elämänalueiden ongelmiin.

Kannatamme suositusta.

<u>SUOSITUS 15</u>: Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn tulee panostaa tehokkaammin.

Kannatamme suositusta.

<u>SUOSITUS 16</u>: ARA-rahoituksen ehdot tulisi muuttaa siten, että ne kannustavat kuntia ja jäljellä olevia voittoa tavoittelemattomia rakennuttajia tuottamaan yhteiskunnan kontrolloimaa asuntokantaa tai hankkimaan sitä vanhasta asuntokannasta.

Pidämme välttämättömänä, että ARA-rahoituksen ehtoja muutetaan nykyistä kannustavimmiksi. Ehtojen kannustavuutta voidaan lisätä kasvattamalla valtion tukea ja lieventämällä tukiin kohdistuvia rajoituksia ja velvoitteita. Käytännössä toimiviksi tukimuodoiksi ovat osoittautuneet suhdanneluontoisesti käytössä olleet käynnistysavustukset ja omavastuukoron alentamiset.

<u>SUOSITUS 17</u>: ARA-tuotannon tontit tulisi vuokrata samoilla hintakriteereillä vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa.

Ehdotus on huono, koska se nostaisi asumiskustannuksia ARA-rahoituksella toteutetuissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa ja siten lisäisi yhteiskunnan asumiseen käytettäviä menoja kasvaneina asumistukina. Nykyisellä alhaisen korkotason aikana markkinahintaista alhaisempi tontin vuokra tai ostohinta ovat olleet ainoa todellinen tuki, joka ARA-tuotannossa on ollut.

<u>SUOSITUS 18</u>: ARA:n tukea tulisi myöntää nykyistä laajemmin hyvin saavutettavien keskittymien tiivistämiseen, laajentamiseen sekä uusien käynnistämiseen.

Kannatamme ehdotusta, mutta sen perustelut ovat huonot.

Tutkimuksen mukaan ARA-asuntojen kokojakauma painottuu liiaksi suuriin asuntoihin ja yksiöitä ja kaksioita on kysyntään nähden liian vähän. Kysynnän painottuminen yksiöihin ja kaksioihin johtuu osittain siitä, ettei pieni- ja keskituloisilla ole varaa isompiin asuntoihin. Jos tarjolla olisi enemmän isompia asuntoja kohtuullisin kustannuksin, osa yksiöihin ja kaksioihin kohdistuvasta kysynnästä siirtyisi niihin. Tämä vapauttaisi markkinoille pieniä asuntoja.

Näkemyksenne asuntopolitiikasta ja sen ongelmakohdista sekä ongelmien syistä ja seurauksista

Kansainvälisessä vertailussa Suomen ja suomalaisten nykyiset asumisolot ovat kokonaisuudessaan vähintäänkin kohtuullisella tasolla. Itsenäisyyden aikana tapahtuneeseen asumisolojen kehitykseen siten ja harjoitettuun asuntopolitiikkaan voidaankin suhtautua tyytyväisyydellä.

Viime vuosikymmenten kehitys väestön keskittyessä enenevässä määrin erityisesti suurimmille kaupunkiseuduille on vienyt asuntopolitiikan osin hallitsemattomasti uusien haasteiden eteen. Syntyneitä ongelmia on monesti jouduttu ratkaisemaan jälkikäteen tapahtuneiden tosiasioiden valossa. Jälkiviisaasti voi kysyä, olisiko tätä kehitystä pitänyt pyrkiä paremmin hallitsemaan jo ennen asioiden tapahtumista.

Kehityksen seurauksena Suomessa on meneillään ennennäkemätön asuntovarallisuuden uusjako. Kansalaisten henkilökohtaiseen varallisuuteen on muodostunut ja muodostuu jopa satojen tuhansien eurojen eroja riippuen siitä, minne paikkakunnille he ovat aikoinaan omia asuntoinvestointejaan tehneet. Aika näyttää, mitkä vaikutukset tällä on mm. varallisuuseroihin, työvoiman liikkuvuuteen ja maan eri alueiden kilpailukykyyn ja sen kehitykseen.

Toisaalta suurimmille kaupunkiseuduille on rakennettu ja rakennetaan suuri määrä uusia asuntoja ja niitä palvelevaa infrastruktuuria. Näiden asuntojen rakentaminen on kallista johtuen mm. monesti vaikeista perustamisolosuhteista sekä näiden alueiden työvoiman kalleudesta.

Uusista asunnoista tehdään pieniä, koska kasvavaan kysyntään pyritään vastaaman mahdollisimman nopeasti, tehokkaasti ja taloudellisesti tuottavasti. Jää nähtäväksi, miten nämä asunnot soveltuvat jatkossa mm. etätyön lisääntymiseen, väestön ikääntymiseen ja suomalaisen yhteiskunnan tarvitsemaan työperäiseen maahanmuuttoon, josta suuri osa lienee perheellisiä maahanmuuttajia.

Myös asumisen tukipolitiikassa on viime vuosina tapahtunut suuria muutoksia. Omistusasumiseen asuntolainojen korkovähennysten kautta suunnattua tukea on leikattu merkittävästi. Samoin valtion tukemassa tuotannossa korkotukea ei käytännössä tällä hetkellä makseta lainkaan. Julkisen talouden kannalta tämä asuntotuotanto on kuitenkin erityisen tärkeää, koska se tuottaa erilaisia veroja ja muita tuloja yhteiskunnalle vuosittain miljardeja euroja.

Tulevaisuudessa tapahtuva korkojen nousu merkinnee monelle asuntovelkaisella uutta ja negatiivisesti yllätyksellistä tilannetta. Myös julkisen talouden maksettavaksi tulevat asumistukimenot ja korkotuet kasvavat korkojen noustessa voimakkaasti.

Arviomme asuntopolitiikan kehittämishaasteista ja kehittämisehdotuksemme

Asuntopolitiikan keskeisimpänä haasteena on riittävän kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden turvaaminen erityisesti pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Tämä voidaan toteuttaa vain lisäämällä merkittävästi ARA-rahoituksella tai erilaisten taloudellisten kannustimien avulla kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa.

Asuntojen kohtuuhintaisuus ei merkitse pelkästään kohtuuhintaisia rakennuskustannuksia vaan myös asumisaikaisilla käyttökustannuksilla on merkittävä rooli. Osaavalla kiinteistönhoidolla ja nykyaikaisen teknologian hyödyntämisellä asumiskustannuksiin voidaan vaikuttaa merkittävästi.

Esimerkiksi kiinteistöveron määräytymisperusteissa voitaisiin tulevaisuudessa huomioida myös rakennuksen energiankulutus ja energian kysyntäjoustojen hyödyntäminen. Tämä kannustaisi kiinteistön omistajia tekemään energiankulutuksen alentamiseen ja kysyntäjoustoon tähtääviä investointeja.

Maalaisjärjellä voisi väittää, että mitä pienemmät asukkaan asumiskulut sitä pienemmät yhteiskunnan asumistuet. Tukijärjestelmiä pitäisi kehittää sellaisiksi, että tuen saamisen perusteella toimijoiden on mahdollista sitoutua kohtuullisiin ja ennakoitaviin asumiskuluihin riittävän pitkällä aikavälillä (esimerkiksi 10 - 20 vuodeksi). Nykyisellään tukijärjestelmissä keskitytään ehkä liikaa pelkästään rakennuskustannuksiin.

Espoossa 9. helmikuuta 2018

TA-Yhtymä Oy



Panu Kärnä
toimitusjohtaja