Rakennusliitto
BYGGNADSFÖRBUNDET

Lausunto 15.2.2018

Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

Asia: O61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Pyydettynä lausuntona esitämme kunnioittaen seuraavaa

Kaksi tärkeää ehtoa asuntopolitiikan onnistumiselle

Riittävä tonttivaranto on asuntotarjonnan välttämätön, mutta ei vielä riittävä ehto. Toisaalta meillä on jatkuva pula ARA- hintaisesta tuotannosta. Siksi **tontteja on turvattava nimenomaan tuetulle tuotannolle.** Niin ikään, **ARA- tuotannon edellytykset on turvattava rahoituksella**, joka mahdollistaa kohtuullisen vuokratason ja ARA- toimijoiden mahdollisuudet asuntojen rakennuttamiseen ja kestävään ylläpitoon. Näihin kahteen kehittämistarpeeseen keskitymme. Näkemyksemme on, että niiden osalta voidaan tehdä merkittäviä pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa kiinnittäviä päätöksiä.

1) ARA- tonttivarannon turvaaminen

Tarkastusvaliokunnan tilaama tutkimusraportti esittää, että kaavoituksessa tulee yltää vähintään MAL- sopimuksen tavoitteisiin. Vaikuttaa siltä, että ongelmallisimmalla Helsingin seudulla MAL- aiesopimuksen asuntokaavoituksen kokonaistavoitteet ovat lähellä riittävää tasoa.

Kokonaistavoitteen sisäistä jakoa on kuitenkin syytä tarkastella ja virittää ns. tavanomaisen tuetun tuotannon suuntaan. Nykyisessä sopimuksessa ARA- rahoitteiselle tuotannolle asetettu 20-25 prosentin tavoite pitää sisällään myös erityisryhmien asunnot, jotka nekin toki tulevat tarpeeseen, mutta vähentävät osaltaan tavanomaisen ARA-tuotannon kaavoitusmäärää. Näin ollen **ARA- tuotannon osuus olisi määriteltävä MAL-sopimuksissa 30 prosenttiin kokonaistuotannosta**, jotta merkittävään kohtuuvuokraisten asuntojen tarpeeseen voitaisiin vuosien mittaan vastata.

Vuonna 2017 aloitettiin Suomessa noin 44 000 asunnon rakentaminen. Näistä 35 000 on vapaarahoitteisia.

ARA- tuotantoa aloitettin yhteensä 8560 asuntoa, joista
- 1730 asumisoikeusasuntoa
- 2970 vuokra- asuntoa 40 vuoden korkotuella
- 400 vuokra- asuntoa 10 vuoden korkotuella
- 840 vuokra-asuntoa takauslainoilla
- 2610 erityisryhmien vuokra-asuntoa 40 vuoden tuella
  (lähde: ARA)

Rakennusliitto ry
Edunvalvontaosasto
PL 307, Siltasaarenkatu 4
00530 Helsinki
Puh. 020 774 003
Fax 020 774 3062
www.rakennusliitto.fi
Y-tunnus 0213629-4

Koko ARA- tuotanto on noin 20 prosenttia koko tuotannosta. Tavanomaisen ARA-tuotannon osuuden kasvattamisessa ei siis ole riskiä vapaarahoitteiselle omistus- tai vuokra-asuntotuotannolle. Perustettahan käytetään asuntopoliittisessa keskustelussa varsin kevyesti.

Niin ikään on syytä painottaa Asuntopolitiikan kehittämishaasteet- raportin tiivistystä:

> "Pääkaupunkiseudun asuntopula on seudullinen ongelma, jonka ratkaisemiseksi tarvitaan seudullista yhteistyötä. Suunnittelun roolina tulee olla asuntojen tarjonnan jatkuvuus ja kehitystä tulee tarkastella pitkällä aikavälillä. Tarvitaan laajempaa keskustelua ja parempia foorumeita nykyisen sisäänpäin kääntyneen kunnallisen kaavoituksen sijaan. Uusien asuinalueiden suunnittelu ja rakentamisprojektit ovat kestoltaan useiden vuosien mittaisia, ja aluesuunnitteluun tarvitaankin pitkäjänteisyyttä. Myös valtion osallisuus MALPE-kehyksessä (maankäyttö, asuminen, liikenne, palvelut ja elinkeinot) on oleellista. Tämän vuoksi **MAL-aiesopimuksia tulee kehittää pitkäaikaisemmiksi ja hallituskauden ylittäviksi"**

2) Tuetun asuntotuotannon rahoituksen turvaaminen

Kuten tutkimusraportissa todetaan, on asumistuki tärkeä ja oleellinen tukimuoto. Raportti jatkaa aivan oikein:

> "Mikäli asuntojen tarjontaa ei saada nostettua, joudutaan asumisen tukia maksamaan yhä enemmän. Asumistuotantoa voidaan vauhdittaa oikein kohdistetuilla tarjontatuilla, ja näin asumistukien kasvua kyetään hillitsemään. Kun asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat paremmin tasapainossa ja markkinat toimivat, kohdistuu tukijärjestelmään vähemmän painetta joustavan tarjonnan reagoidessa nopeammin kysynnän muutoksiin. **Tukijärjestelmien painotuksessa tulee siis huomioida riittävät tarjontatuet.** Asumisen tarjontatuet eivät kuitenkaan ole ongelmattomia, ja esimerkiksi niiden kohdistuminen on nykyisellään haastavaa. Myös asumistukea on kehitettävä, jotta siihen liittyviä kannustinongelmia voidaan ratkoa."

Tutkimukset eri puolilta Eurooppaa (etenkin Iso-Britanniasta, Irlannista ja Hollannista) osoittavat, että sosiaalisen tuotannon laiminlyönti tai vähentäminen on lisännyt suoranaista katuasunnottomuutta. Suomessa asunnottomuus on 2000- luvulla vähentynyt juuri määrätietoisen politiikan (Paavo I ja II sekä Aune– ohjelmat) seurauksena. Asunnottomuus on kuitenkin sitkeää sorttia. Se kokonaan taltu, ellei sosiaalisen asuntotuotannon edellytyksistä huolehdita jatkossa.

Tarkastusvaliokunnan selvitys päätyy esittämään, että asumista tulisi tukea ensi sijassa asumistuella asuntomarkkinoiden itse hoidellessa asumiskustannusten säätelyn. Linja on vaarallinen. Asumistuen määrän kohoava trendi ei tule talttumaan, ellei ARA- tuotannon edellytyksistä huolehdita.

Rakennusliitto ry
Edunvalvontaosasto
PL 307, Siltasaarenkatu 4
00530 Helsinki
Puh. 020 774 003
Fax 020 774 3062
www.rakennusliitto.fi
Y-tunnus 0213629-4

Rakennusliitto
BYGGNADSFÖRBUNDET

Lausunto 15.2.2018

Tarkastusvaliokunnan tutkimusraportti toteaa: "ARA- rahoituksen ehdot tulisi muuttaa siten, että ne kannustavat kuntia ja jäljellä olevia voittoa tavoittelemattomia rakennuttajia tuottamaan yhteiskunnan kontrolloimaa asuntokantaa." Yhdymme tähän kantaan. Mitä tulisi muuttaa?

ARA- tonttien hintasääntelyn, rakennuskustannusten sääntelyn, käynnistysavustuksen ja valtiontakauksen lisäksi itse **rahoituksen hintaan on muodostettava toimiva korkosuojaus.** Vanha aravalainajärjestelmä on hyvä esimerkki siitä, että hyvää tarkoittava tuki muuttuu uudessa rahoitusmarkkinoiden tilanteessa kustannusloukuksi juuri niille, joilla ei olisi varaa maksaa korkeampia korkoja lainastaan.

Rakentamis- ja korjauslainojen omavastuukorolla onkin merkittävä vaikutus vuokriin. **Omavastuukoron ylittävään koron osuuteen kohdistuvan tuen on syytä kohdentua siten, että se mahdollistaa omakustannusvuokran kohtuullisuuden** myös kiinteistön vanhentuessa ja tullessa peruskorjausvaiheeseen. **Siksi korkotuki on syytä ulottaa korkotukilainojen laina-aikojen mittaisiksi**. Nykyisellään korkotuki vähenee asteittain ja päättyy kauan ennen laina- ajan päättymistä. Uusi malli ulottaisi korkotuen pitkissä korkotukilainoissa 40 tai 30 vuoteen. **Niin ikään korkotuen laina-ajan loppua kohti tapahtuvasta alenemasta tulisi luopua tai alenemamekanismia tulisi lieventää**.

Omavastuukorko tulisi nykyisen kiinteän korkoprosentin sijasta määrittää joustavaksi siten, että se seuraisi markkinakorkojen tasoa.

Kunnioittaen

Helsingissä 13.2. 2018

Rakennusliitto ry

Matti Harjuniemi
puheenjohtaja

Rakennusliitto ry
Edunvalvontaosasto
PL 307, Siltasaarenkatu 4
00530 Helsinki
Puh. 020 774 003
Fax 020 774 3062
www.rakennusliitto.fi
Y-tunnus 0213629-4