LAUSUNTO

13.2.2018

Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNAN OMASTA ASIASTA O 61/2016 VP ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEET -JULKAISUSTA

VIITE: TARKASTUSVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 16.1.2018

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan tarkastusvaliokunnalle eduskunnan tarkastusvaliokunnan omasta asiasta Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -julkaisusta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten vuokrataloyhteisöjen johtava ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- ja opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 33 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on noin 180 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 300 000 ihmistä. Yhteisöjen asuntojen määrä vastaa 45 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2017 yhteensä lähes 5 600 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen Suomessa. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2017 aikana yli 3 200 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen investoinnit vuonna 2017 ovat 1 150 miljoonaa euroa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAn jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAn jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleistä julkaisusta

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan tilaama asuntopolitiikan kehittämiskohteita selvittänyt julkaisu on mielenkiintoinen koonti suomalaiseen asuntopolitiikkaan liittyvistä ongelmista ja ehdotuksista näiden ongelmien ratkaisemiseksi. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry yhtyy julkaisun näkemykseen siitä, että asuntopolitiikan yleiset kehittämishaasteet liittyvät asuntojen kysynnän ja tarjonnan väliseen epätasapainoon.

Selvitys ei kuitenkaan tuo varsinaisesti mitään uutta asuntopolitiikasta käytävään keskusteluun, vaan julkaisussa esitettyjä asioita on ehdotettu asuntopoliittisessa keskustelussa aiemminkin.

Selvityksestä on havaittavissa se, että sen laatineen tutkijaryhmän näkökulma asuntopolitiikkaan on monilta osin varsin taloustieteellinen ja ekonomistinen. Tämä korostuu etenkin siinä, että tutkijaryhmän suhtautuminen tuotantotukijärjestelmään on kriittistä.

Selvityksessä olisikin voitu huomioida myös laajempaa yhteiskuntapoliittista näkökulmaa asuntopolitiikkaan. On kuitenkin hyvä, että myös asiantuntijahaastatteluja on käytetty selvityksen laadinnassa. Myös KOVA on osallistunut näihin asiantuntijahaastatteluihin.

KOVA toteaa, että selvityksessä ei ole tarkasteltu lainkaan väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhteisöjen toimintaan liittyviä haasteita, vaan raportti on keskittynyt oikeastaan vain kasvukeskusalueiden asuntopolitiikkaan. Väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden asuntokantaan liittyy merkittäviä riskejä, jotka liittyvät erityisesti asuntojen huomattavaankin vajaakäyttöön. Nämä riskit voivat realisoitua julkiselle vallalle, niin valtiolle kuin kunnillekin, yhtiöiden lainakannan takaajina. Onneksi kuitenkin tällä hallituskaudella on viimein ymmärretty väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhteisöjen toimintaan liittyvät ongelmat ja riskit. Nyt ympäristöministeriössä valmistellaan toimia, joilla voidaan selvästi parantaa väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä. Nämä toimet tulee ottaa käyttöön viipymättä.

KOVAn mielestä selvityksessä on useita myönteisiä suosituksia, mutta myös muutamia asuntopolitiikan kokonaisuuden kannalta erittäin vahingollisia suosituksia.

Työvoiman liikkuvuuden edistäminen edellyttää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja kasvukeskuksiin

Elinkeinoelämän ja työpaikkojen rakennemuutos on luonteeltaan pysyvää. Teknologisen kehityksen myötä osa olemassa olevista työpaikoista häviää. Samalla kuitenkin syntyy uutta yritystoimintaa ja työpaikkoja. Elinkeinoelämä ja työpaikat keskittyvät vähitellen suurimpiin kuntiin kaikissa maakunnissa. Toimivalla asuntopolitiikalla voidaan merkittävästi edistää työvoiman liikkuvuutta ja työvoiman saatavuutta kasvukeskuksissa.

Kasvukeskuksissa, etenkin pääkaupunkiseudulla asumisen hinta ja kohtuuhintaisten asuntoratkaisujen puute on keskeinen työvoiman saatavuutta heikentävä ongelma. Tämä koskettaa erityisesti ns. matalapalkka-alalla työskenteleviä. Toisaalta, myöskin erilaisissa asiantuntijatehtävissä, kuten opettajana, työskentelevillä on hankaluuksia löytää kohtuuhintaisia asuntoja.

Asumisen kalleus on merkittävä suomalaisen yhteiskunnan ongelma. Jos yhä useammalla meistä olisi jatkossa mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen, ihmisillä jäisi rahaa enemmän myös yksityiseen kulutukseen. Tämä jos mikä auttaisi myös suomalaisia yrityksiä, kun ihmisillä olisi varaa esimerkiksi ostaa enemmän palveluita. Asumisen kohtuuhintaisuus helpottaisi ihmisiä myös siirtymään työn perässä alueilta toisille. Tulisiko seuraavat Suomen kilpailukykyä parantavat toimet tehdä asumisessa?

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että asuntotuotanto kasvukeskusalueilla on sellaisella tasolla, että se paitsi hillitsee vapaarahoitteisten vuokra- ja omistusasuntojen hintoja, myös pienentää näillä alueilla olevaa asuntovajetta. Kaikkein suurin pula kasvukeskuksissa on kuitenkin kohtuuhintaisista, valtion tuella rakennettavista ARA-vuokra-asunnoista. Tämä johtuu siitä, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrataso saattaa olla jopa 60 prosenttia korkeampi kuin edullisimpien ARA-vuokranantajien asuntojen vuokrataso. Tästä syystä KOVA pitää välttämättömänä, että kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien osuutta tulee maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusalueilla nostaa nykyisestä 20-25 prosentista 40 prosenttiin.

Rakennettavat asunnot vaativat tontteja. Tämän vuoksi on keskeistä, että kunnat huolehtivat riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta. Myös valtion ja kuntien väliset maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat osoittaneet merkityksensä kaavoituksen lisäämisessä ja tonttituotannon

kasvattamisessa. KOVAn mielestä kasvukeskusalueiden kunnilla tulisi olla vähintään viiden (5) vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto.

Asuntopolitiikan kaksi keskeisintä kehittämiskohdetta

1. Kohtuuhintaista vuokra-asuntuotantoa ei tule ilman rakentamisen tuotantotukia ja tukea järjestelmässä tulee olla aina korkotasosta riippumatta

KOVA pitää välttämättömänä, että valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa on tuotantotukia. Tätä asuntotuotantoa tehdään 40 vuoden korkotukijärjestelmällä. Vain tuotantotukien avulla voidaan saavuttaa markkinaehtoista tuotantoa edullisempia vuokra-asuntoja. Tuotantotuen perustan muodostaa korkotuki. Tällä hetkellä tuki on olematon, sillä ainoa valtion tuki on valtion täytetakaus korkotukilainalle.

KOVA pitää erittäin keskeisenä sitä, että 40 vuoden korkotukilainoituksessa täytyy olla pysyvästi nykyistä paremmat ja kannustavat ehdot. Perustelemme vaatimustamme sillä, että valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa on erilaisia käyttö-, luovutus- ja tuotontuloutusrajoituksia. Tämä edellyttää valtion harjoittamalta asuntopolitiikalta pitkäjänteisyyttä. Valtion tukeman asuntotuotantojärjestelmän tulee olla aina ehdoiltaan kilpailukykyinen, ja asukasta hyödyttävä. Aidosti yleishyödyllisille vuokranantajille ongelma eivät ole korkotukijärjestelmään liittyvät pitkät rajoitukset, vaan valtion tuen puute korkotukijärjestelmästä. 40 vuoden korkotukimallissa tulee olla myös paremmat ehdot kuin 10 vuoden korkotukimallissa. Kun 40 vuoden lainassa on pidemmät rajoitusajat, tässä lainatyypissä pitää olla myös paremmat korkotuen ehdotkin verrattuna 10 vuoden rajoituksilla olevaan lainaan. Tämä on myös EU:n valtiontukisäännösten (SGEI) lähtökohta.

Korkotukilainojen korkotukeakin maksetaan tällä korkotasolla arviolta vain noin 5-10 miljoonaa euroa vuodessa. Sen sijaan yleistä asumistukea ja toimeentulotuella katettavia asumismenoja maksettiin vuonna 2017 arviolta noin 2,5 miljardia euroa. Katso tarkemmin lausunnon sivut 6-7, suositus 5.

Korkotuen kesto tulee ulottaa koko korkotukilainojen laina-aikojen mittaisiksi, eli kestoltaan 40 vuodeksi uudistuotantolainoissa ja 30 vuodeksi perusparannuslainoissa. Lisäksi korkotuen tason tulee olla vakio koko laina-ajan. KOVA esittää, että korkotukea maksettaisiin 90 %:a korkotuen omavastuukoron ylittävältä osalta. Tällöin lainanottajalla olisi kuitenkin pieni omavastuu myös korkojen maksun osalta. Nyt korkotukea maksetaan vain osan aikaa laina-ajasta eikä sen taso ole vakio.

Lisäksi korkotuen omavastuukorkoa tulee pysyvästi laskea kilpailukykyiselle tasolle. Järkevimmin tämä käy muuttamalla korkotuen omavastuukoron määräytymisperiaatetta niin, että omavastuukorko seuraisi korkotason muutoksia automaattisesti vuosittain.

2. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto turvattava kasvukeskusalueilla

Kuntien tulee omassa asuntopolitiikassaan turvata riittävä ja kysyntää vastaava asuntotuotanto. Erityistä huomiota kuntien on kiinnitettävä kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon, sillä siitä on eniten pulaa.

Riittävän tonttituotannon edellytyksenä kunnissa on halu kaavoittaa kysyntää vastaavasti ja osoittaa riittävät resurssit kaavoitukseen. Etenkin monissa kasvukeskuksissa asuntotuotantoon tarkoitettu tonttivaranto ei riitä vastaamaan kysyntään. Myös hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelle, kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon osoitettavien tonttien määrää tulee nostaa nykyisestä.

KOVA katsoo, että kunnat tulee velvoittaa kaavoittamaan tontteja kysyntää vastaavasti. KOVAn mielestä kasvukeskusalueilla kunnilla on oltava vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto. KOVAn mielestä kaavoituksessa ja tonttituotannossa pitää keskittyä tonttien määrään ja tonttien edulliseen

hintatasoon, ei niinkään yksityiskohtaisiin asemakaavamääräyksiin, jotka vaikuttavat asumisen hintaan korottavasti.

KOVA pitää välttämättömänä, että kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien osuutta tulee maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusalueilla nostaa nykyisestä 20-25 prosentista 40 prosenttiin. Kohtuuhintaisen asuntokannan osuutta kasvattamalla, paitsi määrällisesti, myös suhteellisesti, voidaan parhaiten vaikuttaa asumisen hintaan kasvukeskusalueilla. Tällöin yhä suuremmalla osalla ihmisistä on mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yksityiskohtaiset kommentit julkaisussa esitetyistä johtopäätöksistä ja toimenpidesuosituksista

Asuntotuotannon kasvu on turvattava (suositukset 1-4)

Suositus 1

KOVA yhtyy tutkijaryhmän näkemykseen siitä, että asuntotuotannon riittävyys on kaikkien kasvukeskusten haaste. Monissa kasvukeskuksissa on pulaa kohtuuhintaisista asunnoista. Se estää työvoiman liikkuvuutta, vaikeuttaa yritysten ja julkisen sektorin työvoiman saamista sekä hidastaa talouskasvua. Asuntopolitiikalla on vahva yhteys myös elinkeinopolitiikkaan ja Suomen menestykseen sekä hyvinvoinnin kehittymiseen.

KOVA huomauttaa, että kasvavan tonttitarjonnan edellytysten paraneminen ja sen perusteella kasvava asuntotuotanto lähinnä ainakin aluksi paikkaa aiempien vuosien merkittävää asuntotuotantovajetta kasvukeskusalueilla. Erityisesti tämä koskee pääkaupunkiseutua.

KOVAn mielestä kuntien tulee harjoittaa aktiivista maapolitiikkaa. Kasvavilla kaupunkiseuduilla kuntien on huolehdittava riittävästä raakamaan hankinnasta ja kaavoituksesta. KOVA katsoo, että kunnat tulee velvoittaa kaavoittamaan tontteja kysyntää vastaavasti. KOVAn mielestä kaavoituksessa ja tonttituotannossa painopisteen tulee olla tonttien määrässä ja tonttien edullisessa hintatasossa, ei niinkään yksityiskohtaisissa asemakaavamääräyksissä, jotka vaikuttavat asumisen hintaan korottavasti.

Kuntien on kaavoituksella ja tontinluovutuksin pyrittävä tasapainoisiin asuinalueisiin asunto- ja asukasrakenteeltaan. Tämä ehkäisee eriytymistä. KOVA kannattaa myös hallintamuodoltaan niin sanottujen sekakortteleiden suosimista. Tällöin kortteleissa olisi niin omistus-, vuokra- kuin asumisoikeusasuntoja.

KOVAn mielestä kasvukeskusalueilla kunnilla on oltava vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto.

KOVA kannattaa selvityksen suositusta 1, mutta peräänkuuluttaa vahvempia toimia kasvavaan tonttitarjontaan pääsemiseksi kasvukeskusalueilla.

Suositus 2

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että asuntotuotanto kasvukeskusalueilla on sellaisella tasolla, että se paitsi hillitsee vapaarahoitteisten vuokra- ja omistusasuntojen hintoja, myös pienentää asuntovajetta. Lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon, sillä kasvukeskusalueilla on yleensä suurin pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista.

KOVA muistuttaa, että vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon määrään vaikuttaa aina sijoittajan tai investorin saama tuotto. Mikäli tuotto-odotukset pienenevät asuntojen määrän kasvaessa, tämä saattaa nopeallakin aikavälillä vaikuttaa uuden vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon määrään. Tämän vuoksi

julkinen valta on riippuvainen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon investoivista toimijoista, mikäli enemmistö tonteista osoitetaan muuhun kuin säädeltyyn asuntotuotantoon.

Tästä syystä KOVA pitää välttämättömänä, että kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien osuutta tulee maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusalueilla nostaa nykyisestä 20-25 prosentista 40 prosenttiin.

KOVA kannattaa selvityksen suositusta 2, mutta peräänkuuluttaa vahvempia toimia uusissa MAL-sopimuksissa erityisesti kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon tulevien tonttien määrän korottamiseksi.

Suositus 3

KOVA kannattaa voimakkaasti asuntorakentamisen normien väljentämistä. Se ei kuitenkaan saa vaarantaa asuntorakentamisen laatua, turvallisuutta tai terveellisyyttä.

KOVAn mielestä kuntien on käynnistettävä rakentamisen normitalkoot. Kuntien on poistettava tarpeettoman yksityiskohtaiset määräykset kaavoista ja muusta kuntatason rakentamisen ohjauksesta. Salliva kaavoitus ja rakennusvalvonta voivat mahdollistaa uudenlaisten asukaslähtöisten ja kohtuuhintaisten asuntojen kehittämisen.

Erityisesti autopaikkavaatimuksia on kevennettävä. Maan tasalla autopaikat vievät arvokasta tilaa rakentamiselta, ja rakenteellisen pysäköinnin kustannukset nostavat vuokria. Lisäksi on syytä huomioida jakamistalouden kasvu sekä yhteiskäyttöautot, joka osaltaan vähentävät pysäköintipaikkojen tarvetta. Myös yhtä suurempi osa ihmisistä haluaa suosia autottomia taloja. Täten pysäköintipaikkoja tulee kaavoissa vaatia vain sen verran kuin asukkaat oikeasti tarvitsevat.

KOVA katsoo, että myös valtion on jatkettava rakentamisen normitalkoita. Eri asioita koskevien normien uudistamisessa on pyrittävä siihen, että vaatimustasoa korotetaan vain painavista syistä. Väestönsuojien yleinen rakentamisvelvoite on vanhanaikaisena poistettava asuin- ja muulta rakentamiselta.

KOVA kannattaa selvityksen suositusta 3, mutta penää nykyistä vahvempia toimia tavoitteeseen pääsemiseksi.

Suositus 4

KOVA ei täysin ymmärrä suosituksen 4 sisältöä. Tarkoittavatko selvityksen tekijät, että pienituloisilla ja huono-osaisilla ei tulisi olla mahdollisuutta asua uusissa asunnoissa, jotka sijaitsevat uusilla asuinalueilla? Jos selvityksen tekijät todella tarkoittavat tätä, tämä lisää segregaatiota ja heikentää vanhojen, etenkin vuokratalovaltaisten asuinalueiden mainetta entisestään.

KOVA huomauttaa, että omakustannusperiaatteella toimivissa vuokrataloyhtiöissä on käytössä vuokrien tasausjärjestelmä. Se tasaa kaikkein korkeimpia vuokria joka tapauksessa olemassa olevassa asuntokannassa, sillä uudistuotannon rakennuskustannukset ovat yleensä aina korkeampia kuin vanhemmassa asuntokannassa, vaikka aiempien asuntokannan rakennuskustannukset diskontattaisiin.

KOVA kannattaa asunnottomuuden poistamista ja asuntomarkkinoilta syrjäytymistä ennaltaehkäisevän toiminnan kehittämistä. KOVA kuitenkin suhtautuu varauksellisesti selvityksen suositukseen 4, sillä segregaation estäminen edellyttää asunto- ja asukasrakenteeltaan monipuolisia asuinalueita.

Systeemisen muutoksen tarve (suositus 5)

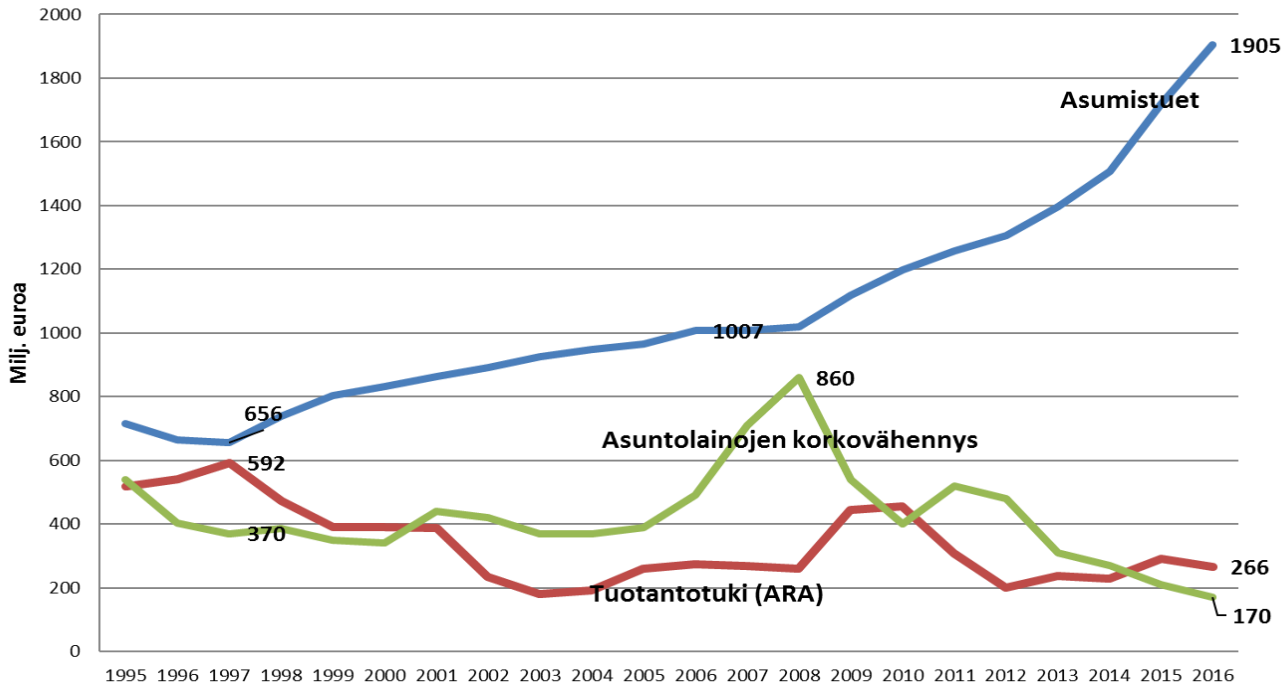
Suositus 5

KOVA kannattaa voimallisesti pitkäjänteisyyden lisäämistä asuntopolitiikassa, sillä asuntopolitiikan suunta saattaa vaihdella merkittävästikin hallituskausittain. Tämän vuoksi asuntopolitiikan ennustettavuus on kärsinyt. Erityisesti tämä koskettaa pysyvästi vuokra-asuntokäyttöön omakustannusperiaatteella tuottavia yleishyödyllisiä toimijoita. Tukiehdot vaikuttavat luonnollisesti vuokrataloyhteisöjen halukkuuteen tuottaa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. On huomattava, että rajoitusten vastapainona korkotukijärjestelmässä pitää olla aina reaalista tukea ja tukiehtojen tulee olla sellaiset, että ne motivoivat tuottamaan kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa pysyvään vuokra-asuntokäyttöön.

KOVAn mielestä Suomeen on luotava pitkäjänteinen asunto-ohjelma, joka ulottuu vähintään vuoteen 2030 saakka. Ohjelmassa on pureuduttava kasvukeskusten asuntotilanteen parantamisen lisäksi muun muassa väestöltään vähenevien alueiden kysymyksiin, korjausrakentamiseen, asuntokannan ylläpitoon sekä lainaehtoihin.

KOVA muistuttaa suosituksen 2 kohdassa toteamansa (lausunnon sivut 4-5) siitä, että vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon määrään vaikuttaa aina sijoittajan tai investorin saama tuotto. Mikäli tuotto-odotukset pienenevät asuntojen määrän kasvaessa, tämä saattaa nopeallakin aikavälillä vaikuttaa uuden vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon määrään. Tämän vuoksi julkinen valta on riippuvainen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon investoivista toimijoista, mikäli enemmistö tonteista osoitetaan muuhun kuin säädeltyyn asuntotuotantoon.

Seuraavassa taulukossa (lähde: ARA) on kuvattu asumistukien (kysyntätuet) ja tuotantotukien kehitystä vuosina 1995-2016. Vuonna 1995 yhteiskunta käytti noin 1,3 miljardia euroa asumistukiin ja ARA-tuotantotukiin. Kuten taulukosta voidaan havaita, asumistukimenot (sininen käyrä) ovat kasvaneet em. ajassa lähes 3-kertaistuneet. ARA-järjestelmään liittyvät tuotantotuet (punainen käyrä) puolestaan ovat pudonneet yli 50 prosenttia vuodesta 1995 vuoteen 2016. Vuonna 2016 yhteiskunta käytti asumistukiin ja ARA-tuotantotukiin lähes 2,2 miljardia euroa.



Yhteiskunnan rahankäytön kannalta toteutunut kehitys on ollut epäonnistunutta. Tuotantotukijärjestelmää on vähitellen ajettu alas, samalla kun asumistukimenot ovat räjähdysmäisesti kasvaneet, riippumatta suhdannetilanteista. Sama tilanne on toistunut myös monissa Euroopan maissa, kuten Alankomaissa ja Ruotsissa.

KOVAn mielestä tilanteeseen ainoa kestävä ratkaisu on omakustannusperusteisten, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän lisääminen pidemmällä aikavälillä, jotta asumistukimenoja voidaan hillitä. Asuntorakentamiset tuet vaikuttavat valtion rajoituksista johtuen pitkäjänteisesti, toisin kuin asumistuet. Kohtuuhintaisissa vuokra-asunnoissa valtion tuki kohdentuu niihin liittyvien pitkien rajoitusten vuoksi oikein asukkaan hyväksi.

Lisäksi asumistukimenot valtion tukemissa ARA-vuokra-asunnoissa ovat kasvukeskuksissa pienemmät kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, sillä ARA-vuokra-asunnoissa asuvilla on huomattavasti, yleensä 20-60 prosenttia, edullisemmat vuokrat kuin vastaavissa markkinaehtoisissa vuokra-asunnoissa.

Kannattaisikohan siis lisätä hintasäädeltyjen ja rajoitustenalaisten ARA-vuokra-asuntojen rakennuttamista merkittävästi nykyisestä tasosta?

KOVA ei kannata selvityksessä esitetyn niin kutsutun käänteisen tuen käyttöönottoa. Se ei käsityksemme mukaan sovellu ARA-tuotantoon eikä omakustannusperiaatteella toimiville vuokrataloyhteisöille.

KOVA kannattaa asuntojen tarjonnan kasvattamista ja sen huomioimista asuntopolitiikassa. KOVA kuitenkin pääosin vastustaa selvityksen suositusta 5, sillä kysyntätukien avulla asumiseen hintaan ja asuntojen liian pieneen tarjontaan liittyvät ongelmat eivät ratkea.

Suunnittelujärjestelmän uudistamisen tarve (suositukset 6-10)

Suositus 6

KOVA pitää järkevänä kehittää suomalaista kaavoitusjärjestelmää ja maankäyttö- ja rakennuslakia. KOVA odottaa paljon ensi hallituskaudella mahdollisesti tehtävältä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistamiselta.

KOVA pitää myös tärkeänä, että maankäyttö ja liikennesuunnittelu sidotaan nykyistä paremmin toisiinsa jatkossa.

KOVA kannattaa selvityksen suositusta 6.

Suositus 7

KOVAn mielestä valtion tulee edellyttää, että tulevissa MAL-sopimuksissa kunnat sitoutuvat aiempaa paremmin erityisesti ARA-asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamiseen. Aiemmat MAL-sopimukset ja -aiesopimukset ovat osoittaneet, että asuntotuotantotavoite ei ole toteutunut erityisesti ARA-tuotannossa. Valtion olisi syytä antaa kunnille nykyistä paremmat edellytykset toteuttaa MAL-sopimusten velvoitteita muun muassa parantamalla ARA-asuntotuotannon edellytyksiä ja antamalla kannustumia.

Sen sijaan valtion ei tule puuttua kuntien omistajaohjauksen alaisten vuokrataloyhteisöjen asuntojen määrään mitenkään. Kunnat yhteisöjen omistajina yhdessä yhteisöjen toimivan johdon kanssa osaavat arvioida kunkin vuokrataloyhteisön asuntokannan kokoa ja rakennetta ilman valtion osallistumista siihen.

KOVA huomauttaa, että kuntien omistamat vuokrataloyhteisöt osaavat itse tuottaa sellaista asuntotuotantoa, jota asuntomarkkinoilla kaivataan. KOVA ei pidä tarpeellisena tehdä lisää lainsäädännöllistä tai sopimuksellista sääntelyä asiaan, sillä markkinakysyntä ohjaa asiaa tarpeeksi. Toisaalta ei ole myöskään järkevää, että yksittäiset vuokratalot rakennetaan täyteen vain pieniä asuntoja (pois lukien esimerkiksi opiskelija- tai nuorisoasunnot), koska se osaltaan lisää segregaatiota. Tarvitsemme asukas- ja perherakenteeltaan tasapainoisia taloja.

KOVA pääosin vastustaa selvityksen suositusta 7.

Suositus 8

Kaupunkirakenteen investointien ja ylläpidon kustannuksien kattaminen tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla tulisi nostamaan asumisen hintaa entisestään. Tämä puolestaan nostaisi myös omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhteisöjen vuokratasoja.

KOVA huomauttaa, että kiinteistövero on jo noussut monissa kunnissa viimeisen 10 vuoden aikana huomattavasti. Kuntaliiton laskelmien mukaan kiinteistöjen verotusarvoilla painotetut keskimääräiset kiinteistöveroprosentit ovat nousseet vakituisten asuinrakennusten osalta yli 40 prosenttia.

Pikemminkin KOVA katsoo, että 40 vuoden korkotuella tai aravalainoituksella rakennetuille ARA-vuokrataloille on määriteltävä kunnissa alennettu kiinteistövero. Kiinteistövero voisi tällöin olla puolet vastaavanlaisen vapaarahoitteisen kiinteistön verosta. ARA-vuokrataloissa asuvat henkilöt ovat pienituloisia. Alennettu kiinteistövero ARA-vuokrataloille olisi oikeudenmukainen asukkaiden maksukyvyn kannalta, tukisi osaltaan asumisen kohtuuhintaisuutta ja vaikuttaisi alentavasti maksettavien asumistukien määrään. Mikäli kiinteistöveroa kuitenkin edelleen korotetaan, omakustannusperiaatteella toimiville vuokrataloyhteisöille tulisi kompensoida nämä korotukset muilla verohelpotuksilla.

Lisäksi KOVA toteaa, että kunnat saavat myös merkittävää tuloa maanmyynnistä. Esimerkiksi Helsingin kaupungin asettamaksi maanmyyntitavoitteeksi on asetettu 100 miljoonaa euroa vuodessa.

KOVA vastustaa selvityksen suositusta 8.

Suositus 9

KOVAn mielestä on mielenkiintoista, kuinka selvityksen suositukset 8 ja 9 ovat keskenään ristiriitaisia. Suosituksessa 8 esitetään, että mahdollisimman suuri osuus kaupunkirakenteen investoinneista ja ylläpidosta tulisi rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla, kun taas suosituksessa 9 esitetään, että Valtion asuntorahaston (VAR) varallisuutta tulisi ohjata kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen.

Valtion asuntorahasto on tarkoitettu valtion asuntopolitiikan välineeksi ja kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistämiseen, ei liikennehankkeiden eikä yhdyskuntarakenteen kehittämisen rahoittamiseen. Liikennehankkeet tulee rahoittaa valtion budjettirahoituksella. Kyse on periaatteellisesti merkittävästä asiasta. VAR:n varallisuus on kertynyt valtion aravalainoista sekä niiden lyhennyksistä ja koroista. On tärkeää, että näitä varoja käytetään jatkossakin asuntopolitiikkaan ja kohtuuhintaisen vuokra-asumisen hyväksi.

Lisäksi KOVA pitää täysin käsittämättömänä selvityksen tekijöiden ajatusta siitä, että tuotantotukien rahoittaminen tulisi siirtää VAR:sta valtion budjetista rahoitettavaksi. Selvityksen tekijät eivät myöskään perustele ehdotustaan mitenkään.

KOVA kannattaa voimakkaasti Valtion asuntorahaston säilyttämistä valtion budjetin ulkopuolisena rahastona myös jatkossa. Perustelemme tätä asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden turvaamisena ja myös suhdannepoliittisista syistä. Esimerkiksi hallituskausien 2007–2011 ja 2011–2015 aikana VAR:n asema valtion budjetin ulkopuolisena rahastona mahdollisti merkittävien asunto- ja suhdannepoliittisten toimien tekemisen.

Mikäli asuntorahasto olisi ollut budjettitalouden piirissä, em. toimia ei olisi kyetty rahoittamaan budjettitalouden määrärahoina silloin vallinneissa suhdannetilanteissa, joissa hallitus joutui merkittävästi sopeuttamaan budjettitaloutta.

KOVA vastustaa jyrkästi selvityksen suositusta 9.

Suositus 10

KOVAn mielestä vuorovaikutuksen lisääminen kaavoituksessa on järkevää. Useiden kokemusten perusteella vuorovaikutuksellisuuden lisääminen vähentää kaavoista tehtäviä valituksia.

Neuvottelu- ja vuorovaikutusmenettelyjen kehittäminen tukee myös yksityiskohtaisista kaavamääräyksistä luopumista niin, että samalla säilytetään korkea kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen laatu.

KOVA kannattaa selvityksen suositusta 10.

Kaupungistumiskehitys (suositukset 11-12)

Suositus 11

KOVAn mielestä valtion ja kaupunkiseutujen väliset MAL-sopimukset ja aiemmat MAL-aiesopimukset ovat osoittautuneet hyväksi välineeksi suurimpien kaupunkiseutujen kehittämiseen.

KOVA on kannattanut jo tähän mennessä MAL-sopimusten sitovuuden kasvattamista ja sopimusten aikajänteen pidentämistä. KOVA esittää, että tulevat MAL-sopimukset olisivat kestoltaan vähintään 8 vuoden (kahden täyden hallituskauden), mieluiten 10 vuoden mittaisia.

KOVA kannattaa selvityksen suositusta 11.

Suositus 12

KOVA jakaa selvityksen tekijöiden näkemyksen kaupungistumisen vaikutuksista. Suomessa väestön kaupungistumisaste on tällä hetkellä noin reilut 70 prosenttia kun se monissa Suomen kaltaisissa länsimaissa on 80-85 prosenttia. On väistämätöntä, että Suomessa väestön kaupungistumiskehitys tulee noudattelemaan verrokkimaiden kehitystä. Samalla on hyvä tunnustaa, että kaupungistumista ei voi estää. Sen sijaan, kaupungistumiseen voidaan vaikuttaa ja samalla voidaan huolehtia siitä, että Suomessa on eri puolilla elinvoimaisia kaupunkeja.

Yhteiskunnan hyvällä valmistautumisella kaupungistumiseen kaavoittamalla sekä rakennuttamalla kysyntää vastaavasti asuntoja voidaan estää esimerkiksi vapaarahoitteisten asuntojen hintojen voimakas kohoaminen.

KOVA kannattaa selvityksen suositusta 12.

Asunnottomuus (suositukset 13-16)

Suositus 13

Korottamalla asumistuen tasoa ei voida ratkaista Helsingin seudun kalliin asumisen ongelmia. Sen sijaan kyseiset lisämenot tulisivat entisestään lisäämään yhteiskunnan asumiseen käytettäviä menoja.

KOVA toistaa jo lausunnossa aiemmin esittämänsä toteamuksen siitä, että vain lisäämällä huomattavasti omakustannusperusteisten, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrää voidaan pidemmällä aikavälillä parhaiten vaikuttaa asumisen hintaan. Asuntorakentamiset tuet vaikuttavat valtion rajoituksista johtuen pitkäjänteisesti, toisin kuin asumistuet. Lisäksi asumistukimenot valtion tukemissa ARA-vuokra-asunnoissa ovat kasvukeskuksissa pienemmät kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, sillä ARA-vuokra-asunnoissa asuvilla on huomattavasti, yleensä 20-60 prosenttia, edullisemmat vuokrat kuin vastaavissa markkinaehtoisissa vuokra-asunnoissa.

KOVA kannattaa vahvasti asunnottomuuden vastaista työtä. KOVA kuitenkin vastustaa selvityksen suositusta 13 ja pitää sitä erittäin kalliina ratkaisuna yhteiskunnalle. Asumistuen tasoa korottamalla ei voida ratkaista kalliin asumisen ongelmia, vaan ainoa ratkaisu on rakennuttaa enemmän asuntoja, etenkin kohtuuhintaisia ARA-vuokra-asuntoja, joista kasvukeskusalueilla on suurin pula.

Suositus 14

KOVA ei vastusta vuokratakauksen liittämistä asumistukijärjestelmään. KOVA kannattaa luottotietomerkintöjen poistumisaikojen kohtuullistamista.

KOVA kannattaa selvityksen suositusta 14.

Suositus 15

Asumisneuvontaa on menestyksekkäästi toteutettu Suomessa jo toistakymmentä vuotta. Sen on todettu olevan erittäin kustannustehokas ja ennaltaehkäisevä palvelu. Monissa KOVAn jäsenyhtiöissä asumisneuvonta on arkipäivää ja siitä hyötyvät niin julkinen sektori kuin vuokrataloyhtiöt.

Jokainen Suomessa tarvitsee kodin. Asunnottomuuden ennaltaehkäisy on yksi kustannustehokkaimmista keinoista estää syrjäytymistä. KOVA pitää erityisen perusteltuna, että asunnottomuuden vastaisessa työssä panostetaan voimakkaasti nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn.

KOVA kannattaa voimakkaasti selvityksen suositusta 15.

Suositus 16

KOVAn mielestä yksi keskeinen ongelma ARA-vuokra-asuntojen rakennuttamisessa on ollut, että 40 vuoden korkotukijärjestelmä on ajan saatossa muuttunut pääsääntöisesti ehdoiltaan sellaiseksi, että siinä ei ole juuri mitään valtion tukea pitkien käyttö- ja luovutusrajoitusten vastapainona. 40 vuoden korkotukijärjestelmän suurin ja perimmäinen ongelma on siis se, valtion tuen ja korkotukijärjestelmään liittyvien rajoitusten välillä on merkittävä epäsuhta. KOVAlle eikä sen jäsenyhteisöille ole ongelma korkotukijärjestelmään liittyvät rajoitusajat, vaan valtion tuen puute korkotukijärjestelmästä.

Tällä korkotasolla ainoa valtion tuki korkotukilainoissa on valtion täytetakaus korkotukilainalle. KOVA huomauttaa, että viime vuosina omakustannusperusteiseen ARA-vuokra-asumiseen on tullut erilaisia tiukennuksia, jotka ovat osaltaan tehneet järjestelmästä entistä vähemmän houkuttelevamman.

KOVA pitää täysin välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukijärjestelmää vahvistetaan ja siitä tehdään ehdoiltaan kannustava.

Kansainväliset esimerkit ovat myös osoittaneet sen, että pelkkä markkinaehtoinen asuntotuotanto ei hoida kaikkea asuntomarkkinoilla eikä asuntopolitiikassa.

KOVA kannattaa selvityksen suositusta 16.

Tukijärjestelmien muut uudistukset (suositukset 17-18)

Suositus 17

Ehdotus ARA-asuntotuotannon tonttien vuokraamisesta samaan hintaan kuin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon nostaisi vuokria omakustannusperusteella toimivissa vuokrataloyhtiöissä ja siten lisäisi yhteiskunnan asumiseen käytettäviä menoja entisestään.

Selvityksessä väitetään, että ARA-hintaisten tonttien vuokranalennus olisi 30-60 prosenttia edullisempi markkinahintaisiin tontteihin nähden. Tämä väite ei KOVAn mielestä pidä paikkaansa. Jollain alueilla jopa pääkaupunkiseudulla ARA-hinnat ovat olleet hieman markkinahintoja korkeammat.

KOVAn jäsenyhteisöilleen tekemän selvityksen mukaan kasvukeskusalueilla sijaisevien ARA-tuotantoon tarkoitettujen tonttien vuokranalennus on 20 prosenttia markkinahintaisiin tontteihin nähden eikä tällaisia 30-60 prosentin suuruisia tontinvuokrien alennuksia ole käytössä.

KOVA muistuttaa, että tämä alennus annetaan sen vastapainoksi, että kohteen vuokranmääritykseen ja käyttöön liittyy pitkät, 40 vuoden rajoitukset. Tontinhinnan alennus ei ole siis lahja vaan se liittyy omakustannusperiaatteella toimivan vuokrataloyhteisön julkisen palvelutehtävän suorittamiseen.

KOVA huomauttaa, että selvityksessä ehdotettu ylimääräisen asumistuen maksu tonttivuokran kompensoimiseksi tulisi kunnille selvästi kalliimmaksi jo lyhyelläkin aikavälillä.

Lisäksi täytyy muistaa, että normaaliin ARA-vuokra-asuntotuotantoon ohjataan tällä hetkellä kaupunkiseuduilla vain 20-25 prosenttia tonteista.

KOVA vastustaa jyrkästi selvityksen suositusta 17 ja pitää sitä erittäin kalliina ratkaisuna yhteiskunnalle.

Suositus 18

KOVA ei täysin ymmärrä suosituksen 18 sisältöä. Helsingin seudulla on jo nyt määritelty niin sanotun asuntotuotannon ensisijaiset kohdealueet, ja vain näillä alueilla sijaitseville hankkeille on ollut mahdollista saada käynnistysavustusta.

KOVA pitää tärkeänä sitä, että ARA-asuntokanta sijaitsee alueilla, joissa on hyvät julkiset ja yksityiset palvelut, ja jotka alueet ovat saavutettavissa hyvin julkisin kulkuneuvoin.

On totta, että ARA-asuntokanta on kokonaisuudessaan markkinaehtoista asuntokantaa jonkin verran suurempaa. Sen sijaan asuntojakauman osalta vanhemmassa ARA-asuntokannassa ei ole merkittävää eroa vastaavaan vapaarahoitteiseen asuntokantaan nähden. Asuntokannan asuntojakauma on alkanut eriytyä ARA-asuntokannan ja vapaarahoitteisen asuntokannan välillä selvemmin vasta 2000-luvulla.

Asuntomarkkinat ovat eri alueilla hyvin erilaiset. Näin ollen asuntojen kysyntäkin on erilaista eri alueilla. Pääkaupunkiseudulla on kysyntää myös suuremmille ARA-vuokra-asunnoille, sen sijaan pienemmillä paikkakunnilla näin ei välttämättä ole. Toisaalta ei ole myöskään järkevää, että yksittäiset vuokratalot rakennetaan täyteen vain pieniä asuntoja (pois lukien esimerkiksi opiskelija- ja nuorisoasunnot), vaikka niitä tällä hetkellä kaikkein eniten kysytäänkin. Esimerkiksi 20 vuoden kuluttua tilanne voi olla toinen. Tämän vuoksi on järkevää rakentaa asuntojakaumaltaan monipuolisia kohteita, sillä tarvitsemme asukas- ja perherakenteeltaan tasapainoisia taloja.

KOVA viittaa myös aiemmin tämän lausunnon suosituksen 7 yhteydessä todettuun. Kunnat vuokrataloyhteisöjen omistajina yhdessä yhteisöjen toimivan johdon kanssa osaavat arvioida kunkin vuokrataloyhteisön asuntokannan kokoa ja rakennetta ilman valtion osallistumista siihen.

KOVA suhtautuu varauksellisesti selvityksen suositukseen 18.

Helsingissä 13.2.2018,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi