O 61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan kuulemistilaisuus 15.2.2018

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

KOVA

KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry on valtakunnallinen, yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden johtava ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö, jonka toiminta käynnistyi syksyllä 2014.
- KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja –säätiöitä, jotka toimivat omakustannus-periaatteella. Osa yhteisöistä omistaa myös opiskelija- ja palveluasuntoja.
- 33 jäsenyhteisöä, perustajina 9 suurimman kaupungin vuokrataloyhteisöt.
- KOVAn jäsenyhteisöillä on omistuksessaan noin 180 000 vuokra-asuntoa 81 kunnassa Hangosta Sodankylään ja Vaasasta Lieksaan.
- KOVAn jäsenyhtiöiden asuntomäärä muodostaa 45 % valtion tuella rakennetusta vuokra-asuntokannasta.

KOVA

Yleisiä huomioita julkaisusta

- Mielenkiintoinen koonti suomalaiseen asuntopolitiikkaan liittyvistä ongelmista.
- Selvityksen laatineiden näkökulma ja lähtökohta asuntopolitiikkaan on taloustieteellinen.
    - Laajempi yhteiskuntapoliittinen näkökulma uupuu.
- KOVA yhtyy julkaisun näkemykseen, että yleiset kehittämishaasteet liittyvät asuntojen kysynnän ja tarjonnan väliseen epäsuhtaan.
    - Julkaisussa ei kuitenkaan ole tarkasteltu väestöltään vähenevien alueiden tilannetta.
- Julkaisu ei kuitenkaan tuo varsinaisesti juurikaan mitään uutta asuntopoliittiseen keskusteluun.
- Julkaisussa on KOVAn näkökulmasta sekä myönteisiä että kielteisiä suosituksia.

KOVA

Työvoiman liikkuvuuden edistäminen edellyttää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja!

- Elinkeinoelämä ja työpaikat keskittyvät vähitellen suurimpiin kuntiin kaikissa maakunnissa.
- Asumisen hinta ja kohtuuhintaisten asuntoratkaisujen puute on keskeinen työvoiman saatavuutta heikentävä ongelma.
- Jos yhä useammalla olisi mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen, ihmisillä jäisi enemmän rahaa kulutukseen.
- Kasvukeskusalueilla asuntotuotannon tason tulee sellaisella tasolla, että se hillitsee vapaarahoitteisten asuntojen hintoja.
- Suurin pula on kuitenkin kohtuuhintaisista ARA-vuokra-asunnoista. ARA-vuokra-asuntojen vuokrataso voi olla jopa 60 prosenttia markkinavuokratasoa alhaisempi.
- MAL-sopimuksissa ARA-vuokra-asuntotuotannon osuutta on kasvatettava nykyisestä 20-25 prosentista 40 prosenttiin.

KOVA

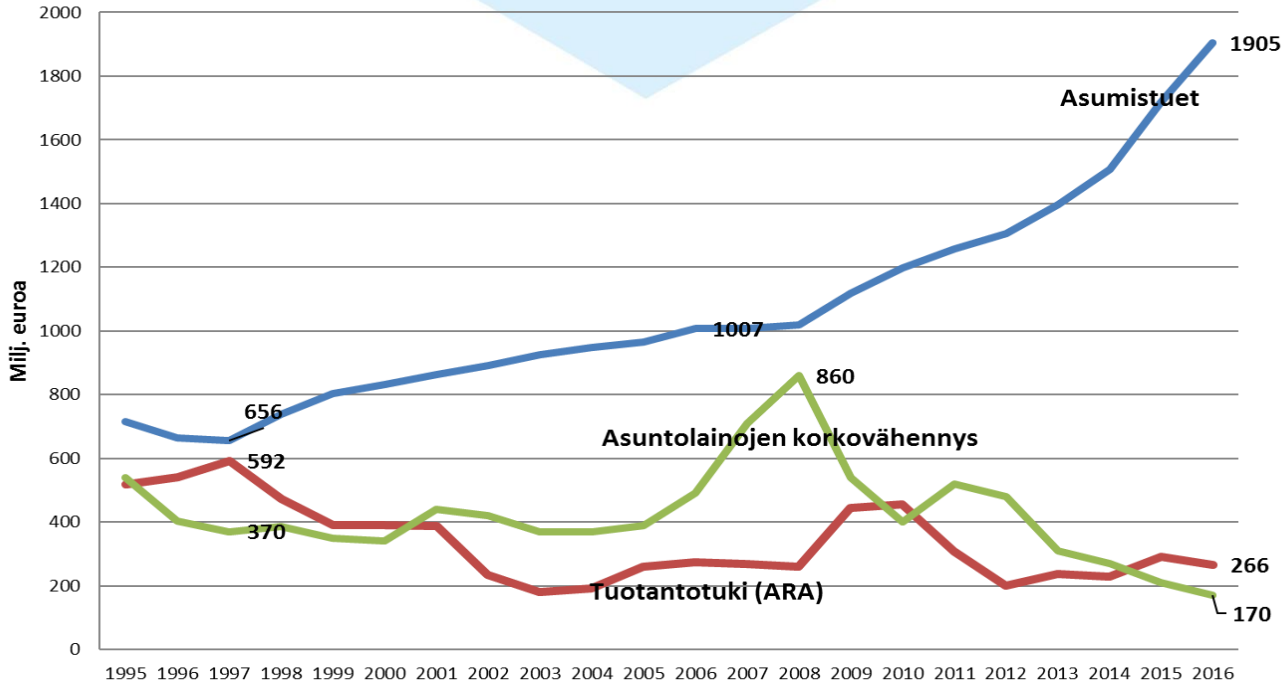
Asuntopolitiikan kaksi keskeisintä kehittämiskohdetta

1. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytys on asuntorakentamisen tuotantotuet

- Valtion tukema asuntotuotanto vaatii toteutuakseen tuotantotukia. Tuotantotuen perusta on korkotuki.
- Tällä hetkellä tukea korkotukijärjestelmässä ei ole, sillä ainoa tuki 40 vuoden korkotukilainoissa tällä korkotasolla on valtion täytetakaus korkotukilainalle.
- 40 vuoden korkotukijärjestelmässä tulee pysyvästi olla nykyistä paremmat ja kannustavammat ehdot. Omakustannusperiaatteella toimiville vuokrataloyhtiöille rajoitusten pituus ei ole ongelma, vaan valtion tuen vähyys. Korkotukea arvioidaan vuonna 2018 maksettavan vain 5 miljoonaa euroa (vrt. asumistuet noin 2 miljardia euroa).
- Esimerkkejä keinoista, joilla tukea saataisiin enemmän:
    - Korkotuki koko laina-ajalle (nyt vain 23 vuotta)
    - Korkotuen taso vakio koko laina-ajan, esimerkiksi 90 % korkotuen omavastuukoron ylittävältä osalta (nyt laskeva)
    - Omavastuukorko pysyvästi kilpailukykyiselle tasolle, mieluiten niin, että se seuraisi korkotason muutoksia automaattisesti (nyt 1,7 %:a)

KOVA

Asumisen tukien kehitys 1995-2016



- Yhteiskunnan rahankäytön näkökulmasta toteutunut kehitys on ollut epäonnistunutta. Tuotantotukijärjestelmä on vähitellen ajettu alas ja asumistukimenot ovat kasvaneet räjähdysmäisesti. Näin on käynyt myös muissa maissa.
- Asumistukimenot ovat ARA-asunnoissa pienemmät kuin vapaarahoitteisessa asunnoissa, sillä kasvukeskuksissa ARA-vuokrat ovat 20-60 %:a markkinavuokria edullisempia.
- Kannattaisikohan lisätä hintasäädeltyjen ARA-asuntojen määrää?

KOVA

2. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto turvatta kasvukeskusalueilla

- Kuntien tulee turvata riittävä ja kysyntää vastaava asuntotuotanto. Erityistä huomiota on kiinnitettävä kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon.
- Kunnat tulee velvoittaa kaavoittamaan tontteja kysyntää vastaavasti. Kasvukeskusalueilla kunnilla tulisi olla vähintään 5 vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto.
- Kuntien asemakaavojen yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä tulee keventää.
- Tulevissa kuntien ja valtion välisissä maakäytön, asumisen ja liikenteen (MAL-) sopimuksissa yleisiä asuntotuotantotavoitteita tulee nostaa ja samalla tulee lisätä kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien määrää nykyisestä 20-25 prosentista 40 prosenttiin.

KOVA

Kommentteja suosituksiin

- Kuntien harjoitettava aktiivista maapolitiikkaa ja kaavoitettava kysyntää vastaavasti. Kunnilla on oltava vähintään 5 vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto. (suositukset 1 ja 2)
- Kaavoituksella ja tontinluovituksin on pyrittävä asunto- ja asukasrakenteeltaan tasapainoisiin asuinalueisiin. (1 ja 2)
- Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon vaikuttaa sijoittajan tuotto-odotus. Jos tuotto-odotusta ei saavuteta, uusi asuntotuotanto voi pysähtyä nopeastikin. (1 ja 2)
- Kunnissa on käynnistettävä rakentamisen normitalkoot. Yksityiskohtaisia kaavanormeja on purettava. Etenkin autopaikkamääräyksiä on väljennettävä ja pysäköintipaikkoja on rakennettava vain aitoa kysyntää vastaavasti. (3)
- Normien purkamista on jatkettava myös valtiolla, vaarantamatta rakentamisen laatua, turvallisuutta tai terveellisyyttä. (3)
- Asunnottomuuden vähentämiseen johtavia toimia tulee jatkaa, mutta pienituloisimmellekin tulee antaa mahdollisuus asua uusilla asuinalueilla. (4)

KOVA

Kommentteja suosituksiin...

- KOVA kannattaa pitkäjänteisyyden lisäämistä asuntopolitiikkaan. KOVA ehdottaa, että Suomeen pitäisi laatia kokonaisvaltainen asunto-ohjelma, joka ulottuisi vähintään vuoteen 2030 saakka. (5)
- Kannatamme kaavoitusjärjestelmän ja MRL:n kehittämistä. (6)
- KOVA vastustaa suosituksia 7 ja 8. ARA-kohteissa pitäisi pikemminkin olla alennettu kiinteistövero, sillä se olisi oikeudenmukainen asukkaiden maksukyvyn kannalta. (7 ja 8)
- Valtion asuntorahaston (VAR) varallisuutta ei tule käyttää liikenneinvestointeihin. VAR:n varallisuus on kertynyt asukkailta ja varat tulee käyttää kohtuuhintaiseen asumiseen. VAR tulee säilyttää jatkossakin budjetin ulkopuolisena rahastona. Lisäksi VAR:llä on ollut merkittävä suhdannepoliittinen rooli. (9)

KOVA

Kommentteja suosituksiin...

- Vuorovaikutuksen lisääminen kaavoituksessa järkevää. (10)
- MAL-sopimukset ovat hyvä väline kaupunkiseutujen kehittämiseen. KOVA kannattaa MAL-sopimusten sitovuuden lisäämistä ja sopimusten keston pidentämistä vähintään 8 vuoden, mieluiten 10 vuoden mittaisiksi. (11)
- Kaupungistumiseen kannattaa valmistautua etukäteen mm. kaavoittamalla kasvukeskusalueilla asuinrakentamista. (12)
- Asumistuen tasoa korottamalla ei voida kustannustehokkaasti ratkaista Helsingin seudun asumisen hintaa, eli vastustamme suositusta 13. Sen sijaan pitäisi lisätä kohtuuhintaisten ARA-vuokra-asuntojen määrää. (13)
- Kannatamme luottotietomerkintöjen poistumisaikojen kohtuullistamista. (14)

KOVA

Kommentteja suosituksiin...

- Asunnottomuuden ennaltaehkäisy esimerkiksi asumisneuvonnan avulla on järkevää ja se estää syrjäytymistä. KOVAn mielestä tulisi panostaa erityisesti nuorten asunnottomuuden ehkäisyyn. (15)
- 40 vuoden korkotukijärjestelmää tulee vahvistaa ja siitä tulee tehdä ehdoiltaan kannustava. (16)
- ARA-kohteiden tontinvuokrausalennuksen poistaminen nostaisi vuokria ja kustannuksia. Vastustamme suositusta 17. KOVAn tietojen mukaan kuntien tontinvuokrien alennus ARA-kohteissa on 20 %:a, ei 30-60 %:a, kuten selvityksen tekijät väittävät. Tontinvuokran alennus annetaan vuokrataloyhtiöiden julkisen palvelutehtävän ja pitkien rajoitusten vastapainoksi, ei lahjaksi. Lisäksi kuntien maksama ylimääräinen asumistuki ARA-tontinvuokrien kompensoimiskesi tulisi erittäin kalliiksi jo lyhyellä aikavälillä. (17)
- Käynnistysavustusta voi nytkin saada vain alueille, jotka on määritelty Helsingin seudulla asuntotuotannon ensisijaisiksi kohdealueiksi. Asuntokannan tulee olla kokojakaumaltaan monipuolista. KOVA ei kannata, että yksittäisiin taloihin rakennetaan vain pieniä asuntoja. (18)

KOVA

KIITOS!

Jouni Parkkonen

Toiminnanjohtaja

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

Toinen Linja 14

00530 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

http://www.kovary.fi

KOVA