Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

ASIA: **LAUSUNTO ASIASTA O 61/2016 VP ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEET JULKAISUSTA**

VIITE: **TARKASTUSVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 16.1.2018**

Helsingin kaupungin asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan tarkastusvaliokunnalle Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -julkaisusta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa:

Lausunnon antajasta

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) on Helsingin kaupungin 100 prosenttisesti omistama yhtiö. Heka omistaa noin 48 000 ARA-vuokra-asuntoa ja se on Suomen suurin asuntoja omistava yhtiö. Kaikki Hekan asunnot ovat ARA-rajoitusten alaisia. Heka rakennuttaa vuosittain omistukseensa noin 500 – 750 uutta ARA vuokra-asuntoa.

Yleistä julkaisusta

Pidämme Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -julkaisua ansiokkaana kokonaiskuvana suomalaisen asuntopolitiikan ongelmista sekä yrityksestä löytää ongelmiin ratkaisuja. Mielestämme osa suosituksista on erittäin kannatettavia, osa neutraaleja ja osa suorastaan vahingollisia.

Mielestämme kaksi keskeisintä asuntopolitiikan kehittämistarvetta ovat:

1. ARA-vuokra-asuntotuotantoa tarvitaan lisää kasvukeskuksiin

Keskeinen asuntopoliittinen ongelma on kasvukeskuksissa vallitse jatkuva pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Käytännössä ainoastaan omakustannusperusteinen, voittoa tavoittelematon ARA-vuokra-asuntotuotanto tuottaa aidosti kohtuuhintaista asumista.

Kasvukeskusalueilla voi ero markkinavuokran ja ARA-vuokrien välillä voi olla jopa 60 prosenttia. Helsingissä Hekan keskivuokra on 11,61 €/m2/kk, kun markkinavuokrat Helsingissä ovat 19,56 €/m2/kk (Tilastokeskus).

Asumistukeen kuluu vuosittain valtion varoja yli 2 miljardia euroa, kun vastaavasti valtion korkotukilainoitukseen kuluu vain noin 5 miljoonaa euroa. Nämä eivät ole

missään suhteessa toisiinsa. ARA-vuokra-asuntotuotannon lisäämisellä voitaisiin välittömästi ja voimakkaasti vaikuttaa asumistukimenojen kasvuun.

Nykyisten MAL-sopimusten mukaan kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon eli ARA-tuotantoon varataan asuntotuotannosta vain 20-25%. Mielestämme kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän kasvattaminen on välttämätöntä sekä työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi että asumistukirahojen kasvun hillitsemiseksi.

2. **Korkotukilainoituksen ehtoja on kehitettävä niin, että järjestelmästä tulee aidosti kannustava ja sellainen, että siinä on aina mukana korkotukea**

ARA-vuokra-asuntotuotanto rahoitetaan tällä hetkellä ns. pitkällä eli 40 vuoden korkotukilainalla. Tällä hetkellä järjestelmään liittyvä tuki on olematon, sillä ainoa valtion tuki on valtion täytetakaus korkotukilainalle, ja varsinaista korkotukea ei käytännössä ole ollut kohta vuosikymmeniin.

Pidämme erittäin keskeisenä sitä, että 40 vuoden korkotukilainoituksessa olisi pysyvästi nykyistä paremmat ja kannustavammat ehdot. Tällä hetkellä järjestelmään ei sisälly käytännössä lainkaan tukea, mutta se pitää sisällään erilaisia käyttö-, luovutus- ja tuotontuloutusrajoituksia. Tuki ja rajoitukset eivät ole nyt oikeassa suhteessa keskenään. Hekalle korkotukijärjestelmään liittyvät rajoitukset eivät ole ongelma, mutta korkotuen puute on.

Mielestämme korkotukijärjestelmässä tulee aina olla reaalista korkotukea ja sitä tulee maksaa koko laina-ajalta.

Seuraavassa esitämme yksityiskohtaisia kommentteja eräistä julkaisussa esitetyistä johtopäätöksistä ja toimenpidesuosituksista:

Asuntotuotannon kasvu on turvattava

Suositus 1

Asuntotuotannon riittävyys on ongelmana kaikissa kasvukeskuksissa ja erityisenä ongelmana on pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista.

Kannatamme selvityksen suositusta 1.

Suositus 2

Kannatamme selvityksen suositusta 2, mutta mielestämme kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien osuutta tulee maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusalueilla nostaa nykyisestä 20-25 prosentista ylöspäin.

Suositus 3

Kannatamme sitä, että asuntuotannon normeja joustavoitettaisiin.

Suositus 4

Kannatamme asunnottomuuden poistamista sekä asuntomarkkinoilta syrjäytymistä ennaltaehkäisevän toiminnan kehittämistä.

Systeemisen muutoksen tarve

Suositus 5

Kannatamme sitä, että asuntojen tarjontaa lisätään eli rakennetaan lisää asuntoja, erityisesti kasvukeskuksiin. Mielestämme asuntopolitiikan keskeiset ongelmat eivät ratkea kysyntätukien (asumistuki) avulla. Emme myöskään kannata selvityksessä esiteltyä käänteistä tulea.

Suunnittelujärjestelmän uudistamisen tarve

Suositus 7

Vastustamme suosituksessa 7 olevaa mainintaa siitä, että valtio puuttuisi kunnan vuokrataloyhtiön asuntokannan kokoon ja rakenteeseen jollakin tavalla. Kunta yhdessä vuokrataloyhtiön toimivan johdon kanssa osaa parhaiten arvioida oman asuntokantansa kokoa ja rakennetta.

Suositus 8

Vastustamme suositusta 8, sillä mielestämme kaupunkirakenteen investointien ja ylläpidon kustannuksien kattaminen tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla tulisi nostamaan asumisen hintaa entisestään. Tämä puolestaan nostaisi myös omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhteisöjen vuokratasoja.

Suositus 9

Valtion asuntorahasto on mielestämme tarkoitettu valtion asuntopolitiikan välineeksi ja kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistämiseen, ei liikennehankkeiden eikä yhdyskuntarakenteen kehittämisen rahoittamiseen. Vastustamme suositusta 9.

Asunnottomuus

Suositus 13

Kannatamme asunnottomuuden vähentämistä, mutta mielestämme asumistuen kautta asian hoitaminen on yhteiskunnalle erittäin kallis ratkaisu. Mielestämme parempaan tulokseen päästään tuottamalla lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja

Suositus 14

Kannatamme selvityksen suositusta 14.

Suositus 15

Kannatamme asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn panostamista ja suositusta 15.

Suositus 16

Pidämme suositusta 16 yhtenä keskeisenä asuntopolitiikan kehittämiskohteena. Kannatamme suositusta 16 erittäin voimakkaasti.

Tukijärjestelmien muut uudistukset

Suositus 17

Vastustamme suositusta 17. Ehdotus ARA-asuntotuotannon tonttien vuokraamisesta samaan hintaan kuin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon nostaisi vuokria omakustannusperusteella toimivissa vuokrataloyhtiöissä ja siten lisäisi yhteiskunnan asumiseen käytettäviä menoja entisestään.

Helsingissä 19.2.2018,

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö
Toimitusjohtaja

puh. 040 689 0995, jaana.naro@hekaoy.fi