Kirjallinen asiantuntijalausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

Asia: O 61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Lausunnon antaja: Timo Metsola, hallituksen puheenjohtaja, Vuokraturva Oy

Aika ja paikka: 1.3.2018 klo 12.30, valiokuntahuone E 450, Eduskuntatalo

Pyynnöstä nosta esiin kaksi mielestäni keskeisintä ja ajankohtaisinta huomiota asuntomarkkinoiden julkisesta ohjailusta. Lisäksi mainitsen hyvin lyhyesti kolme muuta, jolloin syntyy TOP 5 -lista.

1. **Asuntojen romutuspalkkio: Vuokratalojen purkamisen lisäksi myös omistusasuntojen purkamista on syytä tukea, jos asukasmäärän lasku on pysyvästi pienentänyt asuntokannan tarvetta paikkakunnalla.**

   Näin työn perässä muuttaminen helpottuisi ja myös muuttotappioalueilla olisi mahdollista riittävässä määrin jälleen saavuttaa toimivien asuntomarkkinoiden edellyttämä kysynnän ja tarjonnan tasapaino. Riittävä tarjonnan ja kysynnän välinen tasapaino on edellytys paitsi toimiville asuntomarkkinoille, myös toimiville asuntolainamarkkinoille.

   Jos muuttotappion kääntymistä muuttovoitoksi ei ole realistista odottaa, asuntomarkkinan tasapainoa on todellisuudessa mahdollisuus hakea vain asuntojen tarjonnan vähentämisen kautta.

   ARA-vuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen on nykyään mahdollista saada avustusta valtion varoista. Purettava talo voi olla käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen tai myös rajoituksista vapautettu.

   Sovelletun purkutuen (ns. romutuspalkkio) ulottamisen myös omistusasuntoihin voi minusta perustellusti nähdä osana yhteiskuntarakenteita tervehdyttävän rakennemuutoksen tukemista. Työn perässä muuttamisen esteiden poistaminen on jokaisen suomalaisen yhteinen etu.

   Jos taantuvilla alueilla asuntojen laskusta kärsiviä lähdetään tukemaan, se on nähdäkseni tehtävä tällaisessa muodossa, mitä tässä esitän. Silloin sekä tuetaan työn perässä muuttavia että annetaan samalla ylitarjonnan vähenemisen kautta eväät paremmin toimiville asuntomarkkinoille muuttotappiopaikkakunnalle edelleen asumaan jääville. Pelkkä lähtijöiden tukeminen olisi kuolinisku muuttotappiopaikkakunnan asuntomarkkinoille.

   lisätietoja:

   bot.fi/2ggf

   areena.yle.fi/1-4347912

2. **Sähköinen asunto-osakerekisteri (ASREK) kannattaa toteuttaa Euroclearin arvo-osuusjärjestelmää hyödyntäen, koska vakiintunut ja pörssiosakkeiden kanssa toimivuutensa osoittanut järjestelmä leikkaa merkittävästi muutokseen liittyviä riskejä. Asunto-osake ja pörssiosake ovat osakeryhmistä ja tietyistä erityispiirteistä huolimatta teknisesti hyvin lähellä toisiaan.**

   Euroclear on belgialainen pörssiyhtiö, mutta asunto-osakkeiden hallinnan uskominen sen varaan ei muodosta suurempaa riskiä kuin pörssiosakkeidenkaan. Varsinkin kun asunto-osakkeiden omistus on jatkossakin kirjattuna entiseen tapaan myös asunto-osakeyhtiön itse ylläpitämään osakasluetteloon.

   Valittiinpa mikä alusta tahansa, valintaan liittyy aina hyviä ja huonoja puolia. Euroclearin kohdalla plussien ja miinusten suhde on mielestäni paras.

3. **Niin kauan kun rakennetaan erillisiä ARA-vuokrataloja, segregaatio ei ongelmana poistu.** Tehokkainta olisi tehdä uudistuotantoa niin, että uuden talon asunnoista osa olisi ARA-tuettuja vuokra-asuntoja ja osa kovan rahan asuntoja. Tämä edellyttäisi isoa muutosta nykyjärjestelmään, olisi muutoksena vaikea, tekisi tuesta asuntokohtaista ja toisi pitkällä tähtäimellä erittäin suuria hyötyjä. Suurin hyöty olisi se, että tuetut vuokra-asunnot voitaisiin nykyisen hallitusohjelman mukaisesti kohdistaa paremmin tuettua asumista eniten tarvitseville ilman että segregaatio-ongelma nostaisi päätään. Säästö asumistukikuluissa olisi huomattava. Monissa metropoleissa maailmalla tuettuja vuokra-asuntoja on samoissa taloissa sekaisin kovan rahan asuntojen kanssa juuri tästä syystä.

4. **Asumistukikulujen räjähdysmäinen kasvu voi kääntyä selvään laskuun vain, jos siirrytään (ja osin palataan) järjestelmään, jossa asukas itse suoraan hyötyy edullisen asumisvaihtoehdon löytämisestä.** Kimppa-asumisen vaikeuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

5. **Asuntotuotannossa tuotettavien asuntojen lukumäärään tuijottaminen ei yksin kerro, helpottaako rakentaminen kasvukeskusten asuntopulaa.** Lähestyn asiaa vertauksen kautta. Jos pulaa olisi asuntojen sijaan kengistä, pelkkä tuotettavien kenkäparien suuri määrä ei pulan helpottamista takaisi. Kaikki kengät eivät saa olla lähes samaa kokoa. Kaikkia kokoja on tarpeen saada tehdä ja määrien on oltava suhteessa niiden kysyntään ja tarpeeseen. Eikä esimerkiksi korkokenkien tekeminen ratkaise kumisaappaiden pulaa, joten koon lisäksi myös muilla ominaisuuksilla on merkitystä.