YM/RYMO
28.2.2018
Kuuleminen eduskunnan tarkastusvaliokunnassa 1.3.

ASUMISOIKEUSASUNTOJÄRJESTELMÄN MAHDOLLISET ONGELMAKOHDAT JA KEHITTÄMISHAASTEET

Tarkastusvaliokunnassa käsittelyssä oleva Asuntopolitiikan kehittämiskohteita –selvitys pureutuu asuntopolitiikan ytimeen ehdottamalla keinoja lisätä asuntotarjontaa. Asumisoikeusasunnot ovat muun muassa kuntien ja asukkaiden tärkeänä pitämä malli tarjota kohtuuhintaista asumista, ja asumisoikeusasuntojen tuotanto osana uustuotantoa vastaa osaltaan kaupungistumisen haasteisiin vauhdittaen asuntotarjonnan lisäämistä ja asuinalueiden rakentumista. Asumisoikeusasunnot tasapainottavat asukasrakenteeltaan yksipuolisia, esimerkiksi vuokratalovaltaisia asuinalueita. Kaupungistuville alueille tarvitaan erilaisia asumisvaihtoehtoja. On myös esitetty, että asuinalueiden rakentamisen käynnistyminen voi olla kiinni asumisoikeustalojen rakentamisen liikkeellelähdöstä siten, että myös grynderituotantona rakennettavien kohteiden rakentaminen asuinalueella käynnistyy, kun asumisoikeuskohteen rakentaminen on aloitettu.

Asumisoikeusasunnot osaltaan siis lisäävät asuntotuotantoa, ja niiden yhteiskunnallisesti tärkeä tekijä on kyky tasapainottaa asuinalueita ja ehkäistä asuinalueiden segregaatiokehitystä. Segreraatiokehityksen estämiseksi tarvitaan valtion tukemien vuokra-asuntojen lisäksi myös muuta kohtuuhintaista asuntotuotantoa, kuten asumisoikeusasuntoja. MDI:n selvityksen keskeisin huolenaihe on pääkaupunkiseudun asuntotilanne. Asumisoikeusasunnot muodostavat tärkeän kohtuuhintaisen vaihtoehdon vapaarahoitteiselle vuokra-asunnolle tai kalliille omistusasunnolle juuri pääkaupunkiseudulla ja suurin osa uustuotannosta on suunnattu pääkaupunkiseudulle.

MDI:n selvityksessä kritisoidaan asuntopolitiikkaa lyhytjänteisyydestä ja marginalisoitumisesta. Asumisoikeusasuntojen menestymisessä kolmantena hallintamuotona ja asumisoikeusjärjestelmän kehittämisen yleisenä edellytyksenä on pitkäjänteinen asuntopolitiikka, jotta toimijat pystyvät suunnittelemaan uustuotantoa, minkä prosessin kesto on useita vuosia tontin hankkimisesta asukkaiden sisäänmuuttoon asti. Lisäksi yhteisöjen elinkelpoisuuden ehtona on käyttövastikkeiden tasaus, mikä edellyttää asuntojen tasaista uustuotantoa. Ollakseen varteen otettava ja myös hakijoille riittävän tunnettu asumisen vaihtoehto, asumisoikeusasuntojen tulee muodostaa riittävä osa asuntokannasta.

Asumisoikeusasunnot ovat oma kolmas hallintamuotonsa vuokra- ja omistusasumisen välillä. Käyttövastike määräytyy omakustannusperiaatteella ja sen katoksi on säädetty vastaavan vuokra-asunnon vuokrataso. Asumisoikeusasuminen ei ole omistusasumista, vaan asumisoikeuden haltija saa asumisoikeuden maksamaansa asumisoikeusmaksua vastaan, joka palautetaan hänelle indeksillä korotettuna hänen muuttaessaan pois asunnosta. Asumisoikeusasukas ei kanna asuntomarkkinariskiä asunnostaan, vaan sen kantaa omistajayhteisö. Asumisoikeusmaksun palautusvelvollisuus edellyttää asumisoikeusyhteisöltä taloudellista vakautta ja lunastuksiin varautumista, varsinkin kun maksut nousevat indeksillä samalla kun talot vanhenevat ja alkaa ilmetä korjaustarpeita.

Suomalaista asumisoikeusjärjestelmää on arvosteltu asukkaiden vaikutusvallan puutteesta, mutta toisaalta se tarjoaa ensisijaisesta asuntomarkkinariskistä riippumattoman pääoman palautuksen määräajassa asukkaalle lisäten työvoiman liikkuvuutta sitovan ja asuntomarkkinariskejä sisältävän

omistusasunnon tai asumisturvaltaan heikomman vuokra-asunnon sijasta. Ruotsalainen asumisoikeusjärjestelmä on markkinahintainen ja asukas on vastuussa asunnon myynnistä. Suomessakin on mahdollista perustaa asumisoikeusyhdistyksiä, mutta ne ovat jääneet pieniksi ja niillä on ollut haasteita lunastuksiin varautumisessa ja päätöksenteossa.

ARAn tuoreiden tilastojen valossa asumisoikeusasuminen on myös kohtuuhintainen asumismuoto, mitä valtion tukemalla asumismuodolla juuri tavoitellaan. Asumisoikeusasuntojen käyttövastike on kaikissa suurissa kaupungeissa Kuopiota lukuun ottamatta jopa ARA-vuokria alhaisempi. ARA:n tilastoima keskimääräinen asumisoikeusasunnon käyttövastike (2017) on sekä pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa että koko maan tasolla alempi kuin valtion tukemien asuntojen vuokra ja vapaarahoitteinen vuokra.

Käyttövastikkeet ovat nousseet vuokria vastaavasti 2010-luvun alussa. Käyttövastikkeiden kehitys on vastannut suurin piirtein valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrakehitystä ja ollut 3–4 prosentin luokkaa. Viime vuosina nousu on taittunut. Keskimääräinen käyttövastike koko maassa pysyi ennallaan vuonna 2016 ja nousi 0,5 prosenttia vuonna 2017. Helsingissä vapaarahoitteiset vuokrat olivat 34 prosenttia asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita kalliimpia, kun kehyskunnissa eroa oli 10 prosenttia. Tampereella vapaarahoitteiset vuokrat olivat 16 prosenttia kalliimpia ja muissa suurissa kaupungeissa 6–22 prosenttia.

Hallitusohjelman mukaan asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintamuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta. Rahoituksen osalta uudistukset toteutetaan korkotukilakia muuttamalla korkotukilain kehittämishankkeessa, jossa tarkastellaan asumisoikeus- ja vuokratalolainoja kokonaisuutena. Asumisoikeusasuntojen osalta ongelmallista on, että kohteissa on aravalainoja, joiden korot ovat markkinakorkoja korkeampia. Asumisoikeustalojen mahdollisuudet konvertoida lainoja markkinaehtoisiksi ovat rajoitetut johtuen asumisoikeustalojen ikuisista rajoituksista. Korkotukijärjestelmän kehittämistä koskeva hallituksen esitys annetaan tänään eduskunnalle.

Valmistellulla asumisoikeuslain kokonaisuudistuksella nopeutettaisiin asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa sekä lisättäisiin asukkaiden osallistumista ja yhtiöiden talouden läpinäkyvyyttä. Välttämätöntä on myös luopua poikkeustapauksissa jäljellä olevista asumisoikeussopimuksista, jos yksittäisellä talolla ei ole enää kysyntää asumisoikeustalona. Hallituksen esitys lakiuudistuksesta on valmistunut, mutta sitä ei ole vielä annettu eduskunnalle.

Paljon kohua herättänyt, esitykseen sisältyvä rajoituksista vapauttamisen helpottaminen on riskienhallintakeino, jolla voitaisiin pelastaa asumisoikeusyhtiön terve osa ja asumisoikeuskäytössä kysytyt talot. Asumisoikeuden haltijoiden etu on asumisoikeusyhteisöjen talouden vakaa pohja, mikä edellyttää korkeaa käyttöastetta. Hallittu tappiollisista taloista luopuminen on arvioitu paremmaksi vaihtoehdoksi kuin kulujen maksattaminen muilla asumisoikeusasukkailla, vaikka samalla jouduttaisiin puuttumaan näissä erityistapauksissa asumisoikeussopimusten pysyvyyteen. Yksikin asumisoikeussopimus talossa estää nykyisin talosta luopumisen silloin kun se on vielä taloudellisesti mahdollista ja talolle on kysyntää omistus- tai vuokratalona.