ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEET



say SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

- Edustaa asumisoikeusasuntoja omistavia yhteisöjä.
- Tarkoituksena on edistää asumisoikeusasumista.
- Tuottaa ja levittää ajantasaista ja puolueetonta tietoa sekä edistää asumisoikeusasuntojen omistajien, asukkaiden ja viranomaisten välistä yhteistyötä.
- Jäsenyhteisöt omistavat yli 97 prosenttia Suomen 45 300 asumisoikeus-asunnosta, joissa asuu yli 100 000 asukasta.



ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄN ONGELMAKOHDAT

- Nykyinen lainsäädäntö on vanhentunut ja kankea. Ei vastaa enää tämän päivän vaatimuksia
  - Suurelle yleisölle ei ole kovin selvää millainen järjestelmä asumisoikeusjärjestelmä on
  - Siinä asumisoikeusasukas saa 15%:lla vahvan oikeuden pysyvään asunnon hallintaan, mutta se ei ole omistamista
- Asukkaiden jonotus- ja hyväksymisprosessi on hidas ja byrokraattinen.
- Peruskorjausten rahoittaminen on pelkästään valtion takaamien lainojen varassa, koska asumisoikeustaloilla ei ole vakuusarvoa.
- Asumisoikeuden korkotukilainojen ehdot ovat vuokra-asuntoja huonommat.
  - Suunnitellut korkotukilainsäädännön muutokset ovat oikean suuntaisia, mutta riittämättömiä.



ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄN KEHITTÄMISHAASTEET

- Niin asumisoikeusasumisen kuin muunkin tuetun asuntotuotannon suunnittelu pitkälle tulevaisuuteen on varsin haasteellista. Sitä rajoittaa mm. asuntopolitiikan lyhytjänteisyys ja johdonmukaisuuden puute
  - Tämä tekee toiminnasta poukkoilevaa ja huonosti ennustettavaa
  - Tämä on omiaan hidastamaan investointeja
- Tarvitaan pitkäjänteinen, vaalikauden ylittävä asunto-ohjelma 2018-2028, joka sisältää myös asumisoikeusasumisen
  - Se on merkittävä voimavara työvoiman liikkuvuutta edistävänä ja segrekaatio estävänä asumismuotona.
- MAL-sopimukset merkittävä keino lisätä suunnitelmallista ja tavoitteellista asuntotuotantoa
  - Sopimukset tulisi tehdä yli vaalikausien
  - Asumisoikeusasumisen tavoitteet selkeästi omanaan mukaan sopimuksiin kaikilla MAL-sopimusalueilla
- Asumisoikeuden asuntotuotannon lainanhaku- ja myöntöprosessia tulee kehittää ja nopeuttaa merkittävästi



ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄN KEHITTÄMISHAASTEET

- Asukasvalintaa tulee kehittää nopeammaksi ja toimivammaksi luopumalla hakunumerosta ja siirtämällä asukashyväksyntä yhtiöille.
- Rahoituksen kehittäminen kohti vakuusarvollista asumisoikeus-tuotantoa.
  - Rahoituksessa on pyrittävä kohti malleja, jotka mahdollistavat kilpailun ja myös liikepankkien osallistumisen lainoitukseen
- Asumisoikeuden korkotukilainojen omavastuukorko tulee alentaa 3,5 %:sta samalle tasolle vuokra-asuntojen kanssa.

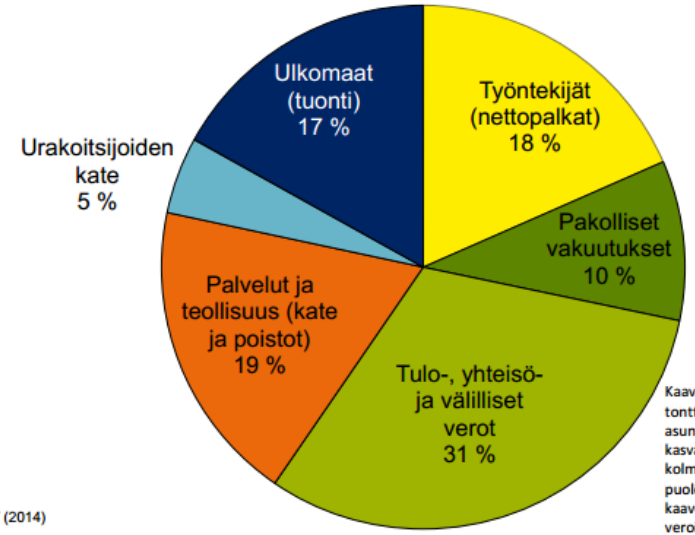


ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEET -JULKAISU

- Sisältää asumiskustannuksia nostavia ehdotuksia, joita ei tule totuttaa:
  - ARA-tonttien vuokraaminen samoilla hinnoilla vapaarahoitteisen tuotannon kanssa.
  - ARAn varallisuuden käyttö muuhun kuin tuettuun asuntotuotantoon.
  - Tonttimaahan kohdistettavien verojen ja maksujen lisääminen.
    - verojen nykyinen prosentti-osuus rakentamisen ja asumisen kustannuksista on jo nyt liian suuri.



KERROSTALORAKENTAMISESSA VEROJEN JA VEROLUONTEISTEN KULUJEN OSUUS 41 %



Lähde: VTT (2014)

Kaaviossa ei ole mukana tonttikustannusta, jonka osuus asunnon myyntihinnasta on kasvavilla seuduilla noin kolmannes. Tonttikustannuksesta puolet muodostuu kaavoituskorvauksesta ja muista veroista ja veronkaltaisista maksuista.



FAKTOJA ASUMISOIKEUDESTA

- Asumisoikeuden suosio kasvussa: yli 46.000 hakemusta vuonna 2017.
- ARA:n tilasto: asumisoikeus selvästi vuokra-asumista edullisempaa kasvukeskuksissa.
- Tutkimus: asumisoikeusasukkaiden tyytyväisyys huipussaan.



Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenet:

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
AVAIN Asumisoikeus Oy
AVO-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Helsingin Asumisoikeus Oy
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab
Setlementtiasumisoikeus Oy
TA-Asumisoikeus Oy
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
YH-Asumisoikeus Länsi Oy

