Vantaa
Vanda

AsiantuntijaLausunto
7.2.2019
VD/10333/00.04.03/2018

Eduskunnan ympäristövaliokunta
O 53/2018 vp

VANTAAN KAUPUNGIN LAUSUNTO ASUNTORAKENTAMISEN KORKOTUKIJÄRJESTELMÄN TOIMIVUUDESTA

Lausuntopyyntö ja sen taustaa

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Vantaan kaupungilta asiantuntijalausuntoa liittyen ympäristöministeriön laatimaan selvitykseen asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän toimivuudesta. Vantaan kaupunki kiittää ympäristövaliokuntaa lausuntopyynnöstä ja kutsusta asiantuntijakuulemiseen 7.2.2019 ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Vantaan näkemys asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän tavoitteista

Asuntopoliittisten ratkaisujen tulee olla ennen kaikkea pitkäjänteisiä, jotta asuntomarkkinoilla olevat toimijat voivat varautua niihin omassa toiminnassaan. Viime vuosina erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainsäädäntöön on kohdistunut useita lakiuudistuksia, jotka ovat heikentäneet valtion tukeman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä ja vähentäneet luottamusta valtion asuntopoliittisen linjan pitävyyteen pitkällä aikavälillä. Ongelmana on ollut asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseen tähtäävän lainsäädännön ristiriitaisuus suhteessa päätavoitteeseen, joka on korkotukilainsäädännön kannustavuuden lisääminen toimijoiden näkökulmasta.

Vantaan kaupunki painottaa, että pitkän korkotukimallin päätavoitteena pitää olla ensisijaisesti pitkäjänteisen vuokratalojen omistuspolitiikan rahoittaminen ja tukeminen eli pysyvien vuokratalokohteiden rakentaminen ja ylläpito. Tästä syystä pitkän korkotukilainan ehtojen laadinnassa, lainan maksun etupainotteisuuden lisäämisessä, korjauksiin varautumisessa sekä muissa säädöksissä on syytä tukea erityisesti vuokratalojen pysyvää omistusta ja ylläpitoa sekä uudistuotannon toteuttamisedellytyksiä. Pitkällä korkotukimallilla rakennuttavien omistajatahojen toimintamalliin ei pitäisi sisältyä, toisin kuin lyhyellä korkotukimallilla rahoitetuissa kohteissa, ajatusta hyödyntää hankkeen tulorahoituksessa aikanaan rajoituksista vapautumista ja sitä kautta maan arvonnousua.

Valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteet pääkaupunkiseudulla

Helsingin seudun MAL-sopimuksen 2016-2019 mukaisesti pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tuotantotavoite on 10 589 asuntoa, joista Vantaan osuus on 1 920 asuntoa. Vantaalle valmistui vuonna 2018 yhteensä 4 533 asuntoa, joista valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja oli 480, lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja 303 ja asumisoikeusasuntoja 305. Yhteensä valtion tuella rakennettiin vuonna 2018 Vantaalle 1 088 uutta asuntoa ja Vantaa pääsi ensimmäistä kertaa MAL-sopimuskaudella asetettuihin tavoitteisiin täysin.

MAL-sopimukseen liittyen on Helsingin seudulla käytössä vuoden 2019 loppuun määräaikainen käynnistysavustus (10 000 euroa asuntoa kohti) tavallisille pitkän korkotuen vuokra-asunnoille. Se on ollut tärkeä taloudellinen kannustin valtion tukemien pitkäaikaisten ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamiseksi. Lisäksi korkotukilainoissa on väliaikaisesti käytössä 1,7 prosentin suuruinen omavastuukorko lainoissa, jotka hyväksytään vuokra-asuntojen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskorkotukilainoiksi viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä. Näiden kannusteiden johdosta Vantaalla on ollut toistaiseksi riittävästi halukkaita rakennuttajia pitkän korkotuen asuntohankkeille, mutta nyt käytössä olevat ehdot eivät ole kuitenkaan houkutelleet uusia toimijoita pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

Vuoden 2018 korkotukilainsäädännön muutokset eivät kannusta asuntorakentamiseen

Pitkän korkotukimallin keskeinen ongelma, johon Vantaan kaupunki on aiemmissa lausunnoissaankin puuttunut, on ollut tuen ja rajoitusten välinen epäsuhta. Voimassa oleva lainsäädäntö ei edelleenkään vastaa tähän ongelmaan, vaan pitkän korkotukimallin riittävät kannusteet jäävät puuttumaan. Vantaan kaupunki pitää todennäköisenä, että pitkällä korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen tuotanto vähenee vuoden 2019 jälkeen jopa merkittävästi, mikäli nykyistä lainsäädäntöä ei kehitetä kannustavammaksi ja tulevassa Helsingin seudun MAL-sopimuksessa ei kannusteta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoon.

Tavoite siitä, että kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja tuotettaisiin nykyistä enemmän ei voi Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan toteutua, jos kannusteita rakentamiseen heikennetään jatkuvasti. Vuoden 2020 alusta pitkän korkotukimallin omavastuukorko nousee väliaikaisesti käytössä olevasta 1,7 prosentista 2,5 prosenttiin eikä alueellisesta käynnistysavustuksesta ole toistaiseksi tietoa. Korjauksiin varautumisen estäminen vuokrissa ja käyttövastikkeissa heikentää merkittävästi rakennusten kunnossapidon mahdollisuuksia pitkällä aikavälillä, josta kärsivät ennen kaikkea talojen asukkaat.

Valtion päätavoitteeksi näyttää nousseen tarve hillitä valtion takausvastuiden kasvamista sekä mahdollisen maksettavaksi tulevan korkotuen määrän pitäminen mahdollisimman pienenä sen sijaan, että todella tuettaisiin kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Lisäksi kireä pankkisäätely ja pitkän korkotukimallin asettamat tiukat reunaehdot eivät houkuttele rahoituslaitoksia rahoittamaan pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Rahoitus onkin pitkälti Kuntarahoituksen varassa.

Tavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi

Keskeisin keino kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi on asuntotuotannon riittävä määrä. Helsingin seudun MAL-sopimus tulisi laatia pidemmälle aikavälille, koska useimmat hankkeet vaativat osapuolilta vuosien valmistelun maankäytön ja infrastruktuurin suunnittelussa. Vantaa esittää, että seuraava MAL-sopimus laadittaisiin kattamaan kymmenen seuraavaa vuotta ja että valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon (valtion tukemana pitkän korkotuen tai asumisoikeustuotantona tai muilla rahoitusmalleilla toteutettavana tuotantona esim. asunto-osuuskunnat ja muut omakustanteiset mallit). osuus olisi pääkaupunkiseudulla vähintään 30% ja KUUMA-kunnissa vähintään 20% vuosittaisesta asuntotuotannosta.

Eduskunta on syksyllä 2018 hyväksynyt tarkastusvaliokunnan kannanottoehdotuksena linjauksen, että eduskunnalle tuodaan vuoden 2020 loppuun mennessä selonteko, joka sisältää asuntopolitiikan kokonaisvaltaisen ja tavoitteellisen kahdeksan vuoden kehittämisohjelman. Vantaan kaupunki kannattaa kehittämisohjelman valmistelua ja pitää tärkeänä, että kuntien ja kuntaomisteisten yhtiöiden näkökulma on

myös valmistelussa mukana. Keskeisiä kysymyksiä on useita. Kenelle kohtuuhintaisia asuntoja tulevaisuudessa rakennetaan? Millä keinoilla (lainsäädäntö, kysyntä- ja tarjontatuet, avustukset) tavoitetta edistetään? Onko valtion tavoitteena edistää kohtuuhintaista asumista koko väestön osalta, pelkästään kaikkein pienituloisimpien osalta vai jotain tältä väliltä? Miten asuntopolitiikkaa kohdennetaan alueellisesti siten, että alueiden keskinäiset erot voidaan ottaa nykyistä paremmin huomioon?

Seudun voimakkaan kasvun turvaamiseksi myös valtion ja valtionyhtiöiden maaomaisuutta tulee osoittaa erityisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseen. Lisäksi valtion tulee jatkaa nykyisten kaltaisia kunnallistekniikka-avustuksia. On tärkeää, että avustuksia voidaan käyttää sekä uudiskohteiden avaamiseen, että täydennysrakentamiseen. Monipuolisen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauman varmistamiseksi eri puolille seutua, tulee näille avustettaville alueille rakentaa myös pitkäaikaista ja omakustannusperusteista asuntotuotantoa.

Vantaan kaupunki painottaa, että mikäli valtio haluaa tukea ja edistää pitkäaikaista ja kohtuuhintaista vuokra-asumista, mutta samanaikaisesti hillitä takausvastuiden kasvua, korko- ja muita sijoitusriskejä, sen tulisi varmistaa valtion tukeman asuntotuotannon sijoittuminen erityisesti niille alueille, joilla arvioidaan olevan kysyntää vuokra-asunnoille pitkällä aikavälillä ja vuokraero vapaarahoitteisen ja valtion tukeman tuotannon välillä on suuri.

Helsingin seudulla asuinalueet ovat osin eriytyneet sosioekonomisesti ja etnisesti. Tunnistettujen kehityskulkujen pysäyttämiseksi on tarkoituksenmukaista toimia tehokkaasti ja nopeasti – tarvitaan pitkäjänteinen kehittämisohjelma. Kuntien asiantuntijoiden arvio kehittämiskohteista ja alueellisista painopisteistä tulee ottaa ohjelman valmistelussa huomioon. Valtion tulisi tunnistaa kehittämistarve ja osaltaan tukea alueiden kehittämistä avustuksin. Riittävän vaikuttavuuden saavuttamiseksi näiden alueiden kehittämisessä tulee mahdollistaa myös purkava saneeraus. Kaupunkien asuntopolitiikan keskeinen periaate on edelleen monipuolisuus ja asuntojen hallintamuotojen tasapainoinen sekoittaminen kaikilla alueilla.

Alueiden eriytymiskehitystä tulee hillitä myös vahvistamalla olemassa olevia alueita, niiden elinympäristön laatua ja liikenneyhteyksiä. Tämä edellyttää tulevassa MAL-sopimuksessa liikenneinvestointeja, joihin myös valtion tulee merkittävällä panoksella sitoutua. Kunnille keskeinen kannuste MAL-sopimuksessa koostuu valtion osallistumisesta seudun tarpeellisten liikenneinvestointien toteuttamiseen. Nämä valtion investoinnit ovat siksikin perusteltuja, että seudun kunnat huolehtivat käytännössä yksin joukkoliikenteen rahoituksesta. Yli 300 miljoonan euron vuotuiset joukkoliikenteen kuntaosuudet vähentävät omalta osaltaan uusinvestointien tarvetta, mutta takaavat ennen kaikkia sujuvan liikenteen ja askeleet kohti vähäpäästöistä liikennettä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi tulee ottaa lisäksi käyttöön energia-avustukset asuinrakennusten energiakorjausten vauhdittamiseksi.

Viime vuosina valtion tuki asumiselle on siirtynyt lähes kokonaan kysyntätukiin erityisesti asumistukeen (asumis- ja toimeentulotukea maksettiin asumiseen yhteensä noin 2,4 miljardia euroa vuonna 2017). Tarjontatukien osalta on valtion panostukset olleet merkittävästi pienemmät (korkotukea maksettiin noin 4 miljoonaa euroa vuonna 2017). Lisäksi MAL-sopimuskaudella 2016-2019 on ollut käytettävissä 10 000 euron asuntokohtainen käynnistysavustus pitkän korkotuen vuokrakohteisiin. Tulevalla MAL-sopimuskaudella on huolehdittava käynnistysavustusmenettelyn jatkumisesta ja laajentamisesta koko pitkäaikaisesti säänneltyyn asuntotuotantoon.

Pitkää korkotukimallia pitäisi kehittää siten, että se huomioisi paremmin yleisen korkotason muutokset. Tästä syystä Vantaan kaupunki esittää, että pitkässä korkotukimallissa omavastuukorko määritellään yhteen

prosenttiin kattaen koko laina-ajan. Vaihtoehtoisesti voitaisiin valmistella rahoitusmarkkinoita noudatteleva korkotukimalli, jossa olisi aina valtion tukea, mutta vastaavasti myös omavastuu lainansaajalle. Näin varmistettaisiin, että pitkä korkotukimalli olisi oikeasti kannustava ja sisältäisi aina valtion tukea pitkien rajoitusten vastapainoksi. Valtion tukemassa asuntotuotannossa ei Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan voi olla lähtökohtana se, ettei valtiolta tule tukea.

Vantaan kaupunki pitää tärkeänä, että valtion tuen ja rajoitusten suhde on pitkässä korkotukimallissa lyhyttä korkotukimallia selvästi parempi. Sen pitäisi olla itsestäänselvyys, mutta jostain syystä ympäristöministeriön selvityksenkin mukaan lyhyt korkotukimalli on selvästi pitkää korkotukimallia kannustavampi suhteessa rajoituksiin, vaikka sen ensisijaisena tavoitteena ei ole pitkäaikaisten kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottaminen. On hyvä muistaa, että lyhyt korkotukimalli mahdollistaa myös joustavan tuki- ja rajoitusajan, joka on lyhimmillään 10 vuotta, mutta pisimmillään jopa 30 vuotta.

Suomen kaltaisella pienellä asuntomarkkinalla toimivin malli kilpailun ja kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi voi olla tuotanto- ja kysyntätukien käyttäminen sopivassa suhteessa, kuten Suomessa olikin tilanne pitkään. On syytä muistaa, että asumistuilla ei ole mahdollisuutta puuttua perusongelmaan eli kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen aivan liian vähäiseen määrään Helsingin seudulla. Vaikka seudulle rakennetaankin paljon vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka lisäävät tarjontaa ja helpottavat osaltaan vuokra-asuntopulaa, ovat ne monen vuokra-asuntoa etsivän maksukykyyn nähden aivan liian kalliita johtuen suurista rakentamiskustannuksista ja vuokrauksen suurista tuottotavoitteista. Näitä vuokra-asuntoja eivät sido mitkään rajoitukset ja niiden käyttö pitkäaikaisina vuokra-asuntoina on epävarmaa.

Lisäksi Vantaan kaupunki edellyttää, että Sote-uudistuksen valmistelussa on varmistettava, että kuntien ja muiden tahojen omistama pitkien rajoitusten alainen erityisasumisen asuntokanta tulee edelleenkin pysymään kohderyhmänä olevien asukkaiden käytössä pitkällä aikavälillä.