

Eduskunta, Tarkastusvaliokunta 27.4.2022

VNS 12/2021 vp Valtioneuvoston selonteko Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021-2028

Aija Tasa
Johtaja, asuminen
Rakli ry

RAKLI

Rakli on maamme kattavin ja vaikuttavin kiinteistöjen ammattimaisten omistajien, kiinteistösijoittajien, toimitilajohdon ja rakennuttajien järjestö

Raklin tavoitteita asumiselle

Raklin tavoitteet

1. Asuntotarjonnan lisääminen on paras keino hillitä asumisen kustannuksia
2. Kysyntään vastaamiseksi tarvitaan monipuolista asuntotarjontaa
3. Asuntopolitiikassa on tärkeää luoda edellytyksiä vapaarahoitteisille vuokra-asuntoinvestoinneille
4. Pysyvä mahdollisuus eläkevakuutusyhtiöille vieraan pääoman käyttöön uusissa asuntosijoituksissa
5. Asumisen kustannukset eivät saa nousta
6. Asumisen kokonaisverorasitus ei saa nousta
7. Tuet, kuten energia-avustukset, puurakentamisen ja vähähiilisyyden tuet, on kohdennettava tasapuolisesti
8. Asuntopolitiikka tulee olla muuta kuin ARA-politiikkaa
9. Asumisen tukijärjestelmän vaikuttavuus on arvioitava, tuotannontukien läpinäkyvyys

Asumisen näkökulmia

RAKLI

Asiakas edellä

Asumisen tulevaisuus
- Asumisen tulevat trendit ja uudet innovaatiot
- Asiakaskokemus, asumisen NPS
- Kysyntäennuste, yksilölliset tarpeet
- Asumisen palvelullistuminen

Asuntomarkkinoiden toimivuus
- Riittävä, monimuotoinen asuntotarjonta
- Kysynnän ja tarjonnan kohtaanto

Tuottavuuden asialla

- Asuntorakennuttaminen, uudistuotanto ja korjausrakentaminen
- Läpimenoaika
- Laadun ja tuottavuuden parantaminen
- Ylläpitopalvelu: hankinnan ja johtamisen kehittäminen
- Osaaminen

Vastuullisuuden suunnannäyttäjä

- Energiatehokkuus, vähähiilisyys
- Vapaaehtoinen sopimustoiminta, VAETS
- Segregaation ehkäiseminen

Data liikkumaan

- Alan yhteinen tietoalusta, Platform of Trust; tiedon virtaaminen
- Digitaalinen kaksonen uudiskohteista

Vaikuttava tekijä

Tukijärjestelmä
- Tuotanto- ja kysyntätuet; tukien toimivuus ja vaikuttavuus
- Markkinaehtoisuus

Asumisen verotus
- Asumisen verotus ei saa nousta

Sääntely ja kaavoitus
- Rakentamisen ja ylläpidon kustannukset
- Sääntelyn joustavoittaminen ja purkaminen
- Kaavoitus liika yksityiskohtaisuus
- Pysäköintivaatimukset

Kaupunkirakenteen toimivuus ja investointikelpoiset tontit
- Riittävä tonttitarjonta
- Liikenne, julkiset ja yksityiset palvelut, työpaikat → arjen sujuvuus


Vastuullisuus, ilmaston-muutos ja vähähiilisyys
Koronan vaikutukset?
Asuminen, tulevaisuuden hallintamallit
Digitalisaatio
Asunto-tuottamisen malli
Asumisen konseptit
Uudenlaista ajattelua/ kokeiluja
Asumis-preferenssin ja arvostusten muutokset
Muunto-jousto
Asumisen palvelullis-tuminen

Yleistä

Toimivat asuntomarkkinat, riittävä asuntotarjonta

RAKLI

- Pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten riittävä kohtuuhintainen asuntotarjonta on edellytys työvoiman liikkuvuudelle, elinkeinoelämän toimivuudelle ja taloudelliselle kasvulle.
  - Kaupungistuminen, kotitalouksien koon pienentyminen, väestön ikääntyminen sekä maahanmuutto lisäävät kysyntää.
  - Riittävä kysyntää vastaa asuntotarjonta edistää kohtuuhintaisuutta, edesauttaa monipuolista asukasrakennetta sekä ehkäisee segregaatiota.
- Monimuotoisen ja eri hallintamuotoja sisältävän asuntotarjonnan merkittävä lisääminen kasvukeskusalueille, missä asunnoilla on pitkäaikaista kysyntää, edesauttaa parhaiten asuntomarkkinoiden toimivuutta ja asumisen kohtuuhintaisuutta.
- Asumisen kustannuksiin ja asumisen hintaan vaikuttaa merkittävästi investointikelpoisen tonttitarjonnan heikko saatavuus.
  - Rakennusoikeuden määrän lisääminen täydennysrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutostilanteissa olennaista.
- Asumisen hintaa merkittävästi lisäävä tekijä on rakentamisen jatkuvasti kohoavat kustannukset. Asumisen verokuorma on myös kestämättömän korkealla tasolla (kiinteistöverouudistus)

Helsingissä 43 % kerrostaloasunnon vuokrasta oli veroja vuonna 2019 *

RAKLI

Rakennusinvestoinnista 43 % veroja tai veronluonteisia maksuja (PKS)*
(Rakennusteollisuus RT, 2014)

* osuus pidetty ennallaan, koska uudempaa tietoa ei ollut saatavilla

Pääoma-vuokra 67 %

(KTI Kiinteistöindeksi)

Selvityksen fokus

Kiinteistöveron, energiaverojen, arvonlisäveron sekä jäte- ja vakuutusmaksuveron osuus vuotuisista ylläpitokustannuksista 29 %
(arviolaskelma KTI Ylläpitokustannusvertailu)

yht. 42 %

Laskennallinen arvio* palvelukustannuksiin sisältyvistä välillisistä veroista 14 %

(arviolaskelma KTI)

* perustuu palvelujen arvioituihin työmäärä-/tarvikejakaumiin ja katerakenteisiin, sisältää myös palkkojen ennakonpidätykset ja työn-antajamaksut sekä yhteisöveron

Ylläpito-vuokra 33 %

(KTI Kiinteistöindeksi)



Vuokrasta 43 % erilaisia veroja

KTI

*** vuosina 2013 ja 2017 42 %**

Kommentteja:
Valtioneuvoston selonteko Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021-2028

Yleisiä kommentteja

- Kehittämisohjelman tavoitteet ovat pitkälti kannatettavia, tarkoituksena edistää asuntopoliittisia tavoitteita monipuolisin keinoin
  - Onko riittävästi tunnistettu vapaarahoitteisen asuntotuotannon tuomia mahdollisuuksia? Edellytysten luominen monipuoliselle kysyntää vastaavalle asuntotarjonnalle.
- Suhdannetilanteen huomioon ottaminen ARA-tuotannon määrässä
  - ARA-tuotannon määrän lisääminen vuoden 2020 tasosta
- Kohtuuhintaisten asuntojen toteuttaminen oltava mahdollista eri hallintamuodoissa
  - Rakentamisen kustannuksia nostavia tekijöitä kuten kaavoitus, pysäköintivaatimukset tarkasteltava kriittisesti
  - Sääntelyllä ohjattava tavoitteita, ei keinoja
  - Kohtuuhintaisuus ei ole = ARA
  - Vähähiilisyys ja ilmastotuet kohdennettava tasapuolisesti: energia-avustus, puurakentamisen tuki
- Maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa MAL-sopimusmenettely osoittanut toimivuutensa
  - Sopimusmenettelyn jatkaminen ja kehittäminen hyvä
  - Laatuun liittyvät asiat, kuten asuntojen koko, monikäyttöisyys sekä muunneltavuus eivät istu MAL-sopimusjärjestelmään

Yleisiä kommentteja

- Ohjelmassa tunnistettu hyvin, että kasvukeskusten kasvavaan asuntotarpeeseen vastaaminen vaatii riittävää ja oikein sijoittunutta tonttitarjontaa.
  - Kaavavaranto ei ole kuitenkaan riittävä mittari vaan tonttien on oltava sekä rakentamis- että investointikelpoisia.
- Positiivista, että vieraan pääoman käyttöä työeläkevakuutusyhtiöiden tytäryhtiönä olevalle asunto-osakeyhtiölle jatketaan.
  - Lain voimassaolo olisi hyvä säätää pysyväksi, jotta eläkevakuutusyhtiöt voivat toimia samoilla pelisäännöillä kuin muut markkinatoimijat.

Tukien läpinäkyvyys ja tietopohja

- Ote kehittämisohjelmasta: ”Kaiken julkisen tuen läpinäkyvyys on tärkeää. Valtion myöntämien perinteisten tarjonta- ja kysyntätukien ohella monet kunnat esimerkiksi tarjoavat markkinahintaa alhaisempia tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä ja muut mahdolliset epäsuorat tukitoimet tulisi selvittää ja tuoda ne avoimesti esiin. Tiedonkeruun tulee perustua yhtenäisiin menetelmiin ja määritelmiin, jotta tiedot ovat vertailukelpoisia ja selkeitä.”
- Olennaista lisätä tuotannontukijärjestelmän läpinäkyvyyttä
  - Eri tukielementit kuten markkinahintoja alhaisempi tonttikustannus käyvät selkeästi ilmi.
    - Kunnan tuki (tontti)/valtion tuki (lainajärjestelmä/korkotuki), myös pysäköinti, liiketilat
  - Tuotannontukijärjestelmän tukielementit tulisi avata asukaskohtaiseksi kuukausitueksi samalla tavoin kuin kysyntätuki, jolloin eri tukien (tuotanto-/kysyntätuki) kustannusvaikutuksien arviointi mahdollista.
  - Keskeistä poliittiselle päätöksenteolle ja tuotannontuen oikeudenmukaiselle kohdentamiselle.
- Selvitys tulee käynnistää mahdollisimman pian

Tuotannontuen kohdentaminen

- ARA-tuotantotuet tulee alueellisesti kohdentaa seuduille, joilla asunnoille on pitkäaikaista kysyntää.
- MAL-sopimukset ovat hyvä keino tuotannontuen kohdentumisen alueellisessa varmistamisessa.

- ARA-tuotannontukien lähtökohtana tulisi olla niiden oikeudenmukainen kohdentaminen
  - Pienituloiset ja erityisryhmät sekä näiden yhdenvertainen kohtelu (asunnon haku, asumisaika, tuen määrä).
  - Tuen kohdentamisen jälkeen voidaan arvioida riittävä tuen määrä.

- Järjestelmää tulee yksinkertaistaa ja sen oikeudenmukaisuutta, ennustettavuutta ja joustavuutta parantaa.
  - Lainajärjestelmän uudistaminen ja yksinkertaistaminen.
  - Ei poikkeuksia, yksinkertainen ja läpinäkyvä, tuki tuotannontuen kautta
- Segregaation ehkäisemiseen tulee laaja-alaisella yhteistyöllä pohtia toimivimmat keinot ja segregaation ehkäisemisessä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, koulujen ja palvelujen merkitys on tärkeä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL/KRL) kokonaisuudistus

- Kokonaisuudistus ei toteudu, uudistukselta odotettiin muun muassa välineitä asuntorakennusoikeuden lisäämiseen
- Uusi ehdotus Rakentamislaki, joka jättää maankäytön suunnittelun kokonaan pois uudistuksesta:
  - Rakentamislain ehdotus julkaistiin illalla 11.4. ja kuulemistilaisuus oli 13.4. ja kommentoinnin määräaika 22.4., hallinnollinen prosessi heikko ja lakiehdotus tuotava kunnon lausuntokierrokselle. Liittymät alueidenkäytön suunnittelun sääntelyyn on otettava huomioon.

RAKLI

Asumisen ja asuntorakentamisen laatuohjaus



RAKLI

Säädösohjaus

EU:n direktiivit

Kansalliset lait
(ml. asetuksenantovaltuudet)
hallituksen esitys – eduskunnan päätös

Valtioneuvoston asetukset

Ministeriöiden asetukset

Paikallisen tason sääntely muun muassa maapolitiikka, kaavoitus

Resurssiohjaus

Tuet investointeihin ja innovaatioihin

Tuet toimintaympäristön ja harmonisoinnin kehittämiseen

Tuet toimintakulttuurin muuttamiseen

Verot ja muut maksut

Markkinaohjaus

Standardit

Vapaaehtoiset sitoumukset

Ohjeet, suositukset, sopimusehdot & mallit

Parhaiden käytäntöjen jakaminen

Neuvonta

Osaamisen kehittäminen

Esimerkkinä asumisen laatuohjaus

- Perusasiat, kuten turvallisuus ja terveellisyys pitää säädellä, muusta ohjaus
- Nykytilanteessa markkinatarjonnasta ja asuntojen laatutekijöistä on kehitettävää
- Asumisen laadussa huomioon otettavia näkökulmia muun muassa:

1. Asukkaiden erilaiset ja erilaistuvat tarpeet, asumispreferenssien muutos
2. Kokemus laadusta on hyvin yksilöllistä ja arvostukset vaihtelevat (tilaratkaisut, neliöt, sijainti, yhteisöllisyys, palvelut)
3. Miten laatu koetaan tässä hetkessä ja koko rakennuksen elinkaaren aikana?

Esimerkkinä asumisen laatuohjaus

- Nykyinen tilanne, jossa eri tahot haluavat ohjata asuntorakentamista yhä tarkemmin ja yksityiskohtaisemmin, ei ole hyvä

- Keinot asian ratkaisemiseen ovat olemassa
  - Kaavoituksen liiasta yksityiskohtaisuudesta luovuttava
  - Esimerkiksi huoneiden käyttötarkoituksia ei ole syytä määritellä yksityiskohtaisesti (työhuone/makuuhuone)

- Ohjataan asumisen laatua perustuen tutkittuun tietoon
  - Ohjeilla (RT- kortit: valmistelun tasapuolisuus ja korttien ajantasaisuus)
  - Parhaiden käytäntöjen jakamisella (julkisen vallan resurssointi parhaille käytännöille)

- Varmistetaan markkinan toimivuus
  - valmius rakentaa kysynnän/tarpeiden mukaan

Esimerkkinä muuntojoustavuus

Mahdollisuus muuntojoustavuuden hyödyntämiseen vaikeaa tällä hetkellä liian yksityiskohtaisen sääntelyn vuoksi

- Kaavoissa kiinteistöjen käyttötarkoitukset määritelty kapeasti
  - Liian rajoitettu käyttö
  - Muutosten toteuttaminen voi olla mahdotonta, koska kustannukset karkaavat
  - Koko kaavoituksen kehikkoa tulisi tarkastella, ei vain yksittäistä rakennusta

- Kaavoissa käyttötarkoituksen laajentaminen helpottaisi kiinteistön käyttöä moneen tarkoitukseen elinkaaren aikana
  - Mahdollisuus vastata nopeasti muuttuvan toimintaympäristön vaateisiin
  - Edistää myös kiertotaloutta



Kiitos!

Lisätietoja:

Aija Tasa
Johtaja, asuminen
aija.tasa@rakli.fi
p. 050 327 2077

RAKLI
Tilaa elämälle