Lausunto
VD/1285/00.04.03/2022
14.2.2022

VANTAAN KAUPUNGIN LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON SELONTEKOON: ASUNTOPOLIITTINEN KEHITTÄMISOHJELMA 2021-2028

Ympäristövaliokunta

Lausuntopyyntö ja sen taustaa

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Vantaan kaupungilta asiantuntijalausuntoa liittyen valtioneuvoston antamaan selontekoon Asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta 2021-2028. Vantaan kaupunki kiittää ympäristövaliokuntaa lausuntopyynnöstä ja kutsusta asiantuntijakuulemiseen 15.2.2022 ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Yleistä valtioneuvoston selonteon tavoitteista

Asuntopolitiikka on pitkäjänteistä ja jokaisen suomalaisen elämään vaikuttavaa toimintaa, jonka vaikutukset lähtevät ja ulottuvat moniin eri hallinnonaloihin. Toteutuneet asuntomarkkinat ja asuntopolitiikan painotukset heijastelevat jatkuvasti yhteiskuntamme muutoksia ja olosuhteita. Ympäristöministeriön asettaman työryhmän laatimasta asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta on joulukuussa 2021 valmistunut valtioneuvoston laaja-alainen, toimenpide-ehdotuksia sisältävä selonteko. Vantaan kaupunki toteaa, että asuntopolittiinen selonteko on tärkeä avaus kauaskantoiselle asuntopoliittiselle keskustelulle ja yhteiskunnan hallinnonaloja sekä toimijoita yhdistäville tavoitteille asuntopolitiikan kehittämiseksi.

Selonteossa on kirjoitettu auki asuntopoliittiset tavoitteet sekä asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteet. Vantaan kaupunki toteaa näiden tavoitteiden olevan asuntopolittikan kehittämisen kannalta tärkeitä ja oleellisia. Monet tavoitteet ovat samoja, jotka myös Vantaa on nostanut päämäärikseen omassa asuntopolitiikassaan (Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2018) sekä tuoreessa valtuustostrategiassaan (Innovaatioiden Vantaa). Vantaan pitkäaikaisena tavoitteena on, että asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Kaupungin toimenpiteinä tähän vastaamiseksi ovat ennen kaikkea MAL-tuotantotavoitteiden varmistaminen, asuntojen hallintamuotojen ja huoneistotyyppien monipuolisuus ja alueellisen eriytymisen ehkäisyn erilaiset toimenpiteet sekä asunnottomuuden vähentäminen. Selonteon tavoitteisiin asuntomarkkinoiden vakaudesta ja ennakoinnin tärkeydestä on helppo yhtyä.

Selonteon kirjaus asuntopolitiikan kehittämisestä yli hallinnonalojen sekä eri politiikkasektorien vaikutusten tunnistaminen asuntopolitiikan kokonaisuudessa on tärkeä, sillä esimerkiksi verotusjärjestelmä, sosiaalipolitiikka tai työvoimapoliittiset vaikuttavat asuntopolitiikan- ja markkinoiden kokonaisuuteen vahvasti ja jollain sektorilla tehdyt muutokset voivat vaikuttaa ennakoimattomalla tavalla asuntopolitiikan kokonaisuuden kehitykseen. Vantaan kaupunki haluaa tuoda esille, että paikoittain eri hallintosektoreilla on toiminnassaan erinäisiä pullonkauloja, jotka saattavat vaikeuttaa laajempien asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamista. Esimerkkinä kuntien asuntopolitiikan toteuttamisessa kortteleiden yhteiset pysäköintijärjestelyt eri rahoitus- ja hallintamuotojen asuntohankkeille voivat olla hyvin monimutkaisia. Oleellista on, että myös ARA-tuotannon osalta varmistetaan rahoituksen saatavuus näissä hankkeissa.

Lausunto
VD/1285/00.04.03/2022
14.2.2022

Vantaan ja muiden kaupungin kokemus asuntopolitiikan käytännön toteuttamisesta on vahvaa ja asioita edistetään jo monin tavoin selonteon esittämien päätöksenteon periaatteiden mukaisesti. Asuntopoliittisten kehittämisohjelman selonteossa pitkällä korkotuella rakennettavien asuntojen määrää ollaan lisäämässä erittäin vahvasti kasvavilla kaupunkiseuduilla. Vantaan kaupunki toteaa osaltaan, että esitetyt tavoitteet eivät ole tällä hetkellä realistisia, sillä nykyisiinkään tavoitteisiin ei ole päästy jokaisena vuotena. Pitkän korkotuen asuntomäärän lisäämiseksi tarvittaisiin vahvoja toimenpiteitä paikoittain käynnissä olevaan alueelliseen eriytymiskehitykseen (jotta valtion tukemaa tuotantoa voisi alueilla jälleen rakentaa) sekä toimivia kannustimia maanomistajille tarjota tontteja myös valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021–2028

Tontti- ja asuntotarjonta kasvukeskuksissa

Valtioneuvoston selonteossa on nostettu esille, että kasvukeskuksissa kasvavaan asuntotarpeeseen vastaaminen edellyttää riittävää ja oikein sijoittunutta tonttitarjontaa. Valtion tukeman tuotannon osalta on esitetty, että ”kunnat luovuttaisivat kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon tarkoitetut tontit suoraan ARA-toimijoille, jotta rakennusurakat voidaan mahdollisimman laajasti kilpailuttaa”. Vantaalla kaupungin oman tonttimaan omistusosuus on hyvin rajallinen, joten kaupungin täytyy varmistaa ARA-tuotannon osuus myös yksityiselle maalle tehtävissä laajemmissa, yli 10 000 k-m2 kokoisissa kaava-hankkeissa. Näissä tapauksissa MAL-sopimuksen mukainen ARA-vaade (20 % pitkä korkotuki) ja 10% (asumisoikeus tai muu välimallin tuotanto) kirjataan maanomistajan kanssa tehtävään maankäyttösopimukseen, mikäli alueen sosiaalinen tilanne sen sallii.

Vantaan kaupunki on yksityiselle maan kaavahakkeissa antanut maanomistajalle mahdollisuuden etsiä itse alueelle yleishyödylliset ARA-toimijat tai vaihtoehtoisesti Vantaa on voinut ottaa sopimuskorvauksena ARA-tontit itselleen eteenpäin luovutettavaksi. Pääsääntöisesti on päädytty jälkimmäiseen vaihtoehtoon. Vantaan näkemys on, että maanomistajalle pitäisi edelleen jättää mahdollisuus etsiä tontilleen itse kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttajakumppani. Tämä joustavoittaa kortteleiden rakentumista eikä kaupungin tarvitse sitoa välissä pääomia eteenpäin luovutettavaan tonttiin. Valtion tukeman asuntotuotannon rakennusurakat kilpailutetaan lainahakemusmenettelyssä joka tapauksessa ja asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää korkotukilainoja vain yleishyödylliseksi tunnustetuille yhtiöille, joten selonteossa esitetty huoli kilpailutuksen puutteesta on pääosin turha.

- Vantaan kaupunki toteaa, että maanomistajalle pitäisi voida edelleen jättää mahdollisuus etsiä tontilleen itse kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttajakumppani. Erityisen hyödyllistä tämä käytäntö on talouden matalasuhdanteen aikaan.

MAL-sopimukset

Valtion ja kaupunkiseutujen MAL-sopimukset ovat todettu toimivaksi välineeksi kaupunkiseutujen kehittämisessä ja asuntotuotantoedellytysten luomisessa. Selonteossa on kirjattu, että sopimuksissa huomioidaan ilmastonmuutoksen torjunta ja huomioidaan jatkossa myös keskeisiä asumisen laatuun liittyviä kysymyksiä.

- Vantaan kaupunki toteaa, että laatutekijöiden liittäminen osaksi MAL-sopimuksia on hyvin haasteellista, koska erilaiset laatutekijät ja niiden tarve vaihtelevat kunnittain. Lisäksi on kyseenalaista, että onko MAL-sopimusmaailma oikea väline alkaa ohjaamaan laatutekijöitä. Suomen rakentamismääräyskokoelma ja kaavamääräykset voisivat olla parempi ohjausväline laatuun.

Valtion tukema asuntotuotanto

Selonteossa esitetään, että valtion tukeman tuotannon määrässä tulisi ottaa huomioon suhdannetilanne. Vantaan kaupunki suhtautuu myönteisesti ehdotukseen, että etenkin matalasuhdanteissa valtion tukemalle tuotannolle tulisi varata enemmän myöntövaltuuksia. Myös mahdollisuutta valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasumisen malliin tulisi selvittää, joka voisi olla hyvä tuotantomuoto erityisesti matalasuhdanteissa. Korkeasuhdanteissa valtion tukeman asuntotuotannon hankekilpailutukset saattavat kärsiä rakentamiskustannusten noususta ja tuotanto saattaa tätä kautta luonnollisestikin hidastua. Valtion tukeman asuntotuotannon määrää ei tarvitse tästä syystä muilla tavoin ohjailla talouden korkeasuhdanteessa. Tärkeää on kuitenkin säilyttää mahdollisuudet valtion tukemaan asuntotuotantoon kaikissa talouden suhdanteissa. Järkevää on aina kohdistaa tuotanto alueille, joilla asunnoilla arvioidaan olevan pitkäaikaista tarvetta ja asuntomarkkinatilanne on kireä.

- Vantaan kaupunki kannattaa esitystä, että etenkin matalasuhdanteissa valtion tukemalle tuotannolle tulisi varata enemmän myöntövaltuuksia. Myös valtion tukema kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto tulisi ottaa yhdeksi tuotantomuodoksi nykyisten rinnalle.

Pitkällä korkotuella rakennettavien asuntojen määrää ehdotetaan selonteossa lisättävän kohti 35 prosentin osuutta asuntojen uudistuotannosta kasvavilla kaupunkiseuduilla. Vantaan kaupunki toteaa, että tavoite ei ole tällä hetkellä realistinen. Selonteosta jää epäselväksi, että sisältyykö 35 prosentin tavoitteeseen asumisoikeustuotanto, joka lainoitetaan myös pitkällä korkotuella. Epäselväksi jää myös se, mikä olisi lyhyen korkotuen ja takauslainan asuntotuotannon osuus näiden lisäksi. Vai oliko oletuksena, että 35 prosentin tavoite kattaa kaikki valtion tukemat tuotantomuodot? (Tällä hetkellä tavoitetaso PK-seudulla on 20% pitkän korkotuen tuotantoa ja 10 % lyhyttä korkotukea sekä asumisoikeustuotantoa.)

Vantaa ei ole päässyt nykyisiinkään MAL-sopimuksen mukaisiin pitkän korkotuen tuotantotavoitteisiin viime vuosina kuin muutaman kerran. Yhtenä haasteena Vantaan kohdalla on kaupungin vähäinen maanomistus ja se, että Vantaalla on useita alueita, joille pitkän korkotuen asuntotuotantoa ei voida lisätä eriytymisongelman takia. Mikäli valtio haluaa edesauttaa ARA-tuotannon määrän lisäämistä, myös valtion ja valtionyhtiöiden maaomaisuutta tulee osoittaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseen. Lisäksi valtion tulee jatkaa nykyisten kaltaisia kunnallistekniikka-avustuksia. On tärkeää, että näitä avustuksia voidaan käyttää sekä uudiskohteiden avaamiseen, että täydennysrakentamiseen. Lisäksi valtion avustuksia asuinalueiden eriytymiskehityksen pysäyttämiseen tulisi lisätä. Valtion tukemille vuokra-asunnoille osoitettavien tonttien myynti ARA-hinnalla on maanomistajalle epäedullista ja mahdollisesti markkinatukea pitkän korkotuen asuntorakennuttajille. Valtio voisi kannustaa tonttien luovuttamiseen pitkän korkotuen kohteille subventoimalla markkinahintaa alhaisempaa myyntihintaa maanomistajille.

- Vantaan kaupunki toteaa, että pitkän korkotuen asuntotuotannon 35 prosentin tavoite uudistuotannosta ei ole realistinen eikä kuntakohtaisia MAL-tavoitteita tältä osin tule nostaa.

Lausunto
VD/1285/00.04.03/2022
14.2.2022

Asuntojen laatu ja ominaisuudet

Vantaan kaupunki suhtautuu myönteisesti asumisen laadun nostamiseen ja asukkaiden tarpeiden parempaan tunnistamiseen. Asuntojen ja rakennusten muunneltavuus on tärkeä tavoite, mutta toistaiseksi toteutuneet ratkaisut ovat jääneet ainakin asuntotuotannossa vielä melko pieniksi. Selonteossa esitetty ajatus perustaa asuntosuunnittelun kysymyksiä käsittelevä foorumi toimivien ja laadukkaiden asumisratkaisuiden edistämisesi on hyvä, mutta foorumin löytämien ratkaisuiden vieminen käytäntöön jää avoimeksi.

- Vantaan kaupunki näkee, että asuntojen laadun ja asuntosuunnittelun ohjauksen mahdollisuus esimerkiksi Suomen rakentamismääräyskokoelmassa tulisi selvittää. Kunnilla ei ole resursseja ja mahdollisuuksia kehittää tai ohjata asuntosuunnittelua laajamittaisesti rakennuttajien hankkeissa.

Asuinalueiden kehittäminen

Alueellinen eriytyminen on yksi kasvavien kaupunkiseutujen suurimmista kaupunkikehityksen ja asuntopolitiikan haasteista. Vantaa kannattaa selonteon esitystä, että vakiinnutetaan kestävä, pitkäjänteinen ja poikkihallinnollinen lähiöiden kehittämistyö osaksi kuntien toimintaa määräaikaisten ohjelmien sijaan. Kunnilla on paljon tietoa eriytymiskehityksen taustoista sekä syy- ja seuraussuhteista. Kuntien asiantuntijoiden arvio kehittämiskohteista ja alueellisista painopisteistä tulee ottaa kehittämistyön ja mahdollisten ohjelmien valmistelussa huomioon.

Selonteossa esitetty tavoite valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrän lisäämisestä on erityisen haasteellista kaupungeissa, joissa osassa alueista on käynnissä eriytymiskierre. Vantaalla on alueita, joihin pitkän korkotuen asuntotuotantoa ei voida lisätä tällä hetkellä sosioekonomisen eriytymisen takia ja koska alueilla on jo ennestään paljon valtion tukemaa asuntotuotantoa. Näiden alueiden kehityssuunnan kääntämiseksi tarvittaisiin vahvoja uudistustoimenpiteitä, jotka toisivat asuntorakentamiseen ja palveluverkoston kehittymiseen uutta vetovoimaa. Tämä tarkoittaa käytännössä resursseja sekä valtion avustuksia kehittämistyön rinnalle. Riittävän vaikuttavien paikallisten toimenpiteiden lisäksi tarvitaan tehokkaampaa puuttumista työllisyyteen, koulutukseen sekä syrjäytymisen ehkäisyyn sosiaalipolitiikan keinoin.

- Vantaan kaupunki kannattaa asuinalueiden pitkäjänteisen ja poikkihallinnollisen kehittämistyön vakiinnuttamista eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi ja pysäyttämiseksi. Monilla eriytyvillä alueilla kaivataan voimakkaita ja suuria taloudellisia resursseja vaativia toimenpiteitä, joiden toteuttamiseksi valtion tulisi tukea kuntia avustuksilla.

Asuminen ja ilmasto

Asumisen ja rakentamisen vaikutus kasvihuonepäästöihin on merkittävä. Suuri osa päästöistä tulee olemassa olevan asuntokannan lämmityksestä ja energiankäytöstä. Tästä syystä energiatehokkuusremonttien tukemista tulee entisestään vahvistaa ja esitys kotitalousvähennyksen enimmäismäärään väliaikaisesta nostamisestä öljylämmityksen korvaamisen osalta on kannatettava. Vantaan kaupunki tukee myös selvitystyötä siitä, miten kotitalousvähennystä voitaisiin laajentaa muihin energiaremontteihin ja taloyhtiön teettämiin remontteihin. Uudisrakentamisen osalta Vantaa haluaa nostaa esille, että energia- ja ympäristövaatimusten standardointi ja niiden edellyttämisen

kaikessa uudisrakentamisessa on tärkeää ja vaatimuksia tulisi säädellä valtakunnan tasolla eikä vain kuntakohtaisesti.

- Vantaan kaupunki suhtautuu myönteisesti erilaisiin tukitoimiin ja avustuksiin asumisen hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Kannustimien pitäisi herättää myös yksityisten asunto-osakeyhtiöiden kiinnostus energiaremontteihin. Uudistuotannon osalta energia- ja ympäristövaatimuksia tulisi säädellä lainsäädännöllä ja asetuksilla.

Asunnottomuus

Vantaa on mukana ympäristöministeriön asunnottomuusohjelmassa ja sitoutunut asunnottomuustyöhön asunto ensin-periaatteen mukaisesti. Asumisneuvontatyö on osoittautunut käytännössä hyvin tärkeäksi toiminnaksi asunnottomuuden ehkäisyssä ja sosiaalisten ongelmien ratkaisemisessa jo ennen kuin tilanne on päätynyt häätöön. Asumisneuvontatyön jatkuminen on ehdottoman tärkeää, mutta sosiaalipalveluiden siirtyessä hyvinvointialueiden vastuulle on yhteistyö asumisneuvonnassa kunnan, hyvinvointialueen ja mahdollisen vuokranantajan kanssa saatava toimimaan sujuvasti.

- Vantaan kaupunki on sitoutunut asunnottomuuden vähentämiseen seudullisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti.

Esteettömyys ja ikääntyneiden asuminen

Väestön ikääntyessä tulee tukea ihmisten mahdollisuuksia asua omassa asunnossaan mahdollisimman pitkään. Asumisen esteettömyyttä on tuettava korjausrakentamisella ja jälkiasennushisseillä. Tämän edistämiseksi selonteossa esitetty korjausavustusten tulo- ja varallisuustarkasteluiden ajantasaisuuden tarkastelu on tärkeää.

- Vantaan kaupunki kannattaa esteettömien asuntojen edistämistä. Asuinyhteisöjä ja asunto-osakeyhtiöitä tulee tukea valtion tukien ja avustusten myötä korjaustoimintaan, joka myös edistää kohteiden esteettömyyttä.

Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukimallien kehittäminen ja riskienhallinta

Pitkästä korkotukimallista käynnistetään lainsäädäntöhanke, jossa mallia kehitetään pyrkien tuen ja rajoitusten nykyistä parempaan tasapainoon sekä kasvavaan peruskorjaustarpeeseen vastaamiseen. Vantaan kaupunki on antanut lausunnon 4.2.2022 ympäristöministeriön Pitkän korkotukimallin suuntaviivat-muistioon, jossa on esitelty tulevan lakiesityksen keskeisiä muutosehdotuksia. Vantaa näkee tärkeänä huomioida pitkän korkotukimallin lakiuudistuksessa myös tulevan sote-uudistuksen myötä hyvinvointialueelle siirtyvät erityisryhmäkohteisiin liittyvät tehtävät. Vantaa korostaa, että kunnilla tulee olla jatkossakin mahdollisuus vaikuttaa riittävän vahvasti alueelleen suunniteltujen erityisryhmien asumisyksiköiden sijainteihin.

- Vantaan kaupunki kannattaa, että tukien ja niihin liittyvien rajoitusten suhdetta ja tasapainoa tarkastellaan ja tukea lisätään. Lainojen maksuaikataulu tulisi muuttaa yhä vahvemmin etupainotteiseksi. Kohtuullisiin korjauksiin varautuminen on tärkeää palauttaa lakiin. Vantaa toteaa, että pitkä korkotukimalli tulisi muuttaa sellaiseksi, että se huomioisi paremmin yleisen korkotason muutokset. Lähtökohtana pitäisi olla rahoitusmarkkinoita noudatteleva

korkotukimalli, jossa olisi aina valtion tukea, mutta vastaavasti myös omavastuu lainansaajalle. Tällöin pitkä korkotukimalli olisi oikeasti kannustava ja sisältäisi aina valtion tukea pitkien rajoitusten vastapainoksi.

Valtion asuntorahasto

Vantaan kaupunki kannattaa valtion asuntorahaston säilyttämistä ympäristöministeriön alaisena valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona. Myös sen varallisuuden käyttö mahdollisesti laajemmin asumisen tukimallien rahoituksessa on hyvä selvittää. Vantaan kaupunki puoltaa vahvasti kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin toteuttamisen mahdollisuuden selvittämistä valtion tukeman lainoituksen kautta. Monet kasvavien kaupunkiseutujen asukkaat haluavat edetä asumisurallaan kohti omistusasumista, mutta vuokra-asumisen ohella oman pääoman kerryttäminen on vaikeaa ja ison pankkilainan saaminen voi olla haaste. Omistusasumiseen kiinni pääseminen uudenlaisin keinoin, valtion tukemana, voisi antaa uusia mahdollisuuksia rakentamiseen talouden matalasuhdanteiden aikana sekä tarjota lisää mahdollisuuksia eriytymisen torjuntaan monipuolistamalla asuntojen hallintamuotoja.

- Vantaan kaupunki puoltaa vahvasti kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin toteuttamisen mahdollisuuden selvittämistä valtion tukeman lainoituksen kautta.
- Vantaa kannattaa asumisen hallintamuotojen monipuolisuuden selvittämistä ja mahdollista (asunto-osuuskunnat) lisäämistä sekä asumisoikeusasuntojen rakentamisen jatkamista osana valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Tukien läpinäkyvyys ja tietopohja

Asumisen tukijärjestelmien tulee olla avoimia ja läpinäkyviä, jotta niiden vaikutus markkinoihin voidaan tunnistaa. Valtioneuvoston selonteossa todetaan, että valtion tukemien tarjonta- ja kysyntätukien ohella monet kunnat tarjoavat markkinahintaa alhaisempia tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Vantaa haluaa tuoda esiin, että valtion tukemaan pitkän korkotuen tuotantoon tulevat tontit on aina luovutettava ARA:n määrittelemällä enimmäishinnalla, sillä muuten lainahakemus ei mene asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hintaraamista läpi. Koska Vantaalla ei ole riittävästi kaupungin omaa tonttimaata MAL-sopimusten mukaisten pitkän korkotuen asuntojen toteuttamiseen, sisällyttää Vantaa merkittäviä asemakaavoja koskevissa maankäyttösopimuksissa ARA-vaatimuksen myös yksityisten maanomistajien tonteille. Tämä tarkoittaa, että myös yksityisten maanomistajien on luovutettava valtion tukemaan tuotantoon tulevat tontit markkinahintaa jopa kymmeniä prosentteja alemmalla hinnalla. Luonnollisesti tämä aiheuttaa haasteita maankäyttösopimusneuvotteluissa. Selonteossa esitetty 35 prosentin pitkän korkotuen asuntojen osuus uudistuotannosta vaikeuttaisi näitä neuvotteluita entisestään. Valtio voisi kannustaa tonttien luovuttamiseen pitkän korkotuen kohteille subventoimalla markkinahintaa alhaisempaa myyntihintaa maanomistajille.

- Valtion tulisi kannustaa tonttien luovuttamiseen pitkän korkotuen kohteille subventoimalla markkinahintaa alhaisempaa myyntihintaa maanomistajille. Tällä hetkellä markkinahinnan ja ARA-hinnan erotus jää maanomistajan tappioksi.
- Vantaan kaupunki kannattaa avoimuutta ja epäsuorien tukitoimien julki tuomista. Tulisi myös selvittää, että voidaanko katsoa valtion tukemalle asuntotuotannolle markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla luovutettujen tonttien olevan markkinatukea.

Lausunto
VD/1285/00.04.03/2022
14.2.2022

Kotitalouksien velkaantuminen

Taloyhtiölainojen osuus asumisen lainoituksen kokonaismäärästä on kasvanut ja yhtenä syynä on velkarahoitteisen asuntosijoittamisen lisääntyminen. Sijoittamisen houkuttelevuutta on lisännyt mahdollisuus vähentää veronalaisista sijoitustuloista taloyhtiölainansa lyhennysosuus. Suuri sijoittajien määrä yksittäisessä asunto-osakeyhtiössä voi olla myös riski taloyhtiön taloudelle. Myös yksittäiset asunnonostajat ovat voineet ostaa asuntonsa pienemmällä myyntihinnalla ja ymmärrys taloyhtiölainaan jätetyn velkaosuuden suuruudesta on saattanut yllättää takaisinmaksun alkaessa mahdollisesti vasta kahden vuoden kuluttua.

- Vantaan kaupunki kannattaa asuntojen hintojen ja taloyhtiölainojen läpinäkyvyyden lisäämistä kotitalouksille. Myös vuokratonttien kustannusvaikutuksia ja vuokrannousun kehitystä tulisi tuoda asunnonostajille paremmin tietoisuuteen.

Asumistuet

Selonteossa esitetään, että asumistukia kehitettäessä huomioidaan tukijärjestelmien muutosten vaikutukset asuntomarkkinoihin ja asumisen laatuun. Viime vuosina valtion tuki asumiselle on siirtynyt lähes kokonaan kysyntätukiin erityisesti asumistukeen (asumistukea maksettiin asumiseen yhteensä noin 2,2 miljardia euroa vuonna 2019). Tarjontatukien osalta on valtion panostukset olleet merkittävästi pienemmät (korkotukea maksettiin noin 3 miljoonaa euroa vuonna 2019). Kysyntätukien määrä on merkittävästi suurempi kuin tarjontatukien ja sen osuus on noussut nopeaa tahtia ollen valtava menoerä valtiolle.

- Vantaan kaupunki kannustaa selvittämään kysyntä- ja tarjontatukien hyötysuhdetta sekä niiden vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Suuri kysyntätukien määrän vaikutus (asumis- ja toimeentulotuki) vuokria nostavana tekijänä sekä vaikutukset asuntojen laatuun tulisi ottaa huomioon selvitystyössä.