Eduskunnan ympäristövaliokunnalle **14.2.2022**

ASIA: VNS 12/2021 vp Valtioneuvoston selonteko Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

VIITE:YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 8.2.2022

Y-Säätiö sr esittää lausuntonaan kunnioittavasti seuraav**aa.**

Lausunnonantajasta

Y-Säätiö sr ja sen tytäryhtiö Kiinteistö Oy M2-Kodit tarjoaa vuokra-asuntoja 54 kaupungissa tai kunnassa ihmisille, joiden on vaikea löytää asuntoa. Asuntoja Y-Säätiöllä on tällä hetkellä 18302. Niitä hankitaan lisää ostamalla yksittäisiä huoneistoja asunto-osakeyhtiöistä ja rakennuttamalla vuokrataloja eri puolille Suomea. Asuntojen hankinnan painopistealueena ovat pääkaupunkiseutu sekä muut suuret kaupungit tai kasvukeskukset.

Yksittäisten asuinhuoneistojen jälleenvuokraus on säätiön ydintoimintaa ja suurin osa asunnoista on jälleen vuokrattu kunnille, seurakunnille tai muille yhteistyökumppaneille, jotka vuokraavat asunnot pääasiassa haavoittuvassa asemassa olevien ja erittäin pienituloisten ja tulottomien (eritysryhmät) ihmisten kodeiksi. Asukkaat tarvitsevat monenlaista tukea asumiseensa, tuen järjestämisestä vastaa kaupunkien sosiaalityö. Asukkaiden osalta olennaista tukitoimien lisäksi on vuokratason kohtuullisuus. Asuntojen hankintaan Y-Säätiö on saanut Raha-automaattiyhdistyksen/STEAn investointiavustusta.

Y-Säätiön kokonaan omistamalla Kiinteistö Oy M2-kodeilla on tällä hetkellä 10869 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa 30 paikkakunnalla. Y-Säätiö rakennuttaa vuosittain 400-600 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa korkotukilainoituksella. Yksittäisten tukiasuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen lisäksi Y-Säätiö on läheisessä yhteistyössä kuntien kanssa toteuttanut erityisryhmien investointiavustuksella useita palveluasumiskohteita mielenterveyskuntoutujille, päihdeongelmaisille, pitkäaikaisasunnottomille ja ikäihmisille.

Yleistä kehittämisohjelmasta

Asuntopoliittinen kehittämisohjelma on tervetullut ja kauan odotettu. Valitettavasti ohjelma kuitenkin näyttää kiireessä kootulta ja siksi se monilta osin jää yleiselle tasolle ja näyttää osittain ristiriitaiselta kokonaisuudelta. Ohjelmasta ei hahmotu selkeitä painopisteiden valintoja, joille nykyisten asuntomarkkinoiden toimivuutta voitaisiin parantaa. Kun ohjelmassa lisäksi sivuutetaan täysin rahoitustarpeet siirtämällä ne vuotuiseen talousarviokäsittelyyn ja julkisen talouden suunnitelmaan ei ole mahdollista arvioida ohjelman tavoitteiden realistisuutta. Lienee kuitenkin realistista arvioida, että valtion tuki asumiseen ei tule ainakaan merkittävästi lisääntymään, minkä vuoksi tuen vaikuttavuuden merkitys korostuu. Väistämättä tulee siis eteen myös todellisia valintoja kuten painottaminen joko tarjonta- tai kysyntätukeen.

Kommentteja toimenpide-ehdotuksista

Asuntotuotannon edellytykset

Kuten ehdotuksissa todetaan MAL-sopimusten merkitys asuntotuotannon turvaamisessa on keskeinen. Näkemys ARA-tonttien osoittamisesta suoraan ARA-toimijoille on myös sinänsä perusteltu. Käytännössä yhdyskuntarakenteen tehokas kehittäminen usein edellyttää laajempien korttelikokonaisuuksien samanaikaista toteutusta, missä ARA-toimijoiden ja yksityisten toimijoiden yhteistyöllä voidaan saavuttaa myös merkittäviä taloudellisia hyötyjä esimerkiksi korttelien yhteisten toimintojen, kuten pysäköinnin, järjestämisessä ja urakoiden kilpailuttamisessa. Tätä mahdollisuutta ei liian kategorisilla rajauksissa pitäisi estää.

Valtion tukema asuntotuotanto

Kuten tekstissä todetaan kohtuuhintaisten vuoka-asuntojen tarjonta erityisesti kasvukeskuksissa ei vastaa kysyntää. Valtiontalouden näkökulmasta valtion tukeman asuntotuotannon rooli on haluttu nähdä kontrasyklisenä eli talouden suhdanteita tasaavana. Kohtuuhintaisten asuntojen tarve ei kuitenkaan häviä korkeasuhdanteen aikana vaan kohtuullinen tuotantotaso pitäisi säilyttää kaikissa tilanteissa. Käytännössä urakoiden kilpailuttaminen huolehtii riittävästi markkinatilanteen huomioimisesta ja rakentamiskustannusten hallinnasta.

Vaikka koko ARA-tuotannon osuus viime vuosina on ollut ilahduttavalla tasolla, on pitkällä korkotukilainoituksella toteutetun tuotannon osuus selvästi alimitoitettu. Tavoite pitkällä korkotukilainoituksella toteutettujen asuntojen osuuden nostosta 35%:iin on kuitenkin epärealistinen. Jos tavoitteena olisi ARA-tuotannon osuuden nostaminen 35%:iin tulisi pitkän korkotukilainoituksen kuitenkin olla pääosa tästä tuotannosta. Pitkän korkotukilainoituksen ehtoja on kuitenkin välttämätöntä kehittää riskien vähentämiseksi lyhennysohjelmaa tasaamalla. Lainoitukseen ei tällä hetkellä myöskään sisälly nimestä huolimatta korkotukea eli varsinainen tukielementti puuttuu. Mahdollisen korkotuen tulisi myös ulottua koko laina-ajalle.

Kuntien ARA-tuotantoon osoittamat tontit luovutetaan yleensä 20% markkinahintaa edullisemmin, mikä osaltaan mahdollistaa kohtuullisen vuokratason. Kuntien käytännöt ovat kuitenkin epäyhtenäisiä ja esimerkiksi Helsingissä tontinvuokra nousee markkinatasoon korkotuen päättyessä 26 vuoden jälkeen. Myös tontin ARA-hintaisuus tulisi säilyttää koko korkotukilainoituksen ajan.

Esitetty tavoite opiskelija-asuntojen lisäämiseksi ei ole yksiselitteinen. Käytännössä tämä tarkoitta muutaman toimijan asettamista erityisasemaan. Opiskelija-asumisessa kyse on määräaikaisesta opiskeluoikeuteen sidotusta asumisesta. Epävarmassa työmarkkinatilanteessa opintojen päättyminen voi johtaa myös asunnottomuusriskiin. Nuorten asumispolkujen turvaamiseksi olisi perusteltua käsitellä opiskelija-asuntoja ja nuorisoasuntoja yhtenä kokonaisuutena, sillä nuorisoasunnoissa asuminen voi jatkua 35 vuoden ikään asti.

Asuminen ja ilmasto

Hiilivähennystavoitteiden saavuttaminen koko asuntokannassa edellyttää sekä sääntelyä että taloudellista tukea. Ainakin toistaiseksi toimenpiteet näyttävät riittämättömiltä ja esimerkiksi vapaarahoitteisessa uudistuotannossa A-energialuokan hankkeiden osuus on vähäinen. Hiilineutraaliuteen ei päästä pelkästään puuurakentamisella. Keskeisessä roolissa on energiatehokkuuden parantaminen. Reilu siirtymä hiilineutraaliuteen on erityinen haaste olemassa olevassa ARA-asuntokannassa. Olemassa olevan ARA-asuntokannan ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi tarvitaan erillinen valtakunnallinen ohjelma.

Asunnottomuus

Vaikka asunnottomuus näyttää edelleen tilastojen perusteella vähenevän, on väheneminen täysin riittämätöntä hallitusohjelman ja poistamistavoitteen saavuttamiseksi. Hallitusohjelmasta huolimatta valtion rooli on viime vuosina ollut vähäinen. Poistamistavoitteen toteutuminen edellyttää, että vuosina 2023-2027 toteutetaan valtion johdolla ja koordinoimana, toivottavasti viimeinen, valtakunnallinen ohjelma asunnottomuuden poistamiseksi. ARA-tuotannon lisäämisen ja investointiavustusten ohella tarvitaan myös kohdennettua rahoitusta asumisen tukeen, millä varmistetaan uusien hyvinvointialueiden sitoutuminen poistamistavoitteeseen.

Asunto ensin -periaatteen mukaisesti asunnottomuutta on poistettu osoittamalla pysyviä asumisratkaisuja pääosin hajasijoitetusta asuntokannasta. Asuntojen hankintaan on toistaiseksi saatu STEAn investointiavustusta. STEA-avustusten vähentyessä ARAn hankintalainan ehtoja tulisi tarkistaa, jotta yleishyödyllisillä toimijoilla olisi mahdollista jatkaa välttämätöntä asuntojen hankintaa asunnottomuuden poistamiseksi

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä asumisneuvonnan rooli on keskeinen. Asumisneuvonnan lakisääteistämisellä ei kuitenkaan tulisi rajata asumisneuvonnan rahoitusta myös muille kuin kuntatoimijoille.

Tukien läpinäkyvyys ja asumistuki

Toisin kuin tekstissä annetaan ymmärtää ainakaan valtion tukeman tuotannon osalta läpinäkyvyysongelmaa ei ole. Kuntien myöntämä alennus ARA-tontteihin on lähtökohtaisesti 20% markkinahinnasta ja tuo alennus on määräaikainen, esimerkiksi Helsingissä 26 vuotta. Yhteiskunnan ”epäsuoran” tuen arvioimiseksi vertailua olisi tehtävä ARA-vuokratontin alennuksen ja markkinahintaisen tontin myynnin myötä yksityiselle toimijalle luovutettavan tulevan arvonnousun välillä.

Asumistuen osalta tekstissä mainitaan vain lyhyesti sen uudistaminen sosiaaliturvan uudistamisen yhteydessä. Tosiasiassa asumistuki yli 2 miljardin vuotuisella kustannuksella on ylivoimaisesti suurin valtion tuki asumiseen ja sen rinnalla tarjoustuki on täysin marginaalinen. Asumistuki on lyhytkestoisesti vaikuttava ja asuntomarkkinavaikutuksiltaan ristiriitainen. Pelkästään valtiontalouden näkökulmasta painopisteen selvä siirto tarjonta/tuotantotukiin olisi kestävämpi ratkaisu. Tämä painopisteen siirto olisi itse asiassa koko kehittämisohjelman tärkein ja vaikuttavin ratkaisu.

Juha Kaakinen

Toimitusjohtaja

Y-Säätiö sr