



Yhteenveto asuntopoliittisen kehittämishjelman sidosryhmäkyselystä

Työryhmä/Asuntopoliittinen kehittämisselma
4.2.2020

1. Mikä Suomen asuntomarkkinoilla toimii hyvin?

Suuri osa vastaajista piti asuntomarkkinoita kokonaisuudessaan toimivina.

Asuntotarjonta on monipuolista: markkinoilla on omistus- ja vuokra-asuntojen lisäksi välimuotoja, kuten asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja. Uusia asuntoja rakennetaan runsaasti. Vuokra-asuntoja on sekä markkinaehtoisina että ARA-asuntoina. Asuntoja on tarjolla erilaisiin elämäntilanteisiin. Pienituloisille, opiskelijoille, ikääntyville ja erityisryhmille löytyy vaihtoehtoja. Suomessa on onnistuttu asunnottomuuden vähentämisessä ja segregaaation torjunnassa.

Kiitosta sai asuntokaupan ja vuokraamisen sujuvuus ja kiinteistönvälittäjien toiminta. Asumisen lainsäädäntöä pidettiin toimivana. Osa vastaajista piti asuntorahoitukseen saatavuutta hyvänä ja sen hintaa alhaisena.

2. Mitkä ovat keskeisimmät asuntomarkkinoihin liittyvät haasteet?

Useimmissa vastauksissa nousi esiin asuntomarkkinoiden polarisoituminen: pääkaupunkiseudulla hinnat ovat liian kalliita niin omistus- kuin vuokra-asumisessa. Muualla maassa omistusasuntojen hinnat laskevat.

Kalliin asumisen (erityisesti PKS) aiheuttamista ongelmista mainittiin mm.

- kotitalouksien ylivelkaantuminen (omistusasunnot)
- ahtaasti asumisen yleistyminen (vuokra-asunnot)
- kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute
- asumistuen suuret kustannukset
- nuorten heikko asema asuntomarkkinoilla

2. Mitkä ovat keskeisimmät asuntomarkkinoihin liittyvät haasteet?

Laskevien hintojen aiheuttamia ongelmia ovat

- asuntojen jääminen tyhjiksi
- asunnon myyminen on vaikeaa
- asuntojen hintaerojen vuoksi työn perässä muuttaminen on hankalaa
- asuntojen korjaaminen ei kannata tai siihen ei saa rahoitusta
- alueen palvelut katoavat

Lisäksi mainintoja saivat

- asuntojen sisäilmaongelmat
- rakentamisen heikko laatu
- tonttien niukkuus ja kaavoituksen jäykkyys
- asumisoikeusasuntojen vuoronumerojärjestelmä

3. Mitä teemoja asuntopoliittisessa kehittämissuohjelmassa tulisi erityisesti käsitellä?

- Asuntomarkkinoiden polarisoitumiseen liittyvien ongelmien ratkaiseminen.
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen kasvukeskuksissa.
- Ympäristö- ja ilmastovaikutusten huomioonottaminen.
- Asumisen verotus ja tukimuodot.
- Kaavoitus ja tonttitarjonta.
- Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen.

4. Mitkä ovat tärkeimmät tekijät, joilla varmistetaan kysyntää vastaava asuntotuotanto tulevaisuudessa?

- Monipuolinen **asuntotuotanto** kasvukeskuksissa. Kohtuuhintaisen **ARA-tuotannon** turvaaminen. **Kaavoitus**, maanhankinta ja tonttitarjonta kuntoon.
- Vakaa **lainsäädäntö**, asuntorakentamista -ja sijoittamista tukeva verotus ja tukijärjestelmät. *Vuokrasäännöstelyä sekä toivottiin että vastustettiin.*
- **Kuntien välinen yhteistyö** (mm. MAL-sopimukset). Julkisen liikenteen tukeminen.
- **Ilmasto- ja ympäristövaikutusten** huomioiminen. Puurakentamisen edistäminen.
- **Alueellisten erilaisuuksien** ja tarpeiden tunnistaminen. Koko Suomen pitäminen asuttuna.
- Nykyisten **rahoitusmuotojen** ja avustusten vaikuttavuuden arviointi ja kehittäminen
- Laadukkaampi rakentaminen.
- Pitkäjänteisempää asuntopolitiikkaa.

5. Miten varmistetaan toimivat vuokramarkkinat?

- Valtion tukeman asuntotuotannon lisääminen
- Monipuolisen vuokra-asuntotuotannon merkitys, ml. Yksityisomistajat
 - Vuokrasäätelyä pääsääntöisesti vastustettiin, joskin muutamissa vastauksissa kasvukeskuksiin asetettava vuokratotto sai kannatusta
 - tukimuotoja yksityisille vuokranantajille
- Kaavoituksen merkitys
- Asumistukijärjestelmän uudistaminen.
- Asuntojen purkaminen väestöltään vähenevillä alueilla.

=> Valtion pitkäjänteisellä asuntopolitiikalla

6. Suomen tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Miten asuntopolitiikalla voidaan edistää tämän tavoitteen saavuttamista?

Nollaenergiarakentamiseen liittyvät säädökset kattavat uudisrakentamisen, mutta vanhassa rakennuskannassa on merkittävä päästövähennyspotentiali.

- ehdotettiin mm. energia-avustuksia ja ylipäättään uusiutuvista energialähteistä saatavan lämmöntuotannon lisäämistä sekä energiatehokkuuden parantamista.
- Asunto-osakeyhtiöt voisivat itse tuottaa sähkönsä uusiutuvista lähteistä ja tarvittaessa jakaa sitä verotuksen estämättä muille osakeyhtiöille.
- Myös informaatio-ohjauksen merkitys nostettiin esiin.

6. Suomen tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Miten asuntopolitiikalla voidaan edistää tämän tavoitteen saavuttamista?

- Puurakentamisen edistäminen ja lisääminen sai laajaa kannatusta.
- Kannatusta sai tiivis rakentaminen ja asumisen ja joukkoliikenteen yhteensovittaminen, joskin muutamat vastaajat korostivat haja-asutusalueiden merkitystä.
- Vanhojen kiinteistöjen purkamista ja muuttamista energiatehokkaammiksi kannatettiin joissakin vastauksissa, mutta muutamat pitivät parempana niiden muuttamista uuteen käyttöön.

7. Miten asuntokannan korjaustarpeeseen tulisi vastata tulevaisuudessa?

- Kaikkea korjausvelkaa ei ole järkevää korjata, joissain tapauksissa purkaminen voi olla perusteltua:
 - mm. väestöään menettävien alueiden asunnot
 - 70-luvun lähiörakennusten ongelmat
- Omistajan vastuuta kiinteistönsä korjaamisesta korostettiin, mutta erilaisia valtion tukitoimia toivottiin, mm.
 - Korjausavustuksia, verovähennyksiä ja As Oy perusparannuslainojen valtioneuvoston kehittämisen.
- Oikea-aikaisen korjaamisen merkitys ja informaatio-ohjauksen tarve
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta joissakin vastauksissa tuotiin esiin, että korjauksiin varautuminen tulisi jälleen sallia.

8. Mitkä ovat asumisen tukijärjestelmien vahvuudet ja heikkoudet?

Asumistuen vahvuutena pidettiin sen kohdentumista pienituloisille ja että se liikkuu selkeästi asukkaan mukana.

- Joissain vastauksissa nousi esiin huoli asumistuen vaikutuksesta asuntomarkkinoihin ja vuokratasoihin.

Tuotantotukea kritisoitiin valtion tuen vähäisyydestä, läpinäkyvyyden puutteesta, tuen heikosta kohdistumisesta ja kokonaiskustannusten hämärtymisestä sekä järjestelmän monimutkaisuudesta.

- Tuotantotuen katsottiin kuitenkin lisäävän kohtuuhintaista asuntotarjontaa.

Yksityishenkilöiden vastauksissa korostui epäily siitä, etteivät tuet kohdistu asukkaalle, vaan niistä hyötyy joku muu taho.

9. Mitkä ovat asumisen tukijärjestelmien vahvuudet ja heikkoudet?

- ARA-järjestelmä on mahdollistanut kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnan kalliin asumisen kasvukeskuksissa
- Järjestelmän tukielementit ja rajoitukset epäsuhdassa
- Tuotantotukien todellinen hinta piilossa
- Asumistuet edistävät liikkumista ja ovat läpinäkyviä, mutta kustannuksiltaan kalliita ja voivat nostaa vuokria
- Asp-järjestelmä tukee hyvin nuorten omistusasuntomarkkinoille pääsyä

10. Miten asumisen tukijärjestelmiä pitäisi kehittää?

- Painopistettä on siirrettävä asukkaan tukemisesta asumistukien avulla yhä voimakkaammin valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamiseen liittyvään tukeen
- Toisaalta osa vastaajista kannatti myös tuotantotuista luopumista ja tukien keskittämistä kysyntätukiin joita pidettiin kustannuksiltaan läpinäkyvinä.
- Pitkään 40 vuoden korkotukimalliin ehdotettiin useita muutoksia. Omavastuukoron tulisi seurata automaattisesti korkotason muutoksia. Korkotuen kesto olisi pidennettävä koko laina-ajalle ja sen tason tulisi olla vakio.
- Korjauksiin tulisi voida varautua jatkossa omakustannusperusteissa vuokranmäärityksessä, siksi 40 vuoden korkotukimallissa tulisi sallia uudelleen korjauksiin varautuminen.
- Uudet asumisen palvelut tulisi huomioida omakustannevuokran tavoitteita päivittämällä
- Tämän lisäksi vastauksissa ehdotettiin ensiasunnon ostajien tukemisen kehittämistä ja asumisneuvonnan tekemistä lakisääteiseksi.

11. Millä toimenpiteillä voitaisiin helpottaa väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinatilannetta?

- Vastauksissa ehdotettiin mm. kiinteistöveron nostamista hyvin kehittyvillä alueilla ja vastaavasti laskemista heikommin kehittyvillä alueilla tai määräaikaista verovapautta kiinteistöverotuksessa sellaisille kiinteistöille, joiden markkina-arvo on hyvin alhainen.
- Heikon kysynnän alueilla tulisi mahdollistaa poikkeamiset esim. rakennusten energiatehokkuus-vaatimuksista peruskorjauksien yhteydessä
- Oman asunnon luovutusvoittojen verovapaudesta tulisi luopua ja samaan aikaan tehdä myyntitappio vähennyskelpoiseksi ansiotulosta tai alijäämähyvityksenä
- ARA-asuntojen peruskorjaamiseen tulisi olla tarjolla myös muuta kuin perusparannuslainaan sidottua tukea
- Vuokrataloyhteisöille on mahdollistettava taloudellinen varautuminen kiinteistökannan korjauksiin niissä tilanteissa, joissa vuokrataloyhteisö sopii Valtiokonttorin kanssa ohjelmasta yhteisön taloudellisen tilanteen parantamiseksi

12. Miten ARA-asuntojen asukasvalintaa tulisi kehittää?

- ARA-asuntojen asukasvalintaa koskevaan kysymykseen saatiin hyvin vaihtelevia vastauksia. Toisaalta asukasvalintajärjestelmään pidettiin hyvänä ja sen pitämistä ennallaan kannatettiin. Toisaalta vastauksissa painotettiin, että asuntojen tulisi kohdentua paremmin niitä tarvitseville ja vähävaraisille. Lisäksi asukasvalinnan merkitys segregaaation ehkäisyssä nousi esiin useassa vastauksessa.
- Osa vastaajista toi esiin, että asunnot ohjautuvat jo nyt pienituloisille ja kiireellisimmässä asunnon tarpeessa oleville. Joissain vastauksissa taas tuotiin esiin tarve säännöllisille tulotarkastuksille. Myös tarve järjestelmän joustavuudelle ja nopeudelle tuotiin esiin.

13. Miten kuntien kaavoitus- ja tonttipolitiikka vastaa asuntotarpeeseen ja miten sitä tulisi kehittää?

- Kuntien kaavoitus- ja tonttipolitiikkaa pidettiin keskeisenä edellytyksenä asuntotarpeisiin vastaamisessa. Kuntien kaavoitus- ja tonttipolitiikkaa pidettiin kuitenkin selvänä kehittämiskohteena. Usean vastaajan mukaan kaavoitusaikoja tulisi lyhentää ja kaavavaatimuksia höllentää. Useassa vastauksessa toivottiin maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksesta ratkaisuja kaavoituksen ongelmakohtiin.
- Usean vastaajan mukaan asuntotuotantoon, etenkin ARA-tuotantoon, tulisi myös tarjota enemmän tontteja, ja tonttitarjontaa pidettiin keskeisenä pullonkaulana asuntotarpeisiin vastaamisessa. Alueellisia eroja kuitenkin painotettiin. Osa vastaajista painotti kaavoitusta segregaaation ehkäisemisen näkökulmasta.

14. Mikä on maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten merkitys asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamisessa?

- MAL-sopimuksia pidettiin keskeisenä työkaluna asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamisessa. MAL-sopimusmenettelyn laajentamista uusiin kaupunkiseutuihin, sopimusten pidentämistä ja muuttamista rullaaviksi pidettiin hyvänä. MAL-sopimusten katsottiin edistäneen seudullista ja valtion ja kuntien välistä yhteistyötä.
- Vaikka MAL-sopimuksia pidettiin onnistuneita, nousi niiden kehittäminen esiin useassa vastauksessa:
- Osa painotti ARA-asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita MAL-sopimuksissa, kun joidenkin mukaan ARA-asuntotuotannon määrällisistä tavoitteista tulisi luopua.
- Muutamassa vastauksessa pohdittiin sitovuuden ja sanktioiden lisäämistä MAL-sopimukseen. Joidenkin mukaan MAL-sopimuksia tulisi laajentaa esim. asunnottomuuden poistamiseen liittyviin tavoitteisiin.
- MAL-sopimukseen liittyviä kunnallistekniikka- eli infra-avustuksia pidettiin tärkeinä.