



Yhteenveto asuntopoliittisen kehittämisohjelman sidosryhmäkyselystä

Asuntopoliittista kehittämisohjelmaa valmisteleva työryhmä pyysi ajalla 14.1.2020 – 30.1.2020 näkemyksiä sidosryhmiltä asuntomarkkinoihin liittyvistä aihepiireistä sekä syötteitä työryhmän työhön. Webropol-kysely oli avoin kaikille, ja siihen saatiin yhteensä 98 vastausta. Kyselyyn vastanneista 47 oli yksityishenkilöitä. Kuntien ja valtion tukemien vuokra-asuntojen omistajien vastauksia oli 25 kappaletta. Loput vastanneet edustivat vapaarahoitteisten asuntojen omistajia, rakennusliikkeitä, asuntorahoittajia ja vuokralaisia. Seuraavassa on yhteenveto vastauksista kysymyksittäin.

Yleistä

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, ja 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 eriytymiskehitys: pääkaupunkiseudulla hinnat ovat liian kalliita niin omistus- kuin vuokra-asumisessakin. Muualla maassa omistusasuntojen hinnat laskevat. Etenkin pääkaupunkiseudun kalliin asumisen aiheuttamista ongelmista mainittiin mm. kotitalouksien ylivelkaantuminen omistusasuntojen osalta, vuokra-asunnoissa ahtaasti asumisen yleistyminen, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute, asumistuen suuret kustannukset ja nuorten heikko asema asuntomarkkinoilla.

Laskevien hintojen aiheuttamiksi ongelmiksi mainittiin mm. asuntojen jääminen tyhjiksi, asuntojen myyntivaikkeudet sekä työn perässä muuttamiseen liittyvät haasteet, jotka aiheutuvat asuntojen hintaeroista. Lisäksi esille nousi, että asuntojen korjaaminen ei kannata, tai siihen ei saa rahoitusta. Myös palvelujen katoamiseen kiinnitettiin huomiota.

Lisäksi vastauksissa mainintoja saivat asuntojen sisäilmaongelmat, rakentamisen heikko laatu, tonttien niukkuus ja kaavoituksen jäykkyys sekä asumisoikeusasuntojen vuoronumerojärjestelmä.

3. Mitä teemoja asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa tulisi erityisesti käsitellä?

Vastauksissa esitettiin, että asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa käsiteltäisiin asuntomarkkinoiden eriytymiskehitykseen liittyviä ongelmia ja toisaalta kohtuuhintaisten asuntotuotannon lisäämistä kasvukeskuksissa. Myös ympäristö- ja ilmastovaikutusten huomioonottaminen ohjelmassa sai kannatusta. Asumisen verotukseen ja tukimuotoihin sekä asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseen tulisi ohjelmassa ottaa kantaa. Myös kaavoitusta ja tonttitarjontaa pidettiin keskeisinä teemoina.

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

Vastauksissa nousi esiin etenkin monipuolinen asuntotuotannon tarve kasvukeskuksissa sekä kohtuuhintaisten ARA-tuotannon turvaaminen. Lisäksi katsottiin, että kaavoitus, maanhankinta ja tonttitarjonta ovat keskeisiä edellytyksiä



asuntotuotannolle. Lainsäädännöltä kaivattiin vakautta ja verotuksen sekä tukijärjestelmien tulisi olla asuntorakentamista ja –sijoittamista tukevaa. Vuokrasäännöstelyä sekä toivottiin että vastustettiin. Kuntien välinen yhteistyö on tärkeää mm. maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten kautta. Myös julkisen liikenteen tukemista pidettiin tärkeänä. Ilmasto- ja ympäristövaikutuksiin ja puurakentamisen edistämiseen kiinnitettiin huomiota. Eräissä vastauksissa nousi esiin halu pitää koko Suomi asuttuna, ja alueelliset erilaisuudet ja tarpeet tulisi tunnustaa. Nykyisten rahoitusmuotojen ja avustusten vaikuttavuutta tulisi arvioida ja kehittää. Rakentamisen laadun parantamiseen kiinnitettiin huomiota. Lisäksi vastauksissa peräänkuulutettiin pitkäjänteisempää asuntopolitiikkaa.

5. Miten voidaan varmistaa toimivat vuokramarkkinat?

Useissa vastauksissa kannatettiin yleisesti tarjonnan lisäämistä etenkin valtion tukeman asuntotuotannon osalta. Tavoitteena olisivat alemmat vuokrat. Kuntien ja kaupunkien asuntotuotantoa painotettiin, mutta toisaalta eräissä vastauksissa pidettiin hyvänä myös vuokra-asuntotuotannon monipuolisuuden merkitystä, ml. yksityisten vuokranantajien rooli. Kaavoituksen merkitys nousi esiin useissa vastauksissa. Vuokrasääntelyä pääsääntöisesti vastustettiin, joskin muutamissa vastauksissa kasvukeskuksiin asetettava vuokratotto sai kannatusta. Lisäksi eräissä vastauksissa kannatettiin asumistukijärjestelmän uudistamista. Eräissä vastauksissa ehdotettiin verotuksen kautta tulevia tukimuotoja etenkin yksityisille vuokranantajille. Muutama vastaaja nosti esiin väestöltään vähenevien alueiden tilanteen ja mm. asuntojen purkamisen. Muutamissa vastauksissa korostettiin tarvetta valtion pitkäjänteiselle politiikalle.

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

Useissa vastauksissa kiinnitettiin huomiota siihen, että lähes nollaenergiarakentamiseen liittyvät säädökset kattavat uudisrakentamisen, mutta vanhassa rakennuskannassa on merkittävä päästövähennyspotentiaali. Tähän liittyvinä toimenpiteinä ehdotettiin mm. energia-avustuksia ja ylipäättään uusiutuvista energialähteistä saatavan lämmöntuotannon lisäämistä sekä energiatehokkuuden parantamista. Esille nostettiin, että asunto-osakeyhtiöt voisivat itse tuottaa sähkönsä uusiutuvista lähteistä ja tarvittaessa jakaa sitä verotuksen estämättä muille osakeyhtiöille. Myös informaatio-ohjauksen merkitystä korostettiin. Puurakentamisen edistäminen ja lisääminen sai laajaa kannatusta. Useissa vastauksissa kannatettiin tiivistä rakentamista ja korostettiin asumisen ja joukkoliikenteen yhteensovittamista, joskin muutamat vastaajat korostivat haja-asutusalueiden merkitystä. Vanhojen kiinteistöjen purkamista ja muuttamista energiatehokkaammiksi kannatettiin joissakin vastauksissa, joskin muutamat pitivät parempana niiden muuttamista uuteen käyttöön.

7. Miten asuntokannan korjaustarpeeseen tulisi vastata tulevaisuudessa?

Moni vastaaja toi esiin, ettei kaikkea korjausvelkaa ole järkevää korjata; väestöä menettävien alueiden tyhjäksi jääviin asuntoihin ja toisaalta 1970-luvun lähiörakennuksiin liittyviä ongelmia tuotiin esiin; joissain tapauksissa purkaminen olisi perustelluinta. Eräät vastaajat toivat esiin omistajan ensisijaisen vastuun kiinteistönsä korjaamisesta, mutta monissa esitettiin erilaisia valtion tukitoimia: mm. korjausavustusten tarve, verovähennykset, asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen kehittäminen. Oikea-aikaiseen korjaamiseen kiinnitettiin huomiota ja monessa vastauksessa korostettiin informaatio-ohjauksen tarvetta. Valtion tukeman asuntotuotannon osalta joissakin vastauksissa tuotiin esiin, että korjauksiin varautuminen tulisi jälleen sallia.

Asumisen tukijärjestelmät ja ARA-tuotanto

8. Mitkä ovat asumisen tukijärjestelmien vahvuudet ja heikkoudet?



Etenkin yksityishenkilöiden vastauksissa korostui yleinen epäily siitä, etteivät tue kohdistu lopulta asukkaalle, vaan niistä hyötyy jokin muu taho. Yleisesti ottaen tukijärjestelmän vahvuutena pidettiin asumistuen kohdentumista pienituloisille ja sitä, että se liikkuu selkeästi asukkaan mukana. Vastauksissa nousi kuitenkin jonkin verran esiin huoli asumistuen vaikutuksesta asuntomarkkinoihin ja vuokratasoihin. Tuotantotuen osalta kritisoitiin valtion tuen vähäisyyttä, mutta toisaalta koko tuotantotukijärjestelmän läpinäkyvyyttä haluttiin parantaa: eräissä vastauksissa katsottiin, ettei tuotantotuki kohdistu aukottomasti parhaimmalla tavalla, eikä koko järjestelmän kustannuksista ole tietoa. Tuotantotuen katsottiin kuitenkin joiltakin osin lisäävän kohtuuhintaista asuntotarjontaa. Jotkin vastaajat katsoivat ARA-asuntojen edullisesta vuokrasta koituvan tuen kohdentuvan huonommin pienituloisille kuin asumistuen. Lisäksi katsottiin, että järjestelmässä tukielementit ja rajoitukset ovat epäsuhdassa. Järjestelmän heikkoudeksi katsottiin myös järjestelmän hallinnollinen monimutkaisuus.

Tukijärjestelmien yhtenä vahvuutena pidettiin myös Asp-järjestelmää. Se tukee nuorten omistusasuntomarkkinoille pääsyä, joka on toimivien asuntomarkkinoiden edellytys. Asp-järjestelmän heikkoutena pidettiin sitä, että osalta säästäjistä asuntojen hinnat ovat karanneet ulottumattomiin ja säästämisen kannuste on heikentynyt.

9. Miten asumisen tukijärjestelmiä pitäisi kehittää?

Osassa vastauksia todettiin, että tuen painopistettä tulisi siirtää yhä voimakkaammin suorasta asukkaan tukemisesta asumistukien kautta valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantotukeen. Toisaalta osa vastaajista kannatti myös tuotantotuista luopumista ja tukien keskittämistä kysyntätukiin, joita pidettiin kustannuksiltaan läpinäkyvinä. Pitkään 40 vuoden korkotukimalliin ehdotettiin eräissä vastauksissa useita muutoksia: mm. omavastuukoron tulisi seurata automaattisesti korkotason muutoksia, korkotuen kesto olisi pidennettävä koko laina-ajalle ja sen tason tulisi olla vakio. Joissain vastauksissa katsottiin, että 40 vuoden korkotukimallissa tulisi sallia uudelleen korjauksiin varautuminen. Korkotukilainoissa tulisi olla eräiden vastaajien mukaan mahdollisuus lyhempään rahoitukseen. Kuntien takauskeskuksella tulisi olla mahdollisuus taata joukkovelkakirjalainoja. Lisäksi asumistukijärjestelmän kuntaluokitus tulisi uudistaa, jotta se vastaisi paremmin asuntomarkkinoiden nykytilannetta.

Esiin nostettiin, että uudet asumisen palvelut tulisi huomioida omakustannevuokran tavoitteita päivittämällä. Tämän lisäksi vastauksissa ehdotettiin ensiasunnon ostajien tukemisen kehittämistä ja asumisneuvonnan tekemistä lakisääteiseksi.

Asumistukea tulisi kehittää maltillisesti ja huomioida markkinavaikutukset. Asumistukeen haluttaisiin osassa vastauksia palauttaa maksimineliövuokra, jolle asumistukea voitaisiin myöntää. Neliövuokraleikkurin poistaminen vaikutti siihen, että vuokra-asunnoiksi rakennettiin paljon erittäin pieniä asuntoja.

10. Millä toimenpiteillä voitaisiin helpottaa väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinatilannetta?

Vastauksissa ehdotettiin mm. kiinteistöveron nostamista hyvin kehittyvillä alueilla ja vastaavasti laskemista heikommin kehittyvillä alueilla. Oman asunnon luovutusvoittojen verovapaudesta tulisi luopua ja samaan aikaan tulisi tehdä myyntitappio vähennyskelpoiseksi ansiotulosta tai alijäämähyvityksenä. Seutukeskusten elinvoimaisuutta tulisi parantaa ja kehittää esimerkiksi hyvää kaupunkirakennetta edistämällä sekä strategisilla julkisilla investointituilla ja -ohjelmilla.

Purkamista pidettiin monissa tapauksissa ainoana kestäväenä ratkaisuna alueen asuntomarkkinoiden ongelmiin. Jo nyt käytössä olevat purkuavustukset ja -akordit tulisi säilyttää. Näillä alueilla käyttöasteen parantaminen on avainasemassa.



Lisäksi alueilla, jossa asuntomarkkinatilanne on haastava ja asuntoja tyhjillään, on vaikea saada rahoitettua asuntojen peruskorjauksia. Näillä alueilla toimivien vuokratyhtiöiden on hankala saada korkotukilainoja, koska ARA voi edellyttää lainalle kunnan omavelkaista takausta. Takauksen saaminen kunnalta voi muodostua lainan saannin esteeksi ja siten korjausten esteeksi. ARA-asuntojen peruskorjaamiseen tulisi olla tarjolla myös muuta kuin perusparannuslainaan sidottua tukea. Vastauksissa esitettiin, että purku- ja rajoitusakordit sekä purkuavustus voitaisiin myöntää poikkeustapauksissa myös sellaisiin lainoihin, jotka on aiemmin konvertoitu aravalainoista tai vuosimaksulainoista pankkilainoiksi.

Vuokratyhteisöt sopivat Valtiokonttorin kanssa ohjelmasta yhteisön taloudellisen tilanteen tervehdyttämiseksi. Eräissä vastauksissa pidettiin näiden ohjelmien ehtoja liian tiukkoina. Vastauksissa esitettiin, että vuokratyhteisöille on mahdollistettava taloudellinen varautuminen kiinteistökannan korjauksiin niissä tilanteissa, joissa vuokratyhteisö sopii Valtiokonttorin kanssa ohjelmasta yhteisön taloudellisen tilanteen parantamiseksi. Keinovalikoiman pitäisi lisäksi olla kattava, koska ongelmat vaihtelevat paljon alueittain.

Vastauksissa esitettiin myös määräaikaista verovapautta kiinteistöverotuksessa sellaisille kiinteistöille, joiden markkina-arvo on hyvin alhainen. Heikon kysynnän alueilla tulisi mahdollistaa poikkeamiset esim. rakennusten energiatehokkuusvaatimuksista peruskorjauksien yhteydessä. Valtion ja kuntien tulisi myös harkita ARA-asuntojen hankkimista olemassa olevasta asuntokannasta, jos kunnassa on tarvetta sosiaalisille vuokra-asunnoille.

11. Mikä rooli valtion tukemalla asuntotuotannolla tulisi olla asuntomarkkinoilla?

Osassa vastauksissa valtion roolia asuntomarkkinoilla pidettiin tärkeänä. Toisaalta joissain vastauksissa tuotiin esiin, että valtiolla tulisi olla lähinnä markkinatoimintaa täydentävä rooli. Useissa vastauksissa korostettiin, että valtion rooli liittyy erityisesti pienituloisten asumisen tukemiseen. Laajaa kannatusta sai myös erityisryhmien tukeminen ja esimerkiksi asunnottomuuden ehkäiseminen. Vastauksissa tuotiin esiin myös se, että valtio voi osaltaan tasata rakentamisen suhdanteita.

12. Miten ARA-asuntojen asukasvalintaa tulisi kehittää?

ARA-asuntojen asukasvalintaa koskevaan kysymykseen saatiin hyvin vaihtelevia vastauksia. Toisaalta asukasvalintajärjestelmää pidettiin hyvänä ja sen pitämistä ennallaan kannatettiin. Toisaalta vastauksissa painotettiin, että asuntojen tulisi kohdentua paremmin niitä tarvitseville ja vähävaraisille. Lisäksi asukasvalinnan merkitys segregaation 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.

Kuntien ja kaupunkien rooli

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 segregation 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 ja sopimusten pidentämistä ja muuttamista rullaaviksi pidettiin hyvänä kehityksenä. MAL-sopimusten katsottiin edistäneen seudullista ja valtion ja kuntien välistä yhteistyötä. Vaikka MAL-sopimuksia pidettiin onnistuneita, nousi niiden kehittäminen esiin useassa vastauksessa. Osa vastaajista painotti ARA-asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita MAL-sopimuksissa, kun taas joidenkin vastaajien mukaan ARA-asuntotuotannon määrällisistä tavoitteista tulisi luopua. Muutamassa vastauksessa pohdittiin sitovuuden ja sanktioiden lisäämistä MAL-sopimuksiin. Joidenkin vastaajien mukaan MAL-sopimuksia tulisi laajentaa esimerkiksi asunnottomuuden poistamiseen liittyviin tavoitteisiin. Osa vastaajista taas toi esille sen, että MAL-sopimusten alkuperäistä tarkoitusta ei saa unohtaa. MAL-sopimuksiin liittyviä kunnallistekniikka- eli infra-avustuksia pidettiin tärkeinä.