

Kooste RAKLIN tavoitteista asuntopolitiikan ja 40-vuotisen korkotukimallin kehittämiseksi

RAKLIN asuntopoliittiset 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 vähähiilisyiden tuet, on kohdennettava tasapuolisesti
8. Asuntopolitiikka tulee olla muuta kuin ARA-politiikkaa
9. Asumisen tukijärjestelmän vaikuttavuus on arvioitava

RAKLIN tavoitteet 40-vuotisen korkotukimallin kehittämiseksi

1. Kohdennetaan alueille, joilla pitkäaikaista kysyntää (MAL-sopimukset)
2. Omakustannusvuokran määräytymisen laajentaminen
3. Lyhennysohjelman takapainotteisuuden korjaaminen
4. Tukijärjestelmä läpinäkyväksi
5. Tuen kohdentaminen pienituloisille ja erityisryhmille
6. Energia-avustuksista pois perusparannuslainakytöntä

RAKLIN asuntopoliittiset tavoitteet

Asuntotarjonnan lisääminen paras keino hillitä asumisen kustannuksia - kysyntään vastaamiseksi tarvitaan monipuolista asuntotarjontaa

Asuntotarjontaa on saatu muutaman viimeisen vuoden aikana merkittävästi lisää, mikä on tärkeää asuntomarkkinoiden toimivuuden sekä asumisen kohtuuhintaisuuden edistämisen kannalta. Asuntomarkkinat ovat kuitenkin osin jäykät ja asukkaan valinnanmahdollisuus on joiltakin osin heikko. Esimerkiksi laatutason ja yhteistilojen osalta asukas ei voi valita, mistä on halukas maksamaan vaan asunnon lisäksi täytyy maksaa usein ylimitoitetuista tai huonosti toimivista yhteistiloista sekä sellaisista laaturajajoista, joita asukas ei itse asumisessaan arvosta.

Asuntopolitiikassa tärkeää luoda edellytyksiä vapaarahoitteisille vuokra-asuntoinvestoinneille

Vapaarahoitteisella vuokra-asuntotuotannolla on keskeinen rooli toimivassa asuntomarkkinassa. Kaikenlaisen asuntotarjonnan lisäämisen edellytyksenä on investointikelpoinen tonttitarjonta. Keinoja, joilla investointikelpoista tonttitarjontaa voidaan lisätä, ovat muun muassa kiinteistönomistajan kaavanvalmisteluoikeus, käyttötarjoitustenmuutosten joustavoittaminen ja helpottaminen sekä täydennysrakentamisen edistäminen esimerkiksi pysäköintivaatimusten osalta.

Pysyvä mahdollisuus eläkevakuutusyhtiöille vieraan pääoman käyttöön uusissa asuntosijoituksissa

Määräaikaisella lainmuutoksella on työeläkeyhtiöille annettu mahdollisuus käyttää vierasta pääomaa vuokra-asuntosijoituksissa. Määräaikainen laki oli alkuun voimassa 2015–2017, jonka jälkeen voimassaoloa on jatkettu 31.12.2022 asti. Vieraan pääoman käyttömahdollisuus on ollut hyvä ja se on edistänyt vuokra-asuntojen tuotantoa. Lain voimassaolo olisi hyvä säätää pysyväksi tai ainakin sitä tulisi jatkaa. Tämä on tärkeää, jotta eläkevakuutusyhtiöt voivat toimia samoilla pelisäännöillä kuin muut markkinatoimijat. Pysyvä mahdollisuus vieraan pääoman käytössä helpottaisi sijoitusjohdon allokointisuunnittelua ottaen huomioon pitkän aikavälin sijoittajan vaatimukset.

Ei asumisen kustannusten ja kokonaisverorasituksen nousulle

Asumisen kustannusten jatkuva nousu on erityisesti pääkaupunkiseudulla iso ongelma. Asumisen kustannuksiin ja asumisen hintaan vaikuttaa merkittävästi investointikelpoisen tonttitarjonnan heikko saatavuus sekä kalleus alueille, joilla on kysyntää merkittävästi enemmän kuin on tarjontaa. Myös rakennusoikeuden määrän lisääminen täydennysrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutostilanteissa on tärkeää. Asumisen hintaa merkittävästi lisäävä tekijä on rakentamisen jatkuvasti kohoavat kustannukset. Jokainen rakennus suunnitellaan uniikkina, mikä ei mahdollista isompien kokonaisuuksien samanaikaista suunnittelua eikä asuntotuotannossa voida tällöin riittävästi hyödyntää konseptirakentamista tai massatuotantoa.

Rakentamisen tuottavuuden parantaminen edellyttääkin toimia usealta taholta ja samalla rakentamisen esivalmistusastetta on nostettava. Rakentamiskustannusten alentaminen edellyttää taas sääntelyn purkamista ja kaa-voituksen yksityiskohtaisuuden merkittävää vähentämistä. Rakentamisen kustannuksia ja sitä kautta asumisen hintaa nostavia erilaisia kaava- ja rakentamismääräyksiä onkin tarkasteltava kriittisesti ja liian yksityiskohtaista sääntelyä tulee purkaa kaikilta tasoilta.

Asumisen verokuorma on myös kestävämmän korkealla tasolla. RAKLI teettämän selvityksen mukaan asumisen ylläpitokustannuksista veroja ja veroluonteisia maksuja on jo 42 prosenttia, mikä siirtyy asukkaiden maksettavaksi vuokrina ja hoitovastikkeina. Täydennysrakentamisessa ja käyttötarkoituksenmuutoksissa (ml. rakennuksen purku ja uuden rakentaminen) pitää lisätä merkittävästi rakennusoikeutta, jotta hankkeiden taloudellinen yhtälö saadaan toimimaan ja asuntoja sinne, missä ihmiset haluavat asua.

Tuet, kuten energia-avustukset, puurakentamisen ja vähähiilisyyden tuet, kohdennettava tasapuolisesti

Vuoden 2020 alusta on voitu myöntää energia-avustuksia asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin vuosina 2020–2022. Tämän tukimuodon ulkopuolelle on rajattu vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto. Sama tilanne on puurakentamisen tukien osalta. Hiilineutraaliustavoitteiden, energiatehokkuuden parantamisen ja koko asuntokannan energiakorjausten edistämisen näkökulmasta on tärkeää, että tuet energiakorjauksiin ja puurakentamisen edistämiseen kohdennetaan tasapuolisesti kaikille toimijoille. Ilmastotavoitteiden saavuttaminen edellyttää kannusteiden luomista kaikille toimijoille.

Asuntopolitiikka tulee olla muuta kuin ARA-politiikkaa

Asuntopolitiikka pitää nähdä laaja-alaisesti ja tavoitteena tulee olla monipuolisen kysyntää vastaavan asuntotarjonnan aikaansaaminen ja hyvän asumisen edistäminen. Asuntopolitiikan tulee olla muutakin kuin ARA-politiikkaa. ARA-järjestelmällä on pystytty ehkäisemään osaltaan segregatiota ja onkin hyvä pohtia laajemmin, mikä on ARA-järjestelmän ja sen määrän rooli segregaatiorajunassa muiden keinojen ohella. Asuntopolitiikkaan kaivataan myös uusia ajatuksia ja innovaatioita. Tärkeää on myös, että asumisessa alettaisiin aidosti puhua asukkaiden toiveista ja tarpeista – asumisen sisällöstä ja palveluista. Vain seiniä kehittämällä ei paranneta riittävästi ihmisten arjen laatua. Yksi asuntomarkkinoiden haasteista on homogeenisuus ja se, ettei asukkailla juuri ole vaikutusmahdollisuutta kotiinsa ennen kuin se on valmis.

Asumisen tukijärjestelmän vaikuttavuus arvioitava

Asumisen tukijärjestelmän (kysyntä- ja tarjontatuet) vaikuttavuus tulee arvioida. Vaikuttavuusarviointi antaisi pohjaa järjestelmien kehittämiseksi sekä poliittiselle päätöksenteolle.

RAKLIn tavoitteet 40-vuotisen korkotukimallin kehittämiseksi

Kohdennetaan alueille, joilla pitkäaikaista kysyntää (MAL-sopimukset)

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

Omakustannusvuokran määräytyminen sallittava nykyistä laajemmin

Omakustannusvuokran määräytymistä tulee korjata sallimalla korjauksiin varautuminen nykyistä laajemmin. Tämä on tärkeää, jotta voidaan varmistaa pitkäjänteinen kiinteistönpito ja riittävä omarahoitusosuus peruskorjauksissa. Omakustannusvuokran uudistamisessa tulee ottaa huomioon asumisen kehittymisen enenevässä määrin palvelujen ja jakamistalouden suuntaan (ml. yhteiskäyttöautot).

Lyhennysohjelman takapainotteisuuden korjaaminen

Pitkän korkotuen lyhennysohjelman takapainotteisuutta on aiemmin korjattu, mutta lyhennysohjelma on edelleen hyvin takapainotteinen. ARA-kohteiden tullessa peruskorjausikään on olennaista, että rakentamislainaa on lyhennetty riittävästi - muuten pääomakustannukset nousevat kohdetasolla liian korkeiksi. Energia-avustuksen saamisen edellytyksenä ei pidä olla korkotukilainan nostaminen perusparannushankkeeseen.

Tukijärjestelmä läpinäkyväksi

Tuotannontukijärjestelmän läpinäkyvyyttä tulee lisätä niin, että eri tukielementit kuten markkinahintoja alhaisempi tonttikustannus käyvät selkeästi ilmi. Tuotannontukijärjestelmän tukielementit tulisi avata avata asukas-kohtaiseksi kuukausitueksi samalla tavoin kuin kysyntätuki. Näin voidaan arvioida eri tukien kustannusvaikutuksia (tuotanto-/kysyntätuki). Tämä on myös keskeistä poliittiselle päätöksenteolle.

Tuen kohdentaminen pienituloisille ja erityisryhmille

Tavoitteena tulee olla tuotannontukien oikeudenmukainen kohdentaminen (pienituloiset ja erityisryhmät sekä keskituloisten yhdenvertainen kohtelu (asunnon haku, asumisaika, tuen määrä)). Järjestelmää tulee yksinkertaistaa ja sen oikeudenmukaisuutta, ennustettavuutta ja joustavuutta parantaa. Segregaation ehkäisemiseen tulee laaja-alaisella yhteistyöllä pohtia toimivimmat keinot ja segregaation ehkäisemisessä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, koulujen ja palvelujen merkitys on tärkeä.

Energia-avustuksista pois perusparannuslainakytkentä

Energia-avustuksen saamisen edellytyksenä ei pidä olla korkotukilainan nostaminen perusparannushankkeeseen.

Lisätietoja:

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

Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja
jyrki.laurikainen@rakli.fi
p. 040 844 2573