

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

The logo for the 100th anniversary of Finland, featuring the words "Suomi" and "Finland" in a white script font, with the number "100" in a bold white sans-serif font, all set against a blue square background.

Suomi
Finland
100

Asuntopolitiikan kehittämistarpeet ja –haasteet

29.11.2017, valiokuntien yhteiskuuleminen

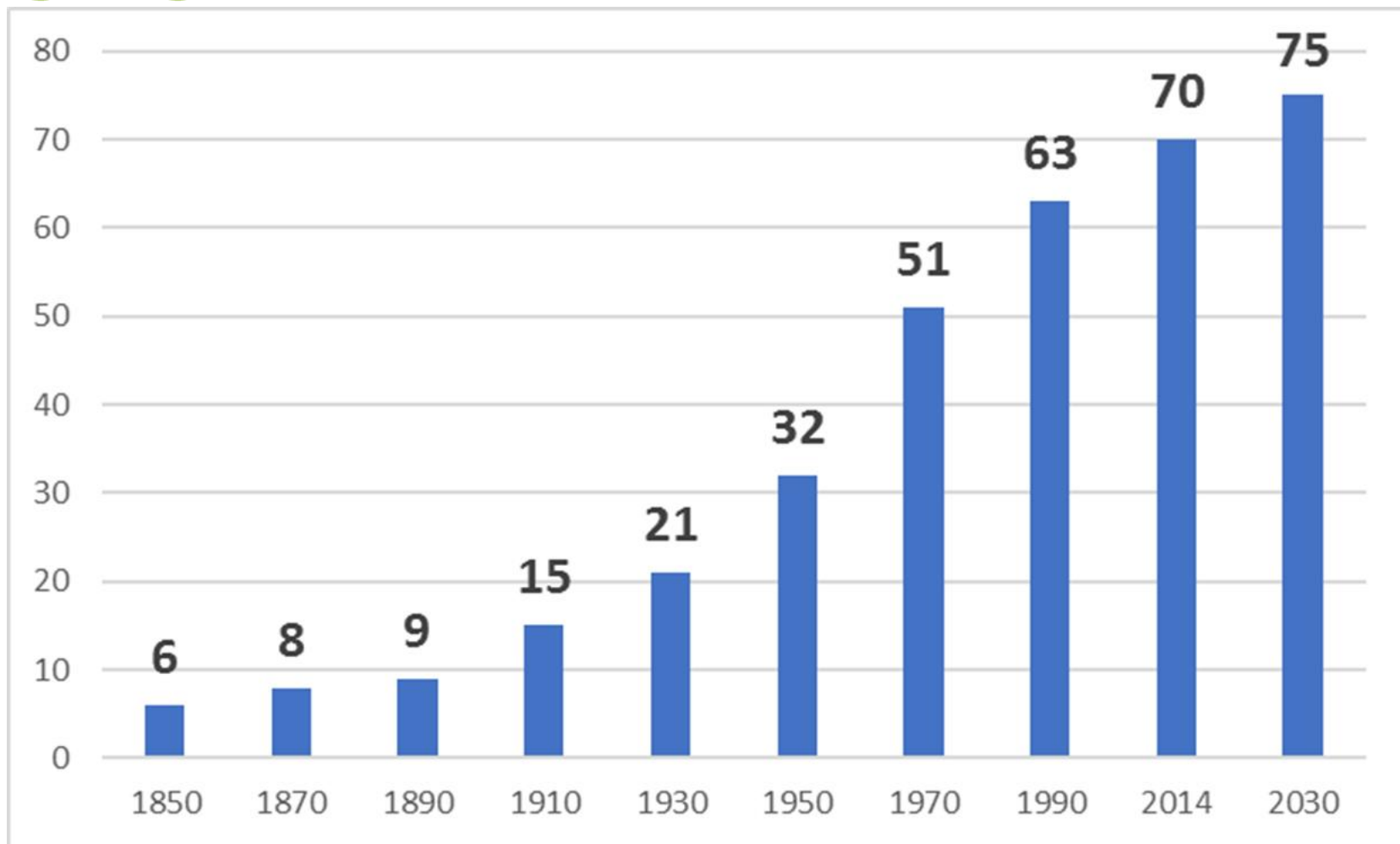
Johtaja Jarmo Lindén

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ara

Suomi kaupungistuu

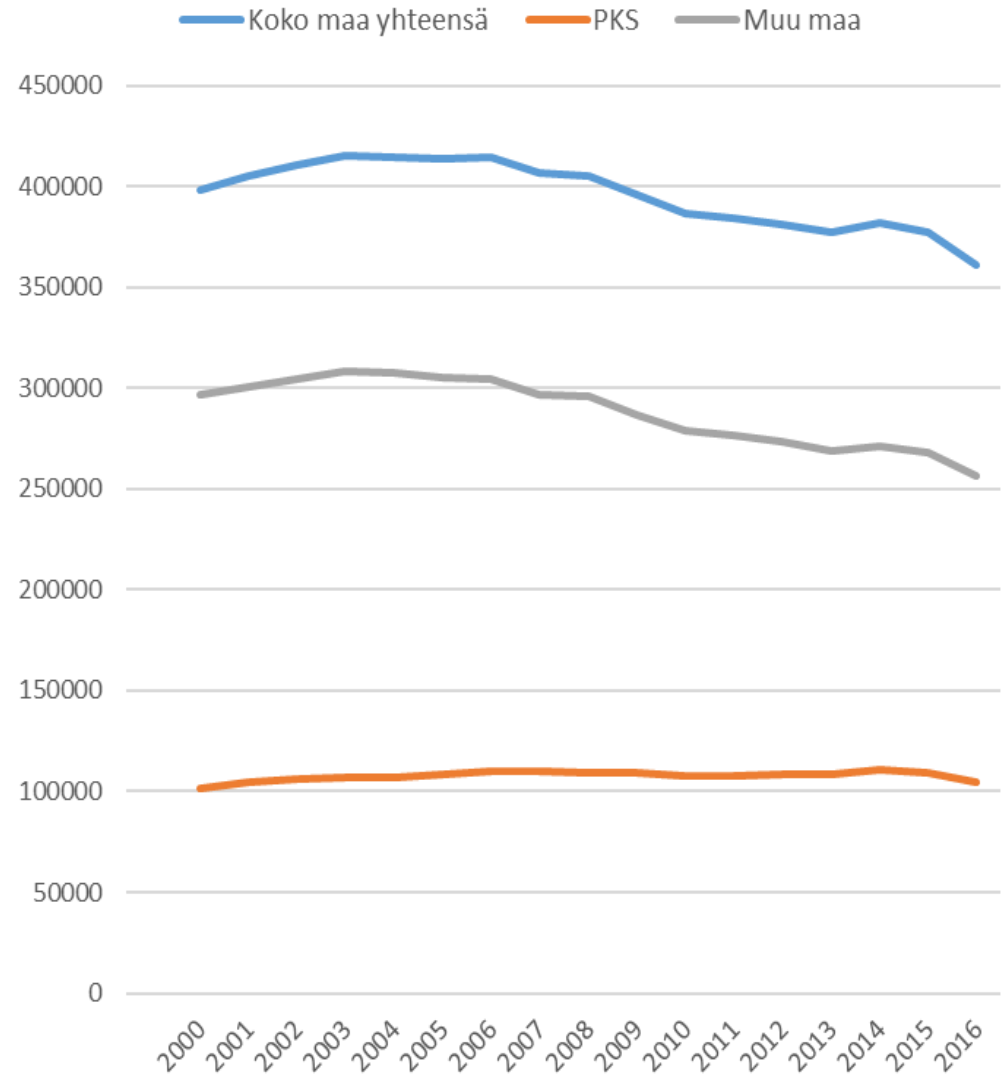
kaupungistumisaste 1850-2030 – Ruotsi 85 %





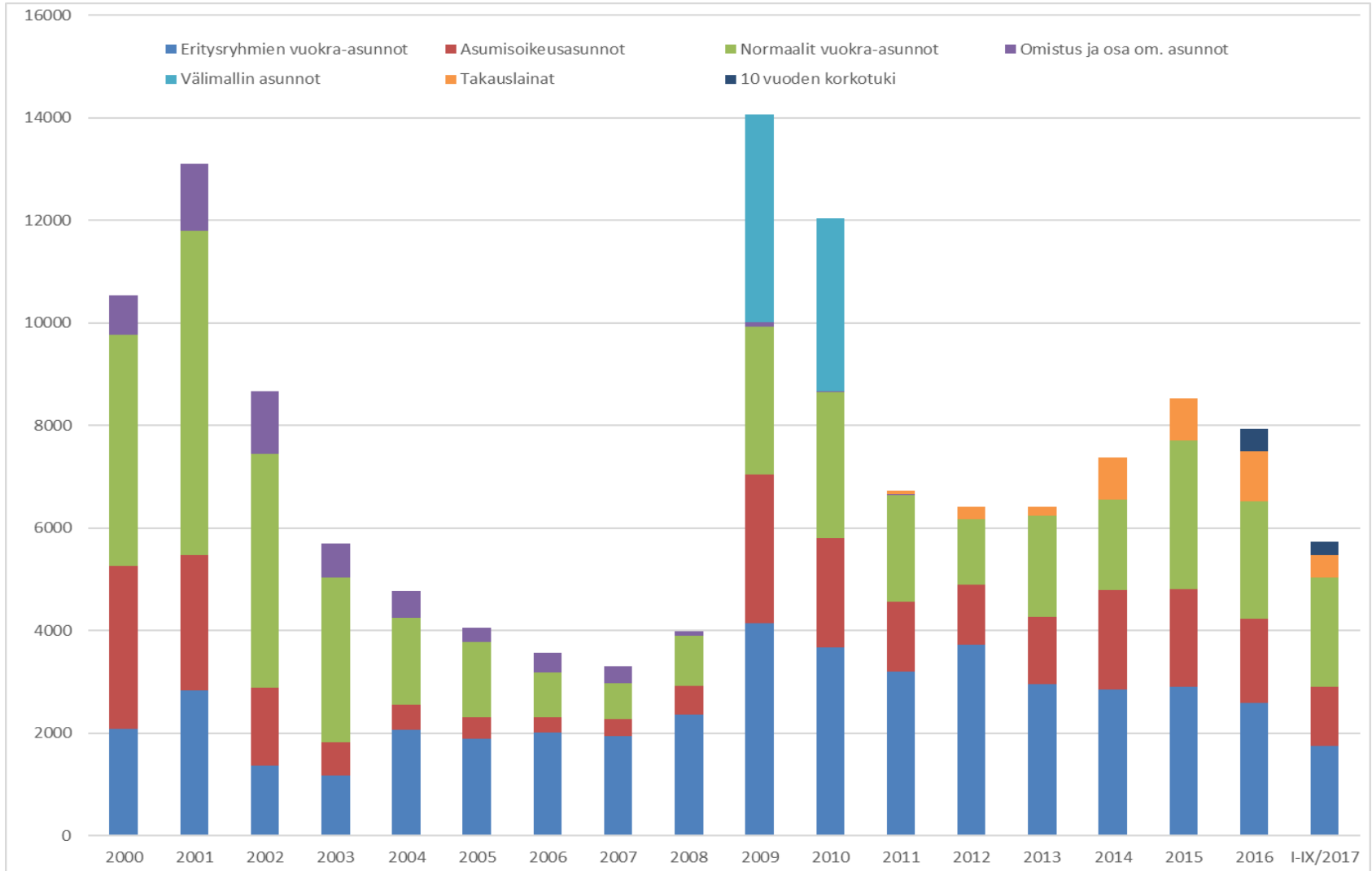
Rajoitusten alainen ARA-asuntokanta vähenee = - 40 000 omakustannusvuokra-asuntoa 2000-2016

- Alun perin rajoitusten alaisista ARA-asunnoista noin **140 000** on muuttunut ”vapaarahoitteiseksi”
 - **90 000** asuntoa on vapautunut rajoituksista
 - **50 000** asuntoa on vapautettu rajoituksista
 - **5 000** asuntoa on saanut purkuluvan
- Pääkaupunkiseudulla tilanne on pysynyt lähes ennallaan, mutta muualla maassa määrä vähenee
- 29 % ARA-asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla



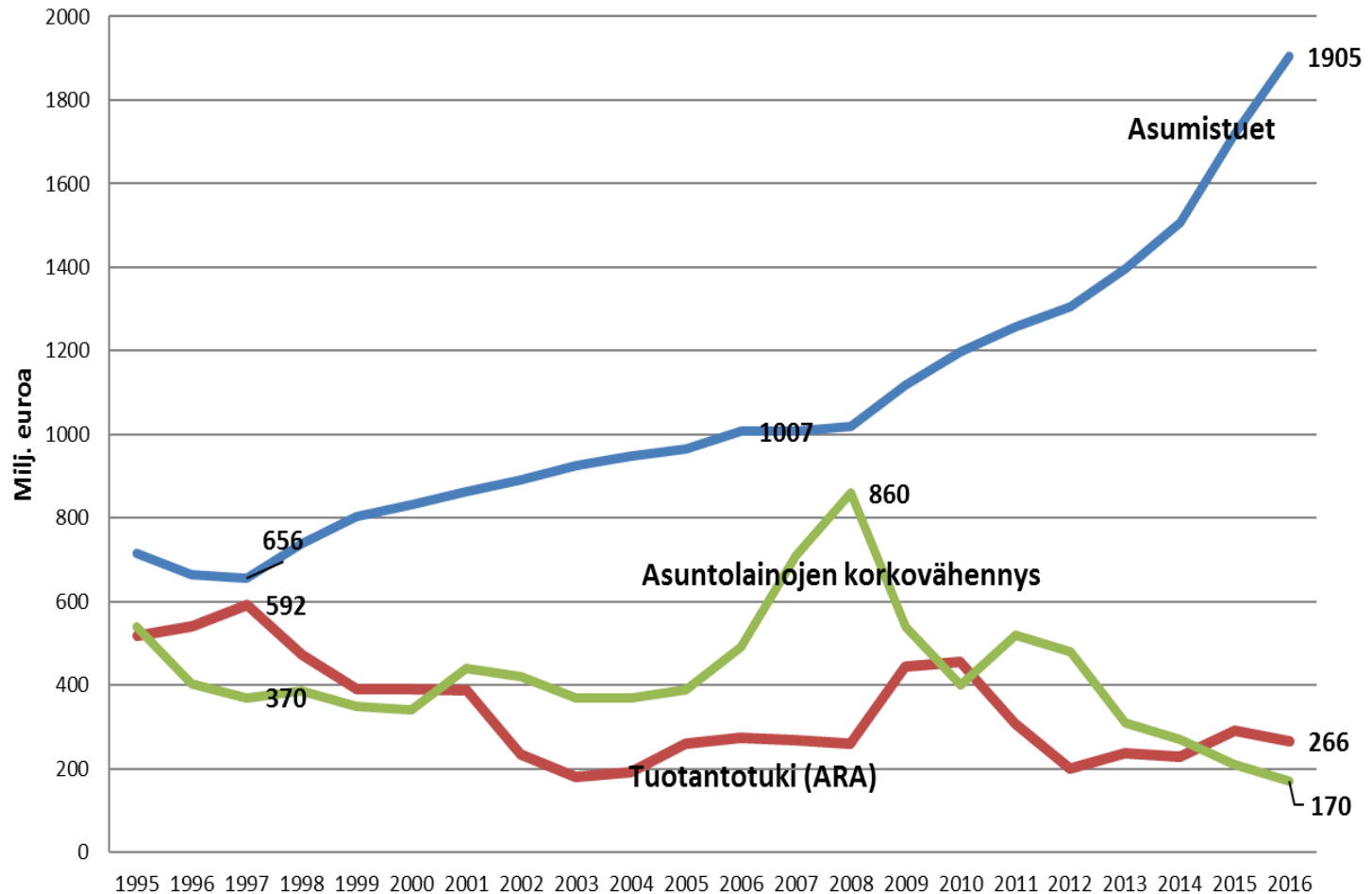


ARA-tuotanto 2000-luvulla = pitkän korkotuen uustuotanto ei korvaa asuntojen poistumaa



Asuminen tulee kalliiksi!

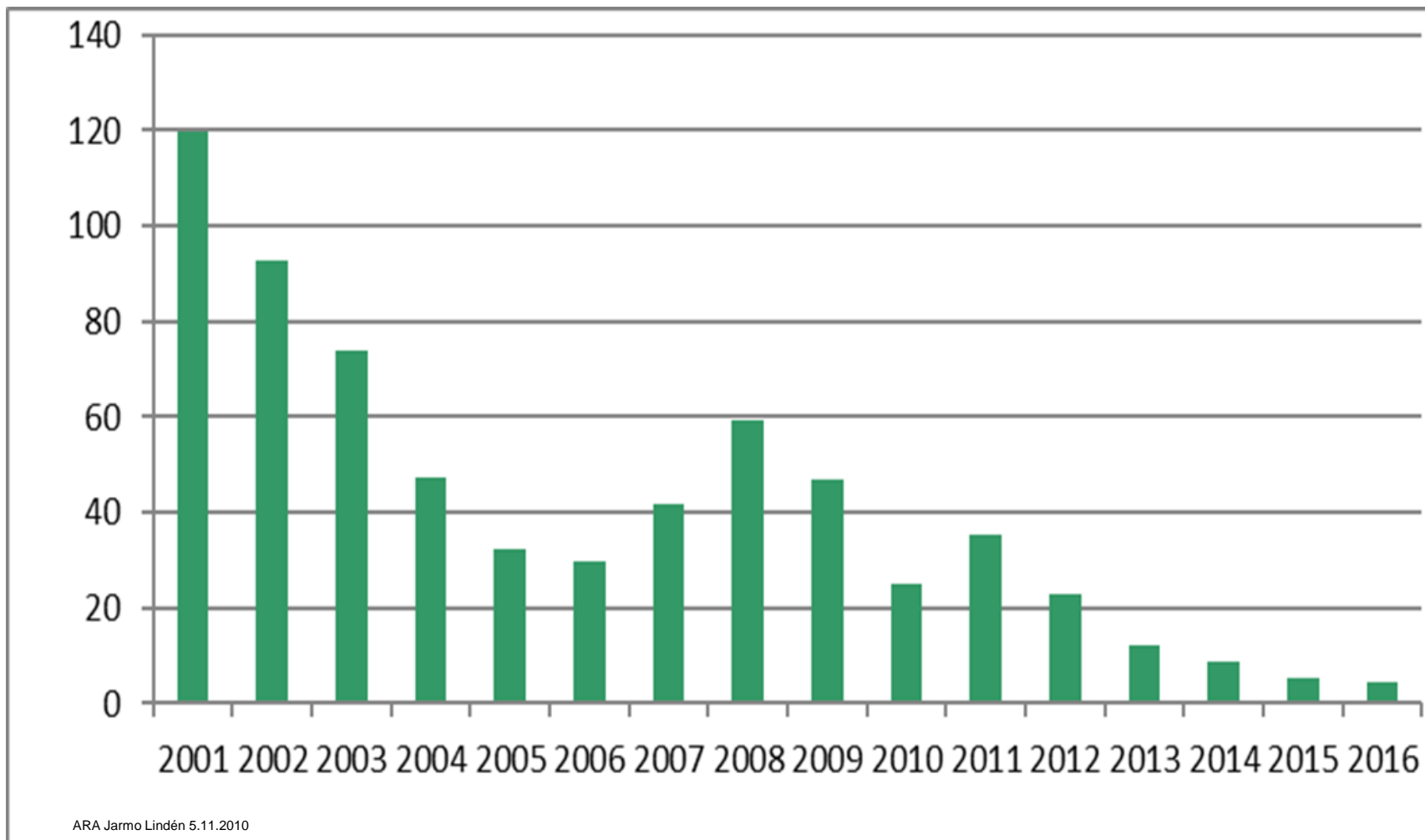
Asumistukiin ja asuntomenojen korvaamiseen toimeentulotuella kuluu jo 2,5 miljardia euroa budjettivaroja





VAR:sta maksetut korkotuet 2001-2016:

Raportti: ”Nykyisellä ja huomattavasti korkeammallakin korkotasolla ARA-tuotanto on varsin edullista yhteiskunnalle”





Asumisen tukijärjestelmä ja ARA-tuotanto

- ARA on samaa mieltä raportin kanssa, että **yhteiskunnan tukemaa säädeltyä asuntokantaa tarvitaan ja sen toteutumisen edellytyksistä tulee huolehtia pitkäjänteisesti**
- Riittävät ja oikein kohdistetut tarjontatuet ja tonttivaranto pitävät kysyntätukien kasvun kurissa
- noin 90% asumisen tuista on kysyntätukia - **tarjonnan kannusteita lisäämällä voidaan saavuttaa tukijärjestelmän parempi vaikuttavuus**
- **ARA-tuotanto perustuu lähes kokonaan urakkakilpailuun ja mahdollistaa uusien innovaatioiden kokeilun – puukerrostalot lähes kaikki ARA-tuella toteutettuja**
- Esitys ARA-tuotannon tonttien samoista hintakriteereistä vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa tuottaisi enemmän ongelmia kuin niitä ratkaisisi



MAL-sopimukset ja normit

- Vapaaehtoiseen sopimiseen perustuvia **MAL-sopimuksia syytä jatkaa ja kehittää edelleen suurten kaupunkiseutujen kehityksen tukemiseksi**
- Valtion voitava sitoutua MAL-sopimukseen pitkällä aikavälillä ja **ARA-tuotannon määrät ja niihin liittyvät kannustimet sovittava – käynnistysavustukset toimiva malli**
- ARA pitää hyvänä, että normeja tarkastellaan kriittisesti ja tavoitellaan joustavampaa sääntelyä
- Esimerkiksi parkkipaikkannormeja on hyvä tarkastella kriittisesti ottaen huomioon liikkumiseen liittyvät tulevaisuuden näkymät



ARA-varallisuuden (=VAR) käyttö asumisen edistämiseen nykyistä laajemmin

- Valtion asuntorahaston (VAR) varallisuutta ohjataan jo nykyisinkin esim. kunnallistekniikka-avustuksiin osana MAL-sopimuksia
- ARA yhtyy näkemykseen, että VAR-pääomia voitaisiin käyttää tukena tai lainoina esim. yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ja alueiden suunnitteluun, maan hankintaan, asemanseutujen kehittämiseen tai muuhun kaupunkirakennetta eheyttävään perusrakenteeseen
- **ARA ei kannata tutkimuksessa esitettyä tarjontatukien siirtämistä kokonaan talousarviosta rahoitettaviksi**, koska
 - VAR-valtuuksin voidaan reagoida joustavasti asuntorakentamisen suhdannevaihteluihin ja tukea rakennusalan työllisyyttä
 - VAR-rahoitus tuonut pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikkaan
 - Budjettirahoitus saattaisi lisätä asuntopolitiikan tempoilevuutta ja vähentäisi valtion kykyä tukea rakentamista etenkin heikossa taloustilanteessa

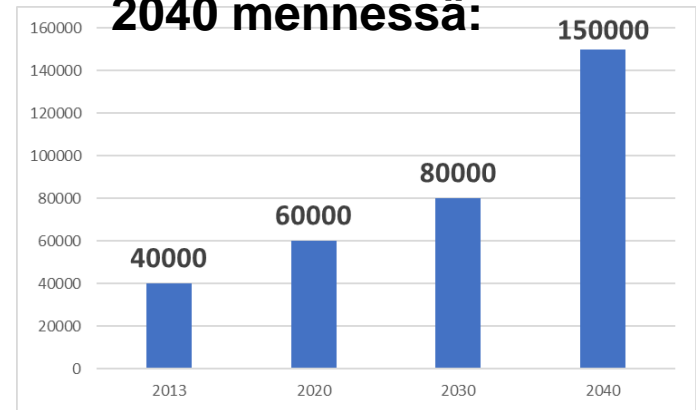


Suomi ikääntyy!

Pitkäikäisyyden yhteiskunta vaatii muutoksia myös asuntopolitiikkaan

- ARA tukenut jo lähes 4000 hissien jälkiasennusta vuosina 1993-2017
- Ikääntyneiden korjausavustukset keskitettiin ARAan vuoden 2017 alusta: oman kodin esteettömyys
- Käytössä ARAn uusi verkkoasiointi, mutta koska hakijoista suurin osa on iäkkäitä kotitalouksia, paperilla toimitettavien hakemusten osuus suuri
- Investointiavustuksia 2005-2016 jaettu 1,1 miljardia euroa ja avustettu noin 40 000 asuntoa
- Ikääntyneiden asuntoihin 600 M€ avustusta ja lähes 20 000 asuntoa

90+ väestö nelinkertaistuu 2040 mennessä:





JOHTOPÄÄTÖS:

**Asuminen ja asuinalueet ajateltava uusiksi
pitkäikäisyyden yhteiskunnassa**

- **Senioriasumista tavallisissa kerrostaloissa**
- **Yhteisöllisiä asumismuotoja**
- **Palvelukortteihin** monenlaista asumista: Asumisoikeus, vuokra- ja omistusasunnot sekä kohtuullisessa määrin yhteistiloja ja tukipisteitä
- **Monisukupolvikortteita** - ehkäisee segregatiota
- **Hybriditaloja** = monenlaista ikääntyneille tarkoitettua asumista samassa talossa

- **ARA tukee uusia ja monipuolisia asumisratkaisuja –
tuotantotuki hyvä keino vauhdittaa muutosta**

ara

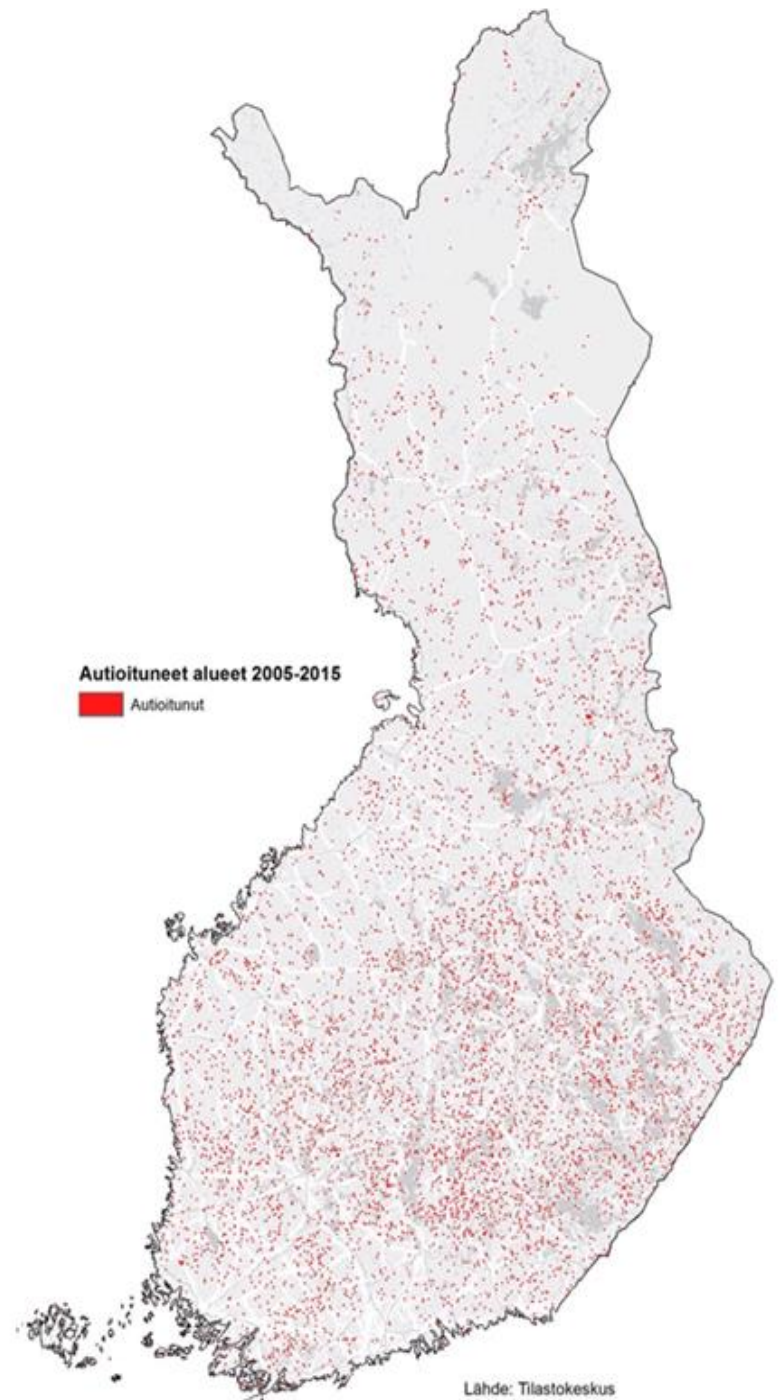
Suomi autioituu

Autioituneet alueet 2005-2015

**Asuntokannan ja asuinolojen
kehittäminen kasvukeskusten
ulkopuolella (AAKE) – YM:n
työryhmäraportti lokakuu 2017**

myös valtiolla vastuuta asunto-oloista
väestötappioalueilla

Tarvitaan asuntokannan
vähentämistä, mutta myös
modernisointia vastaamaan
asumistasoa





Asunnottomuustyössä Suomi onnistunut toteuttamaan pitkäjänteistä ja hallintorajat ylittävää yhteistä kehittämistä – ARA-tuella tärkeä rooli

- Suomen Asunto ensin
- –periaatteen toteutus kiinnostaa muualla Euroopassa



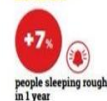
- Muissa EU-maissa asunnottomuus kasvaa

- **Feantsa: ”Finland is the only exception, showing the effectiveness of implementing a long-term homelessness strategy” (The Second Overview of Housing Exclusion in Europe 2017)**

HOMELESSNESS IN EUROPE: AN ALARMING PICTURE

LOCATION - NON-COMPARABLE - NON-EXHAUSTIVE OF ALARMING TRENDS IN HOMELESSNESS IN EUROPE

GREAT-BRITAIN
LONDON



IRELAND
DUBLIN



THE NETHERLANDS



BELGIUM
BRUSSELS



LUXEMBOURG



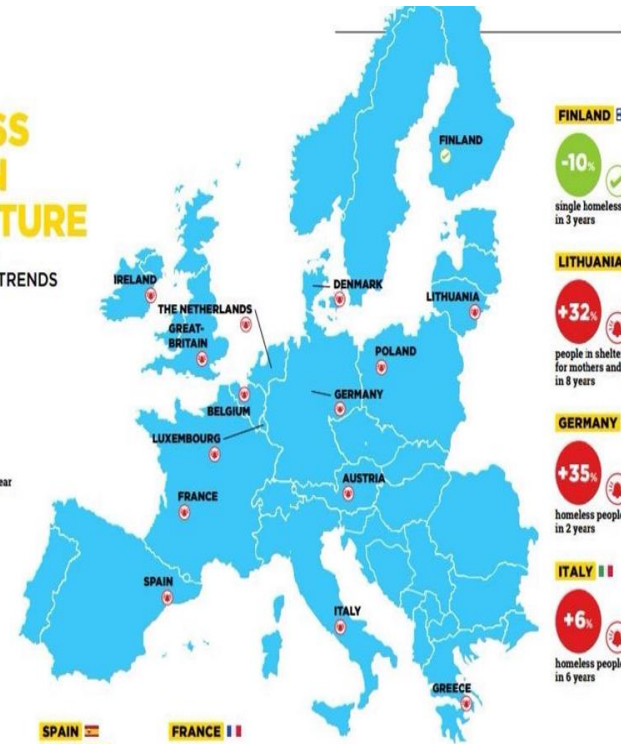
SPAIN



SPAIN
BARCELONA



FRANCE



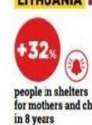
FINLAND



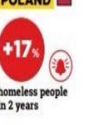
DENMARK



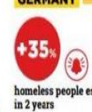
LITHUANIA



POLAND



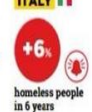
GERMANY



AUSTRIA



ITALY



GREECE
ATHENS





Social Housing ei yksin riitä, tarvitaan toimia myös muun asumisen kohtuuhintaisuuden eteen

- Tutkimuksessa ei käsitelty juuri ollenkaan markkinaehtoisien ja ARA-vuokra-asumisen väliin sijoittuvia asumismuotoja ja niiden tarjonnan edistämisen tarpeellisuutta
- **Asumisoikeuden (ja Helsingin HITAS) suosio kasvuseuduilla osoittaa, vuokra- ja omistusasumisen välimuotoon sijoittuvaa kohtuuhintaista asumista tarvitaan**
- Työssäkäyvän pieni- tai keskituloisen on vaikea saada ARA-asuntoa ja kaikki eivät myöskään halua perinteistä omistamista tai se ei ole mahdollistakaan
- Markkinaehtoinen vuokra-asuminen ei myöskään ole ratkaisu, johon pidemmällä aikavälillä halutaan sitoutua ja se on monessa tapauksessa myös kallis asumisen vaihtoehto



Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli -selvitys

- Osuuskuntamalli toisi Suomeen uuden vaihtoehdon omistus- ja vuokra-asumisen rinnalle – malleja monissa Euroopan maissa
- **Asunto-osuuskunta tarjoaisi voittoa tavoittelemattoman asumisen mallin**, joka perustuu aidosti asukkaiden yhteiseen omistukseen, hallintaan ja yhteisölliseen asumiseen
- Asunto-osuuskunta olisi omistusmuotoista asumista ja kuitenkin säänneltyä ja hinnaltaan rajoitettua, kun asukkaiden maksamat käyttövastikkeet määräytyisivät kulujen mukaan. Koska asukkaat päättäisivät osuuskunnan toiminnasta, heillä olisi intressi pitää asumiskustannukset minimissä
- Kun asukas muuttaisi pois osuuskunta-asunnosta, hän saisi osuutensa myynnistä enintään maksamansa osuuspääoman indeksillä korotettuna sekä tietyn kohtuullisena pidettävän tuoton - ARA valvoisi tämän enimmäishintasäännön noudattamista
- **Asunto-osuuskunnat voisivat elvyttää kohtuuhintaisen omistusmuotoisen asuntotuotannon pienin julkisin kustannuksin**



Tutkimuksen oikea johtopäätös: Asuntomarkkinoihin vaikuttamista ja asuntopolitiikkaa tarvitaan edelleen

- Nykyisen politiikan tuloksia tuottaneista välineistä ja keinoista kannattaa pitää kiinni ja vahvistaa niitä, siksi:
 - **ARAn tukiehdot kuntoon** – tarjonta- ja kysyntätuet parempaan tasapainoon
 - **MAL-menettelyä kehitettävä** ja laajennettava edelleen
 - onnistuminen kasvukeskusten asuntokysymyksen ratkaisussa vaatii laajaa yhteistyötä yli hallituskausien
 - Asunnottomuustyössä vahvistettava **Asunto ensin –periaatetta**
- Lisäksi tarvitaan toimia, joilla
 - Asuminen, asuinalueet ja palvelut kuntoon **pitkäikäisyyden yhteiskunnassa**
 - **Väestöään menettävien alueet** – AAKE-ryhmän ehdotukset toimeen
 - Ryhmärakennuttamisen ja **sosiaalisen asumisen osuuskuntamallin** edistäminen
 - Kysymys: Miksei kaikki asuminen voisi olla omakustannusperusteista?