

Kohtuuhintaista asumista myös ikäihmisille

Eläkeläiset ry:n seminaari 25.5.2022,
Tampere

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja
Kohtuuhintaisten vuokra- ja
asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry



KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. **KOVA täyttää 9 vuotta 29.8.2022.**
 - KOVAN aiempi nimi oli Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry (8/2013-11/2020).
- KOVA on ainoa vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvoja Suomessa.
- KOVAN tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAN jäsenenä on vuokrataloyhteisöjä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä asumisoikeusyhteisöjä, jotka kaikki toimivat omakustannusperiaatteella.
- Lisätietoja <https://www.kovary.fi/>.

Mitä KOVA tekee?

- Olemme vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvoja.
 - Toimimme kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantokijärjestelmien vahvistamiseksi.
 - Edunvalvonta kohdistuu vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen yleisiin toimintaedellytyksiin ja toimintaympäristöön, kuten korkotukijärjestelmiin, verotukseen ja asumistukeen vaikuttamiseen.
 - Nyt agendalla mm. kiinteistöverolainsäädäntö, pitkän korkotukijärjestelmän kehittäminen ja yhteishallintolaki.
- Annamme neuvontaa jäsenillemme.
- Edistämme jäsentemme välistä yhteistyötä.
- Koulutamme jäsentemme henkilöstöä.
- Teemme selvitys- ja tutkimustoimintaa.
- Järjestämme asuntopoliittisia tilaisuuksia.
- Järjestämme opintomatkoja.
- Vaikutamme asuntopoliitiikkaan myös Pohjoismaisella ja Euroopan tasolla.

KOVA lukuina

- 113 jäsenyhtiötä.
 - Pääosa kuntien omistamia vuokrataloyhtiötä.
- KOVAN jäsenillä on omistuksessaan yli 305 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa yli 100 kunnan alueella Suomessa.
 - Jäsenillämme asuu noin 500 000 henkilöä.
- KOVAN jäsenet omistavat Suomessa
 - yli 80 % kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
 - yli 65 % kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista ja
 - noin 85 % kaikista asumisoikeusasunnoista.
- KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen.
 - KOVAN jäsenet rakennuttavat noin 75 % kaikesta ARA-asuntotuotannosta ja noin 80 % kaikesta ARA-vuokra-asuntotuotannosta.

Itse asiaan!

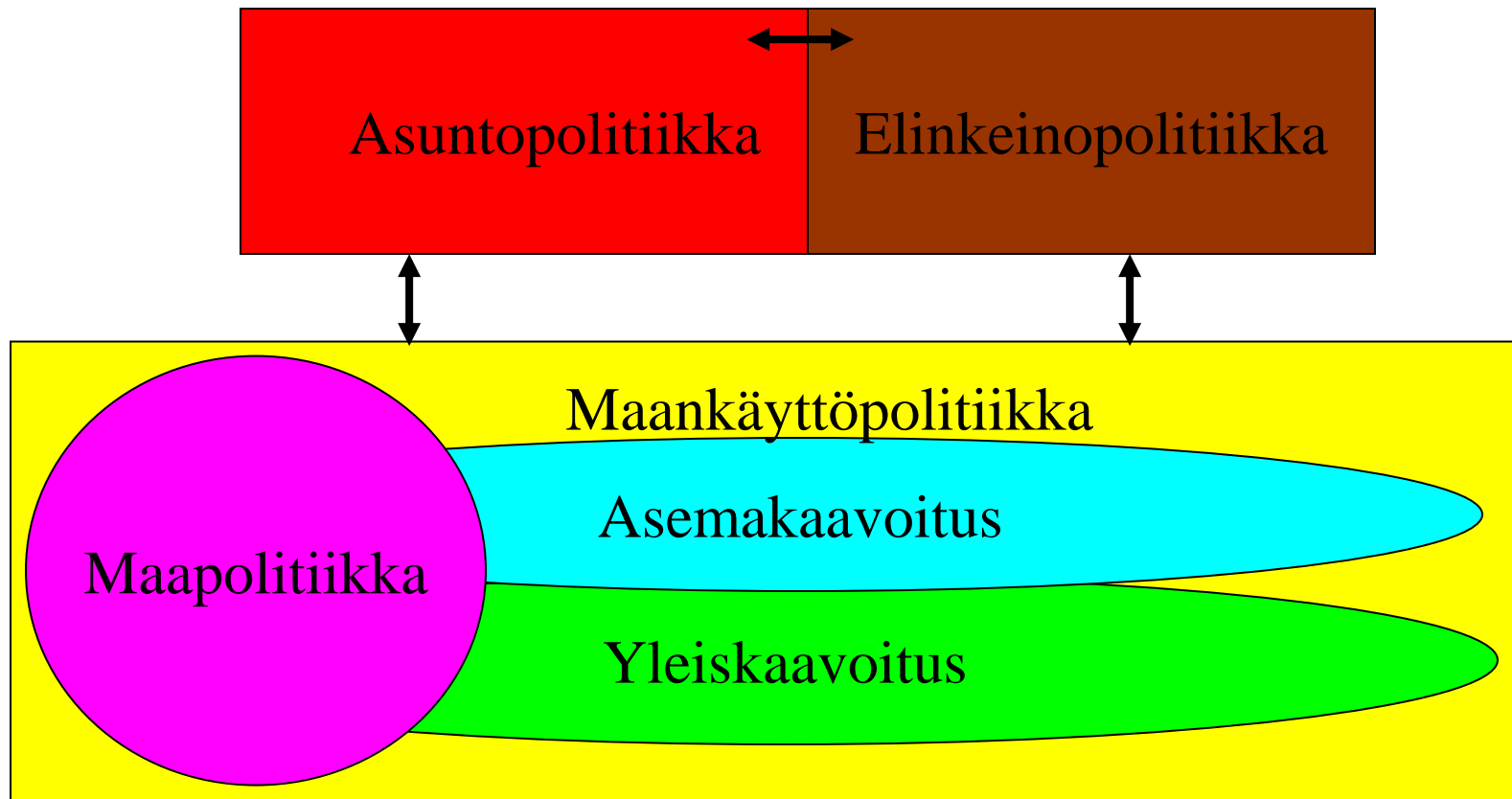
Ensin vähän taustatietoja

Asuntopolitiikan toimijakenttä

- Valtio
 - Ympäristöministeriö: lainsäädäntö, kehittäminen, tutkimus
 - Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA: valtion lainoitus, avustukset, valvonta, kehittäminen
 - ELY:t: maankäytön ohjaus kunnissa ja maakunnissa
- Kunnat: kaavoitus, maapolitiikka, rakentaminen
- Maakuntaliitot: maakuntakaavoitus
- Maanomistajat
- Rakennuttajat (myös yksityiset ihmiset)
- Rakentajat
- Rahoituslaitokset (mm. Kuntarahoitus): asuntorakentamisen ja asumisen rahoittaminen
- Puolueet
- Etujärjestöt (mm. KOVA)
- Me ihmiset asukkaina/asunnon omistajina/vuokralaisina
- Sijoittajat

Maapolitiikan, asuntopolitiikan ja elinkeinopolitiikan kolmiyhteys

Kunnan ja kuntalaisten hyvinvointi ja elinvoima



Kaavoitus

- Kuntien monopoli ja keskeinen tehtävä!
 - Kunnilla valta, mutta myös vastuu!
- Rakentamisen ja maankäytön edellytys
 - Edellytys hyvälle ja toimivalle elinympäristölle
 - Mitä rakennetaan ja minne?
 - Vaikutetaan mm. maan saatavuuteen ja asuinalueiden ”ulkonäköön”
- Kaavoitus sisältää useita eri tasoja
 - Periaatteena, että kaavasunnittelun tarkentuessa suunniteltava alue pienenee.
 - Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet ohjaavat kaikkea kaavoitusta.
 - Maakuntakaava, Yleiskaava/osayleiskaava sekä Asemakaava.
- Kaavoitusprosessit usein pitkiä ja raskaita
 - Tähän vaikuttaa mm. valitukset.
 - Onko niissä tehostamisen varaa kunnissa, etenkin Helsingin seudulla?
- Pohdittavaksi: Millaisia kaupungit olisivat, jos niitä ei kaavoitettaisi?

Kunnilla on monipuolinen maankäyttöpolitiikan välineistö – käyttö vaihtelee huomattavasti kuntien välillä puoluepoliittisista syistä!

- Raakamaan hankinta
 - Yhdyskuntarakentamisen tarvetta ennakoiva maanhankinta.
 - Etuosto strategisesti tärkeissä yksityisten välisissä maakaupoissa.
 - Lunastaminen, kun vapaaehtoinen maanhankinta ei onnistu.
 - Maankäytösopimukset perälautana kehittämiskorvaus yksityistä maata kaavoitettaessa.
 - Kehittämisalumenettely.
- Tonttutuotanto ja kaavojen toteuttaminen
 - Yhdyskuntarakennetta kestävästi ohjaava yleiskaavoitus.
 - Riittävä asemakaavoitus ja asuntonttivaranto (4-5 vuotta).
 - Kunnallistekniikka rakentamistarpeen mukaan.
 - Tonttien läpinäkyvät luovutusperiaatteet, kilpailun edistäminen.
 - Rakentamiskehotus yksityisille rakentamattomille tonteille.
 - Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero.

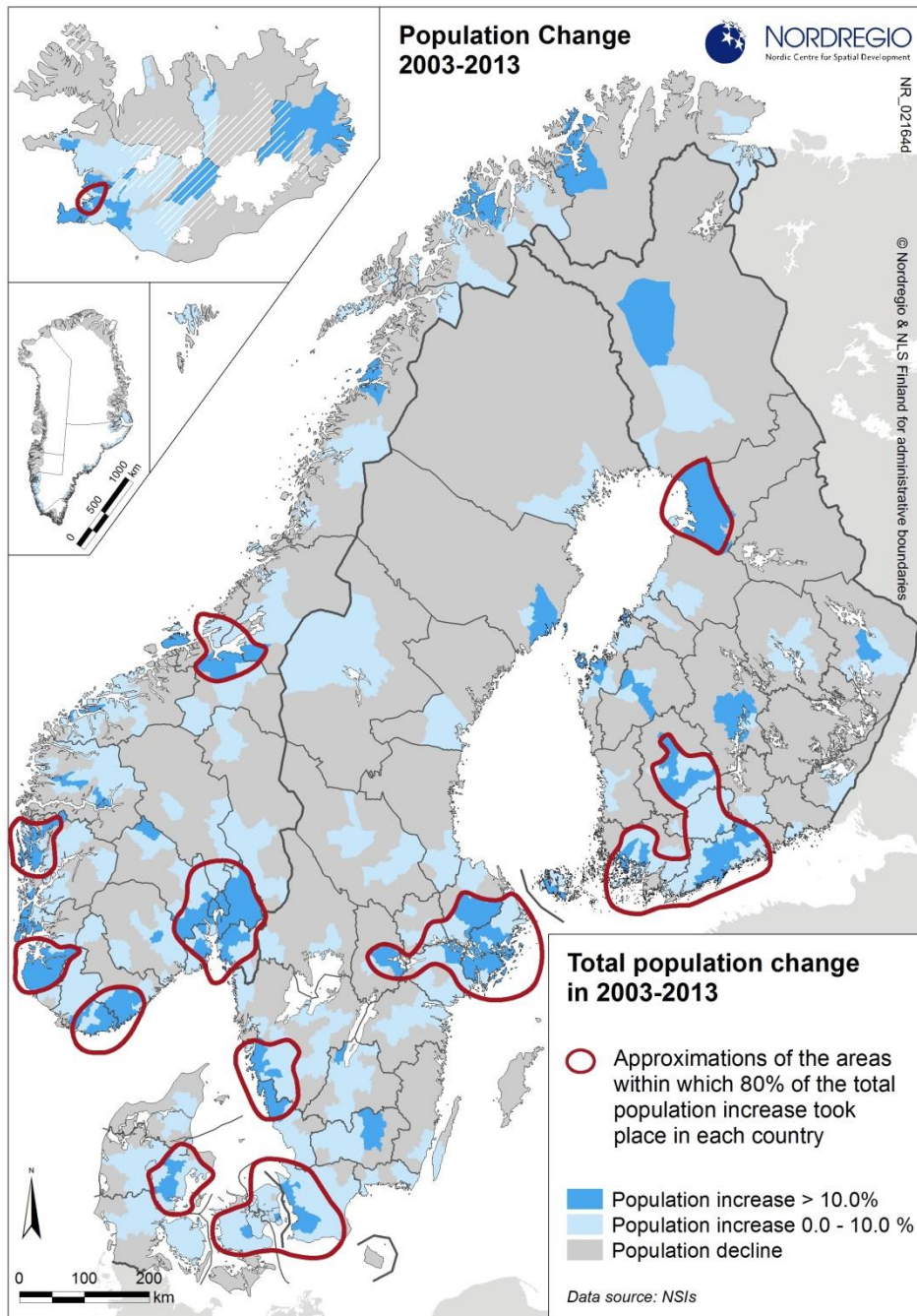
Suomen asuntomarkkina-alueet

- **Tasapainoalueet**, joihin kuuluu maantieteellisesti suurin osa Suomea;
- **Ylikysyntäalueet**, joista suurin on Helsingin seutu ja siellä erityisesti pääkaupunkiseutu; Suurin selittävä tekijä Helsingin seudulla on tonttimaan niukkuus ja siitä johtuva kallis tonttimaan hinta.
- **Alikysyntäalueet**; pääosin Itä- ja Pohjois-Suomessa rakennemuutos ja väestön siirtyminen kasvukeskuksiin.

→ Asuntomarkkinoiden erilaisuus johtaa väistämättä myös ihmisten erilaisiin tilanteisiin asumisen hinnan ja saatavuuden suhteen!

Suomi tarvitsee lisää kohtuuhintaista asumista

- Kasvukeskusalueilla kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen puute hidastaa työvoiman liikkuvuutta, vaikeuttaa yritysten ja julkisen sektorin työvoiman saamista ja hidastaa talouskasvua.
- Väestöltään vähenevillä alueilla tyhjät asunnot aiheuttavat ongelmia ARA-vuokraloyhtiöille ja tyhjäkäyttö vaikuttaa vuokriin korottavasti. Myös omistusasuntojen arvot laskevat väestöltään vähenevillä alueilla.
- Kohtuuhintaisten asuntojen puute ei ole vain kasvukeskusten ongelma. Keväällä 2022 julkaistavan Sosiaalibarometrin 2021 mukaan myös alle 20 000 asukkaan kuntien sosiaalityöntekijöistä 40 prosenttia pitää kohtuuhintaisten asuntojen määrää riittämättömänä.

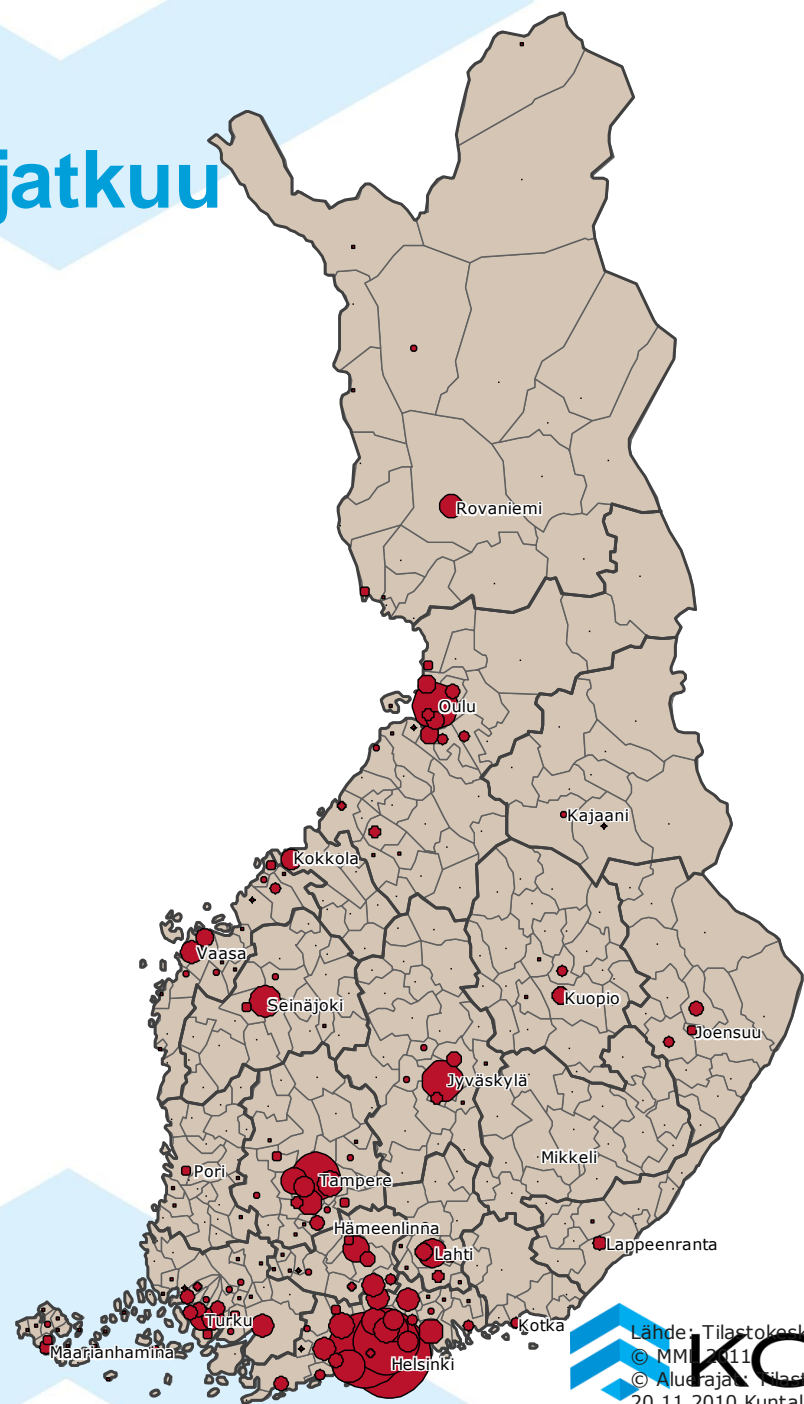


- Väestö keskittyy kaikkialla maailmalla kaupunkiseuduille.
- Suurimmat voittajat ovat metropolialueet ja jo nyt suurimmat kaupunkiseudut kussakin maassa.

Kaupungistuminen jatkuu

Kasvukeskukset vuoteen 2030 mennessä

Kartalle on merkitty ne kunnat, joissa Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väkimäärä lisääntyy aikavälillä 2010-2030. Symbolin koko kuvaa väestönkasvun voimakkuutta.



Työikäiset keskittyvät muutamaamaan keskukseen

Kaupungistumisaste teollisissa maissa vähintään 80–85 %

-> Suomessa noin 70 % (Tilastokeskus)

Vuoteen 2030 mennessä kaupunkeihin muuttaa Suomessa noin 500 000 ihmistä

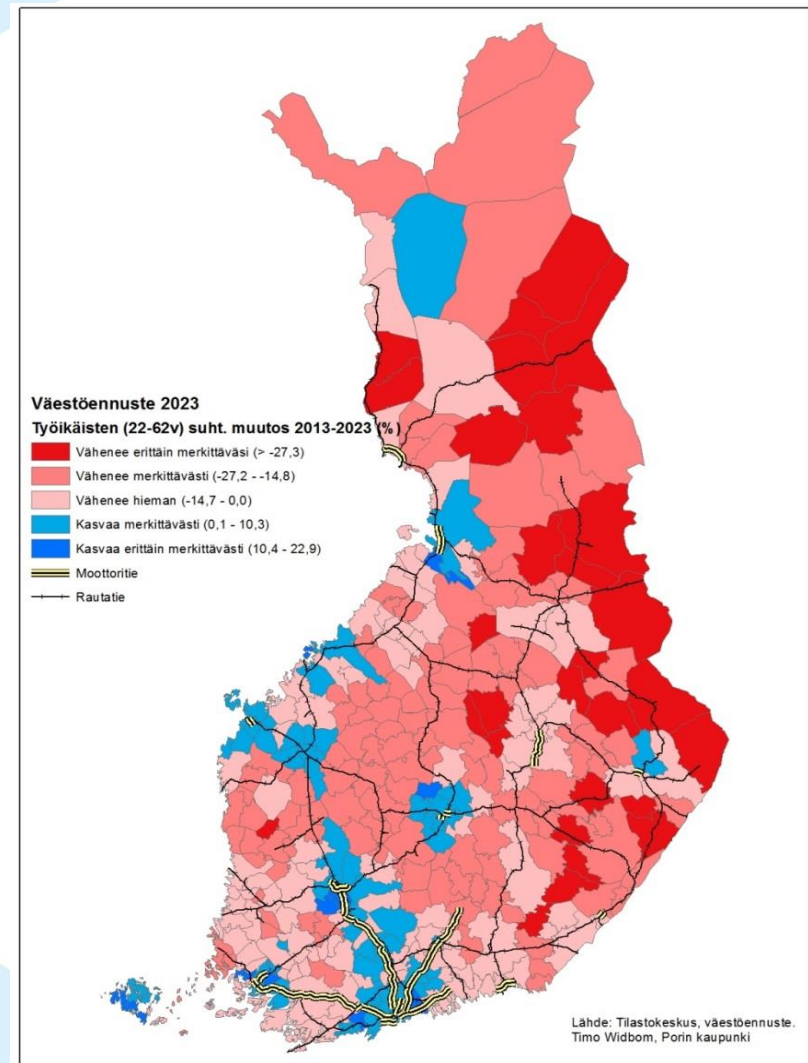
-> **Mistä asunnot tälle väkimäärälle?**

Kasvukäytävät

- Hki – Tampere
- Hki – Lahti
- Hki – Turku

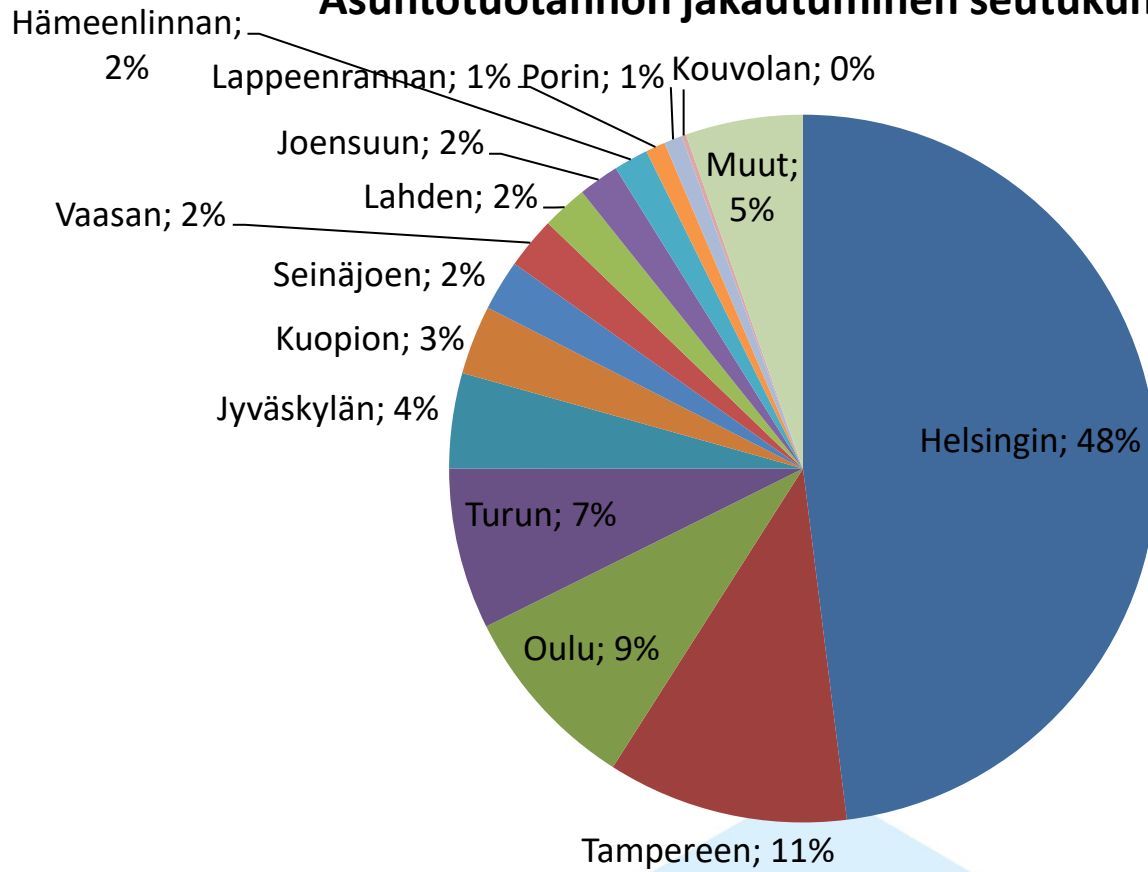
Seudulliset kaupunkikeskukset ja niiden ympäristökunnat

- Jyväskylä, Seinäjoki, Vaasa, Oulu, Joensuu, Kokkola



Arvio uuden asuntotuotannon suhteellisesta alueellisesta jakautumisesta vuoteen 2040 asti

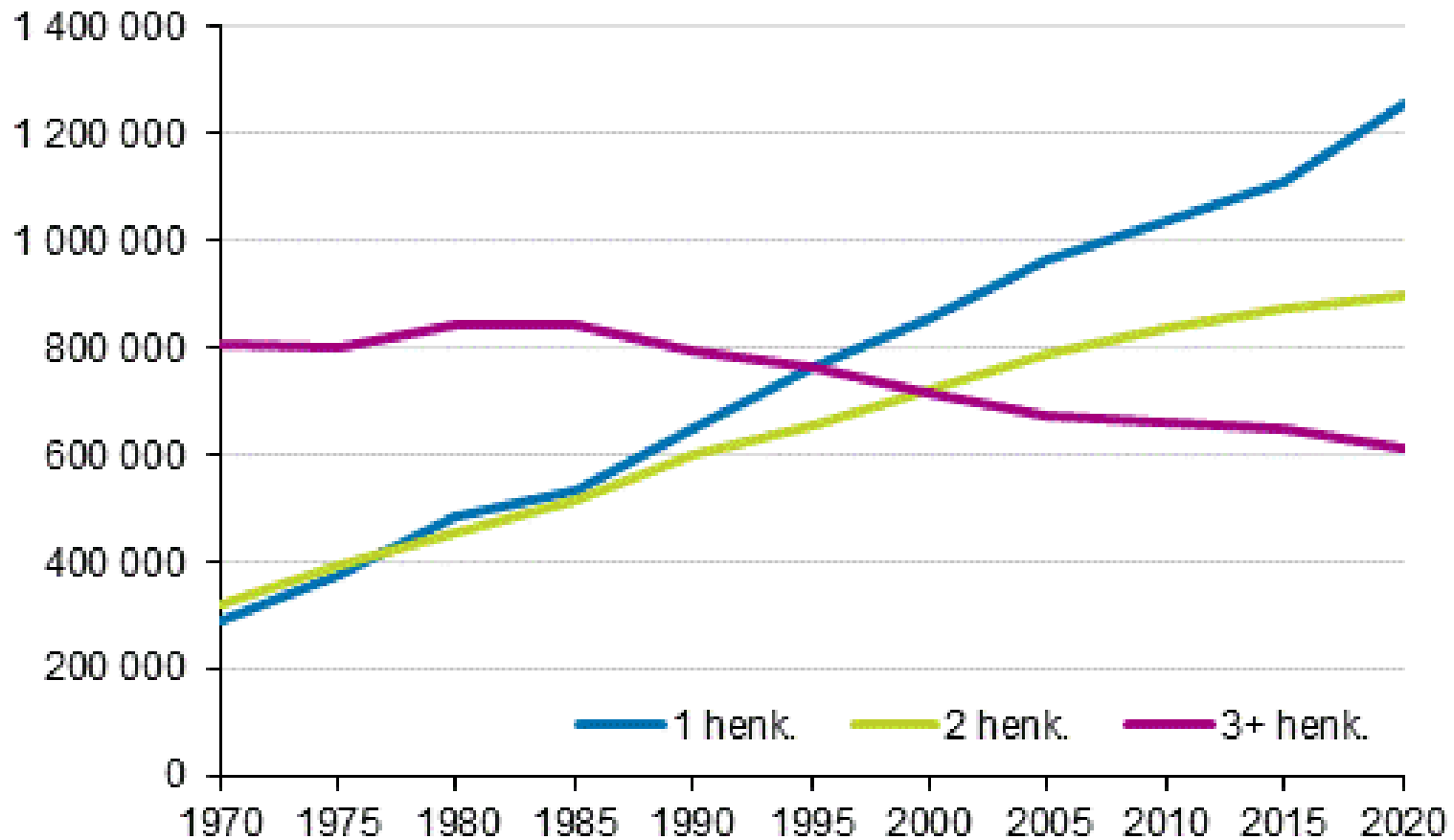
Asuntotuotannon jakautuminen seutukunnittain



Uudesta asuntotuotannosta 75 prosenttia rakennetaan 4 suurimmalle kaupunkiseudulle!

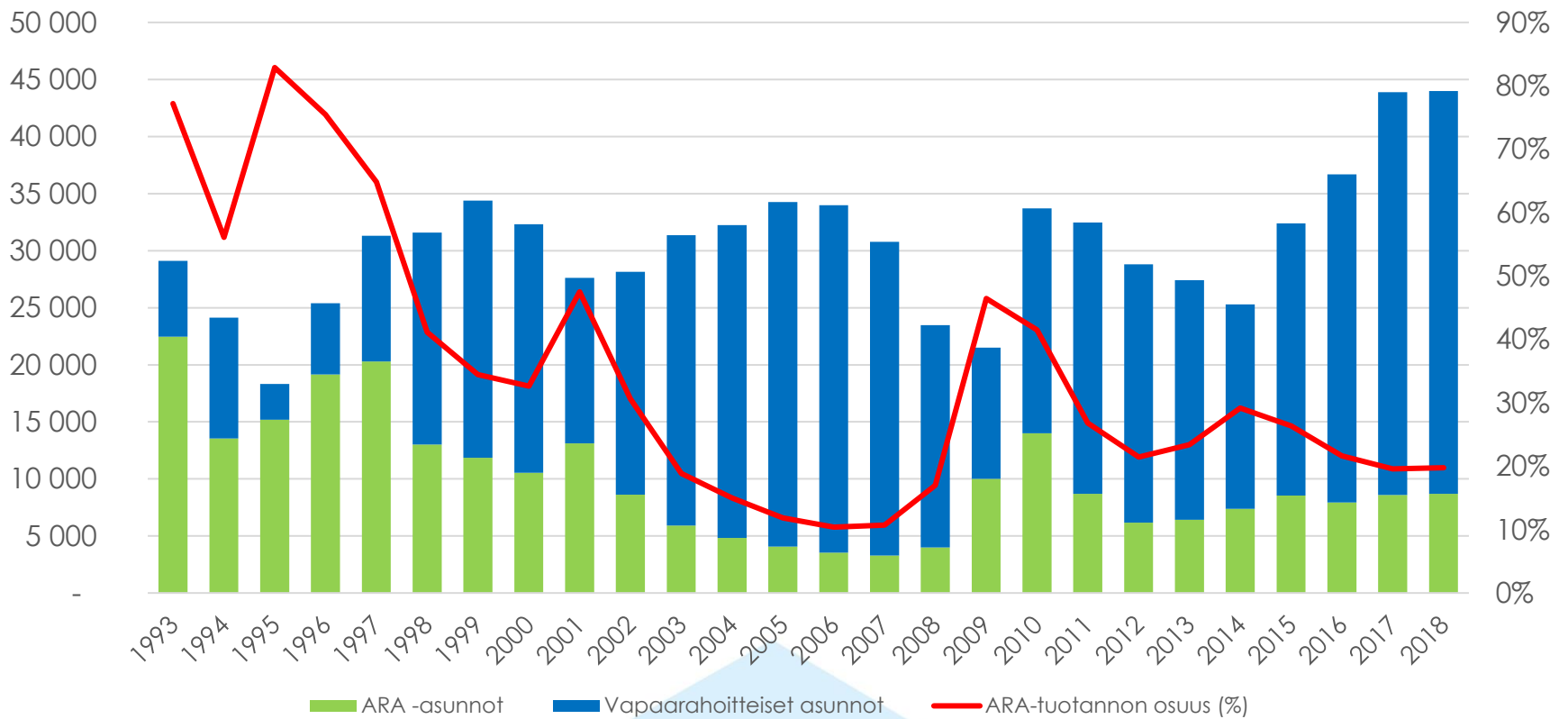
Lähde: VTT

Asuntokuntien koon muutos Suomessa haastaa asuntomarkkinoita asuntokoon kysynnän muutoksista johtuen



Aloitettu asuntotuotanto vuosina 1993-2018

Aloitettut asunnot ja ARA-tuotannon osuus

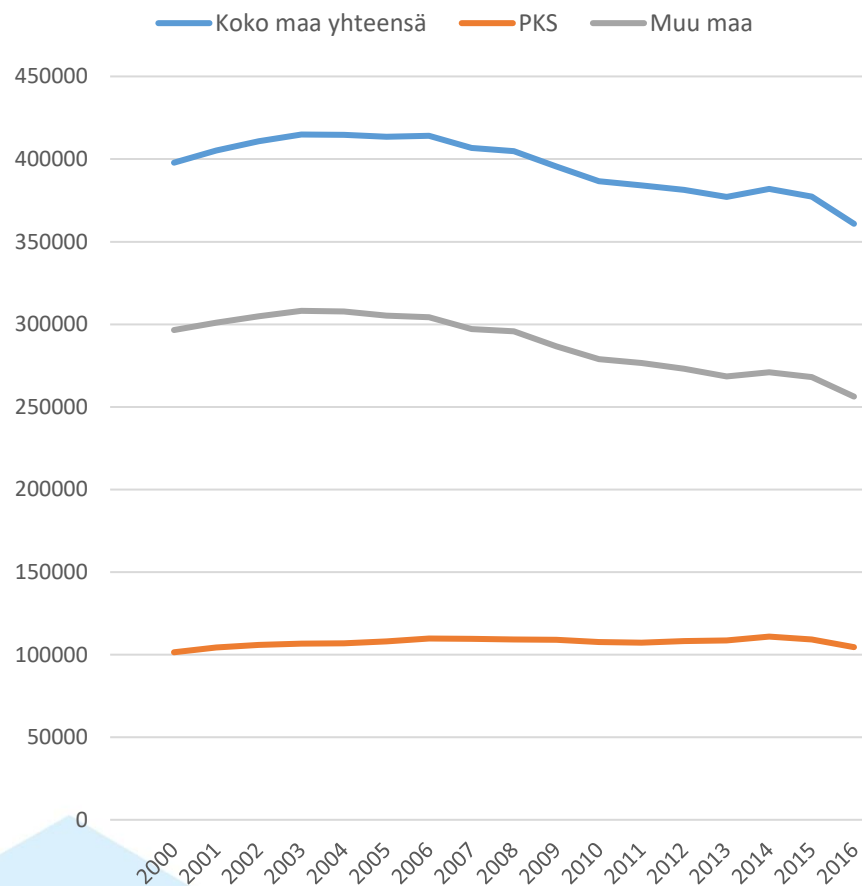


Lähde: ARA ja Tilastokeskus

Rajoitusten alainen ARA-asuntokanta 2000-2016

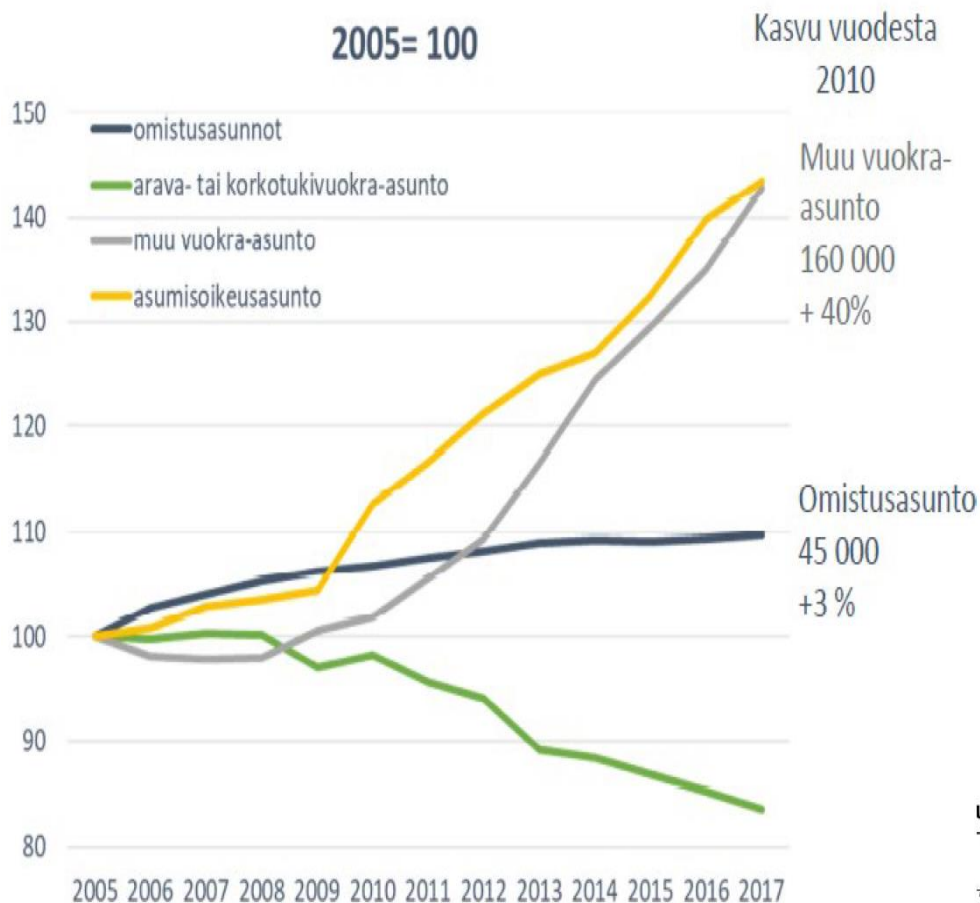
- Valtion tuella rakennettujen ARA-asuntojen määrä **vähenee**, jos niiden uudistuotantoa on vähemmän kuin asuntoja vapautuu tai vapautetaan rajoituksista.
- Pääkaupunkiseudulla tilanne on pysynyt lähes ennallaan koko 2000-luvun, mutta muualla maassa ARA-asuntokanta pienenee.
- 29 % ARA-asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla (31.12.2016).

Lähde: ARA



ara

Markkinarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä ollut kovassa kasvussa viime vuosina



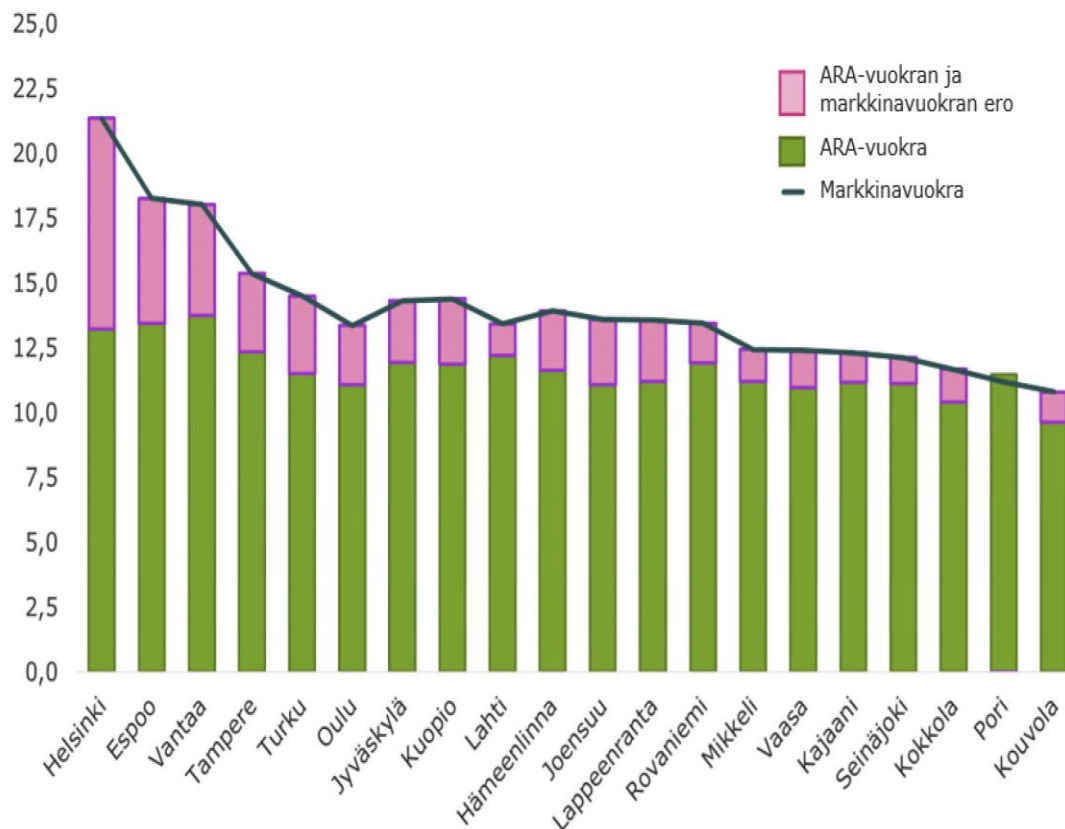
uomen asuntokanta hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 31.12.2018

Tietolähde: Tilastokeskus ja elinympäristön tietopalvelu Liiteri)

*ellintamuo tuntematon tai muu kuin omistus tai vuokra. Sisältää myös tyhjiin olevat asunnot, joiden viimeisimmästä hallintamuodosta ei ole tietoa.

ara

ARA- ja markkinavuokrat suurissa kaupungeissa



KASVU 10
VUODESSA
4,7 %-
YKSIKKÖÄ

”

Vapaaarahoitteinen asuntotuotanto haastaa ARA-vuokra-asuntotuotantoa

- Vapaaarahoitteisten asuntojen omistajat (=sijoittajat) ja taloustieteilijät haastavat julkisuudessa ARA-tuotantoa ja kyseenalaistavat sen tarpeellisuutta, etenkin noususuhdanteiden aikana.
 - Sijoittajilla vaikuttaa olevan halu marginalisoida ARA-asunnot vain erilaisten erityisryhmien käytettäväksi.
- Uutta ARA-tuotantoa tarvitaan erityisesti kasvukeskuksissa suhdannetilanteesta riippumatta.
 - ARA-tuotannolla on muukin kuin kontrasyklinen rooli asuntotuotannossa.
- Markkinavoimat eivät hoida kaikkea asuntopolitiikassakaan, jolloin julkisen vallan tehtäväksi jää jatkossakin erityisesti huolehtia pienituloisimpien ja asuntoa eniten tarvitsevien henkilöiden asuinolosuhteista, huomioiden kuitenkin ihmisten tarkoituksenmukainen sosiaalinen sekoittuminen.
- Asuntomarkkinoilla tarvitaan sekä vapaaarahoitteista että säädeltyä asuntokantaa.

Ratkaisukeinoja

Asuntopolitiikka ja kaavoitus vaikuttavat kunnan houkuttelevuuteen

- Asuntopolitiikalla on erittäin tärkeä rooli yleisen talouskasvun rakenteellisena turvaajana.
 - Työvoima seuraa elinkeinoelämää ja työpaikkoja.
 - Työvoiman saatavuus erityisesti palvelusektorille.
 - Kohtuuhintainen asuntotuotanto.
 - Yhdyskuntarakenteen eheys.
- Lähes kaikki asuntojen uudistuotannosta sijoittuu kasvukeskuksiin.
 - On siksi tärkeää, että kasvukeskuksissa huolehditaan kuntien aktiivisesta maapolitiikasta, riittävästä kaavoituksesta ja tonttivarannosta (vähintään 5 vuoden tarpeet) ja pidetään maan hinta kohtuullisena.
- Kaupungistuminen tulee Suomessa jatkumaan ja siksi siihen pitää varautua – sitä ei voi estää!

→ Toimivalla asuntopolitiikalla on mahdollista edesauttaa kaikkien kansalaisten muutttoa kasvuseuduille!

Uutta asuntotuotantoa ja asuntojen korjaamista tarvitaan kaikkialla Suomessa – rahoituksen saatavuus kuitenkin esteenä

- Vaikka kaupungistuminen jatkuu, energiatehokasta ja esteetöntä asuntokantaa tarvitaan kaikkialla Suomessa.
 - Väestö ikääntyy ja tarpeet esteettömälle asuntokannalle kasvavat.
 - Rakennuskannan päästövähennystavoitteet tiukkenevat.
 - Tarvitaan jossain määrin uutta asuntokantaa, mutta myös olemassa olevien asuntojen korjaamista.
- Ongelmana on, että vapaarahoitteisena uutta asuntokantaa ei synny kasvukeskusten ulkopuolelle olemassa olevien asuntojen matalan hintatason vuoksi.
- Ongelmana myös rahoituksen saatavuus kasvukeskusalueiden ulkopuolella.
- Tällä hetkellä sekä valtion tukeman että vapaarahoitteisen asuntotuotannon rahoitusmekanismit estävät uusien asuntojen rakentamisen ja vanhojen asuntojen korjaamisen kasvukeskusalueiden ulkopuolella.

Rahoitusjärjestelmiä tulee uudistaa ja valtion luottoriskienhallintaa järkevöittää

- Valtion luottotappioiden riskienhallinnalla on liiallinen painoarvo arvioitaessa sitä, minne valtion tukemia ARA-kohteita voidaan lainoittaa nyt ja tulevaisuudessa.
 - Valtio voi edellyttää kuntien omavelkaista takausta korkotukilainan saamiseksi kasvukeskusalueiden ulkopuolelle toteutettaviin ja korjattaviin kohteisiin.
 - Koskee myös senioriasumista.
 - Kirjaus eriarvoistaa entisestään alueita toisistaan.
- Korkotukilainajärjestelmää on kehitettävä niin, että ARA-asuntojen tuotanto onnistuu seutukeskuskaupunkeihin ilman kuntien omavelkaista takausta ja valtion riskienhallinnan liiallista korostamista.
- Myös asunto-osakeyhtiöille tarkoitettu valtion takausjärjestelmä täytyy uudistaa.

Mitä kohtuuhintaisen asuntomarkkinan toimivuuden lisäämiseksi tulisi tehdä?

- Tarvitaan pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikkaan, joka luo ennakoitavuutta toimintaympäristöön.
 - Mm. rahoituksen saatavuusongelmien ratkaiseminen.
- Tarvitaan riittävästi valtion tukemia, kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, myös senioriasuntoja.
- Kuntien aktiivisella maapolitiikalla ja riittäväällä kaavoituksella luodaan edellytykset kaikelle asuntotuotannolle!
 - Valtion, kuntien ja asuntoalan toimijoiden sitouttaminen yhdessä tekemiseen esim. MAL-sopimuksia kehittämällä.
 - Tonttien hinnalla ja tonttivarannolla (saatavuudella) keskeinen merkitys asumisen hintaan!
- Sääntelyn keventäminen rakentamisessa etenkin kunnissa (mm. julkisivu- ja autopaikkavaatimukset asemakaavoissa).

Kohtuuhintaista asumista ei rakennu ilman toimivaa tuotantotukijärjestelmää!

- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytys on tuotantotukijärjestelmä, eli korkotukilainoitus; valtiontakaus lainalle, korkotuki ja avustukset
 - Samalla tuotantotuet hillitsevät asumistukimenojen kasvua.
- On pidettävä valtion tukijärjestelmät kilpailukykyisinä
 - Järjestelmää on uudistettava ja yksinkertaistettava.
 - Erityisryhmien asuntojen, esimerkiksi senioriasuntojen rakentamiseen riittävästi erityisryhmien investointiavustusvaltuutta valtion budjetissa.
 - Lisätukea niille asuntomarkkina-alueille, joilla suurimmat ongelmat vuokra-asuntojen saatavuudessa ja hinnassa.
 - Lisätukea myös väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöiden ongelmiin.

Mitä omistusasuntomarkkinoiden toimivuuden lisäämiseksi tulisi tehdä?

- Rakennetaan lisää asuntoja sinne missä on kysyntää.
- Rahoituksen, etenkin korjausrakentamisen saatavuuden parantaminen.
- Riittävä tonttituotanto kunnissa myös omistusasumiselle.
- Valtion tukema, kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon malli takaisin käyttöön.
 - Voitaisiinko malli ottaa käyttöön myös senioriasumisessa, esimerkiksi osuuskuntamuotoisessa asumisessa?

Markkinaehtoinen asuntotuotanto ei yksin ratkaise asuntopolitiikan haasteita

- Ratkaiseeko asuntojen yleisen tarjonnan lisääminen pelkästään asumisen saatavuuteen ja hintaan liittyvät ongelmat?
- Väitän, että ei ratkaise, koska
 - Markkinaehtoinen tuotanto ei pysty tarjoamaan kaikille soveltuvaa asuntoratkaisua (koskee erityisesti pienituloisia).
 - Kun pääosa asuntotuotannosta on markkinaehtoista ja markkinat epätäydelliset, **tarjontaa vähennetään, jos hinnat ja vuokrat eivät nouse.**

-> **Valtion tukema ARA-tuotanto täydentää markkinaehtoista asuntotuotantoa!**

-> **Tarvitaan siis jatkossakin vahvaa julkisen vallan ja rajoitusten piirissä olevaa asuntokantaa, joka haastaa myös markkinaehtoista asuntotuotantoa ja edistää kilpailua asuntomarkkinoilla!**

Miten kunnassa voi vaikuttaa asuntopolitiikkaan?

- Vaikuttamalla asumista ja kaavoitusta käsittelevissä kunnall. elimissä
 - Mitä ja millaista asumista voidaan rakentaa millekin alueelle kunnassa
 - Esim. kaupunkisuunnittelultk / tekninen ltk
 - Kuntien omistamat yhtiöt, jotka rakennuttavat asuntoja
- Valtuustossa käsiteltävät maankäyttöön ja asumiseen liittyvät ohjelmat, strategiat ja linjaukset
 - Esim. maankäytön ja asumisen ohjelmat
 - Asuntorakentamisen määrälliset tavoitteet
 - Tonttien luovutusehdot ja hinnat
 - Kiinteistövero
- Maakuntaliitot: maakuntakaavoitus
- Valtuustoaloitteet
- Julkinen keskustelu
- Kuntalaisaloitteet (yksityishenkilö)
- Kaavojen nähtävillä olo
 - Mielenpitemen kertominen tai muistutuksen jättäminen (yksityishenkilö)
- Kansalaisjärjestöt ja yleishyödylliset yhteisöt, jotka ovat mukana asuntorakentamisessa ja erilaisissa asumispalveluissa

Yhteenveto

- Asuntopolitiikka on monien tekijöiden summa.
- Toimijoita on monia: kunnat, valtio, rahoituslaitokset, rakennuttajat, rakentajat, me ihmiset, jne.
- Asuntomarkkinat voidaan jakaa hinnoittelun perusteella vapaarahoitteisiin ja omakustannusperusteisiin.
- Kunnilla ja valtiolla on keinot vaikuttaa asumisen hintaan – keinojen käyttö on tahto- ja puoluepoliittinen kysymys!
- Viime kädessä kyse on siitä kuinka paljon me ihmiset olemme valmiita maksamaan asunnoista!

Kiitos mielenkiinnosta!

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs.

00100 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

<http://www.kovary.fi>

@ParkkonenJouni

