



Keskusta

# Asuntopoliittinen linjaus



*Keskustan asuntopoliittikka nojautuu kolmeen pääperiaatteeseen. Päätöksenteon ytimessä on asumisen kustannuksien kohtuullisuus, erilaisten tarpeiden huomioonottaminen sekä ihmisten valinnanvapaus asuinpaikkansa ja -muotonsa osalta. Jotta nämä tavoitteet voivat toteutua, tarvitaan asuntopoliittikkaan sekä kokonaan uusia avauksia että vanhojen säädösten päivittämistä.*

## Asuntopoliittikka tarvitsee uusia avauksia

Asuntopoliittikka on kuluvalle vaalikaudella ollut pysähtyneisyyden tilassa ja on nyt huonommassa tilassa kuin Kataisen hallituksen aloittaessa toimintansa.

Keskittämispoliittikan seurauksena työpaikat sijoituvat yhä enemmän kasvukeskuksiin, joissa ei ole tarjolla kohtuullisen hintaisia vuokra-asuntoja. Niitä ei juurikaan rakenneta. Syitä on useita. Muun muassa yleishyödyllisen rakentamisen määräykset eivät houkuta rakentamaan.

Omistusasuminenkin on tehty entistä kalliimmaksi muun muassa asuntolainojen korkovähennystä heikentämällä. Myös monet muut veroratkaisut ovat johtaneet asumisen kallistumiseen. Sähköveron nosto ja energian hinnan kallistuminen ovat tästä esimerkkejä.

Työpaikkojen ja asumisen keskittämisen sijaan Keskustan mielestä on tärkeämpää hyödyntää jo olemassa olevaa, koko maan kattavaa yhdyskuntarakennetta tehokkaalla tavalla. Hallitsematon muuttoliike suurimpiin keskuksiin aiheuttaa ongelmia sekä keskuksissa että niillä alueilla, jotka tyhjenevät. Hyödyntämällä jo olemassa olevaa rakennuskantaa entistä paremmin voimme hidastaa asuntojen hintojen nousua pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudun asuntojen hinta-

taso on noussut jo aivan liian korkeaksi esimerkiksi poliisin, palomiehen tai sairaanhoitajan palkkatasoon verrattuna.

Uusien asuinalueiden osalta tulee panostaa monimuotoiseen ja luonnonläheiseen kaavoitukseen. Keskustan mielestä tasapainoisessa kaupunkimaisessa asuinalueessa on pientaloja ja kerrostaloja, omistusasuntoja, asumisoikeusasuntoja ja vuokra-asuntoja. Keskusta haluaa edistää myös puutarha-kaupunkien rakentamista yhtenä kaupunkiasumisen muotona.

Aktiivisella asuntopolitiikalla on torjuttava asuinalueiden eriytyminen rikkaiden ja köyhien alueiksi tai kantaväestön ja maahanmuuttajien alueiksi.

Yksinelävien ihmisten määrä on kasvussa. Heilläkin on oltava mahdollisuus valita, asuvatko he kerrostalossa, rivitalossa vai omakotitalossa. Pienten asuntojen tarjontaa on lisättävä kaikissa asumismuodoissa.

Ikääntyvien ja vammaisten ihmisen asumisen edellytyksistä on huolehdittava uustuotannon lisäksi myös olemassa olevaa rakennuskantaa korjaamalla. Monet vanhuset ovat käytännössä vankeina omassa kodissaan. Vanhoihin kerrostaloihin tulee rakentaa hissejä. Valitettavasti Kataisen hallituksen toimet ovat olleet päinvastaisia. Hallitus on leikannut tuntuvasti asuntojen korjaus- ja hissiavustuksia.

Vanhusten ja vammaisten palveluasuntoja ei ole riittävästi. Samaan aikaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara tulouttaa valtion kassaan rahaa yli 100 miljoonaa euroa vuodessa. Keskustan mielestä tuota rahaa on ohjattava muun muassa vanhusten ja vammaisten asuntoihin sekä asunnottomuuden torjuntaan.

Asunnottomien määrä ei ole nykyhallituksen aikana laskenut. Maan yli 8000 asunnottomasta suurin osa kärvistelee pääkaupunkiseudulla. Pitkäaikaisasunnottomuuteen on viime vuosina kiinnitetty aiempaa enemmän huomiota, mutta samaan aikaan nuorten asunnottomuus on kasvanut räjähdysmäisesti. Tällä hetkellä jo joka neljäs asunnoton on alle 25-vuotias. Ilmiön taustalla vaikuttaa etenkin pienten, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute pääkaupunkiseudulla. Nuoria, kuten muitakaan asunnottomia ei saa jättää heitteille oman onnensa nojaan, vaan on

ryhdyttävä ripeästi toimiin tilanteen ratkaisemiseksi tarjoamalla niin väliaikaista majoitusta kuin lisäämällä pienten vuokra-asuntojen tuotantoa. Asunnottomuus on hyvinvointiyhteiskunnan häpeätahra.

Myös ensimmäisen omistusasunnon hankintaa on helpotettava, sillä omistusasuminen on pitkässä juoksussa edullisin asumisen muoto. Keskusta haluaa edelleen kehittää uusia malleja nykyisen ASP-säästämisen rinnalle. Ne voivat auttaa nuoria ja muita ensiasunnon hankkimisesta haaveilevia toteuttamaan unelmansa.

## Asumisen toiveet ja kustannukset huomioitava

Viime vuosien asuntopolitiikassa on kolme keskeistä asiaa jäänyt liian vähälle huomiolle:

1. Asumisen kustannukset
2. Erilaiset asumistarpeet
3. Asumisen valinnanvapaus

Näihin kaikkiin pitää Keskustan mielestä kiinnittää vakavaa huomiota. Kataisen hallituksen aikana asumisen kustannuksia on nostettu monin erin tavoin. Harjoitettu asuntopolitiikka ei ole vastannut ihmisten erilaisiin tarpeisiin. Esimerkiksi lapsiperheillä, sinkuilla ja senioreilla on usein erilaiset toiveet ja tarpeet asumisen suhteen.

Kaavoituksessa tulee ottaa entistä paremmin huomioon ihmisten asumisen toiveita, kuten pientalovaltaisuutta ja puurakentamista. On huomioitava, että myös pientaloluut on mahdollista kaavoittaa tehokkaasti, ekologisesti kestäväällä tavalla ja siten, että niihin voidaan järjestää joukkoliikenneyhteydet.

Samoin puurakentamisen edellytyksiä tulee parantaa. Nykyisen muotoinen rakentaminen kuluttaa noin puolet käyttämistämme luonnonvaroista ja tuottaa 40 prosenttia jätteistä. Valtaosa rakentamiseen käytetyistä luonnonvaroista on uusiutumattomia. Puutalorakentaminen puolestaan vähentää merkittävästi rakentamisen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä.

Siksi puurakentamista tulee edistää kaavoituksella kerrostalo- ja julkisessa rakentamisessa.

Kaavoitukseen liittyvässä päätöksenteossa on keskeistä uuden asuintuotannon nopean käynnistämisen lisäksi jo olemassa olevien tonttien käyttötarkoituksien muuttamiseen tilanteissa, joissa joustavuutta tarvitaan.

Keskustan mielestä ihmisillä pitää halutessaan olla mahdollisuus asua myös maaseudulla. Maan nykyiselle hallitukselle maaseutuasumisen mahdollistaminen ei näytä olevan itsestäänselvyys tai edes toivottava tavoite.

Maaseutuasumisen helpottamiseksi kaavajärjestelmään on luotava maaseutuoloihin soveltuva uusi kaavatyyppejä, ns. kevyt kyläkaava. Suunnittelutarvealueita ei saa käyttää kuntien maaseutualueiden kehityksen jäädyttämiseen. Suunnittelutarvealueita lupausta, että alue kaavoitetaan kymmenessä vuodessa. Lisäksi maaseudun ja haja-asutusalueiden rakentamista ja elinkeinojen kehittämistä vaikeuttavia määräyksiä on systemaattisesti poistettava, ja esimerkiksi rantarakentamista on helpotettava. Elävä maaseutu on Keskustalle arvokas asia.

Asuntopolitiikan pahimmat pullonkaulat ovat tällä hetkellä Helsingin seudulla, mutta muutakaan maata ei pidä unohtaa. Valtion taloustilanteen liikkumavaran kavetessa asuntotuotannon edistämiseksi tulisi kehittää sellaisia malleja ja epäsuoria keinoja, jotka eivät vaadi valtion suoranaisia rahallisia panoksia.

Aiemmin käytössä olleen ns. välimallin kaltaiset ratkaisut olisi perusteltua ottaa käyttöön väliaikaisesti tai pysyvästi. Lisäksi tulisi kehittää ja uudistaa nykyistä yleishyödyllisyyslainsäädäntöä sellaiseksi, että malli kiinnostaisi taas perinteisiä Ara-toimijoita uusien vuokra-asuntojen tuotannon käynnistämiseen. Myös lainoihin liittyviä rajoitusaikoja tulisi lyhentää. Näin tuotantoa saataisiin käyntiin jopa vähäisellä valtion suoralla rahallisella tuella.

Myös uusia malleja on syytä kehittää. Hyvä esimerkki tällaisesta on Lakea Oy:n Omaksi-asuntomalli. Tässä mallissa vuokralainen pääsee pienellä kynnyksellä omaan asuntoon ja voi myöhemmin halutessaan lunastaa asunnon omakseen.

Vanhasta vuokra-asuntokannasta voisi osan lait-

taa myyntiin. Osa tästä kannasta sisältää nykyisin vaikeasti vuokrattavia ja korjauksiltaan liian kalliiksi tulevaa asuntokantaa, jonka säilyttäminen vuokrauskäytössä tuottaa alijäämiä ja tappioita. Tällainen kanta tulisi myydä asialliseen kuntoon saatettuna esimerkiksi nuorille lapsiperheille tai muille kohtuuhintaista omistusasuntoa etsiville.

Myyntitulot – erityisesti kuntien omistaman asuntokannan osalta – voisi ohjata uusinvestointeihin, säilytettävän asuntokannan korjauksiin ja mahdollisesti tuoton tulouttamiseen omistavalle kotikunnalle. Takauslainamallia voisi hyödyntää mahdollisissa asuntokaupoissa.

Vanhassa aravalainakannassa on noin 350 miljoonan euron arvosta lainoja, joiden korko on yli 7 %. Lainojen korot ovat niin korkeita, että koko lainanhoitomeno kohdistuu lainan korkoon eivätkä lainat juuri lyhene. Samaan aikaan kuitenkin kiinteistöt ikääntyvät ja kuluvat. Tilanne on monin paikoin jo kestävä. Valtion luottotappioriskit kasvavat.

Näiden lainojen osalta korko tulisi nopeasti laskea hyvin alas, jotta pääosa lainanhoitomenoista olisi lyhennyksistä ja lainat saataisiin maksettua pois, jonka jälkeen voitaisiin panostaa esimerkiksi välttämättömiin peruskorjauksiin.

Vanha asuntokanta on suurin yksittäinen kansallisen omaisuuden omaisuus. Peruskorjaustarpeen ja korjausvelan kasvu ovat jo pitkään olleet alalla tiedossa. Vanhan kannan korjausta hidastaa väestön ikääntyminen, alhaiset tulot ja eläkkeet. Korjausrakentamista voisi edistää myös veroporkkanoin.

Keskustan mielestä kosteus- ja homeongelmien ehkäisy ja korjaaminen pitää nostaa asuntopolitiikan toimenpidelistan kärkipäähän.

Pientalot tarvitsevat niiden peruskorjauksia tukevan järjestelmän. Näin voidaan estää koko maassa turhaa keskittymistä ja erityisesti asuntojen hintatason nousua pääkaupunkiseudulla.

Asumistukijärjestelmää on uudistettava. Mikäli yksiö keskustassa tai kaksio lähiöalueella ovat vuokraltaan samansuuruisia, asumistukea tulisi myöntää sama määrä, huoneiston pinta-alasta ja iästä riippumatta. Nyt järjestelmä tukee enemmän niitä, jotka asuvat mahdollisimman uusissa ja pienissä asunnoissa

keskustassa. Järjestelmä vinouttaa kysyntää pieniin asuntoihin ja samalla nostaessaan kysyntää myös aiheuttaa vuokrien nousua kysynnän kasvaessa. Lähiöalueilla saattaa nyt olla asuntoja tyhjiillään liian jäykästi säädeltyjen asumistukinormien vuoksi.

Monia järkeviä rakentamisen hankkeita voidaan tällä hetkellä jarruttaa erilaisin valitustoimenpitein. Valitusoikeutta ei pidä poistaa, mutta on aktiivisesti etsittäviä keinoja, joilla ns. kiusantekovalituksista päästään eroon. Valitusten käsittelyaikoja on lyhennettävä.

Keskustan mielestä myös rakentamisen kustannuksiin on kiinnitettävä huomiota. Uuden asuntokannan jatkuva kallistuminen aiheuttaa ongelman tavallille pieni- ja keskituloisille suomalaisille. Varsinkin Helsingin seutua vaivaavan tonttipulan ratkaisemiseksi tarvitaan aktiivista politiikkaa ja muun muassa veroporkkanoita. Kaavamääräyksissä on voitava ainakin joissain kohdin joustaa esimerkiksi kalliiden autopaikka- ja väestönsuojavaatimusten osalta. Rakentaminen tarvitsee nyt omat normitalkoonsa.