

JK 20.2.2020

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman sidosryhmäkuuleminen 24.2.2020

Mikä Suomen asuntomarkkinoilla toimii hyvin? *

Asuntorahoitus toimii hyvin (saatavuus, laina-ajat, korkomarginaalit ja muut ehdot ovat kilpailun seurauksena hyvät). Vain peruskorjauksen rahoituksessa on eräissä tapauksessa saantivaikeuksia.

Omistus- ja vuokra-asuntomarkkinat ovat Suomessa pääosin tasapainossa ja toimivat hyvin. Tästä osoituksena on vuosittain solmittavien uusien vuokra- ja asuntokauppasopimuksien lukumäärä, jotka ovat viime vuosina olleet nopeassa kasvussa. Vuokra- ja omistusasuntomarkkinoiden voidaan arvioida toimivan heikosti ja olevan epätasapainossa väestöään nopeasti menettävillä seuduilla, joilla markkinoilla tarjolla oleviin vuokra- ja omistusasuntoihin ei ole kysyntää.

Markkinoiden toimintaa / toimimattomuutta ei kuitenkaan tule sekoittaa sen seikan kanssa, että asuntojen markkinavuokra- ja/tai hintasoista ja tasojen kehityksestä ("markkinahinnat, joilla sopimuksia sovitaan") voi olla erilaisia näkemyksiä (ostajan / vuokralaisen mielestä hintataso voi olla liian korkea ja myyjän / vuokranantajan mielestä liian alhainen).

Mitkä ovat keskeisimmät asuntomarkkinoihin liittyvät haasteet? *

Pienasuntotarjonnan (yksiöt ja pienet kaksiot) riittämättömyys yhden ja kahden hengen ruokakuntien määrän jatkaessa kasvuaan varsinkin suurimmissa kaupungeissa. Tämä nostaa erityisesti pienten asuntojen vuokria ja myyntihintoja, kun tarjonta ei jousta kysynnän mukana.

Mitä teemoja asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa tulisi erityisesti käsitellä? *

Useiden hallitusten asuntopoliittika on keskittynyt vain valtion tukemaan ja rahoittamaan asuntotuotantoon (ARA-tuotanto) keinona ratkaista asuntomarkkinoilla esiintyneitä ongelmia (ARA-asuntokanta edustaa reilua 10 % koko asuntokannasta, ja alle 20 % uudisrakentamisesta). Asuntopoliittika tulisikin ymmärtää laajempaan kokonaisuuteen, kuin pelkkänä "ARA-tuotantona".

Suomen Perustuslain 19 § 4 momentin mukaan "Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä." Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa tulisi tarkastella, miten linjaukset edistävät em. perustuslain kohdan toisen lause "tukea asumisen omatoimista järjestämistä" eikä vain ensimmäinen lause.

Ympäristöministeriön raportissa (4/2015) Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus on esitetty kriteereitä hyvälle asumisen tukijärjestelmälle. Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa tulisi arvioida, voisivatko raportissa olevat kriteerit toimia 8 vuoden ohjelman ohjenuorana ja asuntopoliittikan suuntaajina.

Suomessa esitellyissä kansainvälisissä tutkimustuloksissa omistusasumisen nähdään hidastavan työvoiman liikkuvuutta. Tosin samalla todetaan asuntolainojen korko- ja lyhennystarve jo itsessään kannustaa kotitalouksia pysymään työmarkkinoilla, ja hakemaan työpaikkaa tarvittaessa kauempaakin. Asunnon omistamisen vaikutusta työvoiman liikkuvuuteen olisi tärkeää tutkia Suomessa oikeiden johtopäätöksiä varmistamiseksi.

Tulisi tutkia vuokra-asunnoissa asuvien työmarkkinaliikkuvuuteen vaikuttavia tekijöitä. ARA-vuokra-asunnoissa asuvien vuokrat ovat työpaikkoja menettävillä alueilla erittäin alhaiset verrattuna työvoimaa tarvitsevien kasvukeskusten markkina- ja ARA-asuntojen vuokriin. Tämän halvan vuokra-asumisen työmarkkinoiden liikkuvuutta vähentävää vaikutusta ei ole selvitetty lainkaan.

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

Tärkeimpiä tekijöitä ovat asunnontarvitsijoiden tarpeita vastaava tonttitarjonta, rahoituksen saatavuus jatkossakin asuntoinvestointeihin (kotitaloudet ja yhteisöt), investointiympäristön vakaus pitkällä aikavälillä (esim. keskustelu vuokrasääntelystä loisi markkinoille investointeja häiritsevää epäluottamusta).

Miten voidaan varmistaa toimivat vuokramarkkinat?

Vuokramarkkinoiden toiminta voidaan varmistaa parhaiten olemalla puuttumatta niitä koskevaan lainsäädäntöön, eli antamalla markkinoiden tehdä tehtävänsä.

Ara-tuotannon markkinaehtoista tuotantoa/tarjontaa syrjäyttävät vaikutukset tulisi ottaa huomioon ARA-tuotannon asukasvalinnoissa ja kuntien tonttiluovutuksissa. Tämä seikka on nostettu esiin mm. seuraavissa raporteissa: 1) Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus (YM 4/2015), 2) "A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market?: Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands" (OECD Economics Department Working Papers, No. 1170,) ja 3) Asuntopoliitiikan kehittämiskohteita (Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017).

Finanssikriisin jälkeen asuntojen uudistuotanto on noussut korkeimmalle tasolleen sitten vuoden 1990. Merkittävää tässä tuotannossa on se, että noin 80 % siitä toteutuu yksityisinä investointeina vuokra- ja omistusasumiseen samaan aikaan kun esim. valtion omistusasumiseen suunnattuja tukia on voimakkaasti leikattu.

Asuntopoliittisen ohjelmatyön fokus tulee olla asuntomarkkinoiden toimivuuden varmistamisessa, ei niiden yhden osamarkkinan eli vuokramarkkinoiden toimivuudessa.

Asuntopoliitikassa kotitalouksien asunto-omistukset (oma käyttö, sijoituskäyttö) nähdään yleensä haitallisena asuntomarkkinoiden kannalta. Jos kotitalouksia ei nähdä oikeina tahoina omistaa asuntoja, olisi perusteltua pohtia, mitkä tahot sitten olisivat "oikeita" asuntojen omistajatahoja?

Asuntomarkkinoiden toimivuutta voitaisiin kehittää vähentämällä ns. asuntotulon verovapaudesta johtuvaa omistus- ja vuokra-asumisen eriarvoista verotuskohtelua säätämällä vuokratulot pääomaverotuksessa verovapaiksi tuloiksi. Näin varsinkin, kun joidenkin ekonomistien esittämää asuntotulon verottamista ei voida pitää poliittisesti toteuttamiskelpoisena.

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

- Rakennustaso: On tarkasteltava kokonaisuutta, koko elinkaarta (rakentaminen, käyttö, ylläpito, korjaaminen, purku). Ei pidä sortua siihen, että poimitaan tarkoitushakuisesti vain osaa elinkaaripäästöistä, esim. vain uusien talojen käytön aikaisia päästöjä, ja sekin vain hyvin lyhyellä ajalla. Määräyksiä säätämällä tietenkin vaikutetaan tuleviin päästöihin (ainakin laskennallisesti), mutta kokonaistarkastelu oltava mukana, ts. päästöjä voidaan rakennuksen kohdalla saada alas, mutta millä kokonaiskustannuksilla ja millä kokonaispäästöillä, esim. velvoittamalla paljon korjauksia tiukalla sääntelyllä. Tiukka sääntely tosin on myös mahdollinen jarru kokonaisuuden kannalta järkeville korjauksille.

- "Yhdyskunnan taso": Kokonaisvaikutukset on huomioita. Esim. liikennejärjestelmät ja jakamistalous on otetta huomioon. Myös kiertotalouden ja materiaali tehokkuustavoitteiden huomioiminen syytä tehdä.

Miten asuntokannan korjaustarpeeseen tulisi vastata tulevaisuudessa?

- Määräyksien kehittämissä oltava huolellinen. Nyt on menossa energialainsäädännön uudistaminen, ja uusi komission on taas avaamassa paketteja, mikä johtanee taas uusiin tavoitetasojen nostoihin laajalla rintamalla.
- Avustus-instrumentteja voi käyttää selektiivisesti hyödykseen, mutta ei ole kokonaisuuden kannalta järkevää kaataa valtavan suuria tukisummia markkinaan, jossa joka tapauksessa korjataan ilman tukiakin paljon ihan tavanomaisten tarpeiden vuoksi.
- Pikemminkin on hyvä olla tasaiset tuet sopivaksi katsottavilla kriteereillä kuin että muutellaan rajusti tukitasoja vuodesta toiseen. Suhdannepoliittisesti joskus voi revitelläkin.
- Valtion täytetäkaus asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksiin on laitettava kuntoon. Toistaiseksi tästä instrumentista ei ole myönnetty yhtään takausta. On selvitettävä, miten tämä instrumentti olisi mahdollista räätälöidä asuntomarkkinoiden moniin haasteisiin. Tällä hetkellä korjausrahoituksen saatavuudessa on haasteita, erityisesti matalien arvojen alueilla ja jonkin verran myös isojen sijoittajasuusien taloyhtiöissä.

Ilmastolle haitallisen energiakäytön vähentämistä tulee tavoitella energiatuotannon hintamekanismin kautta, siten että ilmastohaitallisen "energian" hinta nousee suhteessa ilmastoystävälliseen "energiaan". Oikein toimiva hintamekanismi ohjaa kotitalouksien ja kiinteistösijoittajien käyttäytymistä ja valintaa hiilineutraaliutta edistäviin valintoihin mm. parantaessa energiatehokkuutta edistävien investointien kustannustehokkuutta ja kannattavuutta (korkeampi tuotto, lyhyemmät takaisinmaksuajat).

Siirtymällä käyttämään sähkö- ja kaukolämpötuotannossa uusiutuvia energialähteitä voidaan parhaiten ja tehokkaimmin pienentää asumisesta syntyviä hiilidioksidipäästöjä.

Asuntopolitiikka olisi hyvä säilyttää asuntopolitiikkana, eikä sotkea siihen hiilineutraaliuspolitiikkaa.

Makrotason politiikkatoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että ne mahdollistavat yhden suunnan käyttäytymisen mikrotasolla.

Ilmasto- ja energiapolitiikka vaikuttaa merkittävästi asumiskustannuksien kehitykseen. Tavoitteena tulee olla kustannustehokas, älykäs rakennuskanta ja energiajärjestelmä täyttämään ihmisten ja yhteiskunnan tarpeet markkinatoimijoiden toimesta (esimerkiksi palveluntarjoajat, teknologiatoimittajat sekä energiayhtiöt).

Lainsäädännön on oltava teknologianeutraalia ja uusia asioita mahdollistavaa.

Sähkömarkkinalainsäädännön uudistamisessa tulisi antaa laajempi mahdollisuus sopia asioista yhteisön sisällä sopimusperusteisesti. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden toimimista niin sanottuina

energiayhteisöinä tulisi helpottaa mahdollistamalla lainsäädännöllä niille pientuotannon laskennallinen jakaminen kiinteistöverkkojen sisällä asunto-osakeyhtiön osakkaille.

Kiinteistökannan energiatehokkuutta voidaan parantaa sen koko elinkaaren aikana. Rakentamisen energia- ja teho- tehokkuusvaatimuksien tulee olla taloudellisesti kannattavia rakennuksen omistajalle ja kannustaa suunnitelmalliseen kiinteistöpitoon. Luotaessa tiekarttaa ja politiikkatoimia hiilineutraalille rakennuskannalle, on otettava huomioon energiantuotannon siirtyminen kohti hiilineutraaliutta.

Uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen lisäämiseen liittyvät ohjauskeinot ja kannustimet on toteutettava siten, että ne eivät vääristä kilpailua ja kohtelevat kiinteistönomistajia tasapuolisesti. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden tulisi olla mahdollista saada tukea energiatehokkuutta ja uusiutuvaa energiaa edistävien hankkeiden toteuttamiseen.

Asumisen tukijärjestelmät ja ARA-tuotanto

Mitkä ovat asumisen tukijärjestelmien vahvuudet ja heikkoudet?

Yleinen asumistuki on läpinäkyvä, sosiaalinen ja oikeudenmukaisen tukimalli, joka kohdentaa tuen sitä tarvitseville. Tuen saa myös jokainen siihen tukikriteerien perusteella oikeutettu

Tuotantotukijärjestelmän heikkouksia ovat mm. tuen kohdentuminen henkilöille / ruokakunnille, jotka eivät tukea tarvitse. Tuotantotukea eivät saa ne, jotka sitä eniten tarvitsisivat eikä sitä riitä kaikille asukasvalintakriteerit (= tukikriteerit) täyttävälle

ARA-tuotanto on tehokkaasti tukenut erilaisten erityisryhmien (mm. opiskelijat, asunnottomat, palveluasumista tarvitsevat ryhmät) asumisen järjestämistä. Tuotantotuet ovat perusteltuja tässä tuotannossa, jota ei nykyoloissa synny markkinaehtoisesti.

Miten asumisen tukijärjestelmiä pitäisi kehittää?

ARA-vuokra-asuntojen toteutustapoja tulisi myös laajentaa esimerkiksi ottamalla käyttöön uusien asuntojen hankkiminen rakennettavasta asunto-osakeyhtiökannasta (vrt. asuntosijoitusrahastot) kokonaisten talojen rakentamisen sijaan. Toinen tapa olisi toteuttaa vuokra-asuntotuotantoa hankintakilpailutuksia (suunnittele, toteuta, omista), joissa asuntosijoittajat, -rakennuttajat ja -rakentajat tarjoaisivat tuotantoaan ARA-vuokra-asunnoiksi määräajaksi (esimerkiksi 10 – 20 vuodeksi). Tällaisilla ARA-asuntojen vuokra-asuntojen toteutustavoilla ehkäistäisiin asuinalue- ja kiinteistökohtaista segregatiota sekä voitaisiin kohdentaa tuotantotuki joustavasti niihin huoneistotyyppeihin, joiden tarve on suurin.

Asuntopolitiikan tulee edistää monipuolisten ja toimivien asuntomarkkinoiden kehittymistä. Valtion ja kuntien niukat tukivarat tulee kohdentaa tehokkaan tarveharkinnanperusteella (esim. yleinen asumistuki).

Vuokra-asumisen tukijärjestelmiä tulisi uudistaa siten, että tuki annetaan suoraan asukkaille tuotantotukien sijaan. Vastaavaa linjaa on jo noudatettu, kun omistusasumisen tuotantotuet on poistettu, ja omistusasumisen verotukia leikattu.

Millä toimenpiteillä voitaisiin helpottaa väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinatilannetta?

Kiinteistöverotuksessa tulee mahdollistaa määräaikainen verovapaus sellaisille kiinteistöille, joiden markkina-arvo on nolla (kiinteistöille ei ole olemassa ostajia / vuokraajia).

Heikon kysynnän alueilla tulee mahdollistaa poikkeamiset esim. rakennusten energiatehokkuus-vaatimuksista peruskorjauksien yhteydessä.

Arava-lainojen anteeksiannot ja purkuavustukset ovat erilaisia lainaehdotuksia parempi työkalu auttaa tyhjän ARA-asuntokannan purkamista.

Valtion ja kuntien tulisi harkita "ARA"-asuntojen hankkimista olemassa olevasta asuntokannasta, jos kunnassa on tarvetta sosiaalisille vuokra-asunnoille.

Mikä rooli valtion tukemalla asuntotuotannolla tulisi olla asuntomarkkinoilla?

Asuntopoliittiset tuotantotuet eivät kohdistu tehokkaasti tukea tarvitseville kotitalouksille.

Asuntopoliittisia tukijärjestelmiä kehitettäessä ei ole selkeästi määritelty kohderyhmiä, joiden asunto-ongelmia tukijärjestelmillä pyritään ratkaisemaan: kohderyhmissä katto on korkealla ja seinät leveällä.

Korkotukilainoitetussa vuokra-asuntotuotannossa ei ole kyetty tai haluttu riittävän tarkasti päättää, minkä tulo-asteiden kotitalouksille korkotukivuokra-asuntoja on tarkoitus tuottaa.

Tukijärjestelmien tavoitteena yleisesti käytettyä "kohtuuhintaisuus" -käsitettä ei ole haluttu määrittää. Sekä politiikan kohderyhmien että "kohtuuhintaisuuden" selkeä määrittäminen ovat välttämättömiä, jotta tuotantotuet voidaan mitoittaa optimaalisesti suhteessa kohdekotitalouksien tulotasoon ja "kohtuulliseksi" katsottaviin asumismenoihin. Esimerkiksi korkotukiasunnon vuokran kohtuullisuus on pienituloiselle eri asia kuin keskituloiselle. Mikäli valtion tuki mitoitetaan pienituloisen mukaan ja asunnot kohdentuvat keskituloisille, muodostuu tukiaste ylisuureksi suhteessa tarpeeseen.

Asuntopoliittisen ohjelman laatimisen yhteydessä tulisi määritellä, mitä "kohtuuhintaisuudella" tarkoitetaan, jotta tukitoimenpiteet voitaisiin mitoittaa ja kohdentaa oikein sekä varmistaa niiden tavoiteltu vaikuttavuus.

Euroopan Unioni on puuttunut mm. Alankomaiden sosiaalisen vuokra-asumisen tukiin valtiontukisäädöksiensä vastaisina. Alankomaissa tuli ottaa käyttöön tiukempi tarveharkinta asukasvalinnassa (tulorajojen alentaminen, max alle 33 000 €/v) sekä tulorajat ylittävien vuokralaisten osalta muita korkeammat vuokrankorotukset. (Katso State Aid No E2/2005 and N 642/2009 - The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations). Suomessa pääkaupunkiseudulle vuonna 2017 uudelleen asetetut ARA-asuntojen tulorajat olivat huomattavasti korkeammat kuin Alankomaissa.

Tuotantotukea asuntorakentamisessa tulee käyttää vain sellaisten asunnontarvitsijoiden asuntojen tuotantoon, joiden asumistarvetta ei ole mahdollista tyydyttää markkinaehtoisella asuntotuotannolla ja -tarjonnalla.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tulisi siirtyä valtion tukemaan asuntotarjontaan. Ns. ARA-asuntoja tulisi hankkia normaalista asuntokannasta / rakennuskohteista, ei rakentamalla uusia ARA-taloja.

Valtion tukia (asunto)rakentamiseen on usein käytetty suhdannepolitiikan välineenä, erityisesti lasku/matalasuhdanteessa. Tällaisen suhdannepolitiikan onnistumisesta ja vaikutuksista ei juuri ole kansantaloudellista tutkimusta. Asuntopoliittisen ohjelmatyön osana tulisi tehdä tutkimus tai selvitys, miten ARA-tukien käyttö suhdanteiden tasaajana on toiminut?

Miten ARA-asuntojen asukasvalintaa tulisi kehittää?

Valtion ja kuntien tukemien ns. ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan ja käytön tulee perustua sosiaaliseen tarveharkintaan ottaen huomioon myös hakijan tulot- ja varallisuus (mm. tulo- ja varallisuusrajat). Asukasvalintakriteerien tulee koskea kannan sisäisiä asunnon-vaihtotilanteita.

Asukasvalintakriteereistä tulee olla mahdollista poiketa, jos se ei johda epäterveeseen asukaskilpailuun yksityisten sijoittajien kanssa. ARA-asuntojen vuokrien määräytymisessä tulee mahdollistaa vuokrien määräytyminen asunnon vuokralaisen tulojen kehityksen perusteella siten, että tulojen noustessa vuokra voi nousta, mikä kannustaisi asumisen omatoimista järjestämistä

Asukasvalinnan tarveharkinnassa tulisi olla asumistukikriteeri: ensisijainen valintakriteeri tulisi olla, asunnon hakija täyttäisi myös yleisen asumistuen saamisen edellytykset.

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ei liity lainkaan sosiaalista tarveharkintaa.

Käytettävissä olevat julkiset varat ja kuntien ARA-tontit tulee kohdentaa sellaisiin asumisen tukimuotoihin, joihin liittyy toimiva, tehokas sosiaalinen tarveharkinta. Mikäli asumisoikeusasuntojen tuotannon tukeminen nähdään ylipäättään tarpeelliseksi, se tulisi toteuttaa vastikkeellisella valtion tuella eli esimerkiksi takausmaksullisella valtion täytetakauksella. Tätä toimisi myös uutena tulolähteenä Valtion asuntorahastolle.

Valtion asuntorahasto ARA on viime vuodet (2018: -80 milj.) tehnyt koko ajan tappiota (aravalainojen korkotuotot + takauspalkkiot alle maksettujen avustuksien + takauskorvauksien). Samaan aikaan ARAn (valtion) takausvastuut ja korkotukivastuut ovat koko ajan kasvaneet. Tähän on kiinnitetty huomiota mm. VM:n julkaisussa Katsaus valtion taloudellisiin vastuisiin ja riskeihin, kevät 2018.

ARAn taloudellista asemaa tulee heikentämään hallitusohjelmassa olevat ARAVA-lainakorkojen alennukset sekä ARasta maksettavien avustuksien merkittävä kasvu.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan asuntorahoitusta koskevassa mietinnössä todetaan, että

”Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että rahaston tulovirrat pienenevät

vähitellen, kun aiemmin myönnetty aravalainat maksetaan takaisin. Valiokunta pitää tärkeänä,

että hyvissä ajoin mietitään uusia tulolähteitä rahaston rahoitusmahdollisuuksien turvaamiseksi.”

Valtion taloudellisia riskejä koskevan raportoinnin ja hallinnan kehittämistä pohtinut VM:n työryhmä on suositellut, että ”talousarvion ulkopuolinen asuntorahasto tulisi sisällyttää budjettitalouteen tai jos sulauttamista ei tehdä, niin sen talous tulisi liittää kehysjärjestelmän piiriin”.

ARAn vastuiden kasvusta ja ”kestävyysvajeesta” tulisi Asuntopoliittisen kehittämisohjelman laatimisen yhteydessä laatia perusteellinen selvitys ja ennuste.

Viime kädessä valtio eli veronmaksajat ovat vastuussa kaikista Valtion asuntorahaston vastuista, kun rahaston tase ei enää riitä kattamaan kasvavia korkotuki- ja takausvastuita.

Kuntien ja kaupunkien rooli

Miten kuntien kaavoitus- ja tonttipolitiikka vastaa asuntotarpeeseen ja miten sitä tulisi kehittää?

- Väestöltään kasvavilla seutukunnilla ja kaupungeissa kuntien tulee lisätä ja nopeuttaa kaavoitusta asuntotuotannossa tarvittavan tonttimaavarannon ja tonttitarjonnan varmistamiseksi. Määrällisen tarjonnan lisäksi tulee varmistaa laadullinen tarjonta, jotta tonttitarjonta vastaa kansalaisten toiveita asuntorakennusten tyypeistä ja asuntojen koosta.
- Rakennustyypeiltään ja hankekooltaan monipuolinen (pien-, rivi-, ja kerrostalokohteet) tonttitarjonta on tärkeää rakennustuotannon kilpailun varmistamiseksi. Tuotannon keskittyminen vain kerrostalorakentamiseen vähentää kilpailua ja vaikeuttaa uusien rakennusyriyten pääsyä markkinoille. Samoin esimerkiksi rakennusmateriaalien määrittäminen asemakaavoissa voi vähentää kilpailua rakentamisessa ja rakennusmateriaalien tuotannossa.

Mikä on maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten merkitys asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamisessa?

- Ns. MAL-sopimuksille on tarvetta kolmella suurimmalla kasvualueella (Helsingin Tampereen ja Turun seudut), joihin sopimuksissa tulisi keskittyä. Kuntien tulisi sopimusosapuolina sitoutua lisäämään omistamiensa vuokrataloyhtiöiden investointeja ARA-asuntotuotantoon, johon on liitetty sosiaalinen tarveharkinta asukasvalinnassa.