

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 17.10.2022

§ 380

Jyväskylän, Kuopion ja Lahden MAL-kaupunkiseutujen kannanotto Ympäristöministeriölle ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) valtion tuetun asuntokannan kehittämiseksi.

9623/00.05.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Elinvoimajohtaja Markus Lankinen, 040 7017328

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseutujen kannanoton tiedokseen.

Perusteluosa

Jyväskylän, Kuopion ja Lahden MAL-kaupunkiseutujen kannanotto Ympäristöministeriölle ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) valtion tuetun asuntokannan kehittämiseksi:

Nykyinen asuntorakentamisen kustannuskehitys on ollut hyvin voimakasta kuluvana vuonna. Asuntojen rakentajat ja rakennuttajat ovat kohdanneet tilanteen, jollaista ei ole koskaan maassamme koettu aiemmin.

Rakentamisen kustannukset ovat nousseet valtavasti.

Uusilla MAL-kaupunkiseuduilla hankkeiden kustannukset ovat myös nousseet ja uusien valtion tuettujen asuintalojen hankintahinnat ovat kohonneet. Tavoitteena on, että pystymme kuitenkin saamaan uudistuotantoa myös nykyisessä tilanteessa ja että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA) huomioitaisiin hankkeiden kustannustason nousu. Tällä hetkellä näyttää siltä, että kustannustaso on noussut jopa 30-40 prosenttia aiemmasta, mikä tarkoittaa noin 800-1000 euroa neliötä kohden. Kustannusten nousuun liittyen kaupunkiseudut ehdottavat seuraavaa:

1) Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille hyväksyttävien hankkeiden kustannuksina hyväksytään rakentamisen kustannusten nousua edellyttämä taso.

2) Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseutujen ARA-vuokratalotuotannolle esitetään pikaisesti käynnistämisyavustusta 3000-10000 euroa asuntoa kohden eli vastaamaan tasoa, joka on jo voimassa Oulun, Tampereen ja Turun ja Helsingin MAL-kaupunkiseuduilla.

Avustuksen lopullinen suuruus asuntoa kohden määräytyisi hankkeen kokonaistarkastelun ja ARAssa tehdyn harkinnan perusteella ja niin, että tavoiteltava vuokratalohankkeen kustannus- ja vuokrataso saavutetaan.

Käynnistämisyavustus vaikuttaa suoraan vuokratalojen hankintahintaa alentavasti ja sillä on suoraan vaikutusta vuokratasoon. Laskennallisesti tämä olisi tarkoittanut seuraavaa vuoden 2021 hankkeiden osalta:

- Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseudulle hyväksyttiin vuonna 2021 kahdeksan ARA-vuokra-asuintalon rakentamiseen

käynnistämisyavustus, joka käsitti yhteensä 375 uuden asunnon rakentamisen. Näille asunnoille maksettiin 1000 euron käynnistämisyavustusta asuntoa kohden eli yhteensä 375 000 euroa. Mikäli avustuksen määrä olisi ollut 3 000 euroa, lisäkustannusvaikutus olisi ollut yhteensä 750 000 euroa. Vuokraan lisäävustuksella olisi ollut laskennallisesti vähintään 0,20 euron vaikutus neliötä kohden. Suuremmalla euromääräisellä avustuksella vaikutus vuokraan olisi ollut vastaavasti enemmän.

Johtopäätöksenä Jyväskylän, Kuopion ja Lahden MAL-kaupunkiseudut ehdottavat 3000-10 000 euron käynnistämisyavustuksen pikaista käyttöönottoa, jolloin avustuksella olisi suoraan merkittävä vaikutus asukkaiden vuokriin nykytilanteessa. Tällä hetkellä on jo vaarana, että ARA-hankkeista muodostuu liian kalliita alueen vuokratason nähden, jolloin ARA-tuotanto pienenee merkittävästi alueella.

3) Infra-avustuksen kohdentamiseen esitetään joustavuutta eli mahdollisuutta siirtää myönnettyä avustusta toiselle avustuskriteerit täyttävälle alueelle, mikäli alueen käyttöönotto esim. kaavoitussyistä viivästyy.

Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut ovat sitoutuneet MAL-sopimuksen puitteissa tuottamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa myös tulevana vuosina ja tämä kannanotto tähtää tavoitteiden saavuttamiseen myös nykyisessä toimintaympäristössä.

Tausta

MAL-sopimuskäytäntö laajeni Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille keväällä 2021. Sopimuksissa määritellään tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet lähivuosien asuntotuotannolle sekä kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämiseksi. Tavoitteena on rakentaa ilmastoviisaita kaupunkiseutuja sekä lisätä asuntotuotantoa helposti saavutettavilla alueilla. Sopimukset tukevat kaupunkiseutujen elinvoimaa ja sujuvan arjen rakentamista.

MAL-sopimuksen mukaan Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut ovat sitoutuneet toteuttamaan riittävästi valtion tuettua asuntotuotantoa tulevana vuosina. Tavoitteena on, että asumisen hintataso tukee hyvän elämän edellytyksiä ja asuntomarkkinoilta on saatavissa kohtuuhintaisia ja monipuolisia asumisen ratkaisuja.

Käytäntö on osoittanut, että MAL-sopimukset ovat hyvä työväline kaupunkiseutujen pitkäjänteiseen ja kestäväan kehittämiseen. Valtion ja uusien MAL-sopimusseutujen ensimmäisissä seurantatapaamisissa todettiin, että toimeenpano on uusilla alueilla lähtenyt hyvin käyntiin, mutta kehitettävää on vielä paljon.

Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduilla on käsitelty valtion tuetun (ARA) asuntokannan kehittämiseen liittyviä ongelmakohtia, joita on havaittu nykyisen toimintaympäristön ja rakentamisen kustannuskehityksen oloissa. Tästä syystä edellä mainitut kaupunkiseudut lähestyvät Ympäristöministeriötä sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusta (ARA) tällä kannanotolla.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Tiedoksi: Jyväskylän ja Kuopion kaupungit, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)