Helsingin kaupunki LAUSUNTO

Kiinteistövirasto

Asunto-osasto 14.10.2015

Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2016, LUKU 35.20

Pääkaupunkiseudulla segregaatio kasvaa

Tulorajojen palauttaminen valtion tukemien asuntojen asukasvalintaan ja toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden sekä vaikeasti työllistyvien erityinen suosiminen aiheuttavat vakavan segregaatiouhan vuokrataloihin ja vuokratalovaltaisille alueille.

Vuokrasopimusten määräaikainen tarkistaminen tulee myös välittömästi vaikuttamaan asuntojen hakijasegmenttiin heikentäen kysyntäpohjan sosioekonomista statusta. Vuokrataloalueiden slummiutuminen voi tapahtua hyvinkin nopeasti kun tulorajat tarkistetaan asunnonvaihtojen yhteydessä. Se aiheuttaa myös asumista väärän kokoisissa asunnoissa kun tarvittavasta vaihdosta pidättäydytään.

Sääntelytoimet ovat ylimitoitettuja havaittuun ”kohtaanto-ongelmaan” nähden. Ne tulevat lisäämään byrokratiaa ja aiheuttamaan kustannuksia, jotka tulevat viime kädessä kuluttajan maksettavaksi tai avustuksin korvattaviksi. Tässä kohtaa normitalkoot ovat käänteiset.

Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen kiinnostus aravatuotantoon hiipuu

Asukasvalinta- ja yleishyödyllisyyssäännösten sekä byrokratian kiristämisen seurauksena yleishyödylliset yhteisöt muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta ovat luopumassa aravatuotannosta. Myös kaupungit ja kunnat ovat harkitsemassa uudelleen tuotantopäätöksiään tässä tilanteessa. Eräät asiantuntijat ovat tehneet johtopäätöksen, että nykyinen hallitus haluaa lakkauttaa koko aravatuotannon huonontamalla sen ehtoja. Näillä ehdoilla tuotantomäärät saadaan laskuun.

Kohtuuhintainen tarjonta arava-uustuotannossa

Kohtuuhintaisuutta edistää käynnistysavustus, joka voisi kohdistua tuhanteen asuntoon seudulla. Omakustannusperiaatteen vuoksi tuki näkyy vuokrissa, ainakin kaupunkien omassa tuotannossa. Tuki sinänsä on kannatettava, tosin se ulottuu vain tuhanteen asuntoon Helsingin seudulla.

Uusi korkotukimalli ei ole herättänyt rakennuttajien kiinnostusta

Korkotukimallin vuokra-asuntotuotannolle suunniteltu käynnistysavustus on tarpeeton, ellei vuokratasoa samalla säännellä esimerkiksi omakustannusperiaatteen mukaisesti. Suurimmat toimijat eivät näytä olevan kiinnostuneita sellaisesta tuotantotuesta, joka tuo mukanaan sääntelyä. Vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa syntyy ilman tukeakin. Viimeaikainen tarjonnan kasvu ei ole laskenut vuokria, pikemminkin päinvastoin, vuokrat ovat nousseet jatkuvasti.

Asumisoikeusasunnoille on hyvä kysyntä Helsingin seudulla

Asumisoikeusasunnot ovat kysyttyjä, varsinkin Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä. Tuotantomalli on löytänyt paikkansa vuokra- ja omistusasumisen välimuotona. Omakustannusperiaatteella määritetyt asumisen vastikkeet takaavat asukkaille kohtuulliset asumiskustannukset. Sen vuoksi asumisoikeuden valtuuden vähentäminen kolmanneksella ei vaikuta järkevältä. Alan toimijat odottavat myös huolestuneina tietoja asumisoikeuden järjestelmän ehtojen muutoksista.

Asunnottomuustyö

Asunnottomuusstrategia kannattaa päivittää nykyiseen tilanteeseen, jossa odottamaton maahanmuutto vastaanotetaan. Aikaisempien kokemusten perusteella noin puolet maahan tulevista, maahan luvanvaraisesti jäävistä päätyy pääkaupunkiseudulle. Pääkaupunkiseudun valmiiksi kireät ja kalliit asuntomarkkinat eivät helposti pysty vastaamaan tähän kysyntäpiikkiin, ja on oletettavissa, että asunnottomuus tulee kasvamaan lähitulevaisuudessa. Tämä ilmiö tulisi tuoda asunnottomuustyön keskiöön aune-ohjelman sijaan tai rinnalle.

Markku Leijo, osastopäällikkö, puh. 040-7728952, markku.leijo@hel.fi