Helsingin kaupunki LAUSUNTO

Kiinteistövirasto

Asunto-osasto 24.2.2016

Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

ASUNTOPOLITIIKAN VAIKUTTAVUUS JA KESKEISET KEHITTÄMISHAASTEET

Asuntoalan asiantuntijat arvostelevat valtion asuntopolitiikkaa poukkoilevaksi. On kokeiltu erilaisia instrumentteja arvioimatta toimenpiteiden kokonaisvaikutusta etukäteen. Viime vuosina on keskitytty enimmäkseen erilaisten erityisryhmien asuntokysymyksiin. Tavallisten työssäkäyvien ihmisten asia on jäänyt taustalle. Metropolialueen suurin huolenaihe on kohtuuhintaisen asumisen tarjonnan varmistaminen seudulla. Se mahdollistaisi toivotun kehityksen, joka perustuu työvoiman liikkuvuuteen. Metropolin kasvu on myös moottori kansantalouden kasvulle. Tähän mahdollisuuteen kannattaisi tarttua, koska se on koko kansakunnan etu.

Pääkaupunkiseudulla ara-asuntokanta leimautuu ja segregaatio kasvaa tulorajojen palauttamisen ja määräaikaisten tarkastusten myötä

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 ara-tuotantoon hiipuu, vain kunnat ovat jäljellä

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 edellyttää subventioita, joita ei ole paljon

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 näyttää tarpeettomalta ja suhde pitkään korkotukeen on vielä avoinna

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, mutta tuotanto on vähenemässä hallituksen toimien seurauksena

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, asunnottomuuden torjunta

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.

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