EDUSKUNNAN ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOS 9.10.2017

LAUSUNTO [Numero]

LAUSUNTO EDUSKUNNAN ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTOLLE

HE 106/2017 Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2018

Helsingin asuntomarkkinatilanne jatkuu kireänä

Asuntotuotanto Helsingissä on hyvässä kasvussa. Uustuotannon painottuminen pieniin asuntoihin voidaan kuitenkin nähdä ongelmana niiden suuresta kysynnästä huolimatta, sillä asuntojen keskimääräisten pinta-alojen pienentyessä on ahtaasti asuminen lisääntynyt. Toisaalta pienten asuntojen suurta kysyntää selittää osaksi yhden ja kahden hengen talouksien huomattava osuus (79 % asuntokunnista), osaksi asumisen liian korkea hintataso. Taloudet hakeutuvat asuntoihin, joihin heillä on varaa. Joskus siitä on seurauksena ahtaasti asuminen ja alueellinen eriytyminen.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempaa. Kysyntä on kasvussa edelleen, mikä näkyy myös kaupungin vuokra-asuntojen kysynnässä. Kysynnän kasvua selittää mm. muuttoliike sekä kaupungin asuntojen muita toimijoita edullisempi vuokrataso. Osaltaan kysyntää on lisännyt myös kaupungin uusien vuokra-asuntojen houkutteleva sijainti kaupungin uusilla, kantakaupungissa tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevilla asuinalueilla. Suurin osa (87 %) viime vuonna vapautuneista vuokra-asunnoista tuli kuitenkin kantakaupungin ulkopuolelta eli Pohjois-, Itä-, ja Länsi-Helsingistä.

Tällä hetkellä Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja hakee n. 17 180 taloutta, mikä on enemmän kuin viime vuonna vastaavaan aikaan. Vuoden 2016 lopussa oli kaupungin vuokra-asuntoihin yhteensä 14 149 hakijaa, joista erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa olleita 65 %. Viime vuonna välitettiin yhteensä 2 660 vuokra-asuntoa. Uusia asuntoja näistä oli yhteensä 130. Kuluvana vuonna välitettävien asuntojen määrä on kasvussa, nyt on jo ylitetty 3 000 asunnon raja. Myös valmistuvia vuokra-asuntoja on viime vuotista enemmän, sillä tänä vuonna valmistuu yhteensä 462 vuokra-asuntoa.

Segregaation eli alueellisen eriytymisen uhka on edelleen voimassa

Helsingin kaupungin asukkaiden eriarvoistuminen on lisääntynyt yhteiskunnallisten erojen kasvaessa. Eriytymiskehitys heijastuu myös asuinalueilla. Kaupunginosien erot ovat kasvaneet asumisen hintatason osalta. Näin siitäkin huolimatta, että Helsingin asuntopolitiikassa on kiinnitetty eriytymiskehitykseen erityistä huomiota ja kehitystä on pyritty ehkäisemään poikkihallinnollisin toimin. Sosiaalinen sekoittaminen, toisin sanoen riittävä asuntotuotanto ja monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma ovat eriytymiskehityksen ehkäisemisessä keskeisessä asemassa.

Segregaation uhka on voimakkain kaupungin reuna-alueiden lähiöissä

Kaupungin omistamiin vuokra-asuntoihin hakevien suuresta määrästä huolimatta voi tasapainoisen asukasrakenteen saavuttaminen olla ongelmallista, sillä hakijajoukon sisällä kysyntä on osaksi eriytynyttä. Uusiin asuntoihin hakevien joukossa on paljon työssäkäyviä ja tulotasoltaan hakijasegmentin yläpäähän sijoittuvia talouksia. Niinpä tasapainoisen ja monipuolisen asukasrakenteen muodostuminen uusiin taloihin ei ole ongelma. Sitä ei myöskään ole työssäkäyvän talouden muuttaminen pois talosta.

Keskustasta etäämmällä sijaitsevilta alueilta asuntoa hakevien joukossa on enemmän pienempituloisia ja erilaisten tukien varassa eläviä talouksia. Nämä alueet ovat kärsijöitä, mikäli vuokrasopimusten määräaikainen tulotarkistus tulee voimaan. Jos näistä taloista työssäkäyvä talous, jolla on olennainen merkitys asukasrakenteen tasapainottajana, joutuisi esimerkiksi tulotarkistuksen takia muuttamaan pois, voi tilalle olla vaikea saada toista vastaavaa taloutta. Näillä alueilla on myös muitakin ns. työntötekijöitä, jotka saattavat vaikuttaa niiden talouksien haluun hakeutua muualle, joilla on siihen mahdollisuuksia.

Eräiden hallituksen asuntopoliittisten toimien vaikutukset

Voimaan tulleet tulorajat ovat vaikuttaneet jossain määrin asuntojen kysyntään sekä omistajien mahdollisuuksiin luoda tasapainoisia asukasrakenteita. Joitakin asuntotarjouksia on jouduttu perumaan tulorajojen ylitysten vuoksi. Huolimatta siitä, että suurin osa hakijakunnasta mahtuu voimassa oleviin tulorajoihin, on niiden vaikutus kielteinen, koska tulorajojen olemassa olo leimaa koko asuntokantaa. Erityistä huolta toimijoiden ja asukkaiden keskuudessa on aiheuttanut hanke asukkaiden tulojen määräaikaisen tarkistamisen toteuttamiseksi. Toteutuessaan tämä menettely aiheuttaisi pahimmillaan segregaatiokehityksen kiihtymisen.

Hallituksen asuntopoliittiset tukitoimet

Myönteistä on julkisen tuen kohdentuminen kasvukeskusalueille, joilla asuntojen kysyntä ja tarjonta eivät ole tasapainossa. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen suunnattu määräraha on toimenpiteenä oikeansuuntainen. Onnistuessaan siitä tulee hyvä väline asumisneuvonnan käyttöön. Tulevaisuudessa tulisi soveltaa tukijärjestelmää, jotka keskitetään sellaisille alueille, jotka ovat eniten tuen tarpeessa.

Näyttää siltä, että suuria uudistuksia julkisen tuen järjestelmiin ei ole vielä tehty. Samalla on havaittu, että suurin osa toimijoista on luopunut järjestelmästä. Nähtäväksi jää, minkälainen vaikutus nyt suunnitelluilla uudistuksilla (korkotukilaki) on tuotantotuen kysyntään.

Merja Liski
Yksikön päällikkö
Kaupunpunkiympäristön toimiala
Palvelut ja luvat
Asuntopalvelut