Asuntopolitiikan kehittämiskohteita

9.11.2017 ympäristövaliokunta

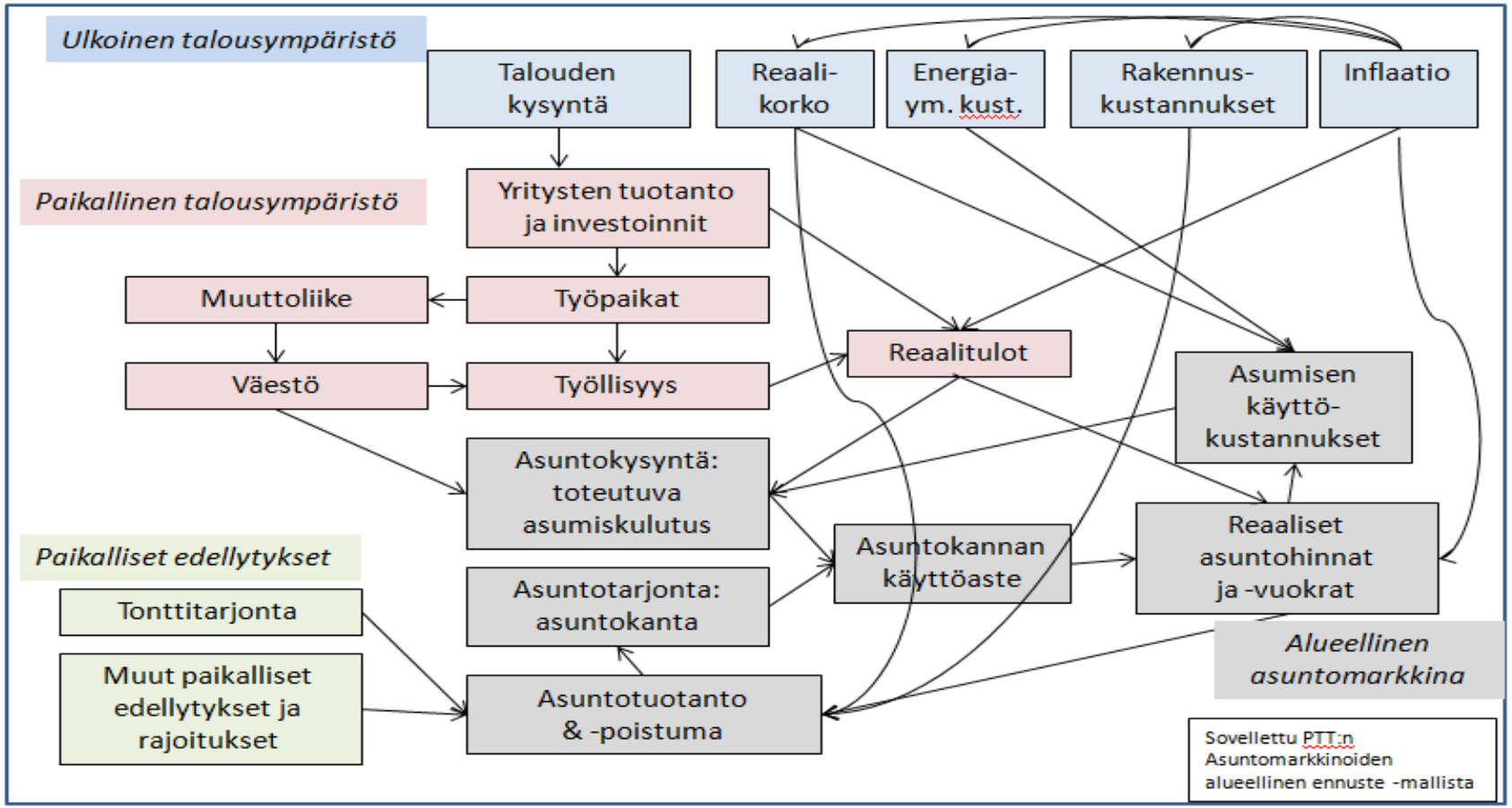
Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI

Tutkimuskysymykset ja päähavainnot

- Tutkimuksella oli kaksi pääkysymystä:
  1) selvittää pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen ja alueen asuntojen korkean hintatason kysymyksiä ja
  2) arvioida asumisen tukijärjestelmien ongelmakohtia ja vaikuttavuutta.
- Asuntopolitiikan kysymykset pysyneet vuosikymmeniä samoina
- Tällä vuosituhannella käyttöön otetut välineet ovat alkaneet toimia
- Radikaalille suunnanmuutokselle ei ole tarvetta, vaan toimiville keinoille laitettava lisää vauhtia

Alueelliset asuntomarkkinat kytkeytyvät tiiviisti kansainväliseen, valtakunnalliseen ja seudulliseen taloudelliseen toimintaympäristöön

- Asumisella on läheinen yhteys yritystoimintaan, työmarkkinoihin ja muuttoliikkeeseen.
- Pääkaupunkiseudun korkeat asumiskustannukset rajoittavat yritysten työvoiman saantia.
- Asumisen ongelmat heijastuvat koko Suomen taloudelliseen kasvuun ja kilpailukykyyn.



Paras keino hillitä asuntojen hintojen ja vuokrien nousua on asuntotarjonnan lisääminen hyvillä paikoilla

- Pääkaupunkiseudulla asuntotuotanto ei ole 2000-luvulla pysynyt väestönkasvun vetämän kysynnän tahdissa.
- Liian pieni tonttimaavaranto hyvin saavutettavissa sijainneissa on toiminut rakentamisen pullonkaulana.
- Tärkein tekijä, jolla yhteiskunta voi edistää asuntojen tarjonnan kasvua, on hyvissä sijainneissa kaavoituksen kautta aikaansaatava tonttimaavaranto.
- Helsingin seudun 2000-luvun liikenneratkaisut ja yleiskaavat ovat luoneet edellytykset pitkäjänteiselle kaavoitukselle, joka mahdollistaa tonttivarannon systemaattisen kasvattamisen hyvin saavutettavissa sijainneissa, kuten
  - Helsingin vanhat satama-alueet ja Pasila
  - Länsimetron vyöhyke
  - Kehäradan vyöhyke
  - Asemaseutujen tiivistäminen kaikilla ratavyöhykkeillä

Tonttitarjonnan edellytysten muuttunut suunta on hyödynnettävä ja sen jatkuvuus turvattava, jotta asuntotuotannon kasvu voi jatkua

- Helsingin seudun asuntotuotanto on jo kääntynyt nousuun lisääntyneen kaavoituksen seurauksena.
- Tonttitarjonnan edellytysten muuttunut suunta on hyödynnettävä ja sen jatkuvuus turvattava, jotta asuntotuotannon kasvu voi jatkua.
- Vuosittaisen asuntotuotannon tulee nostaa pitkäaikaisesti aikaisempaa selvästi korkeammalle tasolle, jotta asuntojen reaalihintatason nousu pysähtyisi
  - Pääkaupunkiseudulla 12 000 – 13 500 asuntoa vuodessa
  - Koko Helsingin seudulla 15 500 – 17 500 asuntoa vuodessa.
- Helsingin seudun voimassa olevat MAL-tavoitteet tarjoavat kaavoituksen ja asuntotuotannon määrän osalta hyvät lähtökohdat asuntotuotannon määrän nostamiselle kysynnän kasvua vastaavalle tasolle.

Asumisen tukijärjestelmien kirjo on laaja

- Asumisen tukijärjestelmien kirjo Euroopassa on laaja, suomalainen järjestelmä ei tässä suhteessa ole mitenkään poikkeuksellinen.
- Tukijärjestelmissä niin sanottujen kysyntätukien rooli on monissa maissa kasvanut (asumistukimenojen kasvu kaupungistumisen myötä, tarjontatukien vähentyminen mm. fiskaalisten syiden takia), silti myös tarjontatukia on laajasti käytössä.
- Kaupungistumisen myötä asuntotarjonnan riittämättömyys kasvukeskuksissa luo paineita asumistukimenojen kasvulle – kysyntää vastaavan riittävän asuntotarjonnan tason turvaaminen on välttämätön osa toimivaa asuntopolitiikkaa.
- Asumisen verotus ja verotuet ovat omistusasumista suosivia Suomessa kuten myös monissa muissa maissa.

Sosiaalisen vuokra-asuntokannan tarpeellisuudesta

- Yhteiskunnan hallinnoima vuokra-asuntokanta tarvitaan edelleen.
- Onko perusteltua antaa tukea alennettujen tontinvuokrien muodossa (käytännössä kaikkein kalleimmat sijainnit) vai pitäisikö pikemminkin käyttää asumistukea (ja miten tämä mahdollisesti muuttaisi kuntien ja valtion rooleja)?
- Sosiaalisen vuokra-asuntokannan keskittymät yhteydessä alueiden väliseen segregaatioon, rohkea asuntokannan uudistaminen on tarpeen (ml. purkava saneeraus, täydennysrakentaminen).
- Asukasvalinta sosiaaliseen vuokra-asuntokantaan ja tulotason tarkistaminen ajoittain:
  - Vanhoilla vuokra-asuntovaltaisilla alueilla asukasrakenteen painottuminen entistä voimallisemmin pienituloisiin (kuntien halukkuus tällaisten kohteiden rakentamiseen)?
  - Kannustinvaikutukset ja asukkaiden vaihtuvuuden kasvu?
- Sosiaalisen vuokra-asuntotarjonnan lisääminen myös vanhassa asuntokannasta (esimerkiksi ne alueet joilla täydennysrakentamisen mahdollisuudet ovat heikot).

Asumistukimenojen kasvun syynä on pääosin työttömyyden kasvu ja asumistuen määrittelyperusteissa tapahtunut muutos

- Yleistä asumistukea saavien kotitalouksien määrä on kasvanut vuodesta 2008 noin 80 prosenttia, asumistukimenot ovat kasvaneet samalla ajanjaksolla 1,2 miljardin euron tasolta 1,9 miljardin tasolle.
- Asumistukimenojen kasvun takana on talouden taantumasta seurannut työttömyyden, erityisesti pitkäaikaistyöttömyyden kasvu, sekä vuonna syksyllä 2015 voimaan tullut ansiotulojen suojaosa jota ei oteta huomioon asumistukea määriteltäessä.
- Asumistuki on osittain myös työmarkkinatukea (työvoiman siirtyminen työnhakuun kaupunkien asuntomarkkinoille).
- Asumistukimenojen siirtymistä vuokriin on kokonaan vaikea välttää, asuntotarjonnan rooli nousee tässäkin esille.
- Asumistukimenot kohdistuvat selkeästi pienituloisille kotitalouksille (yli 70 prosenttia kahteen alimpaan tulokymmenykseen ja 96 prosenttia alimpaan viiteen tulokymmenykseen).
- Asumistukijärjestelmän reformit (100 miljoonan euron leikkaus asumistukimenoihin, laskelmat perustuen SISU-mikrosimulaatiomalliin):
  - V1: hyväksyttävän enimmäisvuokran lasku
  - V2: perusomavastuun (kertoimen) kasvattaminen
  - V3: tukiosuuden lasku
  - V4: työtulojen suojaosuuden lasku
  - Vaihtoehtoiset tavat leikata asumistukimenoja kohdistuvat varsin eri tavalla eri tulokymmenyksiin kuuluviin kotitalouksiin.
- Vaikka asumistukijärjestelmän uudistusten avulla voidaan jonkin parantaa työllisyyttä, ovat nämä uudistukset kuitenkin hankalia siksi, että ei-työllistyvien osalta asumistukimenojen vähenemisestä seuraa todennäköisesti toimeentulotukimenojen kasvua (vrt. Kannustinloukkujen purkamista ja työvoiman liikkuvuuden edistämistä selvittäneen työryhmän raportti 2017).

18 Suositusta

1: **Tonttitarjonnan** edellytysten muuttunut suunta on hyödynnettävä ja sen **jatkuvuus turvattava**, jotta asuntotuotannon kasvu voi jatkua.

2: Kaavoituksessa tulee yltää vähintään **MAL-sopimuksen tavoitteisiin**. (MAL = maankäyttö, asuminen, liikenne)

3: Asuntorakentamisen **normeja** tulee **joustavoittaa**.

4: **Asunnottomuuden** poistaminen edellyttää **kasvavaa asuntotarjontaa** sekä asuntomarkkinoilta syrjäytymistä ennaltaehkäisevän toiminnan kehittämistä.

5: **Tukijärjestelmän** painotuksissa myös **asuntojen tarjonnan** rooli tulee huomioida.

6: **Maankäyttö** ja **liikennesuunnittelu** tulee sitoa paremmin toisiinsa.

7: Kunkin kaupunkiseudun tavoitteellinen yhteiskunnan kontrolloiman asuntokannan koko ja rakenne tulisi sopia valtion, maakunnan ja kuntien välisen **kumppanuuden pohjalta neuvottelumenettelyllä**.

8: Mahdollisimman suuri osuus **kaupunkirakenteen investoinn**eista ja ylläpidosta tulisi **rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla**.

9: **ARA-varallisuutta** tulee ohjata kaupunkirakenteen ja asumista edistävän **infrastruktuurin kehittämiseen**.

10: **Kaavoituksen vuorovaikutteisuutta** ja vaihtoehtojen tarkastelua on lisättävä ja valituskäytäntöjä tulee kehittää.

11: **MAL-aiesopimusten** luonne on muutettava **sitoviksi** ja pitkäaikaisemmiksi.

12: Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta on tärkeää parantaa **alueiden välisen liikkuvuuden** edellytyksiä.

13: Asuntomarkkinoiden **väliinputoajia** varten tarvitaan Helsingin seudun oloihin ja vuokratasoon sovitettua suoraa **asumistukea**.

14: Vaikeimmassa asemassa oleville asunnottomille tarvitaan erilaisia tuetun asumisen ratkaisuja, joissa on mahdollista saada tukea **laajemmin eri elämänalueiden ongelmiin**.

15: Asunnottomuuden **ennaltaehkäisyyn** tulee panostaa tehokkaammin.

16: **ARA-rahoituksen** ehdot tulisi muuttaa siten, että ne kannustavat kuntia ja jäljellä olevia voittoa tavoittelemattomia rakennuttajia tuottamaan yhteiskunnan kontrolloimaa asuntokantaa tai hankkimaan sitä **vanhasta asuntokannasta**.

17: **ARA-tuotannon tontit** tulisi vuokrata **samoilla hintakriteereillä** vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa.

18: **ARA:n tukea** tulisi myöntää nykyistä laajemmin hyvin **saavutettavien keskittymien** tiivistämiseen, laajentamiseen sekä uusien käynnistämiseen.