Kuntaliitto
Kommunförbundet

**Asiantuntijalausunto**

Dnro 855/03/2017

27.11.2017

Tarkastusvaliokunta
Eduskunta

Lausuntopyyntönne 8.11.2017

# Asiantuntijalausunto Asuntopolitiikan kehittämiskohteita -tutkimuksesta

Tutkimus asuntopolitiikan kehittämiskohteista niputtaa yksiin kansiin teemoja, jotka ovat olleet esillä viime vuosien keskusteluissa. Teemojen taustoitus on ammattitutkijoiden työtä samoin kuin niiden valinta ja käyttö analyysien pohjana.

Alussa esitetty asuntomarkkinoiden tilannekuva avaa ilmiöitä onnistuneesti tavalla, joka ei edellytä asuntosektorin ammattislangin tai juridiikan hallintaa. Näkökulma on kaupunkitalouden ja aluetieteen, mutta esitys on yleiskielinen.

Pääkaupunkiseudun tarkastelu alkaa esseetyyppisellä asiaproosalla hyvin valituista teemoista ja jatkuu asiantuntijakyselyn tuloksilla. Niitä taustoitetaan tutkimustiedolla, mikä nivoo tulokset tekstin muuhun sisältöön.

Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat analysoidaan empiirisin aineistoin, mutta sen ohessa käsitteellistetään kytkentöjä ja vaikutusmekanismeja, joihin asuntomarkkinoiden dynamiikka asettuu. Tämä auttaa lukijaa jäsentämään asuntomarkkinoita kontekstissa, joka on yleisempi, ja näin asuntomarkkinamekanismit avautuvat toimialan ulkopuoleltakin tulevalle lukijakunnalle.

Tukijärjestelmien tarkastelu muodostaa esityksessä oman kokonaisuutensa. Tarkastelun kerrotaan asettuvan *hyvinvointitaloustieteen* käsitteisiin, joihin lukijaa lähdetään johdattamaan. Hyvinvointitaloustieteellinen tulkinta tukijärjestelmistä ei varmastikaan ole ainoa mahdollinen, ja perusteita sen valinnalle jää lukija kaipaamaan. Kun kysyntä- ja tarjontatukien kombinaatiossa jälkimmäisen marginaalisuus on tarkastelun premissi, johtopäätökset ovat loogisesti sen mukaiset.

**Kriittisiä huomioita**

Kuntien asuntopoliittisen roolin näkökulmasta esitetty keinovalikoiman analyysi jää osin puutteelliseksi.

**Kuntien maapolitiikan koko välineistön tehokas käyttö** asuntopolitiikan hyväksi ei nouse esityksessä sen ansaitsemaan asemaan. Pitkäjänteinen maanhankinta antaa mahdollisuuksia kehittää asuntomarkkinoiden vakautta ja toimivuutta (useimmille tuttu esimerkki on Oulun kaupungin pitkänlinjan maapolitiikka). Tehokas tarjontapuolen asuntopolitiikka (maapolitiikan keinoin) leikkaa liiat pois hintakehityksestä ja korjaa näin markkinoiden epätäydellisyyttä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki antaa kunnille mahdollisuuden maan lunastukseen yhdyskuntakehityksen kannalta tarpeellisiin tarkoituksiin. Lunastushinnan määrittelyssä voidaan leikata rakennusmaan hintaa esim. liikenneinfrastruktuurin aiheuttamien kustannusten osalta. Samoin voidaan leikata viimeisten vuosien hintakehityksessä näkyvää odotusarvon kohoamista maanomistajalta yhteiskunnalle.

Tämä menettely on vaihtoehto tutkijoiden esittämään sopimukseen maaomistajan osallistumisesta infran kustannuksiin. Kunnan maapolitiikka on omiaan laskemaan myös vapaaehtoisesti toteutuvien maakauppojen hintoja.

www.kunnat.net
www.kommunerna.net

**Suomen Kuntaliitto**
Toinen linja 14,00530 Helsinki
PL 200, 00101 Helsinki
Puh. 09 7711,faksi 09 771 2291
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

**Finlands Kommunförbund**
Andra linjen 14,00530 Helsingfors
PB 200, 00101 Helsingfors
Tfn 09 7711, fax 09 771 2291
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi

Käyttäessään näin hankittua maata yhdyskuntakehityksen kannalta tärkeisiin tarkoituksiin kuten kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja luovuttaessaan tontteja alle markkinahinnan kunta ei näin ollen luovukaan tulosta, kuten tutkijat sanovat, vaan pidättäytyy itse - kuten tietysti pitääkin, saatuaan maan edellä kuvatulla tavalla aktiivisen maapolitiikan kokonaisuudessa - rahastamasta näitä arvonnousun elementtejä. (vrt.suositus 17)

**Seudulliselle maankäytönsuunnittelulle on välineistöä**, jota ei tutkimuksessa tunnisteta. Tukijärjestelmiä koskevassa luvussa pohditaan MAL-sopimusten yhteydessä asetetun (määrällisen) tuotantotavoitteen sijoittumista kaupunkiseudulle. Kirjoittaja katsoo, että määrällisen tavoitteen asettaminen voi ohjata ARA-tuotantoa sijainteihin, jotka eivät kelpaa markkinaehtoiseen tuotantoon. Muodostuu ongelmakeskittymien riski.

Riskin hallintaa varten kirjoittaja ehdottaa uutta neuvottelumenettelyä. Siinä kaupunkiseudun sosiaalisen vuokra-asuntokannan sijoittaminen neuvoteltaisiin valtion, maakunnan ja kuntien välillä. (Suositus 7)

Tässä yhteydessä olisi ollut syytä tarkastella uusinta seudullisen maankäytönsuunnittelun välineistöä, joka on vakiinnutettu Helsingin seudulle. Vyöhykkeinen rakennemalli, joka tämän työn myötä on luotu, ohjaa kaikkea asuntotuotantoa saavutettavuuskriteerien kautta. Malli ei tunnista kuntarajoja vaan perustuu liikenteellisiin saavutettavuusvyöhykkeisiin. Niiden avulla ohjataan jo nyt asuntotuotannon sijoittumista ja asetetaan sille tavoitearvot, joita mitataan. Sosiaalinen vuokra-asuntotuotanto kuten muukin kerrostalotuotanto ohjataan hyvin saavutettaville sijainneille.

Suurilla kaupunkiseuduilla asuntojen sijaintiriskit koskevat ennen kaikkea yksityistä omakotirakentamista haja-asutusalueelle etäälle palveluista.

**Kansainvälinen vertailu kaipaa syventämistä**

Euroopan maiden asuntopolitiikan vertailu koostuu kymmenen Länsi-Euroopan maan asuntopoliittisen tilanteen ja kehityksen lyhyestä kuvailusta. Lukijalle ei kerrota, miksi vertailu on haluttu tehdä tai mitä tavoitteita vertailulle on asetettu. Varsinaista best-practice -analyysia maiden asuntomarkkinatilanteiden valossa ei myöskään suoriteta.

Euroopan Unionin Urban Agenda-työn piirissä ollaan tekemässä tällaista asuntopolitiikan best-practice -analyysia. Tämän työn suuntaviivoja olisi jo ollut käytettävissä. Työssä on agendalla kohtuuhintaisen asumisen julkisen tarjonnan asema SGEI-palveluna. Alun alkaenkin verkoston lähtökohta oli, että kohtuuhintaisen asumisen julkista tarjontaa ei saa marginalisoida vain sosiaaliseksi ongelmalähtöiseksi toiminnaksi vaan taustalla nähdään suurempi markkinapuute (market failure), jonka hoitamiseen tarvitaan julkista toimintaa SGEI-statuksella.

https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/housing_partnership_-_guidance_paper_on_eu_regulation_and_public_support_for_housing_03-2017.pdf

**Kiinnostavaa lisätutkimustarvetta**

**Segregaatio-ongelmaa** tutkimuksessa on käsitelty vain siltä osin kuin sosiaalisen vuokra-asuntokannan asukasvalinnan ja vuokraoikeuden tiukat kriteerit keskittävät huono-osaisuutta.

Rajaus on perusteltavissa, mutta aihe on tärkeä, ja nousee erityisesti suurten kaupunkien uusissa strategisissa linjauksissa esiin. Osana kaupunkipolitiikkaa se lienee tulevien vuosien keskeisiä tutkimus- ja kehittämishankkeita. Asuntopolitiikka on segregaation ehkäisyssä ollut aktiivisessa roolissa, ja kaupungistumisen myötä sen kyky löytää uusia toimintatapoja ja yhteistyömuotoja on yhä tärkeämpää.

Alueellisen eriarvoisuuden ehkäisyssä tarvitaan kokeilu- ja tutkimusverkostoja. Niiden myöstä perinteinen mutta enää heikosti toimijoita innostava lähiö-ohjelmointi voidaan päivittää vastaamaan tämän päivän kaupungistumisen haasteisiin.

**Seudullisen elinvoiman ja asuntomarkkinoiden yhteys** nousee tutkimuksessa hyvin esiin esim. asuntomarkkinoiden tilannekuvassa ja seudullisten asuntomarkkinoiden vaikutusmekanismien analyysissa. Työmarkkinoiden toimivuus ja alueellisen liikkuvuuden mahdollisuudet koko maan tasolla, mutta myös paikallisen elinvoiman kehittyminen, seudullisten resurssien onnistunut hyödyntäminen ja kaupunkien houkuttelevuus ei vain työpaikkana vaan asuinympäristönä on tällä hetkellä kaupunkien erityisen kiinnostuksen kohteena. Tästä aihepiiristä tar-

vitaan valtakunnallisen tiedontuotannon lisäksi paikallisiin oloihin pureutuvia selvityksiä, joiden tilaamisessa kuntien tulee olla aktiivisia ja näin edistää omaa asuntopoliittista suunnittelutyötään.

**Asuntopolitiikan kannalta tärkeät lakiuudistukset**

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus otetaan esiin tutkimuksessa, mutta myös sosiaaliturvan kokonaisuudistus tulisi olla asuntopoliittisen keskustelun ja tutkimuksen kohteena. Sosiaaliturvan kokonaisuudistuksessa pyrittäneen hillitsemään asumiskustannusten kasvua. Millä keinoin tähän voidaan pyrkiä; miten voidaan rajata tai ohjata tuensaajien asumisvalintoja; mikä on Kelan, mikä maakunnan sosiaalitoimen ja mikä sosiaalista vuokra-asuntokantaa omistavien yhtiöiden rooli ja työnjako? Näitä kysymyksiä tulee jäsentää proaktiivisesti asuntopolitiikan näkökulmasta. Myös tässä on tutkimustiedolle tärkeä tilaus.

Laura Hassi

Asumisen asiantuntija