5404/2017

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Ympäristövaliokunta/O 61/2016 vp

Asiantuntijalausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisuun 1/2017 Asuntopolitiikan kehittämiskohteita

Eduskunnan tarkastusvaliokunta on teettänyt tutkimuksen, jossa on selvitetty asuntopolitiikan kehittämiskohteita. Tutkimuksen tavoitteena on ollut tuottaa päätöksentekijöille sellaista tietoa, johon pohjautuen on mahdollista lisätä kustannustehokkaasti asuntopolitiikan positiivisia vaikutuksia. Tutkimuksessa on tarkasteltu asuntopolitiikan ja -markkinoiden kehitystä ja nykytilaa, pääkaupunkiseudun asuntorakentamisen kysyntä- ja tarjontatilannetta sekä alueen asuntojen korkeaa hintatasoa sekä asumisen tukijärjestelmien ongelmakohtia ja vaikuttavuutta.

Espoon kaupunki pitää tärkeänä, että asuntopolitiikan kehittämiskohteita selvitetään ja asioista keskustellaan laajasti. Useista tutkimuksessa esille nostetuista kehittämistarpeista ja suosituksista voidaan olla pitkälti samaa mieltä. Tällaisia ovat esimerkiksi suositukset asuntorakentamisen normien joustavoittamisesta, kaavoituksen vuorovaikutteisuuden lisäämisestä ja valituskäytäntöjen kehittämisestä, maankäytön ja liikenteen sitomisesta toisiinsa sekä ARA-rahoituksen ehtojen muuttamisesta kannustavimmiksi.

Tutkimuksen asuntopolitiikan ja -markkinoiden kehitystä kuvaavassa osassa todetaan asuntopolitiikan olleen poukkoilevaa ja sen toimivuuden sekä tukijärjestelmien vaikuttavuuden arvioinnin haasteellista. Lisäksi tutkimuksessa todetaan, että asumisen tukijärjestelmiä ei ole rakennettu eikä kehitetä yhtenä kokonaisuutena. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan lyhytjänteinen asuntopolitiikka on vaikeuttanut etenkin tuetun asuntotuotannon toteutumista. Asumisen tukijärjestelmien kokonaiskehittäminen ja tutkimuksen suositus ARA- rahoituksen ehtojen kannustavuuden parantamisesta ei näy millään tavoin esimerkiksi tänä syksynä annetussa asuntorakentamisen korkotukilain muuttamista koskevassa esityksessä (YM1/600/2017). Tuetun asuntotuotannon markkinavuokria edullisempien vuokrien on todettu kuitenkin vähentävän huomattavasti asumistuen yhteiskunnalle aiheuttamia kustannuksia. Kun tuetun asuntotuotannon tarjonta ei vastaa kysyntää, joudutaan kysyntätukia maksamaan yhä enemmän. Asumisen kysyntä- ja tarjontatukien kustannusvaikutuksia tulisi vertailla keskenään ja tukia tulisi kehittää yhtenä kokonaisuutena.

Tutkimuksen mukaan asuntojen tarjontatuissa on useita ongelmia muun muassa tukien kohdentumisessa. Tarjontatukien kohdentumisen kotitalouksille todetaan olevan sattumanvaraista ja epäoikeudenmukaista. Asukasvalinnat valtion tukemiin vuokra-asuntoihin tehdään asunnon tarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella ja kunnat valvovat asukasvalintojen oikeudenmukaista toteutumista. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan tarjontatuet kohdistuvat asukasvalintojen näkökulmasta hyvin eivätkä edes asumisen aikana muuttuvat kotitalouksien verotettavat tulot merkittävästi vääristä tarjontatukien kohdentumista.

5404/2017

Asuntopolitiikan kehittämiskohteita -tutkimuksessa mainitaan, että tarjontatukiin perustuva tapa sosiaalisen vuokra-asuntokannan lisäämiseen on kallis, koska asuntotarjonta perustuu lähes kokonaan uudistuotantoon. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan entistä tärkeämpää olisi kiinnittää huomiota investointikustannusten sijasta rakennusten elinkaaren aikaisiin kustannuksiin. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA vastaa sekä investointi- että ylläpitokustannusten kohtuullisuudesta hyväksymällä tuettavan asuntotuotannon laatutason ja rakentamiskustannukset sekä valvomalla vuokrien määritystä. Asumiskulujen tulee tuetussa asuntokannassa perustua toteutuneisiin rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin toisinkuin markkinaehtoisessa asuntotuotannossa.

Tutkimuksessa väitetään tuetun asuntotuotannon syrjäyttävän markkinaehtoista asuntotuotantoa. Espoon kaupunki toteaa, että nykyisessä markkinatilanteessa, jossa tuetun asuntotuotannon määrä on pieni markkinaehtoiseen asuntotuotantoon nähden, tuetulla asuntotuotannolla ei ole syrjäyttävää vaikutusta. Nykyinen tuettu vuokra-asuntojen uudistuotanto ei riitä korvaamaan edes käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvaa vuokra-asuntokantaa.

Tutkimuksessa todetaan, että asuntotuotannon riittämättömän tarjonnan keskeisin ongelma kiteytyy kaavoituksen ja tonttitarjonnan pullonkauloihin sekä alan huomattavan yksityiskohtaiseen sääntelyyn. Tutkimuksen mukaan talouden alakulo, työllisyystilanteen epävarmuus sekä väestön muuttoliike kaupunkeihin ovat lisänneet kysyntää etenkin vuokra-asuntomarkkinoilla. Myös kotitalouksien koon pieneneminen ja yksinasuvien määrän kasvu ovat kasvattaneet etenkin pienten asuntojen kysyntää. Kasvavaan kysyntään ei ole pystytty vastaamaan riittävällä tarjonnalla, mistä seurauksena on ollut asuntohintojen ja vuokrien nousu. Myös tiivistyvässä kaupunkirakenteessa välttämättömien rakenteellisten pysäköintiratkaisujen toteuttaminen on nostanut asuntorakentamisen kustannuksia ja asuntojen hintoja.

Helsingin seudulla kaavoituksen ja sitä kautta myös tonttitarjonnan määrä on viime vuosina kasvanut huomattavasti. Liikennehankkeilla on ollut merkittävä vaikutus kaavahankkeiden ja asuntotuotannon käynnistymiseen. Käynnissä olevan Helsingin seudun MAL -2019 suunnitelman lähtökohtana on, että vuonna 2050 Helsingin seudulla asuu 2 miljoonaa asukasta ja seudulla on 1,05 miljoonaa työpaikkaa. Nykyisen MAL -sopimuksen taso riittää edellä mainitun tavoitteen toteuttamiseen. Tavoitteen toteutuminen vaatii kuitenkin myös jatkossa uusia investointeja liikennejärjestelmään. Lisäksi tulee investoida alueiden infrastruktuurin rakentamiseen sekä asukkaiden tarvitsemien palveluiden järjestämiseen. Espoon kaupunki ei kannata tutkimuksessa esitettyä suositusta ARA-varallisuuden ohjaamisesta kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen vaan ARA -varallisuus tulee käyttää valtion tukeman asuntotuotannon nykyistä suurempien tukielementtien lisäämiseen ja sitä kautta tavoitella tuotannon määrän merkittävää kasvua. Myöskään tutkimuksessa esitetty suositus ARA -tukien myöntämisestä nykyistä laajemmin hyvin saavutettavien keskittymien tiivistämiseen, laajentamiseen sekä uusien käynnistämiseen ei ole nykyisten kunnille myönnettävien infra-avustusten muodossa tarkoituksenmukaista. Sen sijaan tukea tulisi myöntää asunto-osakeyhtiöille ja ara -toimijoille keskeisillä sijainneilla olevien huonokuntoisten kohteiden purkavaan saneeraukseen ja täydennysrakentamiseen.

5404/2017

Asuntopolitiikan kehittämiskohteita -tutkimuksessa on todettu, että lisääntyvä tuetun asumisen tarjonta voi johtaa myös asuinalueiden välisten erojen kasvuun ja alueellisen eriytyisen syventymiseen. Segregaation vähentämiseksi tutkimuksessa ehdotetaan, että ARA -tuotannon tontit tulisi vuokrata samoilla hintakriteereillä vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa ja kunnan tulisi maksaa lisäasumistukea asumistukeen oikeutetuille kotitalouksille korkean tonttivuokran kompensoimiseksi. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan parempi keino on hajauttaa tuettua asuntotuotantoa sekä alue- että korttelitasolla ja myydä tai vuokrata tontit tuettuun asuntotuotantoon nykyisin käytössä olevalla tonttien enimmäishintaperiaatteella. Tontin vuokran tai myyntihinnan kompensoinnin vaikutukset ovat paremmin arvioitavissa kuin tulevina vuosina maksettava lisäasumistuen määrä. Lisäasumistuki ei myöskään kannusta asukkaita lisätulojen hankkimiseen.

Tutkimuksen suosituksista monet liittyvät asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn ja vähentämiseen. Espoon kaupunki osallistuu aktiivisesti käynnissä olevaan asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaan 2016-2019 (Aune). Ohjelmassa on useita asunnottomuuden vähentämiseen tähtääviä toimenpiteitä kuten talous- ja asumisasioiden neuvonta alle 30 -vuotiaille, sosiaalisen luoton myöntäminen, asumisneuvontaan myönnettävät avustukset ja asumisneuvonnan lisääminen sekä kokemusasiantuntijoiden käyttäminen. Tuoreiden asunnottomuuslukujen näkökulmasta asunnottomuuden vähentämisessä on myös onnistuttu. Väestömäärän voimakkaasta kasvusta huolimatta yksinäisten asunnottomien määrä on Espoossa pysynyt ennallaan ja perheiden ja pariskuntien asunnottomuus vähentynyt. Pitkäaikaisasunnottomia on aiempia vuosia vähemmän. Espoon kaupunki pitää tärkeänä, että asunnottomille voidaan tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ensisijaisesti normaalista asuntokannasta. Vain vaikeimmassa tilanteessa oleville mielenterveys- ja päihdekuntoutujille tulee olla keskitettyjä asumisratkaisuja.

Asuntopolitiikan kehittämiskohteita -tutkimuksessa ei ole otettu kantaa maakunta- ja sote -uudistusten tuomiin muutoksiin. Kuntien omistuksessa ja välivuokrauksessa on huomattava määrä sosiaali- ja terveystoimen asiakkaille kuten asunnottomille, maahanmuuttajille, vammaisille, tukea tarvitseville nuorille, mielenterveys- ja päihdekuntoutujille sekä ikääntyneille vuokrattuja ns. tukiasuntoja. Asuntojen hallinnointi ja vuokraus on organisoitu kunnissa eri tavoin ja etenkin suurissa kunnissa hajallaan useilla toimialoilla. Maakunta- ja sote -uudistuksen vaikutuksista tukiasuntojen hallinnointiin ja vuokraukseen tulee keskustella.

Anne Savolainen
asuntopäällikkö
040 353 3582
anne.m.savolainen@espoo.fi