29.01.2018 855/10.02.02.00/2017
0 61/2016 vp

Tarkastusvaliokunta
00102 EDUSKUNTA

trv@eduskunta.fi

HSL:N ASIANTUNTIJALAUSUNTO ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEISTA

Eduskunnan tarkastusvaliokunta on käsittelemässä asuntopolitikan kehittämiskohteita ja tähän aiheeseen liittyy tarkastusvaliokunnan tilaama tutkimus. Tässä lausunnossa käsitellään kyseistä tutkimusta sekä yleisesti asuntopolitiikan kehittämiskohteita oman toimintamme näkökulmasta.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL) vastaa Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman teosta alueiden kehittämistä koskevan lain, lain pääkaupunkiseudun kuntien jätehuoltoa ja joukkoliikennettä koskevasta yhteistoiminnasta (829/2009) sekä kuntayhtymän perussopimuksen mukaisesti. Nyt käsillä olevalla suunnittelukierroksella suunnittelussa ovat keskeisesti mukana myös maankäytön ja asumisen näkökulmat. Suunnittelu kulkeekin nimellä MAL 2019, kuvaten maankäytön, asumisen ja liikenteen muodostamaa kokonaisuutta. MAL 2019 –suunnitelma luo näkemyksen Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisestä, minkä vuoksi se on keskeinen lähtökohta seuraavaa MAL–sopimusta ja seurantaa tehdessä. HSL on yksi MAL-sopimuksen osapuoli.

Lausunnossa on pyydetty kiinnittämään oman toimintamme ja asiantuntemuksemme perusteella huomiota erityisesti seuraaviin asuntopolitiikan kehittämistarpeita ja - haasteita koskeviin kysymyksiin:

1) arvioikaa tutkimuksen keskeisiä johtopäätöksiä ja kehittämisehdotusten toimivuutta

2) esittäkää omat näkemyksenne harjoitetusta asuntopolitiikasta ja sen ongelmakohdista sekä ongelmien syistä ja seurauksista

3) esittäkää arvio asuntopolitiikan kehittämishaasteista ja esittäkää omat kehittämisehdotuksenne.

29.01.2018 855/10.02.02.00/2017
0 61/2016 vp

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu virkamieslausuntona asiantuntijalausunnon asuntopolitiikan kehittämiskohteista:

Tutkimuksen keskeiset johtopäätökset ja kehittämisehdotusten toimivuus

Tutkimuksen keskeinen johtopäätös asuntojen hintojen hillitsemiseksi asuntotarjontaa kasvattamalla on kaupunkitaloustieteellisen kirjallisuuden perusteella oikeansuuntainen johtopäätös. Erityisesti kaavoituksella tonttimaatarjonnan kasvattaminen korkean kysynnän alueilla on oikeansuuntainen suositus asuntotarjonnan kehittämisen näkökulmasta. Tässä yhteydessä on kuitenkin hyvä tunnistaa, että korkean hintatason indikoimat kysytyt alueet ovat usein jo rakennettuja alueita, joissa lisäkaavoittaminen tarkoittaa jo rakennetun ympäristön täydentämistä.

Tutkimuksen näkemys MAL-tavoitteesta minimitasona riittävälle asuntotuotannolle on oikeansuuntainen, sillä sen mahdollistama lisätuotanto sekä tarjonta auttavat hillitsemään kasvavasta kysynnästä nousevia asuntojen hintoja. MAL-sopimusten kehittäminen pitkäaikaisemmaksi ja hallituskaudet ylittäväksi on tärkeä johtopäätös.

Asuntorakentamisen normeissa on varmasti tarkistamisen varaa, mutta normien joustavoittamisessa tulee kuitenkin olla tarkkana, jotta ei synny kannusteita negatiivisten ulkoisvaikutusten synnyttämiselle. Tämä liittyy sekä ympäristötekijöiden että asuinympäristön laadun huomioimiseen.

ARA-varallisuuden käyttäminen kokonaisvaltaiseen maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseen on raikas ehdotus, mutta riskinä on, että asumisen tukielementit sekä liikenteen kehittämispäätökset eriytyvät yhä voimakkaammin toisistaan ja eivät tue asetettuja tavoitteita. Tällöin on riski, että asumisen kysyntäpainotteiset tuet valuvat yhä vahvemmin KELA:n ja kuntien kontolle.

Kehittämisehdotus kaupunkirakenteen investointien ja ylläpidon rahoittamisesta tonttimaahan kohdistuvilla veroilla ja maksuilla on kannatettava. Tälle on vahvat perusteet kaupunkitaloustieteessä.

Mikäli tuloerojen oletetaan kasvavan tulevaisuudessa, on johtopäätös asunnottomuuden torjuntaan panostamisesta erittäin tärkeä kaupunkiseutujen sosiaalisesti kestävän asuntopolitiikan näkökulmasta.

29.01.2018 855/10.02.02.00/2017
0 61/2016 vp

Näkemys harjoitetusta asuntopolitiikasta sekä ongelmien syistä ja seurauksista

Kysyntäperusteiset rahoituskeinot, kuten tonttimaahan liittyvät maksut ja verot sekä liikenteen käyttäjäperusteiset hinnoittelujärjestelmät, ovat maankäytön, asumisen ja liikenteen kokonaisuudessa alikäytettyjä työkaluja. Näihin keinoihin ja niiden selvittäminen tulee panostaa.

Asuntopolitiikan näkökulmasta keskeisiä haasteita ovat vahvasti kasvavien kaupunkiseutujen asuntotarjonnan puutteisiin ja taantuvien alueiden asuntokannan rapautumiseen liittyvät haasteet. Tämä näkyy selvityksessä sivuilla 30 ja 31 esitetyissä tilastoissa, joista voi hyvin havainnoida Helsingin seudun merkittävästi korkeamman hintatason muuhun maahan verrattuna.

Varainsiirtovero sekä muut muuttoliikettä hidastavat politiikat voidaan nähdä ongelmallisina kaupungistuvassa Suomessa, sillä ne haittaavat ihmisten ja myös yritysten liikkuvuutta. Tällä voi olla merkittäviä seurauksia pitkän aikavälin tuottavuuskehitykseen.

Asuntopolitiikan haasteet ovat merkittäviltä osin seurausta riittämättömästä asuntotarjonnasta korkean kysynnän alueilla, minkä vuoksi niihin vastaaminen vain asuntopoliittisilla tukielementeillä on aina haasteellista.

Kysyntätuet ovat kustannusvaikutuksiltaan selkeitä ja näkyvät suoraan budjeteissa, mutta niihin liittyy usein kannustinloukkuja. Vastaavia haasteita liittyy tarjontatukiin, mutta niiden käyttö on julkiselle sektorille helpompaa, koska niiden kustannukset eivät näy suorassa budjettirahoituksessa ja niihin sisältyvissä momenteissa, vaan ovat muodoltaan menetettyjä tuloja.

Tutkimuskirjallisuuden perusteella korkeaksi kasvaneet hintatasot aiheuttavat myös suurempia riskejä ja volatiliteettia asuntomarkkinoille. Näillä voi olla merkittäviä vaikutuksia Suomen makrotalouden kehitykseen. Tämän vuoksi tulisi kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti kalleimmille hintavyöhykkeille. Käytännössä tämä tarkoittaa näiden alueiden täydennysrakentamismahdollisuuksien kartoittamista sekä täydennysrakentamisen toteuttamista.

Asuntopolitiikan kehittämishaasteet ja kehittämisehdotukset

Keskeinen haaste on joustamaton asuntotarjonta kysytyimmillä alueilla, minkä seurauksena alati kasvava kysyntä suurilla kaupunkiseuduilla nostaa hintoja laajasti niiden asuntomarkkinoilla. Tämän seurauksena ovat kasvavat asumisen kustannukset sekä asumiseen liittyvien tukien kasvu. Avainkysymys onkin, miten pystytään lisäämään tarjontaa kaikkein kalleimmilla hintavyöhykkeillä ja täten purkamaan pullonkauloja. Tämä haaste on läsnä

29.01.2018 855/10.02.02.00/2017
0 61/2016 vp

erityisesti Helsingin seudulla ja vaatii kokonaisvaltaista suunnittelujärjestelmää ja kaupunkikehittämistä koskevaa keskustelua.

Asuntotarjonnan lisäämiseksi tulisi kaavoittaa asuntomarkkinoiden näkökulmasta houkuttelevimmille alueille merkittävästi lisää, mikä tarkoittaa merkittävää täydennysrakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Tämän lisäksi tulee panostaa rakentamisen markkinoiden toimivuuteen, jotta olemassa olevasta maavarannosta saadaan tonttimaa mahdollisimman tehokkaasti käyttöön. Tämä tarkoittaa rakentamiseen liittyvien tuotantotekijöiden varmistamista, erityisesti riittävän työvoiman osalta, sekä markkinoiden toimivuuden varmistamista riittävän kilpailun näkökulmasta. Lisäksi tulee panostaa korkean saavutettavuuden luomiin maankäytön kehittämispotentiaalia omaaviin alueisiin.

Kaupunkiseutuja koskeva seudullinen ja strateginen suunnittelutaso edesauttaa koko seudun edun toteutumisen asuntopolitiikan suhteen sekä siihen oleellisesti liittyvien maankäytön suunnittelun ja liikennejärjestelmäsuunnittelun suhteen. Tämä vaatii integroitua suunnittelujärjestelmää, jossa koko maankäytön, asumisen ja liikenteen kokonaisuus nähdään yhteisesti kehitettävänä ja optimoitavana kokonaisuutena. Ilman tätä integraatiota on selkeä riski jonkin näkökulman osaoptimoinnille, ongelmien juurisyiden tunnistamiselle sekä niihin löydettävien ratkaisuiden löytämättömyydelle. Tästä käy esimerkkinä tarpeettoman suuret asumisen tuet, kun juurisyy on riittämätön asuntotarjonta, johon oikea lääke on kaavoituksessa ja liikennejärjestelmän kehittämisessä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Tero Anttila
toimitusjohtajan sijainen

Sini Puntanen
osastonjohtaja

TIEDOKSI HSL:n hallitus
HSL:n kirjaamo

Tero Anttila	HSL
Sini Puntanen	HSL
Tuire Valkonen	HSL
Niko-Matti Ronikonmäki	HSL