Vailla vakinaista asuntoa ry:n lausunto Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

Asia: Asuntopolitiikan kehittämiskohteita O 61/2016 vp.

Tutkimuksen keskeiset johtopäätökset ovat yhdistyksemme mielestä oikeat:

Kohtuuhintaisten pienehköjen vuokra-asuntojen liian pieni määrä ja yleisesti vuokra-asuntokannan niukkuus on monen asuntopolitiikkaan liittyvän ongelman keskeinen juurisyy, varsinkin pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla. Sama pätee pienemmissä määrin myös muissa kasvukeskuksissa.

Pienituloisemmille liian korkeita vuokria ja soveltuvien vuokra-asuntojen puutetta on selitetty markkinakysymyksenä ja pääkaupunkiseudun väestön vuosittaisella kasvulla. Tutkimuksessa keskeisenä syynä nähdään kuitenkin maankäyttöön liittyvät kysymykset. Kaavoituksen kautta syntyvässä tonttivarannossa ei ole riittävästi huomioitu pienten vuokra-asuntojen tarvetta. Keskeinen tekijä joka määrittää hintatasoa ja asuntojen saatavuutta on soveltuvien asuntojen kokonaismäärä. Joten myös kalliimpien ”kovanrahan” pienten vuokra-asuntojen rakentaminen kannattaa, koska asuntokannan kasvu vaikuttaa koko vuokramarkkinaan ja resurssi vapautuu jostain muualta.

Toisena keskeisenä keinona nähdään riittävä pienten kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttaminen ARA tuilla. Julkisella rakentamisella ei pystytä paikkaamaan kokonaisuudessaan asuntokannan vajetta joka on syntynyt kymmenien vuosien aikana. **Kohtuuhintainen julkinen ja puoli-julkinen vuokra-asuntokanta on kuitenkin se väylä, jonka kautta ne ryhmät, jotka kohtaavat syrjintää tavallisilla asunto-markkinoilla, kykenevät hankkimaan asunnon.**

Pitkä-aikaisasunnottomien asuttamisessa viitataan usein siihen, että kyseessä on enemmän kyse riittävästä sosiaali-ja terveydenhuollon tuesta, kuin asuntojen määrästä. Tämä pitää monessa tapauksessa paikkansa. Tällöin unohdetaan kuitenkin se, että mitä suurempi on asunnottomaksi joutuneiden ihmisten määrä, sitä suurempi on myös pitkäaikaisasunnottomien ihmisten määrä. Rakenteellisen asunnottomuuden tilanteessa asunnottomaksi, myös pitkäaikaisasunnottomaksi, joutuu myös ihmisiä jotka lähtötilanteessa ovat vain asunnon tarpeessa.

Tehokas ja hyvin toimiva vuokra-asuntomarkkina, jolta myös pienituloiset ihmiset löytävät omille tuloilleen sopivan vuokra-asunnon, on paras tapa ennaltaehkäistä asunnottomuutta.

Keskeisenä keinona pääkaupunkiseudun asuntopolitiikan kehittämisessä nähdään kunta-, maakunta-ja valtiotason yhdessä neuvottelemat sopimukset jotka tehdään useamman vaalikauden mittaisiksi, koska

Postiosoite	Puhelin	Sähköposti	Y-tunnus	Tilinumero
Kinaporinkatu 2 D 3. krs	+358 (0)44 7044310	toimisto@vvary.fi	1058539-9	FI12 8000 1400 1742 08
00500 Helsinki		www.vvary.fi		FI95 8000 1770 5353 01 jäsenmaksut

asuntopolitiikka on pitkäjänteistä toimintaa. Lyhyillä vaihtelevilla toimenpideohjelmilla ei saada juuri mitään vaikutusta aikaiseksi. Rohkaisevana esimerkkinä ovat, pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman rinnalla, tehdyt pääkaupunkiseudun kuntien MAL- sopimukset, joiden avulla vuodesta 2015 lähtien vuokra-asuntojen rakentamismäärät ovat olleet tavoitetasolla.

Julkisyhteisöjen omistamien säänneltyjen kohtuuvuokraisten asuntojen rakennuttamista kyllä pidetään tutkimuksessa tärkeänä, mutta keinot lisätä tätä asuntokantaa ovat vähissä. Pääkaupunkiseudun kunnat ovat vuosia olleet haluttomia rakentamaan lisää vuokra-asuntoja, ja yleishyödyllisten vuokra-asunto yhtiöiden/rakennuttajien määrä ja volyymi on pudonnut huolestuttavan alas. Valtion tulisi harkita valtio-omisteisen vuokra-asuntorakentajan tuomista voimakkaammin pääkaupunkiseudun asuntorakentamiseen. **Vaikka tutkimuksessa yleisesti suositellaan, että infrastruktuuri-ja kaavoituskustannukset peritään maksuina ja vuokrina maanhinnoissa takaisin, voisi tonttihintojen subventoiminen toimia hyvänä kannustimena, jotta saadaan lisättyä pienten kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamista.**

Kannatamme lämpimästi suositusta että asuntopolitiikkaa muokattaisiin yhdessä elinkeino-, työllisyys-ja sosiaalipolitiikan kanssa, jotta harjoitetun politiikan kokonaisvaikutukset tulisivat näkyviin. Esimerkkinä pääkaupunkiseudun jatkuvasti nousevien vuokrien vaikutus alueen palvelualan yrityksien vaikeuksiin palkata uutta työvoimaa.

Asumistuki on tutkimuksen mukaan selkeästi parhaiden kohdistuva pienituloisten asumista tukeva tuki-muoto. Epäilykset siitä että tuki valuisi suoraan vuokrien tasoon ovat liioiteltuja. Tutkimusnäytön mukaan vaikutukset vuokratasoon eivät ole yksiselitteisiä, ja markkinavaikutus johtuu lähinnä lisääntyneestä kysynnästä markkinoilla**. Varsinkin pääkaupunkiseudulla asumistuki mahdollistaa asumisen ihmisillä joilla ei siihen olisi muuten varaa ja tuen karsiminen johtaisi heidän kohdallaan asunnottomuuteen, tai saman rahan maksamiseen muiden tukimuotojen kautta.** Asumistuen määrien kauhistellut kasvuluvut ovat suoraan linjassa työttömyyden kasvun kanssa, eli tuen määrä kasvaa kun ihmiset joutuvat taloudelliseen tilanteeseen jossa tukea tarvitaan, jotta asumiskustannuksista voidaan selvitä.

Yhdistyksemme arvio harjoitetusta asuntopolitiikasta koskee ensisijaisesti Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla harjoitettua asuntopolitiikkaa, koska alue on asunnottomuuden kannalta keskeinen. Alueen asuntopolitiikalla on myös valtakunnallista merkitystä sen talousvaikutusten kautta, ja sen ongelmat koskettavat paljon suurempaa määrää väestöstä, kuin niitä jotka joutuvat asunnottomiksi.

Pääkaupunkiseudun asumiskustannukset ovat pitkään kasvaneet nopeammin kuin muualla maassa, ja erityisesti pienistä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on metropolialueella ollut pula 90-luvulta lähtien, ja aikaisemminkin. **Alueen väestön kasvu, muuttovirta muualta maasta on toki merkittävä tekijä**

asuntomarkkinoilla, mutta tilanteeseen on vaikuttanut pääkaupunkiseudulla pitkään harjoitettu asuntopolitiikka.

Pääkaupunkiseudun kunnat ovat tehneet pitkälle 2000-luvulle asti asuntopolitiikkaa, jossa kunnat kilpailivat nk. hyvistä veronmaksajista, ja pienten kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamista haluttiin välttää. Ajattelumallin mukaan asuntopolitiikalla voidaan houkutella haluttua väestöä; keskiluokkaa ja kansainvälisiä huippuosaajia yms. Helsinki on kaupunki, jossa on paljon suhteellisen matalapalkkaisia palvelualan työntekijöitä sekä Suomen korkein prosentti yhden hengen ruokakuntia. Asuntopolitiikkaa tehtiinkin pitkään kuvitteellisen, halutun väestön tarpeisiin, sen sijaan että olisi tehty politiikkaa, joka palvelee olemassa olevan, ja ennusteiden mukaisen, väestön tarpeita.

Asuntopoliittinen doktriini on ollut pitkään murroksessa, ja MAL sopimusten myötä pääkaupunkiseudun asuntopolitiikassa on nähtävissä uudenlaista halua pitkäjänteiseen väestö-ennusteisiin perustuvaan asuntopolitiikkaan, jossa otetaan huomioon tehtyjen ratkaisujen vaikutus myös elinkeino-,sosiaali-ja integraatiopolitiikkaan. Haasteena on, saadaanko nämä toimintamallit siirtymään myös maakunta ja SOTE uudistuksen jälkeiseen maailmaan. Tässä valtionhallinnolla on suuri vastuu prosessin ohjaamisessa.

Asuntopolitiikan kehittämiskohteita tutkimus antaa hyvät suuntaviivat tulevalle asuntopolitiikan kehittämistyölle. **ARA:n varallisuutta pitäisi vielä selkeämmin suunnata kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon kannustamiseen, esimerkiksi korvaamaan infrastruktuuri-investointien osuutta näissä kohteissa. Näin saataisiin vuokrataso pysymään kohtuullisena, kun maan hinta ei olisi kokonaisuudessaan rasittamassa sitä. Yhteiskunnan kontrolloimaan kohtuuhintaiseen vuokra-asuntorakentamiseen pitää satsata uusia keinoja ja toimijoita, jotta se tasoittaa vuokra markkinoita, ja varmistaa että mikään ihmisryhmä ei jää asuntomarkkinoiden ulkopuolelle.**

Asumistuki on hyvin kohdentuva ja tehokas tukimuoto, joka mahdollistaa pienituloisten ihmisten asumisen ilman raskasta toimeentulotukiharkintaa. Tukea tulisi edelleen kehittää ja käyttää instrumenttina, joka auttaa ihmisiä asumaan siellä missä työpaikatkin ovat.

Pitkäaikainen kehitystyö asunnottomuuden vähentämiseksi voi tuottaa vielä parempia tuloksia, jos pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden toimintaa pystytään yllämainituilla toimilla parantamaan ja rakenteellisen asunnottomuuden vaikutus saadaan mahdollisimman pieneksi.

Postiosoite	Puhelin	Sähköposti	Y-tunnus	Tilinumero
Kinaporinkatu 2 D 3. krs	+358 (0)44 7044310	toimisto@vvary.fi	1058539-9	FI12 8000 1400 1742 08
00500 Helsinki		www.vvary.fi		FI95 8000 1770 5353 01 jäsenmaksut



Postiosoite
Kinaporinkatu 2 D 3. krs
00500 Helsinki

Puhelin
+358 (0)44 7044310

Sähköposti
toimisto@vvary.fi
www.vvary.fi

Y-tunnus
1058539-9

Tilinumero
FI12 8000 1400 1742 08
FI95 8000 1770 5353 01 jäsenmaksut