Antti Koskela 12.2.2018

Eduskunta
Tarkastusvaliokunta
trv@eduskunta.fi

Viite: O 61/2016/vp

Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle asuntopolitiikan kehittämiskohteista

- Suurimmat kaupunkiseudut, erityisesti pääkaupunkiseutu, kasvavat nopeasti. Tämä on koko Suomen etu, sillä työllisyysaste on pääkaupunkiseudulla jo ylittänyt hallituksen tavoitteen 72%.
- Muuttotappioseuduilla laskevat asuntojen hinnat aiheuttavat ihmisten jäämistä syrjään työmarkkinoilta (ns. Locking in -ilmiö). Voidaan harkita aiempaa korkeampia työn perässä muuttamisen tukia tai muita kannustimia.
- Asuntopulan ja kohtuuttomien kustannusten kärsijöitä ovat pienipalkkaiset palkansaajat, joiden elintaso asumiskustannusten jälkeen on kohtuuttoman matala.
- Asumisen kysyntätuet, kuten asuntolainan koron verovähennysoikeus, ovat epäonnistuneet. Vaikutus on valunut asuntojen hintoihin, koska asuntojen tarjonta ei jousta.
- Kaupunginosien sosioekonomiset erot eivät saa kasvaa liian suuriksi. Tässä merkittävin vaikutuskeino on hintasäännösteltyjen vuokra-asuntojen tarpeeksi tasainen jakautuminen eri asuinalueille.

Suomen väestö keskittyy yhä vahvemmin kaupunkiseuduille ja erityisesti suurimpien kaupunkien kasvu on nopeaa. Samoin työmarkkinat painottuvat näille seuduille. Tämä on paitsi näiden kasvukeskusten etu, myös Suomen etu, koska työmarkkinat toimivat suurimmissa kasvukeskuksissa jouhevasti. Esimerkiksi Helsingin seudulla hallituksen 72% työllisyystavoite on jo toteutunut. Myös monien lakisääteisten palveluiden järjestäminen on tiheästi asutulla alueella kustannustehokkaampaa. On siis koko maan etu, että pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten asuntotuotantoa pyritään kiihdyttämään.

Käyntiosoite:
Mikonkatu 8 A, 6. krs
0100 Helsinki
Postiosoite:
PL 421
00101 Helsinki

Puhelin: (vaihde)
(09) 131 521
Faksi:
(09) 652 367
Sähköposti:
etunimi.sukunimi@sttk.fi

www.sttk.fi

Antti Koskela 12.2.2018

Työvoiman tarjonnalle ja siten kansantaloudelle on merkittävä haitta, että laskevien hintojen alueella asunnon omistavat ihmiset eivät muuta työn perässä pois, koska omistusasunto on joko menettänyt arvonsa tai ostajaa on vaikea löytää (ns. Locking in -ilmiö). Voidaan harkita taloudellisesti tuettavaksi sitä, että asunnonomistaja jättää asuntonsa ja muuttaa työn perässä pois. Nykyinen muuttoavustus korvaa lähinnä muuttamisen konkreettiset kustannukset, eikä ole tasoltaan niin merkittävä, että se saisi aikaan muuttohalukkuuden nousua.

Suurimpien kasvukeskusten kohtuuttomaksi noussut hintataso koskee erityisesti pääkaupunkiseutua, ja sen suurimpia kärsijöitä ovat pienipalkkaiset palkansaajat. Heidän elintasonsa jää kohtuuttoman matalaksi asumiskulujen jälkeen. Tilanne on kohtuuton eikä kannusta työntekoon. Sen seurauksena syntyy työvoimapulaa, kun pienipalkkaisille aloille on vaikea löytää osaavaa työvoimaa. Monet pienipalkkaiset myös kokevat asumiskustannusten vuoksi vaikeaksi muuttaa pääkaupunkiseudulle, vaikka siellä olisi tarjolla töitä (ns. Locking out -ilmiö)

Suomalaisesta kansallisvarallisuudesta merkittävä osa on kiinteistöjä, asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja sellaisilla alueilla, joiden hintataso laskee ja väestö supistuu. Suomalainen vakiintunut tapa kartuttaa varallisuutta nimenomaan seiniin ja kiinteistöihin aiheuttaa sivuvaikutuksen, jossa muuttotappioalueiden varallisuudesta merkittävä osa hupenee.

Asumisen korkean hintatason kasvukeskuksissa aiheuttamaa painetta ei voi lievittää kysyntätuilla, kuten yleisellä asumistuella tai asuntolainan koron verovähennysoikeudella. Kun asuntojen tarjonta ei juuri jousta, kaikki kysyntätuet siirtyvät hintojen nousuun. Käytännössä ainoa toimiva ratkaisu kasvukeskusten hintapaineeseen on asuntotuotannon kasvattaminen.

Rakentamiseen ja kaavoittamiseen liittyvää normistoa voidaan harkita höllennettäväksi, kuitenkaan ei turvallisuusmääräysten osalta. Esimerkiksi parkkipaikkojen määrään, asuntojen valoisuuteen ja kaavoitusprosessiin liittyvien säännösten löyhentäminen voi tulla kyseeseen.

Kasvukeskusten kaupunginosien sosiaaliset erot eivät saa päästä liian suuriksi. Esimerkiksi Ruotsissa havahduttiin liian myöhään sosiaalisiin ongelmiin ja ns. rinnakkaisyhteiskunnan syntymiseen suurimpien kaupunkien lähiöissä. Asuntopolitiikassa ja kaupunkisuunnittelussa on pyrittävä kaupunginosien pysymiseen sosioekonomisesti riittävän

tasaisina. Keskeinen keino tähän on asuntojen hallintomuotojen tasainen jakauma – erityisesti julkisten vuokra-asuntojen tarpeeksi tasainen jakautuminen eri kaupunginosiin. Suomeen ei saa muodostua syrjäytyneitä kaupunginosia.

Valtio voi tukea kasvukeskusten asuntotuotantoa tukemalla infrastruktuurihankkeita, erityisesti liikenteen saralla. Raidehankkeet, joiden varrelle rakennetaan uusia asuinalueita, voimistavat asuntotuotantoa alueille, jotka eivät ilman raidetta olisi houkuttelevia. Lisäksi osa kustannuksista voidaan kattaa maan arvonnousulla, sikäli kun rakennettavana olevan alueen tontit ovat julkisessa omistuksessa.

Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry

Antti Palola
puheenjohtaja

Taina Vallander
johtaja

Lisätietoja Antti Koskela, ekonomisti
antti.koskela@sttk.fi