Eduskunta — Asiantuntijakuuleminen

Tarkastusvaliokunta — 21.2.2018

Teema: Asumisen ongelmat positiivisen rakennemuutoksen alueella

Viite: Asuntopolitiikan kehittämiskohteita koskeva tutkimus

https://www.eduskunta.fi/FI/tietoaeduskunnasta/julkaisut/Documents/trvj_1+2017.pdf

VARSINAIS-SUOMEN ELINKEINO-, LIIKENNE JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN LAUSUNTO

Postiviinen rakennemuutos

Lounais-Suomessa, erityisesti Turku-Uusikaupunki-Rauma –akselilla, on käynnissä voimakas talouskasvu. ELY-keskus on arvioinut, että seuraavan viiden vuoden aikana alueelle syntyy 30.000 uutta työpaikkaa. Kuluneen 12 kk:n aikana kaikista, koko Suomeen syntyneistä uusista työpaikosta, alueen osuus on ¼ (Tilastokeskus). Kasvu on voimakasta ja tulevaisuuden ennuste perustuu suurelta osin olemassa olevaan vientiteollisuuden tilauskantaan.

Esko Aho on TEM:n toimeksiannosta tehdyssä selvityksessä (Kasvun mahdollisuus – positiivisen rakennemuutoksen hyödyntäminen Lounais-Suomessa, Esko Aho 24.8.2017) todennut mm. seuraavaa:

”Lounais-Suomen teknologiateollisuuden tilauskanta on poikkeuksellisen suuri etenkin meriteollisuudessa mutta myös muissa alueen yrityksissä. Kasvunäkymä edellyttää mittavia investointeja infrastruktuuriin, merkittävää lisätyövoiman palkkaamista sekä lisäpanostuksia huippuosaamiseen.

1. Nykyinen Lounais-Suomen luonnollinen väestönkasvu ja siihen nojaava työvoiman tarjonta tai nykyisentasoinen maan sisäinen liikkuvuus ja maahanmuutto eivät tuo riittävää ratkaisua alueen poikkeuksellisen suureen työvoiman tarpeeseen.

2. Työvoiman kysynnän ja tarjonnan kohtaantoa pitää parantaa. Työvoiman liikkuvuuden edellytys on tieto alueen mahdollisuuksista, riittävä asuntojen tarjonta, toimivat liikenne-yhteydet sekä muut elinvoimatekijät.

3. Osittain työvoima- ja osaamisongelmia on mahdollista ratkaista alihankintaketjuja laajentamalla. Se, samoin kuin kasvava työvoiman alueellinen liikkuvuus, edellyttävät lisää investointeja liikenneinfrastruktuuriin.

4. Teknologiateollisuuden kasvupotentiaalin tehokas hyödyntäminen on niin iso haaste, että siihen tarvitaan erillistoimia ja -rahoitusta. Onnistuminen edellyttää myös alueen omien ja kansallisten toimien tehokasta yhdistämistä.

Asunnot tärkeä työvoiman liikkuvuustekijä

Ahon raportti samoin kuin ELY-keskuksen omat selvitykset ja käytännön kokemus osoittavat, että positiivisen rakennemuutoksen osaajapulaan vastaaminen edellyttää niin ammatillista kuin maantieteellistäkin muuttoliikettä.

Potentiaalisen kotimaisen, tai ulkomaisen työn perässä muuttajan muuttopäätökseen vaikuttavat monet eri tekijät, joista asumiseen liittyvät tekijät ovat keskeisiä. Asuntotilanne – sekä asuntojen tarjonta että hinta – vaikuttavat ratkaisevalla tavalla monen potentiaalisen muuttajan päätöksiin.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017 kuvaa osuvasti ideaalitilannetta: *”Hyvin toimivilla asuntomarkkinoilla asuntojen tarjonta vastaa kysyntää siten, että tyydyttävä asumistaso kohtuullisilla asumiskustannuksilla on mahdollista myös pienituloisille asukkaille ja kotitaloudet voivat sopeuttaa asumisensa elämäntilanteen muutoksia vastaavasti”* (s. 121).

Keskeisiä havaintoja Lounais-Suomen tilanteesta

1. Positiivisen rakennemuutoksen alueella väestönkasvu on suurempaa kuin ennakoitu. Esiin nousee usein kysymys tonttivarannosta. Yleispiirteisissä kaavoissa on kuitenkin suunnitteluvaraa, eli laajemmat aluevaraukset ja vaihtoehtoisia aluevarauksia. PORE alueella (Vakka-Suomi, Rauma, Turku) ei tonttivaranto, eikä kaavoitus ole ainakaan toistaiseksi pullonkaulana.
2. Turun kaupunkiseudun rakennemallityössä, jonka toteuttamiseen MAL-sopimus paljolti pohjautuu asetettiin aikanaan ylimitoitetuksi ja epärealistiseksi arvioitu väestönkehitystavoite, mikä on antanut liikkumavaraa. Turussa on muutenkin hyvät edellytykset yhdyskuntarakennetta tiivistävään täydennysrakentamiseen, kun keskustaa kiertäviä ”brownfield” alueita (Linnakaupunki, Itäharju, Pukkilan alue) kaavoitetaan asumiskäyttöön.
3. Suhdannevaihteluiden tuoma, erityisesti aiempien vuosien aikana syntynyt kokemus toimialojen syklisyydestä heikentää työnhakijoiden, rahoittajien ja investoijien luottamusta positiivisen kehityksen jatkuvuuteen. Tämä aiheuttaa varovaisuutta ja viivettä päätöksenteossa.
4. Asuntojen tarjonnan ja kysynnän kohtaanto-ongelma. Myynnissä on kohtuullisen runsaasti kohteita, mutta tarjonta ei vastaa maksukykyä. Rekrytoitujen teollisuustyöntekijöiden palkkataso ja riskinottokyky ei mahdollista pyydetyn hintatason hyväksymistä.
5. Omistusasunnon ostaminen ei suuressa mittakaavassa ole ratkaisu, vaan vuokra-asunto.
6. Vuokra-asuntojen osalta on arvioitu, että teollisuustyöntekijöiden maksukyky on noin 11 eur/m2. Vuokrapyynnöt ovat vastaavasti noin 15 eur/m2.
7. Elintaso- ja asumisvaatimukset muuttuneet. Kimppakämppäratkaisuihin ei olla valmiita.
8. Suuret rakentajat eivät ole vieläkään käynnistäneet hankkeita esimerkiksi Uusikaupunki – Laitila alueella. Käynnistyvät hankkeet ovat pienempien yritysten toteuttamia.
9. Uudishankkeet eivät toteudu, ellei ennakkovarausasteessa päästä 50 %:n.
10. Valmius muuttaa työn perässä on sitä heikompi, mitä korkeampi ikä. Yksinkertaistaen voi sanoa, että yli 35-vuotias valitsee mieluimmin kuljetusyhteyden, kuin asunnon vaihdon.
11. Julkisten liikenneyhteyksien toimivuus on tärkeä: Turku-Uusikaupunki-Rauma, sekä Turku–Salo–Helsinki.
12. Rekrytointien yhteiskunnallinen hyöty on tunnistettava. Joukossa on myös syrjäytymisuhan kohteena olevia (mm. maksuhäiriöitä), jotka ovat työllistyneet. Työllistyminen torjuu näin vakavampien ongelmien syntymistä.
13. Moduuliasunto-osoitetta ei hyväksytä vakioasunnoksi.
14. Laaja valitusoikeus ja ketjuuntuvat valitukset koetaan osin merkittäväksi esteeksi.

Kommentteja toimenpidesuosituksiin

Kohta 5.1. Asuntotuotannon kasvu on turvattava

Suositukset 1 – 4 ovat kannatettavia.

Ahon raportti: *”Olemassa olevan asuntokannan tehokas hyödyntäminen, muuhun käyttöön tarkoitettujen rakennusten muuntaminen asumiskäyttöön sekä mahdolliset erityistuet asuntorakentamisen vauhdittamiseen voisivat osaltaan edistää alueellista liikkuvuutta. Tilapäisasumiseen tarkoitetut ratkaisut pitäisi, jos mahdollista, sulkea kokonaan pois.”*

Olisi toivottavaa, että talonrakentamisen tuotekehitys tuottaisi uusia, toimivia ratkaisuja, jotka parantavat rakennuskannan joustavuutta, jopa liikuteltavuutta muutostilanteissa.

Kohta 5.2. Systeemisen muutoksen tarve

Suositus 5 on kannatettava.

Tukipolitiikan yksi keskeinen ongelma on kannustinloukkujen lisäksi mahdollisten tulomuutosten aiheuttama viive maksuaikatauluissa.

Ongelmana voidaan pitää myös sitä, että työttömillä työnhakijoilla ei välttämättä ole aina kattavaa kuvaa tukimahdollisuuksista ja niiden reunaehdoista. Yksi esimerkki tällaisesta uudesta linjauksesta on 3 kk:n kokeilumahdollisuus ilman karenssiuhkaa, eli työtön työnhakija voi 3 kk kokeilla kauempana olevan työpaikan toimivuutta hänen elämäntilanteessa ilman uhkaa karenssista.

Kohta 5.3. Suunnittelujärjestelmän uudistamistarve

Suositukset 6 – 10 ovat kannatettavia.

Turun kaupunkiseudulla MAL-sopimuksen alue on jo varsin laaja ja jo nyt osittain kysymykset ovat varsin erilaisia niin kutsutulla ydinkaupunkialueella ja reuna-alueilla. Näin ollen kaupunkiseutualueen laajentaminen ei ole välttämättä hyvä ratkaisu. Sen sijaan sopimusmenettelyn laajentaminen koskemaan useampia (nyt vain 4) kaupunkiseutuja on kannatettavaa.

Rahoitusmalleihin tarvitaan uusia innovaatioita alueilla, joilla nopea kasvu uhkaa tyrehtyä liian hitaaseen infrakehitykseen. Esimerkiksi osittainen valtiontakaus pienrakentajille (ASPI –tyyppinen, 10 %).

Kohta 5.4.Kaupungistumiskehitys

Suositukset 11 -12 ovat kannatettavia.

MAL-sopimuksella on saatu aikaan paljon hyvää yhteistyötä kaupunkiseudulla ja menettelyn muuttaminen sitovammaksi ja pitkäjänteisemmäksi (suositus 11) on kannatettava.

Alueiden välisen liikkuvuuden edellytysten varmistaminen on välttämätöntä.

Korkeasti koulutetun työvoiman liikkuvuutta voidaan merkittävällä tavalla edistää nopeilla julkisilla yhteyksillä (kuten Tunnin juna) suurten kaupunkien välillä.

Uusien innovatiivisten liikkumispalveluiden kehittämiseen on tärkeää panostaa (esim. MAAS).

Kohta 5.5. Asunnottomuus

Suositukset 13 – 16 ovat kannatettavia.

Kuntien johdolta on tullut toiveita eri kasvu- ja markkinatilanteeseen sopivista ARA-rahoituksen ehdoista (ARA 1, ARA 2). Investointien aloitusriskiä tasaavat rahoitusmallit.

Yhteiskunnan kahtiajakautumisen torjuminen on tärkeä asia.

Turun osalta, kuten Helsingin seudullakin, maahanmuuttajien integroituminen yhteiskuntaan on iso haaste. ELY-keskus on parhaillaan aloittamassa selvitystä, jolla kartoitetaan maahanmuuttajien asunto-olosuhteita. Työ valmistuu kesäkuussa 2018.

Kohta 5.6. Tukijärjestelmien uudistukset

Suositukset 17 – 18 vaikuttavat kannatettavilta.

Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kimmo Puolitaival

ylijohtaja