Lausunto eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2021

HEL 2020-011939 T 00 01 06

HE 146/2020 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2021, luku 35.20

Koronapandemiasta huolimatta asuntotuotanto edelleen korkealla tasolla Helsingissä

Asunto- ja rakentamissektori on vielä toistaiseksi selvinnyt koronapandemian seurauksista varsin maltillisin muutoksin. Helsingissä asuntojen aloitukset ovat edellisten vuosien tasolla eikä asuntorakentamisessa ole vielä näkyvissä hiljenemisen merkkejä. Lokakuussa 2020 on Helsingissä rakenteilla yhteensä 10 400 asuntoa. Asuntotuotannon määrän jatkuessa edelleen korkealla tasolla, ovat ARA-hankkeiden käynnistymisen haasteena korkeana pysyneet urakkahinnat. Muun kuin asuntorakentamisen hiljeneminen vapauttaa todennäköisesti resursseja asuntorakentamiseen rakentamisen toimialalla. Korjausrakentamisessa erityisesti asuntojen sisäpuolisiin korjauksiin liittyviä urakoita on jouduttu siirtämään. Valtion tuet korjausrakentamiseen ovat välttämättömiä, jotta ilmastotavoitteisiin voidaan vastaa asetetussa aikataulussa.

Asuntotuotannon tasoa on kuitenkin seurattava tarkoin vuoden 2021 aikana ja mikäli vapaarahoitteisessa tuotannossa tapahtuu hiljenemistä, tulee valtion varautua nostamaan ara-rahoitteisen tuotannon takausvaltuutta sekä erityisryhmien avustusten määrää lisätalousarvioissa.

Asuntokauppaa käydään kevään pienen notkahduksen jälkeen varsin tavanomaisia määriä, eivätkä asuntojen hinnat ole lähteneet laskemaan vaan pikemminkin nousseet. Pandemian seurauksena muuttunut arki etätyön lisääntymisen myötä muuttaa kotiin ja asuntoihin liittyviä toiveita ja tarpeita. Kotitalouksien asumisen valintoja tuleekin seurata lähivuosina tarkoin ja arvioida näiden muutosten vaikutuksia asuntopoliittisiin linjauksiin. Kaupungistuminen näyttää kuitenkin tilastojen valossa edelleen vahvalta trendiltä.

Pandemian seuraukset tulevat jatkumaan pitkään

Globaalin koronapandemian seurauksena taloudellinen tilanne on muuttunut merkittävästi vuoden 2020 aikana. Työttömyyden kasvu on kohdentunut erityisesti 20-35 – vuotiaisiin nuoriin aikuisiin. Tämä ikäryhmä asuu pääsääntöisesti vuokralla ja on nyt joutunut turvautumaan asumistukeen selviytyäkseen asumiskustannuksistaan. Ko. ikäryhmään

kuuluvat asuvat nykyään entistä suuremmassa määrin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, joissa on vaarana, että vuokrataso ylittää Kelan kohtuullisina pitämien asumismenojen ylärajan.

Omakustannusperusteisen asuntokannan tarve on suurempi kuin aiemmin. Helsingin asuntomarkkina on entistä jakautuneempi ja hintaerot vapaarahoitteisen ja ara-vuokra-asumisen väillä ovat entistä voimakkaammat. Asumisneuvonnan merkitys tulee kasvamaan erityisesti vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien keskuudessa, mikäli nuorten aikuisten työttömyystilanne jatkuu pitkään. Asumisneuvonnan kattavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota rahoituksen perusteena ja toimintaa laajennettaessa.

Valtion tuki kasvukeskuksille tärkeää

Valtion tuen suuntaaminen kasvukeskuksiin on tärkeää, jotta kohtuuhintaisten asuntojen tuotanto pystytään jatkossakin varmistamaan. Kaikki talousarvioehdotuksessa esitetyt tukitoimet ovat tarpeen, sillä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta on pienenemässä kiihtyvällä vauhdilla vanhan vuokra-asuntokannan vapautuessa rajoituksista. ARA-tuotannon osalta on jo pitkään ollut keskeisenä ongelmana asuntoja tuottavien toimijoiden harvalukuisuus ja tuotannon jääminen kuntien vastuulle. Helsingin ja muun pääkaupunkiseudun kireässä asuntomarkkina-tilanteessa asumiskustannusten nousu lisää edelleen kohtuuhintaisten asuntojen kysyntää.

Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan

Asuntomarkkinatilanteen kireys näkyy etenkin kaupungin omistamien vuokra-asuntojen huomattavan suurena kysyntänä. Tällä hetkellä asuntoja hakee yhteensä 24 756 taloutta. Hakijoiden määrä on kasvanut viime vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden lähes 2000 hakijalla. Hakijoista erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevia on 57 % eli 14 161 taloutta. Hakijataloudet painottuvat yhden hengen talouksiin, joita on 60 % hakijoista. Kysynnän korkeaa tasoa selittävät osaltaan paitsi muuttoliike ja asumiskustannusten nousu, myös kaupungin vuokra-asuntojen muita toimijoita edullisempi vuokrataso.

Vuokra-asuntoa pystytään tarjoamaan vain pienelle osalle hakijoista. Viime vuonna valittiin asukkaat yhteensä 3 476 kaupungin omistamaan ara-vuokra-asuntoon. Kuluvana vuonna on kaupungille valmistumassa noin 600 uutta ara-rahoitteista vuokra-asuntoa. Kysynnän ja tarjonnan epätasapaino jatkuu edelleen huomattavana, sillä asunnonvälitykseen tulevien asuntojen määrää uudet asunnot eivät juuri tule nostamaan vanhan kannan peruskorjausten ja niitä varten tarvittavien väistöasuntojen johdosta.

Vaarana on alueellisen eriytymiskehityksen voimistuminen

Pandemian vaikutukset eivät kohdennut valtakunnallisesti eivätkä paikallisesti tasaisesti. Valtion lähiöohjelman rahoituksen vaikuttavuutta, niin määrän kuin kohdentumisen osalta tulee arvioida ohjelman aikana. On selvää aiempien taloudellisten kriisien pohjalta, että pandemian aiheuttamat taloudelliset vaikutukset ovat suhteessa voimakkaammat asuinalueilla, jotka aiemminkin ovat jo olleen sosio-ekonomisesti keskimääräistä heikompia. Näiden alueiden elinvoiman ja kiinnostavuuden kasvattaminen sekä liikenteellisestä saavutettavuudesta huolehtiminen on erityisen tärkeää. Alueiden asuntokannan kasvattaminen sekä julkisten tilojen laadusta huolehtiminen ovat tärkeitä alueiden kehittämisessä. Kiristyvän kuntatalouden vuoksi on tärkeää, että valtion avustukset niin lähiöohjelmaan kuin kunnallistekniikan rakentamiseen pidetään riittävän korkealla tasolla.

ARA:n toiminnan kehittäminen

Monien asumisen ja rakentamiseen kohdentuvien valtion avustusten toimeenpanijana on ARA. ARA:lle on siirretty viime vuosina tehtäviä kunnilta ja edelleen on siirtymässä merkittävä kokonaisuus asumisoikeusasumisen osalta. ARA:n toimintaa tuleekin voimakkaasti kehittää kohti digitaalisia ja asiakaslähtöisiä palveluita. Kaikkea toimintaa, mutta erityisesti suoraan kuluttajille tai maallikkohakijoille kohdentuvien avustusten hakuprosessia tulee kehittää. ARA:n tulee myös huolellisesti valmistella asumisoikeusasumiseen liittyvien tehtävien siirto.

Lisätiedot

Merja Liski, yksikön päällikkö, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi

Merja Liski
yksikön päällikkö