

Asuntotuotanto ennätysluvuissa, mutta tulevaisuus vaatii varautumista

Asuntotuotannon tämän päivän määrällinen tilanne on hyvin myönteinen. Kokonaistuotanto tulee ylittämään tänä vuonna yli 30 000 asuntoa ja vuosien ponnisteluiden jälkeen Helsingissäkin on rakenteilla tällä hetkellä yli 5 500 asuntoa. Tuotannon korkeasuhdanne on taas kerran nostanut urakkahintoja ja samaten asuntolainoituksen korkokustannukset ovat nousussa. Taas kerran on syytä työskennellä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten puolesta. Valtion asuntopolitiikassa on syytä varustautua kansainvälistä taloustilanteesta johtuvaan markkinaperusteisen asuntotuotannon laskuun.

Uuden hallituksen voimakkaimmat asuntopoliittiset toimet kohdistuvat normaalin ara-vuokratalotuotannon voimistamiseen. Tämän tuotantomuodon omavastuukoron puolitus tuottaa jo nykyisillä korkotasolla liki kahden euron laskennallisen vuokra vaikutuksen uudisrakennushankkeissa, mutta korkotason noustessa puolitetty korko merkitsee uudisrakentamisessa jopa yli neljän euron vuokra vaikutusta. Toivottavasti tämä rahoituksen voimistuvan tuen vaikutus ei häviä rakentamisen korkeampina urakkahintoina. Tavallisen vuokralaisen kannalta tämä merkitsee sitä, että voimakas uudisaloitustaloutta ei ainakaan nosta vuokrataloyhtiöiden tasattu vuokria ja uudisaloitustaloutta toteutuu kohtuuhinnoilla.

Asumisen kustannuksia nostaa rakennuskustannusten lisäksi muun muassa energian hinta ja kiinteistövero. Yleinen lainojen korkotason nousu vaikuttaa suoraan asuntovelallisten asemaan. On valitettavan todennäköistä, että hallitusohjelmaan kirjattu takausmalli asuntovelloissa vaikeuksissa oleville joudutaan ottamaan käyttöön. Valtioneuvoston tulisi myös harkita 2000-luvun alkuvuosien tapaan vanhojen aralainojen vuosimaksujen inflaatiokytkennän lievittämistä. Tällä päätöksellä voitaisiin ehkäistä tehokkaasti nykyisten ara-asukkaiden vuokrien suurimpia nousupaineita.

Eriarvoistumista ehkäistään monipuolisella tuotannolla

Asuntotuotannolla voidaan omalta osaltaan ehkäistä asuinalueiden alueellista eriarvoistumista. Helsingin ja muiden kasvukeskusten asuntotuotannossa tarvitaan ara-vuokra-asuntojen lisäksi asumisoikeusasuntoja ja hinnaltaan ja laadultaan säädeltyjä omistusasuntoja. Valtioneuvoston tänä vuonna päättämät asumisoikeusasuntojen myöntövaltuudet on jo käytetty. Valtioneuvoston tulisi pikaisesti lisätä asumisoikeusasuntojen rakentamismahdollisuuksia. Tämän mahdollistaa ilman uutta rahoituspäätöstä myöntövaltuuden siirto valitettavan laimeasti käynnistyneestä ara-vuokra-asuntotuotannosta.

Helsingissä ja eräillä muilla kaupunkiseuduilla hyvin suunnitelluilla alueilla nousevat asuntojen myyntihinnat helposti reilusti yli todellisten tuotantokustannusten. Tätä ilmiötä hillitsee helsinkiläinen HITAS-järjestelmä, jossa maanluovutuksen yhteydessä säädellään myös asuntojen laatu- ja hintataloa. Mielestäni tämän tyyppistä järjestelmää tulisi laajentaa vähintäänkin Espooseen ja Vantaalle. Se voisi olla kuntien vastaus asuntotuotannon hintojen nousupaineita vastaan.

Valtiohallituksen toivon selkeyttävän ryhmärakentamisen pelisääntöjä, jotta tulevien asukkaiden yhteenliittymät voivat rakentaa asuntoja suoraan käyttäjille. Samoin hallitusohjelman lupaus valtion maiden ohjaamisesta asuntotuotannon käyttöön kohtuullisin hinnoin toteutuu toivottavasti usealla kaupunkiseudulla.

Helsingin seudulle asumisen, maankäytön ja liikenteen sopimus

Helsingin seudun suurimmat asuntopoliittiset toiveet uudelle hallitukselle liittyvät hallitusohjelmassa kuvattuun maankäytön, asumisen ja liikenteen valtion ja kuntien väliseen MAL-sopimukseen. Aikaisemmin kahtena eri sopimuksena oleva kokonaisuus on syytä nyt koota yhteen.

Kunnilta voidaan kiistatta edellyttää MAL-sopimuksessa entistä yksiselitteisempää sitoutumista sopimuksen asuntopoliittisiin tavoitteisiin. Erityisesti kaavoitus ja haja-asutuksen säättely on suoraan kuntien toimivallassa. Helsingin seudun kunnallisen asuntotuotannon rakennuttajaksi voidaan tarvittaessa nimetä seudullinen rakennuttajayhtiö vaikkapa Helsingin asuntotuotantotoimiston pohjalta. Kehyskuntien kohtuullisen vähäisen ara-vuokra-asuntokannan yhteiseksi omistajaksi voidaan taas sopia jonkun kehyskunnan olemassa oleva vuokrataloyhtiö. Tällöin näissäkin kunnissa olisi riittävän voimakas ara-asuntokannan omistaja. Toisena vaihtoehtona on kytkeä suurimmat yleishyödyllisen vuokra-asuntojen omistajayhteisöt osaksi Helsingin seudun MAL-sopimusta.

Helsingin seudun kunnat odottavat yhteistyössä uuden hallituksen kanssa MAL-aiesopimuksen laatimista tämän talvikauden aikana. Sopimuksen liikennettä ja infrastruktuuria koskevat osuudet ovat onnistuneen sopimuksen olennaisia osia. Tätä osuutta varten on 14 kunnan yhteistyöllä laadittu liikenteen HLJ 2011 suunnitelma viime keväänä. Vaikkakin valtion liikenneinvestointeihin varatut varat ovat hyvin rajoitetut, tulisi tämä ainutlaatuinen sopimuskäytännön toteuttamiseksi valtion sitoutua HLJ-suunnitelmassa esitettyyn seudun liikenneolojen pitkäjänteiseen kehittämiseen.