

## Asumisen hinta ja mitä sille voidaan tehdä?

Asuntoreformiyhdistys ja Yhdyskuntasuunnittelun seura pitivät yhteisen keskustelutilaisuuden Bottalla 25.9.2012. Tilaisuuden avasi Ary:n Hannu Penttilä ja keskustelua luotsasi Marja Salmela YSS:sta. Kaupunkitalouden tutkija Seppo Laakso alusti asuntomarkkinoista. Alustusta kommentoivat Matti Inha Hypoteekkiyhdistyksestä ja Jyrki Mattila Hyvinkään kaupungilta.

Seppo Laakso kuvasi esityksessään, miten uusien asuntojen vähäinen määrä suhteessa väestökasvuun merkitsee asumisväljyyden laskua sekä asuntojen hintojen nousua. Halvat asuntoluotot vahvistavat kehitystä. Tyhjien asuntojen pieni määrä heikentää asuntojen kiertoa ja asuntomarkkinoiden toimivuutta. Uudet asunnottomat, erityisesti nuoret aikuiset, eivät asu metsissä vaan alivuokralaisena ystävien ja tuttavien luona. Tällä on yhteys työmarkkinoilta syrjäytymiseen. Kirein tilanne on pääkaupunkiseudulla.

Helsingin seudun vuokra-asunnot sijaitsevat enimmäkseen kerrostaloissa ja niiden määrä vastaa vastaa kansainvälistä tasoa. Noin puolet niistä on ara-asuntoja ja puolet vapaarahoitteisia asuntoja. Vapaarahoitteisilla markkinoilla on paljon pieniä sijoittajia, eikä kenelläkään ole määräävää asemaa. Tarjonta ja kysyntä painottuvat voimakkaasti vanhoihin, pieniin asuntoihin. Vuokrien hajonta on suurta sekä alueiden välillä että alueiden sisällä. Pääkaupunkiseudun markkinavuokrat ovat liian korkeat, mutta kehyskunnissa vapaarahoitteisten ja aravuokrien välillä ei ole juuri hintaeroa.

Laakso peräänkuulutti uusia keinoja kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi. Valtion asuntorahoitus ei houkuttele yksityisiä toimijoita, eikä kunnilla ole resursseja kompensoida tilannetta. Aran tonttihintarajat edellyttävät kunnilta voimakasta subventointia. Tuki pitäisi siirtää kiinteistöiltä asukkaille. Tällöin omistaminen ja rakentaminen jäisi puhtaasti sijoittajien vastuulle. Kunnat jakaisivat ja välittäisivät asunnot määrätyillä kriteereillä ja maksaisivat tarvittaessa asuntotukea. Pitkäaikaiset vuokrasopimukset voisivat kiinnostaa sijoittajia, jos niihin liittyisi kunnan vuokratakuu.

Kaavoitus, tonttimaavaranto ja rakentamista koskevat määräykset vaikuttavat asumisen hintaan. Alueilla, joissa kysyntä on voimakasta, tonttitarjonnan kasvattaminen lisäisi tuotantoa ja sitä kautta alentaisi hintoja. 10-20 prosentin lisäys tonttivarannossa vaikuttaisi varmasti tuotantoon. Todennäköisimmin toteutuvat kokonaan uudet kerrostalotontit. Silti myös vajaasti rakennetut tontit pitäisi saada käyttöön.

Matti Inha korosti, että asunto-ongelma on vain pääkaupunkiseudulla, jossa rakennetaan vain noin puolet tarvittavasta määrästä. Tuotantoa on lisättävä, ja siinä tonttitarjonta on avainasemassa. Jos tontteja olisi koko ajan tarjolla, kilpailu toimisi paremmin. Esimerkiksi ruotsalaiset ja virolaiset rakennusliikkeet ja maakuntarakentajat voisivat tulla pääkaupunkiseudulle. Uusien alueiden lisäksi tarvitaan täydennyskohteita, joissa infra on valmiina. Asuntojen hintaan vaikuttavat myös rakentamismääräyksistä johtuvat lisäkustannukset. Esimerkiksi Ruotsissa invamitoitus tehdään vain 30 prosenttiin uusista asunnoista.

Jyrki Mattila painotti, että pääkaupunkiseudun kehyskunnissa kaikki tuotanto on kohtuuhintaista. Ylipäätään vain keskeisesti sijaitsevista, hyvistä tonteista on niukkuutta. Keskittyminen on yleinen elinkeinoelämän trendi, ja siten keskeisellä alueella hinta nousee. Etäänpänä keskustasta sijaitsevat tontit eivät kiinnosta juuri muita kuin

omakotirakentajia. Omakotitonttien tarjonta onkin Helsingin seudulla jäänyt kehyskuntien vastuulle, mikä on kuntien kannalta kohtuullisen kallista. Pelkkä kaavoituksen lisääminen ei riitä, vaan tarvitaan myös kunnallistekniikkaa ja muuta rakentamiskelpoisuuteen saattamista. Kunnan talouden ja maan hinnan kannalta tärkeää ovat maanhankinta ja maapolitiikka. Jos yhteiskunnan tuet siirrettäisiin kokonaan asukkaille eikä keskeisesti sijaitsevien tonttien hintoja subventoitaisi, lisähinta siirtyisi automaattisesti asumisen hintaan.

Salmela kysyi alustajilta, voisiko asukkaiden kanssa käytävä vuoropuhelu parantaa täydennysrakennusmahdollisuuksia. Laakson mukaan tarvitaan uudentyyppistä toimintatapaa, mutta täydennysrakentamiseen ei ole odotettavissa pikakaavoitusta. On hyväksyttävä, että prosessit vievät aikaa. Mattila kommentoi, että asuntokysymystä ei voi ratkaista pelkästään täydennysrakentamisella, vaikka se yhdyskuntarakenteen kannalta onkin suotavaa. Inha huomautti, että vanhoja taloja voitaisiin purkaa ja rakentaa tilalle tehokkaasti uutta.

Keskustelusta poimittua:

- Helsingissä on yllin kyllin tontteja, mutta kysyntä kohdistuu vain hyvillä alueilla. Ulkomaalaisille yrittäjille on varattu tontteja, mutta ne ovat luopuneet hankkeista.
- Kunnat eivät rahasta tonteilla, vaan myyntitulot vastaavat infrakustannuksia. Lisäkustannuksia tulee esimerkiksi maaperän puhdistamisesta ja liittymistä valtion verkkoihin. Yksittäisiä tapauksia lukuunottamatta pääsääntönä on miinusmerkki.
- Yksityisten vuokra-asuntojen välittäminen ei takaisi kohtuuhintaista vuokraa kalliilla alueilla, vaan niillä kohtuuhintainen tuotanto edellyttää subventointia. Syrjäisemmillä alueilla yhtälö voisi toimiakin.
- Tontinluovutuskilpailuja pitäisi kehittää siten, että hinta olisi niissä mukana kaupunkikuvallisten elementtien lisäksi. Toimii tietysti vain halutuilla alueilla, joilla rakentajat haluaisivat profiloitua hyvinä rakentajina.
- Ara-vuokralaisten vaihtuvuuden lisäämiseksi voitaisiin tehdä määräaikaista vuokrasopimuksia, jolloin asukas tulotason nousun myötä siirtyisi vapaarahoitteisille markkinoille. Jostain syystä näin ei tehdä.
- Kallis asuminen vaikeuttaa työvoiman saantia, etenkin kuin työvoiman tarve lisääntyy eniten heikosti palkatuilla palvelualoilla. Kuntien osaoptimointi pahentaa asiaa. Tarvitaan yhteistä strateginen päätöksenteko.
- Vaikeinta on pienituloisilla. Kaavoituksessa ja tonttitarjonnassa kunnat voisivat olla ajoissa liikkeellä ja siten vähentää tonttipulasta ja prosessien venymisestä aiheutuvaa kitkaa.
- Tehokkaan täydennysrakentamisen esteenä ovat pysäköintinormit: lähiöihin ei hevin rakenneta pysäköintilaitoksia. Vuokra-asuntojen subventoinnin poistaminen ”hyviltä alueilta” puolestaan johtaisi segregaatioon, kun tuotanto keskittyisi syrjäisille alueille.
- Asuntokysymyksen ratkaiseminen on yksi kuntauudistuksen ja metropoliselvittelyn haasteista. Koko seudulle tarvittaisiin demokraattisilla vaaleilla valittu elin, jolla olisi myös tarpeeksi voimaa: valtaa ja rahaa.
- Rakentamisen kustannuksista neljäkymmentä prosenttia on veroluonteisia.
- Verot eivät selitä eri alueiden erilaista hintatasoa. Voitaisiin kehittää riisuttuja malleja – joskaan pääkaupunkiseudulla nekään eivät ole halpoja. ”Jos jonotus on kova niin et sinä alennuksista puhu”.
- Kehyskunnissa tontit jäävät käsiin, jos ne ovat liian kalliita tai johtavat liian kalliiseen rakentamiseen. Omakotimarkkinoilla hinnat ovat paremmin kohdallaan. Siitä mistä on suurin niukkuus, on myös suurin kysyntä.