

Asuntopolitiikan kehittämiskohteita koskeva tutkimus

9.12.2016 fokusryhmäkeskustelun yhteenveto

Asuntopolitiikan kehittämiskohteiden tutkimuksen ensimmäinen fokusryhmäistunto pidettiin 9.12.2016. Aamupäivän mittaiseen työpajaan osallistui 22 henkilöä. Fokusryhmän tarkoituksena oli löytää keskeiset tutkittavat kysymykset pääkaupunkiseudun asuntorakentamisessa ja alueen asuntojen korkeassa hintatasossa.

Työpajan aluksi hankkeen vetäjä, aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n Janne Antikainen esitteli tutkimuksen pääkysymykset ja vaiheet. Tämän jälkeen kuultiin tutkijoiden, Kaupunkitutkimus TA:n Sepo Laakson ja asiantuntija Henrik Lönnqvistin puheenvuorot pääkaupunkiseudun asuntojen kysynnästä, tarjonnasta, hinnoista ja asunnottomuudesta kirjallisuuskatsauksen perustuen.

Asuntopolitiikan kysymykset ovat suuria ja koskettavat koko yhteiskuntaa. Haasteita on monenlaisia. Tutkimuksen toivottiin tunnistavan tapahtumien ja politiikan kulkuja ja selittämään, miksi näin on tapahtunut. Puheenvuorot herättivät keskustelua mm. siitä, onko pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla riittävästi toimijoita ja päästetäänkö kaavoitetuille tonteille pienempiä toimijoita sekä siitä, onko asuntojen hinnan lasku kuitenkaan kaikille toivottavaa. Lisäksi keskusteltiin maahanmuuttajien ikärakenteen vaikutuksesta väestöennusteisiin sekä asunnottomuuden ytimestä, joka ei johdu asuntojen hinnoista tai tarjonnasta, vaan sosiaalisista tekijöistä. Myös liikenneinfrastruktuurikysymysten toivottiin olevan mukana tutkimuksessa. Lopuksi keskusteltiin ihmisten päätösten ja politiikan välisistä eroista, työ- ja asunomuran korrelaatiosta, tutkimuksen kansainvälisen katsauksen fokuoimisesta Suomessa käyttökelpoisiin esimerkkeihin.

Fokusryhmän ensimmäisessä ryhmäkeskustelussa käsiteltiin kahta kysymystä:

Nouseeko asuntotuotanto pitkäaikaisesti MAL-tavoitteiden mukaiselle tasolle, jos kaavoitus sujuu ja tonttivarannon kasvu jatkuu?

- Jos kaavoitus sujuu ja tonttivarannon kasvu jatkuu oikeisiin sijainteihin, asuntotuotanto tulee vastaamaan kysyntään. Jos kysyntä jatkuu kovana, tuotanto pysyy korkeana. Jos kysyntä hiipuu, myös tuotanto hiipuu.
- Huomioitava: Helsingin yleiskaava, muut yleiskaavat, rakennusalan kilpailutilanne, lainsäädännön (mm. maankäyttö- ja rakennuslaki) ja normien kehitysnäkymä, valtion pitkäjänteinen liikenneinfrastruktuuripolitiikka, rakennusmaan omistus, sijoitusrahastojen rooli ja riskit vuokra-asuntomarkkinoilla, maapolitiikka, tuottovaatimukset kuntien maanomistuksesta, julkinen ja vaaparahoitteinen tuotanto, kysymyksen poliittisuus (mitä halutaan kaavoittaa?), kohtuuhintaisen tuotannon kysymys (mm. kannustimet)
- Vaihtoehtoinen muotoilu kysymykselle: Mitkä muut tekijät vaikuttavat keskeisesti siihen, että asuntotuotanto nousee pitkäaikaisesti korkeammalle tasolle, jos kaavoitus sujuu ja tonttivarannon kasvu jatkuu?

Pystytäänkö asuntotonttien kaavoitus pitämään korkealla tasolla senkin jälkeen, kun nykyiset suuret projektialueet on rakennettu 2020-luvulla?

- Jos kunnilla on kannustimet kaavoittaa (maapolitiikka, kasvun rahoitus, maankäyttömaksut tms.)
- Huomioitava tonttien rakennuskelpoisuus, kunnallistekninen valmius ja vahvat asemakaavat, jotka ovat edellytyksenä tonttitarjonnalle; Helsingin ja muiden kaupunkien yleiskaavat, liikenneinvestoinnit (luodaanko hyviä sijainteja?), liikkumisen muutos (pysäköinnin tarve, joukkoliikenne, kävely, pyöräily, auton omistamisen muutos, itseajavat autot) ja seudullinen näkymä sekä trendien muutokset
- Keskeistä myös MAL-yhteistyön jatkuminen, maapolitiikan aktivointi (Espoo, Vantaa) pitkällä jänteellä, valtion kyky kannustaa / kiristää kuntakaavoitusta, käyttötarkoituksen muutokset ja täydennysrakentaminen
- Vaihtoehtoinen muotoilu kysymykselle: ”Miten asuntotonttien kaavoitus pystytään pitämään korkealla tasolla?”

Toisessa keskustelussa työskenneltiin kolmessa teemassa: muutto, hinnat ja asunnottomuus.

Vilkastuuko tulomuutto ja kiihtykö väestönkasvu, jos asuntojen tarjonta kasvaa pitkäaikaisesti?

- Jos kaupungin vetovoima katoaa, tilanne saattaa muuttua ratkaisevasti ja nopeasti (case Detroit). Helsingin seudulla vetovoimanäkymät hyvät, ei riippuvuutta yhdestä toimialasta.
- Lähtömuuton hidastuminen: patoutunutta muuttohalukkuutta on paljon, kalliit asunnot estävät muuton.
- Miten alueen vetovoima kasvaa?

Kääntyvätkö asuntojen hinnat ja vuokrat laskuun, jos rakentaminen nousee pitkäaikaisesti tavoitteiden mukaiselle tasolle?

- Rakentamisen nousu voi johtaa hintojen laskuun. Aiheuttaa eriytymistä, eri alueiden hinnat nousevat.
- Jos maakunnista tulee kova väestöpaine hintojen laskun myötä, hinnat eivät laske.
- Toimeentulotuen muutoksen vaikutukset muuttoliikkeeseen?
- Hintojen lasku ei ole kovin järkevä asuntopoliittinen tavoite. Siellä, missä hinnat ovat korkeat, sinne kannattaa sallia rakentaminen.

Kääntyykö asunnottomuus laskuun, jos vuokramarkkinoille tulee väljyyttä ja vuokrat kääntyvät laskuun ainakin jollain alueilla?

- Tietyillä segmenteillä (nuoret, maahanmuuttajat, pienituloiset työssäkäyvät ym.) asuntomarkkinoiden toimivuudella merkitystä. Asuntojen saamisesta ja hinnoista voi syntyä kierre.
 - Vuokramarkkinoiden väljyys ja vuokrien lasku voisi jossain määrin vähentää asunnottomuutta ja etenkin ehkäistä sen kasvua sekä syrjäytymistä
- Näkökulman oltava laajempi: asuntopoliitikasta sosiaalipoliitikkaan
 - Osalla asunnottomuuden taustalla muut tekijät kuin asunnon saanti, jolloin asumisen tukipalveluiden ja sote-palveluiden saanti on merkityksellisempää
- Asunnottomien määrä ei ole vakio. Kaupungeissa, joissa on väljyyttä asuntomarkkinoilla, on vähemmän asunnottomia.
- Maahanmuuttajien asumisura asuntopoliittisesta näkökulmasta?