

# ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEITA KOSKEVA TUTKIMUS

Katsaus haastatteluihin

**MDI**

# Haastatteluteemat

## **Osa 1. Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen ja asuntojen korkea hintataso**

TEEMA 1: PÄÄKAUPUNKISEUDUN ASUNTOTUOTANTO

TEEMA 2: ASUNTOJEN HINNAT

TEEMA 3: ASUNNOTTOMUUS

## **Osa 2. Asumisen tukijärjestelmien ongelmakohtien ja vaikuttavuuden arviointi**

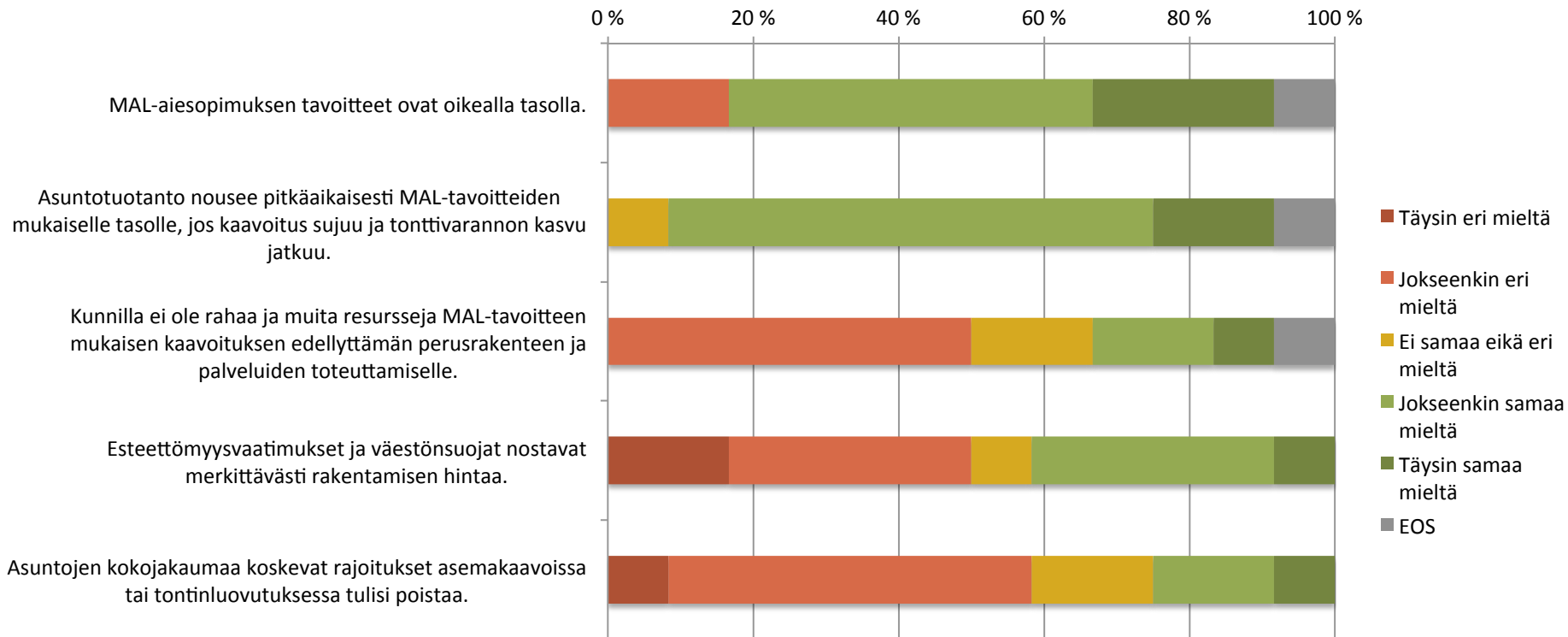
TEEMA 4: ASUMISEN TUET

TEEMA 5: TUKIJÄRJESTELMÄN TAVOITTEET

# Haastatellut

- Hanna Dhalmann, ARA
- Juha Kaakinen, Y-säätiö
- Jaakko Kiander, Ilmarinen
- Jussi Lehtonen, Vailla vakituista asuntoa ry
- Lauri Lehtoruusu, SOA ry
- Elias Oikarinen, Turun yliopisto
- Sami Pakarinen, Rakennusteollisuus RT
- Jouni Parkkonen, Kova ry
- Hannu Penttilä, Vantaan kaupunki
- Mari Randell, Helsingin kaupunki
- Anne Viita, Vuokralaiset ry

# TEEMA 1: PÄÄKAUPUNKISEUDUN ASUNTOTUOTANTO



# TEEMA 1: PÄÄKAUPUNKISEUDUN ASUNTOTUOTANTO

MAL-aiesopimuksen tavoitteet ovat oikealla tasolla.

- Suurin osa samaa mieltä: tavoitteet ovat menneet oikeaan suuntaan. Olennaisempi kysymys on tavoitteiden jakautuminen sisäisesti ja ARA-tuotannon osuuden pienuus, valmiuksia olisi suurempaan. Kuntien kaavoitusvarannon riittävyys jakaa mielipiteitä.
- Muutama vastaaja on eri mieltä, sillä tavoitteet ovat liian pienet muuttovoittoon ja patoutuneeseen tarpeeseen nähden.

Asuntotuotanto nousee pitkäaikaisesti MAL-tavoitteiden mukaiselle tasolle, jos kaavoitus sujuu ja tonttivarannon kasvu jatkuu.

- Suurin osa samaa mieltä: pääkaupunkiseudun asuntotuotanto voi nousta, mikäli mainitut reunaehdot toteutuvat. Kaavoituksen sujuminen ja tonttivarannon kasvu helpottavat patoutunutta tilannetta.

Kunnilla ei ole rahaa ja muita resursseja MAL-tavoitteen mukaisen kaavoituksen edellyttämän perusrakenteen ja palveluiden toteuttamiselle.

- Suurin osa eri mieltä: kysymys on kuntien poliittisesta tahdosta. Muuttoliike on taloudellinen mahdollisuus, politiikka päättää tartutaanko siihen. Tonttitarjonnan rajaamista perustellaan resurssien puutteella. Ehdotus: rahoitukseen MAL-sopimuksen kaltainen mekanismi, jossa valtio on mukana rahoittamassa toimia?

Esteettömyysvaatimukset ja väestönsuojat nostavat merkittävästi rakentamisen hintaa.

- Suurin osa eri mieltä: eivät ole merkittäviä, esim. autopaikoilla suurempi kustannusvaikutus.
- Samaa mieltä olevat näkivät esteettömyysvaatimusten aiheuttavan kustannuksia erityisesti pienissä asunnoissa. Väestönsuojat koettiin vanhanaikaisiksi.
- Norminpurun näkökulmasta olisi tärkeää selvittää, mikä on kunnan, mikä valtion vastuulla

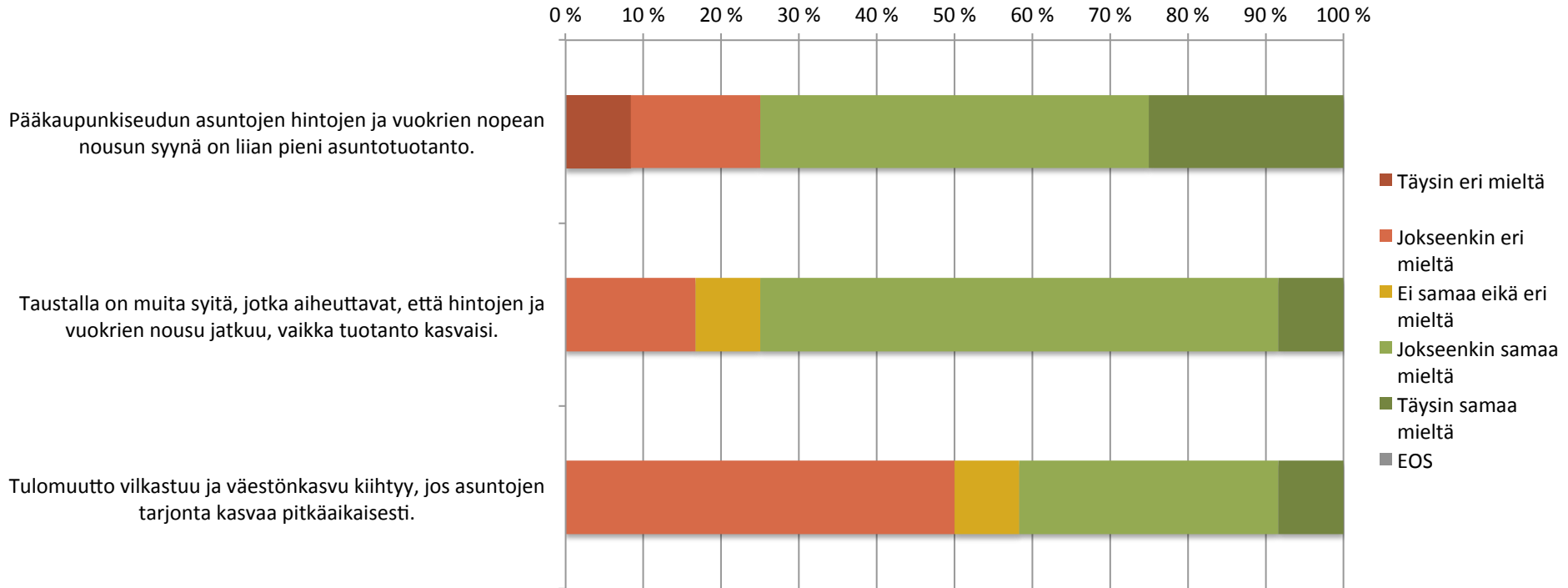
Asuntojen kokojakaumaa koskevat rajoitukset asemakaavoissa tai tontinluovutuksessa tulisi poistaa.

- Suurin osa eri mieltä: rajoituksia ei tulisi poistaa, vaan höllentää. Säätelyllä on tarkoituksensa: hyvä suunnittelu ottaa huomioon pitkän aikavälin tarpeet, ei vain lyhytaikaista tuottoa
- Samaa mieltä olevat näkivät, että rajoitukset ovat synnyttäneet pienasuntojen pulan, jota joudutaan kompensoimaan uustuotannolla.

Avoin kysymys: Mitkä ovat suurimmat esteet ja riskit kaavoituksen ja asuntotuotannon määrän nostamiselle MAL-tavoitteiden mukaiselle tasolle?

- Rahoitusmarkkinoiden riskit: osake- ja rahastotuotot huonoja, vuokra-asuntotuotantoon virrannut pääomaa
- Poliittiset riskit: poliittisen päätöksenteon arvaamattomuus, johtajuuden puute, maakuntaudistus kunnille
- Valtion lyhytjänteinen asuntopolitiikka aiheuttanut kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle suhdanneongelmia
- Tuotannon tulpat keskuskunnissa (mm. kaavoituksen riittämättömyys, yksityiskohtaisuus ja hitaus, tonttitarjonnan pienuus)

# TEEMA 2: ASUNTOJEN HINNAT



# TEEMA 2: ASUNTOJEN HINNAT

Pääkaupunkiseudun asuntojen hintojen ja vuokrien nopean nousun syynä on liian pieni asuntotuotanto.

- Suurin osa eri mieltä: perimmäiseksi syyksi mainitaan pääkaupunkiseudun kasvu ja siitä johtuva tulotason ja väestömäärän kasvu. Muita suurempia syitä ovat sääntelyn purku, asuntotuotannon jakauma, rahoitusmarkkinoiden tilanne ja kotitalouksien keskikoon pienuus
- Samaa mieltä olevat näkivät, että krooninen tuotantopula ja pienuus suhteessa kaupungistumiseen nostavat hintoja.

Taustalla on muita syitä, jotka aiheuttavat, että hintojen ja vuokrien nousu jatkuu, vaikka tuotanto kasvaisi.

- Suurin osa samaa mieltä: keskeinen syy on se, että kaupunkialueen kasvu itsessään nostaa asuntojen kysyntää. Muina syinä mainittiin patoutunut tuotantotarve, heikko kaavoitus, asuntorahastojen toiminta, tukijärjestelmä ja kaupunkimaisen ympäristön houkuttelevuus korkeista hinnoista huolimatta.
- Eri mieltä: yksittäisten omistajien tai toimijoiden intressit rajoittaa hintojen laskua



Tulomuutto vilkastuu ja väestönkasvu kiihtyy, jos asuntojen tarjonta kasvaa pitkäaikaisesti.

- Suurin osa eri mieltä: ydinkysymys on tarjonnan sijaan työllistyminen
- Samaa mieltä: elinkeinoelämä ja työpaikat houkuttelevat kasvukeskusalueille, muutossa työntekijät ovat suuremmat kuin vetotekijät, toisaalta asuntojen korkeat hinnat jarruttavat muuttohaluja.

Avoin kysymys: Tulisiko lisätä kaavoitusta ja asuntotuotantoa tarpeen mukaan, jos seudun muuttovoitto kasvaa nykyisestä?

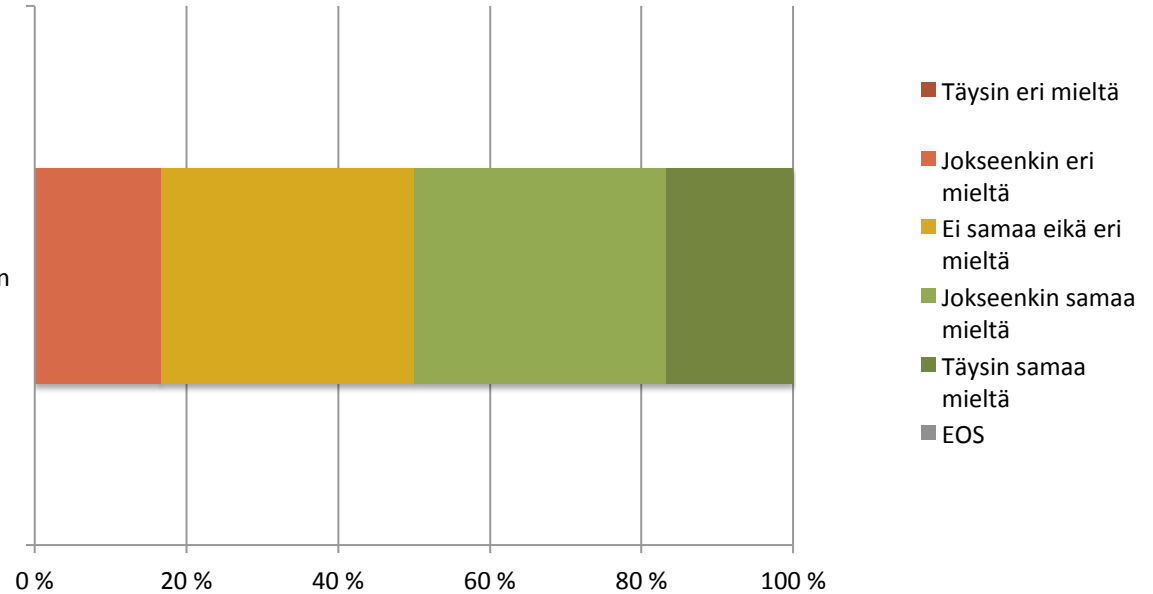
- Suurin osa vastasi kyllä, reippaastikin, mutta hallitusti. Muuttovoiton edellytyksenä on kaavoitus ja asuntotuotanto, joita tulisi tarkastella pk-seutua laajemmalla alueella (erityisesti radanvarsi, myös pientaloasuminen). Kuntia pitäisi patistaa kaavoittamaan kysyntää vastaavasti. Kasvua voisi ohjata muihin yliopistokaupunkeihin.
- Muutama vastaaja oli kriittinen: kasvu on haastavaa kaupungin näkökulmasta

Avoin kysymys: Tulisiko toteuttaa toimenpiteitä, jotka vähentäisivät tulomuuttoa? Mitä nämä toimenpiteet olisivat?

- Suuri osa vastasi ei, sillä kaupungistumista ei voi estää. Migraation patoamisen sosiaaliset kustannukset olisivat suuret ja hyväksyntä matala. Tärkeämpää olisi pyrkiä hallitsemaan kasvua, parantaa liikenneyhteyksiä (urban sprawliakin voi olla, jos se tukeutuu raideratkaisuihin)
- Muutama vastaaja vastasi kyllä, ja listasi keinoiksi tukea muita kasvuseutuja (Tampere, Turku ja Oulu). Yksittäisen kaupungin näkökulmasta kysymys saatetaan käsittää budjettirajoitekysymyksenä.

# TEEMA 3: ASUNNOTTOMUUS

Asunnottomuus pääkaupunkiseudulla kääntyy laskuun, jos vuokramarkkinoille tulee väljyyttä ja vuokrat kääntyvät laskuun ainakin jollain alueilla.



# TEEMA 3: ASUNNOTTOMUUS

Asunnottomuus pääkaupunkiseudulla kääntyy laskuun, jos vuokramarkkinoille tulee väljyyttä ja vuokrat kääntyvät laskuun ainakin jollain alueilla.

- Kyllä, mikäli asunnottomuus johtuu korkeista vuokrista (nuoret kotona asuvat)
- Ei, sillä asunnottomuus on monien tekijöiden summa ja enemmän työllisyys- ja sosiaalipolitiikan kysymys. Moniongelmainen tarvitsee muutakin apua. Kyse on kyvyttömyydestä pitää asunto, ei asuntojen puute.

Avoin kysymys: Mitkä olisivat keskeisimmät ja tehokkaimmat keinot asunnottomuuden vähentämiseksi pääkaupunkiseudulla?

- Kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan merkittävä lisääminen
- Moniongelmaisille apua, elämänhallintaan tukea ja ennaltaehkäisyn tehostamista: asumisneuvonta, asunto ensin -periaate, pehmeä perintä, sosiaalinen isännöinti, välivuokraus, luottotietojen kunnossapitäminen, huono-osaisuuden kierteen katkaisu.
- Piiloasunnottomuuteen on vaikeampi päästä käsiksi
- Ylipäätään työllisyyden nousu ja talouden kehitys helpottaisi tilannetta.

Aluekehittämisen konsulttitoimisto **MDI**

[www.mdi.fi](http://www.mdi.fi)



MDIfriends



@MDIfriends



Aluekehittämisen  
konsulttitoimisto MDI