

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

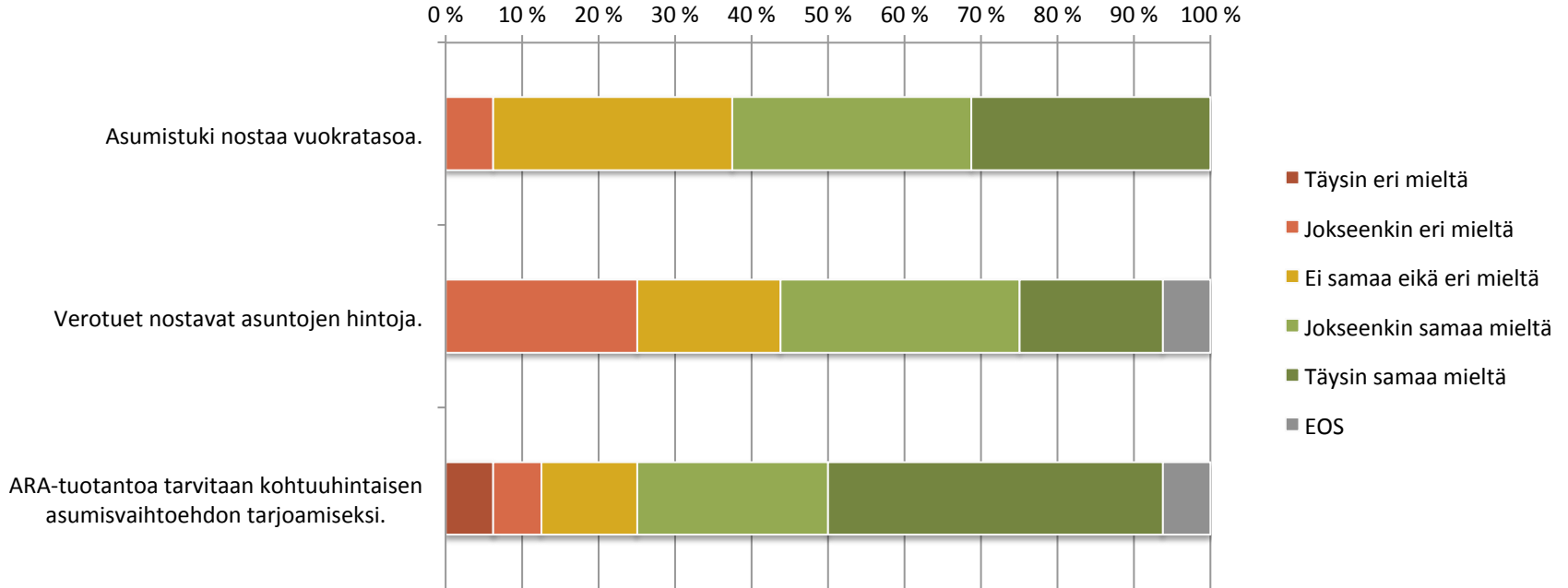
TEEMA 4: ASUMISEN TUET

TEEMA 5: TUKIJÄRJESTELMÄN TAVOITTEET

Haastatellut

Hanna Dhalmann	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Peter Fredriksson	Ympäristöministeriö
Juha Kaakinen	Y-säätiö
Jaakko Kiander	Ilmarinen
Jussi Lehtonen	Vailla vakituista asuntoa ry
Lauri Lehtoruusu	Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
Niku Määttänen	Eta
Elias Oikarinen	Turun yliopisto
Sami Pakarinen	Rakennusteollisuus RT ry
Jouni Parkkonen	Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry
Hannu Penttilä	Vantaan kaupunki
Mari Randell	Helsingin kaupunki
Risto Rautava	Helsingin kaupunginvaltuusto, kaupunkisuunnittelulautakunta
Sari Sontag	Valtiovarainministeriö
Aija Tasa	RAKLI
Anne Viita	Vuokralaiset ry

TEEMA 4: ASUMISEN TUET

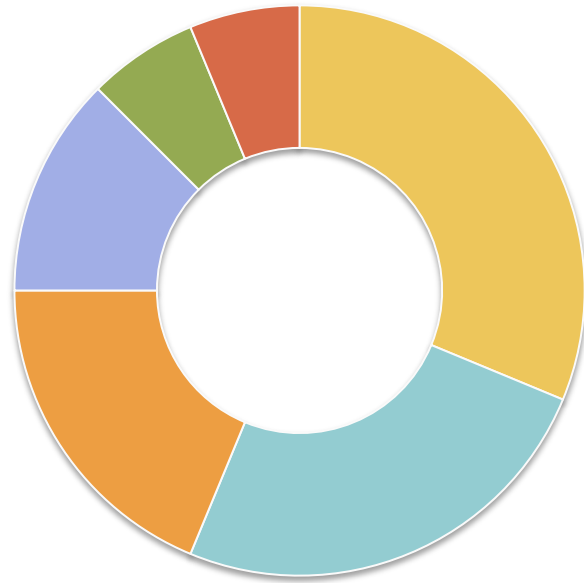


NÄKÖKULMIA HAASTATTELUISTA: ASUMISEN TUET

- Tutkimusten mukaan **asumistuki nostaa vuokratasoa erityisesti vapaarahoitteisella puolella**, mutta ei niinkään ARA-asunnoissa tai kaupungin vuokra-asunnoissa.
 - Toisaalta **kaikki tuet**, asumistuen ohessa toimeentulotuki ja vanhempien tuki omille lapsille vaikuttavat hintoihin ja **luovat kysyntää**. Vuokra-asumisessa myös **työllisyystilanne ja muuttoliike vaikuttavat vuokratasoon**.
- **Verotuilla nähdään olevan asumistukia pienempi merkitys asuntojen hintoihin**. Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus on marginaalinen. Verotuilla on kuitenkin **lukitusvaikutuksia**, jotka vähentävät muuttamisen kannattavuutta ja heikentävät vuokra-asumisen kiinnostavuutta.
- Suurin osa haastatelluista **ei näe korrelaatiota kysyntätukien ja asuntotuotannon määrän välillä**. Kysyntätuet tosin nostavat hintoja ja vuokratasoa, mikä lisää asuntotuotantoa. Muilla tekijöillä, kuten eläke- ja vakuutusyhtiöiden velkavivulla on enemmän merkitystä.
- **ARA-asuntotuotantoa tarvitaan kohtuuhintaisen asumisvaihtoehdon tarjoamiseksi**. ARA-järjestelmä ei ole kuitenkaan ainoa mahdollinen järjestelmä yhteiskunnan tukemalle tuotantotuella. Kriitikot näkevät, että ARA-tuotanto on **läpinäkymätön tapa** tukea pienituloisia ja että tuki kohdistuu myös suurituloisille. Kasvukeskuseutujen ulkopuolella ARA-asuntojen hinnat voivat olla markkinahintojen tasalla. ARA-tuotannolla on kuitenkin tärkeä roolinsa asuntopolitiikan syklistydessä, sillä se on luonut tarjontaa, mikä on pitänyt asuntojen hinnat kohtuullisina. **ARA-järjestelmä kaipaa kehittämistä**.

TEEMA 5: TUKIJÄRJESTELMÄN TAVOITTEET

Asumistasoa koskevinä tavoitteina tulee olla...



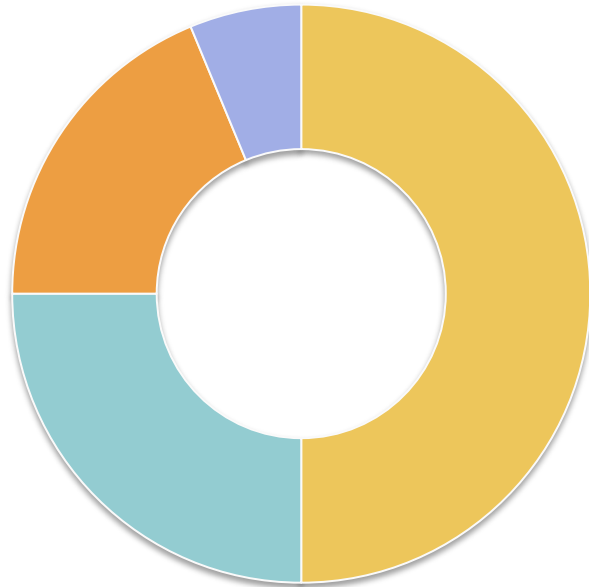
- puutteellisen asumisen vähentäminen
- tavoite on tarpeeton
- jokin muu, mikä...?
- ahtaasti asumisen vähentäminen
- asumisväljyyden nostaminen
- EOS



- riittävän asumistason mahdollistaminen kaikille
- tarpeita vastaava asuminen
- asunnottomuuden poistaminen

TEEMA 5: TUKIJÄRJESTELMÄN TAVOITTEET

Asumiskustannuksia koskevinä tavoitteina tulee olla...

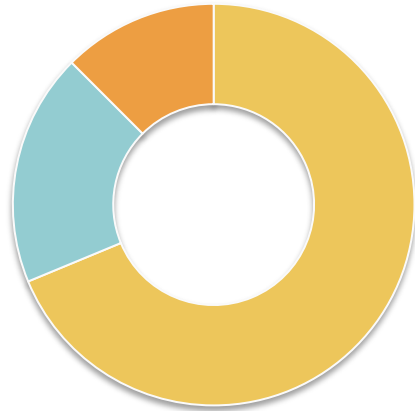


- jokin muu, mikä...?
- taata kaikille kotitalouksille kohtuulliset asumiskustannukset
- estää se, että kenenkään asumiskustannukset eivät nouse kohtuuttoman korkeiksi
- EOS

- mahdollisuus kohtuulliseen asumiskustannukseen (kolme ääntä)
- taata, että keskimäärin asumiskustannukset eivät nouse korkeaksi
- taata, että jokaiselle jää käytettäväksi elämiseen riittävä summa
- vaikuttaa siihen että asuntotarjontaa on riittävästi kysyntään nähden
- ihmisille olisi tarjolla omia tarpeita ja resursseja vastaava asunto

TEEMA 5: TUKIJÄRJESTELMÄN TAVOITTEET

Asumismahdollisuuden turvaamista kaikille
koskevinä tavoitteina tulee olla...



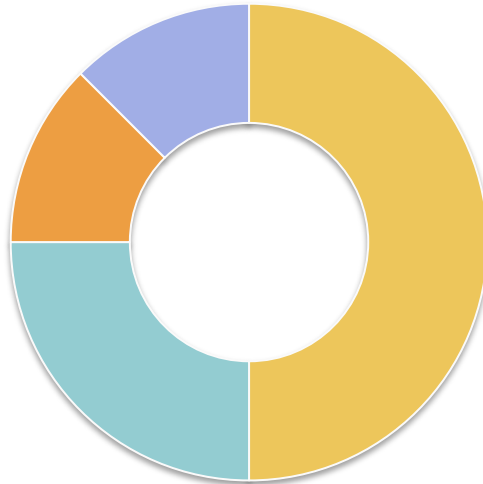
- poistaa asunnottomuus kokonaan
- pyrkii siihen, että asunnottomuus puolittuu nykyisestä
- jokin muu, mikä...?



- vähentää asunnottomuutta ja lyhentää kestoja
- poistaa pitkittynyt asunnottomuus kokonaan

TEEMA 5: TUKIJÄRJESTELMÄN TAVOITTEET

Asuntomarkkinoiden vakautta koskevinä tavoitteina tulee olla...



■ jokin muu, mikä...?

■ taloudellisen kasvun ja työllisyyden edistäminen yleisesti asuntotuotantoa tukemalla

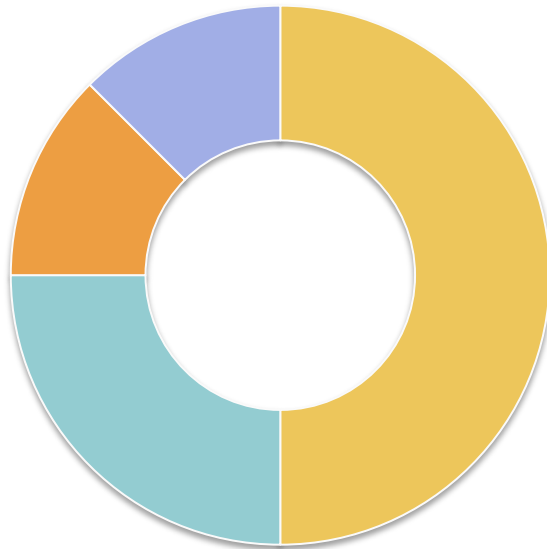
■ hillitä asuntojen hintojen ja vuokrien voimakasta vaihtelua asuntosektorille suunnattuja tukia sekä veroja ja maksuja joustavasti säätelemällä

■ pyrkä vakauttamaan talouden suhdanteita tukemalla asuntotuotantoa (ARA:n kautta) taantumassa ja vähentämällä tukia korkeasuhdanteessa

- **riittävän tarjonnan takaaminen**
- ARA-järjestelmän ehtojen uudistaminen kannattavaksi
- lainamarkkinoiden kautta tapahtuva säätely
- asuntotuotannon pitäminen tasaisena tarjontatukien avulla
- taloudelliseen kasvuun ja työllisyyteen pohjautuvat asuntotuotannon ratkaisut

TEEMA 5: TUKIJÄRJESTELMÄN TAVOITTEET

Asuinalueiden sosiaalisen eriytymisen ehkäisyä koskevinä tavoitteina tulee olla...



■ jokin muu, mikä...?

■ suunnata ARA-asuntotuotantoa kaikille uusille asuinalueille

■ EOS

■ ohjata ARA-asuntojen asukasvalintoja siten, että ei synny pienituloisten ja/tai maahanmuuttajataustaisten asukkaiden keskittymiä

- **yhdistelmä: ARA-asuntotuotannon suuntaaminen kaikille uusille asuinalueille ja asukasvalinnat (viisi ääntä)**
- köyhyysoongelmaa ei pitäisi hoitaa asumispolitiikalla
- segregation hillintä eri keinoin

NÄKÖKULMIA HAASTATTELUISTA: TUKIJÄRJESTELMÄN TAVOITTEET

- **Tukijärjestelmälle asetetuissa tavoitteissa on onnistuttu kohtuullisesti.** Ilman tukijärjestelmiä asuntotilanne olisi paljon raaempi.
 - Tuet **eivät kuitenkaan kohdistu optimaalisesti.** Tuetun tuotannon kustannukset jäävät usein huomioimatta.
 - Asumistukien menojen kasvun kestävyys huolestuttaa.
- **Asuntopolitiikan yleiset tavoitteet eivät näyttäydy selkeinä.** Asuntopolitiikan **lyhytjänteisyys** näkyy tukijärjestelmän jähmeytenä.
 - Asuntopolitiikalla ei ole itsenäistä roolia, vaan se ja tukijärjestelmät nähdään suhdannepolitiikan välineinä.
 - Tukijärjestelmä on toissijainen keino riittävän tarjonnan jälkeen. Ilman kaavoitusta ja asuntotuotannon sujumista tukijärjestelmä on tehoton.
- Kohtuullisena asumiskustannusten tasona osuutena käytettävissä olevista tuloista pidetään n. **25-40 %**. Tällöin kyseessä ovat nimenomaan **pienituloiset**, sillä prosenttiosuuden määrittäminen riippuu hyvin pitkälti tuloista. Prosenttiosuuden sijaan **kannattaisi tarkastella käteen jääviä tuloja**.
- Asuntomarkkinoiden vakauden parantamisen keinoina nähdään kaavoittamisen kasvattaminen, institutionaalisten vuokranantajien harjoittama vuokrauspolitiikka.

NÄKÖKULMIA HAASTATTELUISTA: ASUNTOPOLITIIKAN TÄRKEIMMÄT KYSYMYKSET

- **Asuntopolitiikan pitkäjänteisyys (*kaksi ääntä*)**
- **Kaupunkien sisäisten ja välisten erojen tasaaminen, hintaerot, kohtuuhintaisuus (*kaksi ääntä*)**
- Kaupungistumisen ja muuttoliikkeen vaikutus asuntojen hintoihin, polarisaation hallitseminen
- Asuntotarjonnan markkinaehtoinen lisääminen
- Valtiolle aktiivisempi rooli asuntorakentamisessa
- ARA:n uudistaminen
- Kuntien kaavoitusmonopoliin lisää rohkeutta
- Asuntotarjonnan sopeutumiskyvyn edistäminen ja rakennuskustannusten lisäämistä tuottavien tekijöiden vähentäminen
- Rakennusmääräysten kasvu? ”Liian hyvät asunnot”

Aluekehittämisen konsulttitoimisto **MDI**

www.mdi.fi



MDIfriends



@MDIfriends



Aluekehittämisen
konsulttitoimisto MDI