

Järjestöyksikkö/ Antti Aarnio
Asuntopoliittista ohjelmaa valmisteleva työryhmä

5.1.2012

Asuntopoliitiikka ja palkansaaaja

Suomen talouden rakenne muuttuu edelleen siihen suuntaan, että toiminta keskittyy kasvukeskuksiin. Asuntojen kysyntä onkin ylittänyt tarjonnan jo parin vuosikymmenen ajan kasvukeskuksissa, mikä on nostanut asuntojen hintoja nopeammin kuin mitä yleinen hintataso on noussut. Tämä puolestaan on johtanut palkansaaajan kannalta asumiskulujen kasvuun ja vähentänyt samalla muita kulutusmahdollisuuksia. Asuntopula kasvukeskuksissa on heikentänyt talouskasvua ja työllisyyden parantumista. Asuntopoliitiikan tavoitteena tuleekin olla jatkossa asuntojen tarjonnan kasvattaminen kasvukeskuksissa.

Kohtuuhintaisten asuntojen saatavuus on tärkeää työvoiman liikkuvuuden kannalta. Erityisen tärkeää ovat toimivat vuokra-asuntomarkkinat. Pääkaupunkiseudulla korkeat asuntojen vuokrat kuitenkin heikentävät työvoiman liikkumista työn perässä. Työvoiman liikkuvuuden esteet hidastavat työllisyyden parantumista ja samalla talouskasvua. Työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi tulisikin lisätä vuokra-asunto-tuotantoa kasvukeskuksissa.

Suomi tarvitsee jatkossa entistä enemmän ulkomaista työvoimaa oman väestön ikääntyessä. Osaajien ja muun ulkomaisen työvoiman houkuttelemiseksi on kuitenkin oltava riittävästi asuntoja.

Sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat

Nykyisellä asuntotuotannolla kohtuuhintaisiin asumistarpeisiin ei pystytä vastaamaan. Ongelma kietoutuu erityisesti pääkaupunkiseutuun, jossa ei väestönmuutoksiin nähden valmistu riittävästi asuntoja.

Keskeisin ongelma on asuntotuotannon painottuminen omistusasuntotuotantoon. Vuokra-asumistuotanto näyttää vauhdittuvan vain valtion toimenpiteiden avulla, mikä ei pitkälle aikavälillä ole terve ilmiö. Kohtuuhintaisen asumistarpeen onnistuminen edellyttäisi, että vuokra-asuntotuotanto pysyisi vuoden 2009 korkealla tasolla, eikä merkittävästi vähenisi.

Kovan rahan asuntotuotanto kiinnostaa rakennuttajia vuokra-asuntotuotantoa enemmän. Markkinat ohjaavat tuotantoa kohti kovan rahan asuntotuotantoa. Jokin on pielessä, kun rakennuttajia ei kiinnosta vuokra-asuntotuotanto ilman kannustimia. Vuokra-asuntotuotannon pitäisi olla tasaisempaa. Vuokra-asuntotuotannossa pitäisi olla vakaa rakentamistaso, jonka lisäksi olemassa olisi suhdannetilanteissa avuksi otettava suhdanne-elementti. Nyt vuokra-asuntotuotanto toimii ikään kuin kokonaisuudessaan suhdanne-elementtinä.

Maankäyttö ja kaavoitus

Asuntotuotannon määrän ongelmat tiivistyvät metropolialueen maanhankinnan ja kaavoituspolitiikan toimivuuteen. Tähän asti alueen kunnat ovat tehneet liian itsenäisesti maanhankinta- ja kaavoituspolitiikkaa, kiinnittämättä riittävästi huomiota kokonaisuuteen. Riittävä asuntotuotanto metropolialueelle saavutetaan vain yhtenäisellä kaavoituspolitiikalla, johon kunnat sitoutuvat. Riittävä asuntotuotanto edellyttää hyvien kulkuyhteyksien varrella olevien kokonaisten kaupunginosien rakentamista. Kulkuyhteyksien varmistaminen on asuntotuotannon kannalta keskeistä ja liittyy erityisesti työvoiman liikkuvuuteen.

Maapolitiikan ja kaavoituksen merkitys on ratkaisevan tärkeä rakennusalan tuotantoedellytysten ja kilpailun turvaajana. Näillä on merkittävä vaikutus myös kunnallistekniikan kustannuksiin ja työmatkaliikenteeseen käytettävään aikaan. Valtion on pyrittävä erilaisin keinoin lisäämään asuntorakentajien välistä kilpailua. Tämä lisäisi tarjontaa ja madaltaisi hintatasoa.

5.1.2012

Asunnot rakennetaan hyvin pitkäksi aikaa ja asuntotarjonnan rakenne muuttuu hyvin hitaasti.. Myös hallinnollisesti määrätyt asuntojen (keski)kokorajat ja muut säädökset ovat ongelmallisia ja ovat omiaan tuottamaan epäoptimaalisen kokoisia asuntoja.

Rakennusliikkeiden voittomarginaalit näyttävät reagoivan voimakkaasti asuntojen kysyntätekijöiden ja siis hintojen muutoksiin. Tämä viittaa siihen, että kilpailu on hyvin epätäydellistä – asuntojen hintojen nousu ei johda yhtä suureen tarjonnan kasvuun kuin kovemman kilpailun vallitessa johtaisi. Tämän seurauksena hinnat nousevat enemmän kysyntätekijöiden vahvistuessa.

Koko 2000-luku on ollut rakennusliikkeiden omaa asuntotuotantoa. Kilpailu vuokra-asuntomarkkinoilla on ollut liian vähäistä, samoin kovan rahan asuntotuotannossa.

Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella

Hintojen alueellinen erilaistuminen on luonnollinen kehitys, joka johtuu lähinnä väestön keskittymisestä suurimpiin keskuksiin. Keskittyminen nostaa maan hintaa ja siten asuntojen hintatasoa kasvukeskuksissa ja vaikuttaa madaltavasti hintoihin supistuvilla alueilla. Tällainen trendi, joka johtaa entistä suurempaan hintojen erilaistumiseen Suomen sisällä jatkunee myös tulevaisuudessa.

Hallintamuotojen väliseen kysyntään vaikuttavat merkittävästi esimerkiksi veroratkaisut. Tällaisia on vaikea ennakoida etukäteen. Ylipäänsä olisi järkevää kohdella eri hallintamuotoja samantasoisesti verotuksellisin keinoin.

Ongelmana on asuntotuotannon painottuminen omistusasuntotuotantoon. Ilman valtion tukea vuokra-asuntotuotanto olisi todella vähäistä. Koko 2000-luvun arava- ja korkotuetun asuntotuotannon määrä on ollut vähäistä verrattuna omistusasumiseen.

Ehdotukset valtion toimenpiteistä:

- ARAn toiminta on turvattava, mutta sen toimintaa on kehitettävä. Ilman ARAa erityisryhmille suunnattu rakentaminen olisi liian vähäistä.
- ARA voisi olla järjestämässä suunnittelukilpailua, joka keskittyisi kohtuuhintaiseen, energiataloudelliseen ja arkkitehtuurisesti hyvään rakennustapaan.
- Asuntotuotanto asukasta kohdin on liian vähäistä pääkaupunkiseudulla. Valtion on ohjattava kehitystä kohti yhteistä yleiskaavaa. Ilman riittävää kaavoitusta asuntotuotanto ei ole riittävää. Valtion on varmistettava, että vuokra-asuntoja kaavoitetaan riittävästi metropolialueelle.
- Valtion pitää ohjata nykyistä järeämmin kuntia käyttämään lain sallimia keinoja maan hankinnassa ja kaavoitetun tonttimaan rakennuskäyttöön saamisessa. Välineenä voi olla esimerkiksi kiinteistöverotuksen muuttaminen.
- Kulkuyhteyksien (liikenneväylien ja joukkoliikenneyhteyksien) edistämisessä valtion rooli on keskeinen. Valtion pitäisi osallistua nykyistä isommalla osuudella pääkaupunkiseudun isoihin hankkeisiin, jotta kaavoittaminen nopeutuu.
- Rakennusalan kilpailutilanne on kilpailuviraston mukaan pienten purojen ongelma. Valtion olisi alettava perkaamaan puroja. Ongelmat tiedetään.
- Pientalorakentaminen toimii vastavoimana suurille rakentamisille, mutta tonttipula estää todellisen vastavoimana toimimisen. Valtion on ohjattava kuntia enemmän 2010-luvulla.

Lisätietoja: Elinkeinopoliittinen asiantuntija Antti Aarnio, antti.aarnio@sttk.fi , 0400-381 634