



Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa
johtava apulaiskaupunginjohtaja

17.1.2012

Ympäristöministeriö
PL 35 (Kasarmikatu 25)
00023 VALTIONEUVOSTO

3 §

Lausunto hallituksen asuntopoliittista ohjelmaa valmistelevalle työryhmälle

HEL 2012-000621 T 10 07 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti antaa hallituksen asuntopoliittista ohjelmaa valmistelevalle työryhmälle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki pitää asuntomarkkinoiden toimivuutta ja tasapainoa ensiarvoisen tärkeänä asuntopoliittisena tavoitteena. Asuntojen tarjonnan tulee olla riittävää ja sen tulee monipuolisuudellaan vastata erilaisiin toiveisiin, tarpeisiin ja muuttuviin elämäntilanteisiin.

ARA-vuokra-asunnot

Nykytilanteessa oleellisin haaste on ARA-vuokra-asuntokannan säilyminen riittävän suurena ja sen vuokratason säilyminen kohtuullisena. Kotitalouksien suhteellinen köyhyys on 2000-luvulla kasvanut kaikissa Helsingin seudun kunnissa. Asumisen keskimääräinen hintataso varsinkin keskustaajamassa Helsingissä ylittää jo monen pienituloisen palkansaajan taloudellisen kantokyvyn. Asuntomarkkinoiden kiristyminen näkyy asumismuodoista edullisimman, valtion tukemien vuokra-asuntojen, erittäin kiireellisen tarpeen jyrkkänä kasvuna. Tähän haasteeseen vastaamiseksi ARA-vuokra-asuntojen uudistuotantoa on lisättävä ja aravarajoituksista vapautuvat asunnot tulee säilyttää omakustannusvuokraa noudattavina vuokra-asuntoina. Lisäksi on kaikin mahdollisin keinoin pyrittävä pitämään rakentamiskustannusten kasvu kurissa ja vanhan kannan vuokrataso kohtuullisena.

ARAN korkotukijärjestelmän kehittäminen on keskeinen uudistuotantoa edistävä toimenpide. Korkotukilainan ehdot ovat pitkään olleet sellaiset,

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa
johtava apulaiskaupunginjohtaja**

17.1.2012

ettei järjestelmään ole tosiasiallisesti liittynyt mitään tukielementtiä. Kuitenkin kasvukeskuksissa korkotukilainoitukseen liittyvät valtion riskit ovat olemattomia ja kohteisiin sovelletaan pitkäaikaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia. Määräaikaisena aloitettu omavastuukoron puolitus tuleekin saada pysyväksi. Lisäksi riittävä myöntämisvaltuus ja ARA-tuotannon rahoitus tulee turvata koko hallituskaudelle. Ennakoitavuus on tarpeen, jotta käynnistysvalmiit hankkeet saadaan rakenteille viivästyksittä.

Vuosina 2011–2021 Helsingissä rajoituksista vapautuu kokonaan lähes 8 000 vuokra-asuntoa. Niistä yli puolet on muiden kuin kaupungin omistuksessa. Helsingin kaupunki säilyttää aravarajoituksista vapautuvat asunnot Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa ja omakustannusvuokran piirissä. Niissä sovelletaan samoja asukasvalinnan periaatteita kuin ARA-kannassa. Muiden kuin kaupungin omistamissa kohteissa sääntelystä vapautuminen tarkoittaa paitsi asukasvalinnan sosiaalisesta tarveharkinnasta luopumista myös todennäköisesti vuokratason kohoamista. Lisäksi odotettavissa on vuokra-asuntokannan pieneneminen, sillä oletettavasti osa vapautuvista asunnoista myydään omistusasunnoiksi.

ARA-kannan uhkaavaa vähenemistä voitaisiin ehkäistä parantamalla peruskorjauslainan korkotukiehtoja puolittamalla myös sen omavastuukorko. Samalla houkuttelevampi peruskorjauslaina edistäisi vanhan kannan kunnossapitoa ja energiatehokkuustoimenpiteitä, joilla on merkittävä ympäristö- ja yhteiskuntataloudellinen merkitys. Näin myös maltillistettaisiin peruskorjaamiseen ja energiainvestointeihin väistämättä liittyviä vuokrankorotuspaineita.

Vuokratason kohtuullisuuden tulisi olla korkealla myös valtion asuntopolitiikan tärkeysjärjestyksessä. Aito pyrkimys edistää pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asumisen mahdollisuuksia pääkaupunkiseudulla edellyttäisi vanhoihin aravalainoihin sisältyvien kohtuuttomien lainaehtojen korjaamista sekä asumistukijärjestelmän uudistamista nykyistä selkeämmäksi ja läpinäkyvämmäksi. Lisäksi tulisi kiinnittää huomiota yleishyödyllisten yhteisöjen ARA-vuokra-asuntojen vuokratason, joka Helsingissä on keskimäärin 20 % korkeampi kuin kaupungin omistamien ARA-vuokra-asuntojen vuokrataso.

Asumisoikeusasunnot

Helsingissä polarisoituvien asuntomarkkinoiden ja asuinalueiden sosioekonomisen eriytymisuhan vuoksi ns. välimuodon asuntotuotannolla, mm. asumisoikeusasunnoilla, on erittäin suuri kokonaisuutta tasapainottava merkitys. Asumisoikeustuotannon jatkuvat edellytykset onkin taattava ainakin Helsingissä ja muissa

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Tilinro

FI0680001200062637

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa
johtava apulaiskaupunginjohtaja**

17.1.2012

kasvukeskuksissa. Rakennuttajille asumisoikeusasunnot ovat erittäin kiinnostava tuote. Tätä seikkaa voisi hyödyntää myös pyrkimyksissä edistää ARA-vuokra-asuntojen tuotantoa esimerkiksi sitomalla asumisoikeusasuntojen rahoitus toimijakohtaiseen velvoitteeseen tuottaa myös ARA-vuokra-asuntoja. Vastaava kytkentä tulisi sisällyttää laadittaviin MAL-aiesopimuksiin sopimuskuntia koskevana velvoitteena.

Asumisoikeusasuntojen jonotusjärjestelmää tulisi myös kehittää siten, että nuorilla, esimerkiksi alle 35-vuotiailla, olisi nykyistä paremmat mahdollisuudet saada asumisoikeusasunto. Lisäksi tulisi selvittää mahdollisuuksia parantaa myös asumisoikeustuotannon lainaehtoja.

Valtion vastuullinen maapolitiikka

Helsingissä on asemakaavoitusvaiheessa olevia alueita, joiden maasta valtio omistaa merkittäviä osuuksia. Tällaisia ovat esimerkiksi Keski-Pasila ja Kuninkaantammi. Toimiakseen vastuullisesti ja johdonmukaisesti valtion tulisi maapolitiikassaan pyrkiä samoihin tavoitteisiin kuin asuntopolitiikassaan. Kaupungin tulisi voida luottaa siihen, että valtio luovuttaa omistamaansa maata monipuoliseen asuntotuotantoon ja turvaa siten yhdyskuntarakenteen sosiaalisen eheyden toteutumisedellytykset kaikkialla Helsingissä.

Lisäksi Helsinki esittää, että valtio luopuu Malmin lentokenttäalueen vuokraamisesta jo 2020-luvun alussa.

Rakentamismääräysten keventäminen

Rakentamismääräysten keventämismahdollisuuksista Helsingin kaupunki haluaa nostaa esille pelastuslakiin sisältyvät väestönsuojien rakentamiseen velvoittavat määräykset, joilla on merkittäviä kustannusvaikutuksia mutta joiden tosiasiallinen tarve tai hyödyllisyys ovat nykyoloissa kyseenalaiset. Väestönsuojien rakentamiseen velvoittava kerrosneliömäärä tulisi poistaa kokonaan asuntorakentamisesta.

Lisäksi määräaikaisen kokeilulain (1257/2010) käyttöä ja soveltamisalaa tulisi laajentaa.

Viranomaistoiminnan ja järjestelmien kehittäminen

Helsingin kaupunki on maan suurin ARA-vuokra-asuntojen omistaja ja aktiivinen rakennuttaja. Lisäksi kaupunki toimii asuntoviranomaisena, jonka asiantuntemuksen piirissä on viime kädessä lähes 330 000 asunnon kanta. Helsingin näkemys on, että asuntopoliittisten toimenpiteiden vaikuttavuus edellyttää ARAn rahoitusjärjestelmän toimivuuden parantamista ja viranomaistoiminnan sujuvoittamista.

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa
johtava apulaiskaupunginjohtaja**

17.1.2012

Sekä lainoitus- että avustusjärjestelmät monine muutoksineen ovat kehittyneet erittäin vaikeasti hallittaviksi ja tarpeettoman työllistäviksi. Rakentaminen ja erityisesti kiinteistöjen hoito on pitkäjänteistä toimintaa ja niin ollen myös käytettävän rahoituksen ja sen ehtojen tulee olla ennakoitavissa.

Erityisen tärkeänä pidetään korjausrakentamisen rahoitus- ja avustusjärjestelmän kehittämistä. Nykyistä raskasta ja monimutkaista avustusjärjestelmää kustannustehokkaampaa ja kokonaistaloudellisesti vaikuttavampaa olisi em. peruskorjauslainahtojen parantaminen. Vähintäänkin tulisi selvittää mahdollisuudet yksinkertaistaa avustusjärjestelmää esimerkiksi siten, että osa avustuksista voitaisiin kytkeä suoraan hankkeen kokonaiskustannuksiin tai laajuuteen. Tämä keventäisi nykyiseen avustusjärjestelmään sisältyvää tarvetta lukuisille työläille ja seikkaperäisille erillisselvityksille. Avustusjärjestelmän ulottuminen myös asunto-osakeyhtiöihin ja yksityisiin kotitalouksiin on sinänsä myönteistä, mutta sen vaikuttavuus jää tarpeeseen nähden vaatimattomaksi riittämättömien määrärahojen ja tiheään muuttuvien ehtojen vuoksi. Peruskorjauslainoituksen kehittämisessä tulisikin etsiä mahdollisuuksia ulottaa järjestelmä soveltuvien osin myös asunto-osakeyhtiömuotoisiin asuinrakennuksiin.

ARAN toiminnan suuntaaminen aiempaa selkeämmin asumisen kehittämiseen on rahoituksen tarvitsijan näkökulmasta osoittautunut ongelmalliseksi. Asunto- ja rahoitusmarkkinoiden nykyiset haasteet huomioiden toiminnan painopisteen tulisi olla ARAN perustehtävän, eli hankkeiden rahoituksen hoitamisessa.

Helsingin kaupunki olisi omalta osaltaan valmis ottamaan vastuulleen ARA-rahoitukseen liittyvän hinta- ja laatuvalvonnan tai koko hankekäsittelyn. Vaihtoehtoisesti tehtävä voitaisiin delegoida kaupunkiseudun yhteiselle toimijalle.

Päätöksen perustelut

Hallituksen asuntopoliittista ohjelmaa valmisteleva työryhmä pyytää valmistelun tueksi näkemyksiä ja ehdotuksia asuntopoliitiikan kehittämisestä. Lausuntopyyntö on osoitettu asuntotuotantotoimistolle sekä Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöille.

Asuntopoliittinen toimenpideohjelma linjaa hallituksen asuntopoliitiikan toimenpiteet asumisen edistämiseksi kuluvalle vaalikaudelle. Työryhmän saatteen mukaan ohjelmatyötä tehdään seuraavien kokonaisuuksien parissa:

- sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa
johtava apulaiskaupunginjohtaja**

17.1.2012

- maankäyttö ja kaavoitus
- asutokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella
- erityisryhmien asunto-olojen parantaminen
- energiatehokas rakentaminen
- rakentamisen laatu.

Toimenpideohjelman on tarkoitus valmistua tammikuun 2012 loppuun mennessä. Lausunto on pyydetty toimittamaan viimeistään 13.1.2012 mennessä ympäristöministeriöön.

Lisätiedot

Ryöti Miliza, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Otteet**Ote**

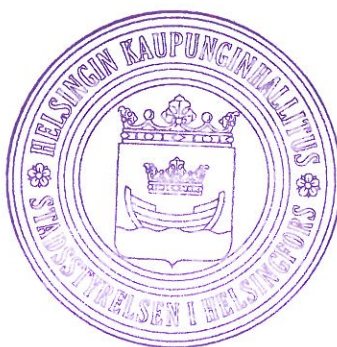
Hallituksen asuntopoliittista
ohjelmaa valmisteleva työryhmä
(ympäristöministeriö)

Otteen liitteet

Päätösluonnosteksti

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 20.01.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja

**Postiosoite**

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566