

Hannu Penttilä

Asuntoreformiyhdistyksen puheenjohtaja

1.1.2010

Kohtuuhintainen asuminen kaikkien ulottuville

Kohtuuhintaisten asuntojen tarve ei ole Suomesta poistunut. Yksin Helsingin kaupungin vuokra-asuntojonossa on kesällä 2009 yli 18 000 ruokakuntaa. Samoin keväällä 2009 varattiin muutamassa tunnissa hinta- ja laatusäädellyt Hitas-omistusasukohdeet Helsingin Arabianrannassa. Kohtuuhintaisen vuokra- ja omistusasukohdeiden tarve on mittava.

Erityisesti kovan rahan asuntotuotannon aloitusten lähes täydellinen pysähtyminen kesästä 2008 alkaen merkitsee ei-oota vuoden 2010 valmistuvien asuntojen markkinoille. Nyt tarvitaan myös kohtuuhintaista kovan rahan tuotantoa. Omistusasukohdeiden tarvisijoiden etu olisi se, että Helsingissä käytössä olevaa asuntojen hinta- ja laatuvalvontajärjestelmä Hitasta laajennettaisiin koko Helsingin seudulle.

Lähivuodet ovat oiva aika kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle. Monimuotoisia arahankkeita on lähdössä liikkeelle ennätysmäärä. Rakentajia ja rakennusmateriaaleja tänä päivänä löytyy ja kustannustaso on kohtuullinen. Korot ovat alhaalla, jolloin korkotukikohteiden valtioneuvosto jää lähivuodeksi toteutumatta. Kuntien rakennuttamien aravuokratulojen rahoitus on kunnossa kun Kuntarahoitus hoitaa tätä perustehtäväänsä. Kuntarahoitus on ARA:n perinteisen rahoituksen nyt puuttuessa lainoittanut myös välimallin vuokra- ja laatuolosuhteita säätelemättömiä määräaikaista vuokratulojen hankkeita.

Valtion korjausrakentamisen avustukset työllistävät nyt sen alan osaajat. Valtion 125 miljoonan euron määräraha riitti juuri vuoden 2009 korjaushankkeisiin ja päätösten tekoaikaa hieman jatkettiin vuoden 2010 puolelle. Tänä vuonna korjausavustuksen korvaa 15 prosentin energia-avustukset.

Valtion talousarvio vuodelle 2010 noudattaa pääpiirteissään valtion asuntopoliittisia linjauksia, vaikkakin kokonaistuotantomäärät laskevat huolestuttavasti. Talousarvion tavoite Helsingin seudun 4 700 valtion korkotuetusta Ara-asunnosta ylittyy myönteisesti. Asuntotuotannon kokonaistavoite Helsingin seudulle 7 000 uudesta asunnosta ylittyy samaten, vaikkakin kovan rahan asuntojen todellinen tarve on yhä toteutuvaa tuotantoa suurempi. Uutena kovan rahan vuokra-asuntomallina rakennettavat lyhyen ajan korkotuen vuokra-asunnot ylläpitävät sijoittajavetoista asuntotuotantoa.

Maapolitiikka maltillisiksi

Asuntopoliittikan perusta luodaan maapolitiikalla. Viime vuosien ajan henki ehti kaikota pitkälle niistä ajoista, kun kuningas lahjoitti maita uusille kaupungeille tai teollisuuspaikkakunnilla tarjottiin työntekijöille markan tontteja. Helsingin seudulla ovat viimeaikaiset raakamaan lunastuskorvaukset palauttaneet maan hintatalon kohdalleen. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytys on kohtuullinen raakamaan hintataso. Helsingin seudulla puolueettomien arviomiesten vahvistamat 3-5 euron neliöhinnat lunastuksissa poistavat muutaman nollan yliampuvista maan hintapyynnöistä.

Maapolitiikassa kuntien rooli on luonnollisesti keskeinen. Kunnilla on käytössään monipuolinen ja varsin riittävä maapolitiittinen keinovalikoima. Maltillisten raakamaakauppojen ja näiden alueiden johdonmukaisen kaavoittamisen kautta saadaan kunnan kassaan vuosittain palvelutuotantoon tarpeellisia tontinmyynti- tai vuokratuloja. Tonttien maltillisella hinnoittelulla ja tasaisella tarjonnalla hillitään myös paikkakunnan maanhinnan kasvupaineita. Kunnankaan ei kannata ryhtyä metsästäämään tonttikaupan pikavoittoja.

Oma vastuunsa on myös työnantajilla. Helsingin seudullakin on rakennuskelpoisia tontteja myös yritysten omistuksessa. Vaikkakaan yksittäisten työnantajien omiin työsuhdeasuntoihin ei ole suuressa mittakaavassa enää paluuta, niin muun muassa uusi kiinteistörahastolainsäädäntö mahdollistaa myös yrityksille osallistumisen yhteisvastuulliseen asuntopolitiikkaan. Yritysten osalta toivon myös lähivuosina arava-rajoituksista vapautuvien asuntojen säilyttämistä kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina eli sama periaate, mihin Helsingin seudun kunnat ovat sitoutuneet.

Kuntien kaavoitukselle on sovitettu asuntopolitiikan syntipukin viittaa. Esimerkiksi me Helsingissä olemme tehostaneet omin voimin koko kaavoituksen ja rakennettavien alueiden esirakentamisprosessia. Samalla valmistaudumme ennakkoluulottomasti yhteistyöhön yksityisten toimijoiden kanssa. Helsingin seudun aiesopimus sitoo nyt uudella tavalla seudun kuntia yhteisiin tavoitteisiin. Kansainvälistäkin huomiota saanut Greater Helsinki Vision 2050 – arkkitehtuurikilpailu on antanut eväitä yhteisesti sovittavan seudun vision laatimiseksi. Kaiken kaikkiaan kaavoitus ei enää ole jarru Helsingin seudulle vuotuisesti tarvittavien 13 000 asunnon rakentamiselle.

Asuminen tuet tasapuolisiksi

Vielä 1990-luvun alkuvuosina arava-asuntojen puolen miljardin euron alikorko vastasi liki samaa summaa kuin omistusasukkaiden lainojen yhteenlasketut verovähennykset. Korkojen verovähennysten arvellaan laskevan viime vuoden 880 miljoonasta eurosta yleisen korkotason myötä vuonna 2010 250 miljoonaa euroa 630 miljoonaan euroon. Taas kerran on myös mahdollista, että vanhojen arava-lainojen takaisinmaksusta riittää yli 220 miljoonaa euroa tuloutettavaksi valtion pohjattomaan kassaan.

Koko maan valtion talousarviossa ennakoiduista 6 000 aravuokra-asunnosta vähemmän kuin puolet on erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. Toivottavasti olemme päässeet tähän jakaumaan pysyvästi, jolloin tavallinen vuokra-asunnon tarvitsija löytää itselleen kohtuuhintaisen asunnon. Asukasvalinnasta poistuneet tulorajat ja vuokra-asumisen kasvanut vetovoima ovat tehneet korkotuella rahoitetuista vuokra-asunnoista kasvukeskusten halutun asumismuodon. Tarvitsemme nykyistä laajemmin asuntotuotantoa, jonka kustannuksista tavallinen palkansaaja voi selviytyä omalla palkallaan. Asumistuki ei saa olla pääasiallinen aravuokratalojen vuokran maksun lähde.

Raideliikenteeseen tukeutuva yhdyskuntarakenne kunniaan

Yhdyskuntarakenteen toivottua tiivistymistä edistää pääkaupunkiseudulla tehokkaimmin valtion selkeä osallisuus aiesopimuksen mukaisissa liikenteen ja joukkoliikenteen suurhankkeissa. Myös asuntopolitiikan kannalta on ensiarvoista huolehtia Kehä-radan ja Länsimetron sujuvasta rakentamisesta. Näiden hankkeiden ohella ovat kiusallisen hitaasti etenemässä useat valtion ja kaupunkien yhteisrahoitusta vaativat uusien alueiden kynnysinvestoinnit. Espoo ja Vantaa ovat alistuneet tässä tilanteessa rahoittamaan korotta valtiolle kuuluvia osuuksia Kehäteiden parannushankkeissa.

Etenkin Helsingin lähivuosien rakentaminen vaatii kaupungin mittavia investointeja uusien asuinalueiden rakennusvalmiuden takaamiseksi. Yhteistyötä valtion kanssa tarvitaan aivan välittömästi näille asuinalueille tarpeellisten liittymien ja melusteiden rakentamiseksi. Lähivuosina tulee päättää yhdessä valtion ja Helsingin seudun kanssa Sipoon metron, päärautatieaseman pullonkaulat poistavan ja raideliikenteen tehostamisen mahdollistavan Pisara-lähijunalenkin ja Raide-Jokerin toteuttamisesta.