



Asunto-osaston lausunto uudesta 10 vuoden välimallista vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi

HEL 2015-008293 T 10 07 00

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmassa esitetään vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi uutta kymmenen vuoden välimallia, joka olisi avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuville toimijoille. Uuden tukimallin tulisi olla alan toimijoita kiinnostava, luoda uutta tuotantoa ja edistää kohtuuhintaisen, pieni- ja keskituloisille asukkaille soveltuvien asuntojen rakentamista suurimpiin kasvukeskuksiin.

Tavoitteeksi on asetettu pysyvä tukimuoto, joka ei ole osa valtion vastasyklistä suhdannepolitiikkaa vaan jatkuvasti tarjolla. Tukea voisivat saada kaikki kiinnostuneet rakennuttajat, sillä yleishyödyllistä statusta ei edellytetä. Tuki kohdennetaan kasvukeskuksiin, joissa on sääntelyn päätyttyä jälkimarkkinat asunnoille. Mallin avulla tavoitellaan lisää kohtuuhintaista asuntotuotantoa olemassa olevien arava-tuotteiden rinnalle.

Tuoton tuloutus

Perinteisesti uustuotantoa on tuettu käynnistysavustuksella, korkotuella tai niiden yhdistelmällä. Lisänä voi olla valtion takaus. Uudessa mallissa kannustimena eivät ole välittömät tuotto-odotukset, vaan tuotto, joka on saatavissa vasta sääntelyn päätyttyä, kymmenen vuoden kuluttua, jolloin asunnot voi myydä tai vaihtoehtoisesti nostaa vuokrat markkinatasolle. Sääntelyn aikana yritykselle ei anneta mahdollisuutta tulouttaa kohtuullista suurempaa voittoa (nykyisessä aravajärjestelmässä 8 %:n tuottoa omalle pääomalle pidetään kohtuullisena). Tulevat tuotto-odotukset saattavatkin ainakin jossain määrin kannustaa toimijoita ja lisätä uuden välimallin kiinnostavuutta.

Kohtuuhintaisuus

Välimallin tuotannon hintatason edullisuus tulee varmistaa samanlaisella omakustannuseriaatteella, jota sovelletaan muussa arava-tuotannossa. Selvyyden vuoksi ja läpinäkyvyyden tavoittamiseksi on syytä määrittää kohdekohtainen omakustannusvuokra ilman vuokrien tasausta. Tällä mekanismilla voidaan saavuttaa vuokrataso, joka on korkeampi kuin nykyinen arava-vuokrataso, mutta matalampi kuin markkinavuokrataso. Tulee huomioida, että myös kohteen sijainnilla on merkitystä vuokratason kohtuullisuuden kannalta.

Asukasvalinta, tuen kohdentuminen

Postiosoite
PL 2201
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asuntoas@hel.fi

Käyntiosoite
Hämeentie 3
Helsinki 53
<http://www.hel.fi/kv/asunto>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 34193

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



13.8.2015

Asukasvalintaa rajaavien kriteerien hallinnointi aiheuttaa byrokratiaa asuntojen hakemisessa ja asukasvalinnassa, joten tavoitteeksi tulisi asettaa mahdollisimman kevyt sääntely- ja valintamenettely. Uuden tukimallin pyrkimyksenä on edistää pieni- ja keskituloisille sopivien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa, jolloin asukasvalinnan sääntely tarkoittaisi käytännössä vähintään tulo rajojen asettamista. Uudessa mallissa tulo rajat olisivat ilmeisesti nykyistä väljemmät, koska tavoitteena on, että myös keskituloisilla on mahdollisuus saada asuntotarjous. Pelkän tulo rajan soveltaminen johtaisi todennäköisesti siihen, että asukasvalinta jouduttaisiin tekemään arpomalla asunnot ehdot täyttävien hakijoiden kesken.

Nykyisessä arava-tarveharkinnassa tulot (pienituloisuus) ovat vain yksi kriteeri. Käytännössä sovelletaan tarveharkintaa, joka priorisoi vaikeassa tilanteessa olevat hakijat. Erittäin kiireellisiä ovat mm. asunnottomat ja asunnottomuusuhassa elävät kotitaloudet. Näin pelkkä pienituloisuus ei yleensä riitä siihen, että asuntotarjous voidaan antaa. Osittain nykyjärjestelmä siis sulkee pienituloiset työssäkäyvät henkilöt ulkopuolelle. Välimalli voisikin luoda tarjontaa asiakassegmentille, joka lähtökohtaisesti operoi vapailla vuokra-asuntomarkkinoilla. Tuote voisi soveltua mm. palvelusektorin matalapalkkaiselle työvoimalle.

Tuotannon edellytykset

Asuntotuotannon edellytyksenä on tonttimaan saatavuus ja kohtuulliset rakentamiskustannukset. Helsingissä hallintamuoto sopii luontevasti ns. välimalliin, koska sääntely on vain kymmenen vuotta. Tontinluovutus ei kuitenkaan saisi syödä muuta tuotantoa. Siksi tontteja tulisi hakea alueilta, joilla perinteisen aravatuotannon lisääminen ei ole järkevää. Mutta onko kaupunki valmis luovuttamaan tontin arava-hinnalla tähän välimallin tuotantoon? Joka tapauksessa tontinvuokra olisi syytä palauttaa käyväle tasolle sääntelyn päätyttyä.

Helsingissä myös urakointikapasiteetti ja rakentajien saatavuus on rajallinen. Vaarana on kiinnostuksen väheneminen perinteisten arava-kohteiden tarjouskilpailuihin ja myös urakkahintojen kohoaminen kysynnän kasvaessa.

Johtopäätökset

Teknisesti uusi välimalli on mahdollista toteuttaa, mutta on vaikea arvioida tulisiko malli, jossa voiton tavoittelu on rajoitettu, kiinnostamaan institutionaalisia omistajia. Tiedossa on, että ainakin suuret vuokranantajat kuten Sato ja VVO tekevät tällä hetkellä historiallisen hyvää taloudellista tulosta nimenomaan kasvukeskuksissa. Oletus on, että toimijat ovat kiinnostuneempia



Osastopäällikkö

13.8.2015

saamaan tontteja puhtaasti vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon.

Toinen haaste on vuokralaisten asema. Kohtuullinen vuokrataso pystytään takaamaan näille pieni- ja keskituloisille kotitalouksille kymmeneksi vuodeksi. Tässä saattaa syntyä tilanne, jossa asukkaat joutuvat muuttamaan kodeistaan sääntelyn päätyttyä, kun vuokrataso nousee kestävämmäksi tai asunnot menevät myyntiin. Tulisikin varmistaa, että tämä tuotantomuoto vakiintuu siten, että tarjontaa voidaan taata myös tulevaisuudessa.

Hallitusohjelmassa esitetään myös perinteisen aravavuokratuotannon ehtoja muutettavaksi tuen kohdentumisen parantamiseksi. Näyttää siltä, että sosiaalisten avustusten ja tukien saajat pyritään ohjaamaan tähän asumismuotoon. Välimallissa puhutaan myös tuen kohdentumisesta pienituloisille. Mutta mikä on näiden hallintamuotojen keskinäinen suhde asiakassegmentin kannalta ja syntykö tässä riski vanhan aravakannan segregatiosta, kun luodaan "keskiluokkaisempaa" välimallin tuotantoa? Sosiaalista asuntotuotantoa ja sen taustalla olevaa järjestelmää tulisi kehittää kokonaisuutena. Uusi konsepti näyttäisi olevan lähinnä kädenojennus ja tuki vuokra-asuntojen omistajayhteisöille. Tuleekin miettiä, onko tällaiselle tuelle aitoa tarvetta.

Entä onko uusi välimalli sellainen tukimuoto, jossa kaikki tulevat voittamaan? Tavoitteeksi on asetettu, että asukkaat asuvat kohtuuhintaisissa vuokra-asunnoissa, omistajille tulee riittävä kannustin tuottaa asuntoja ja myös kunnat vakuuttuvat mallin hyödyistä. Ilmeisesti kuitenkin viime kädessä kunnat tulevat kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa päättämään välimallin käynnistymisestä.

Lisätiedot

Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

Markku Leijo
osastopäällikkö