Asunto-, ympäristö- ja energiaministeri Kimmo Tiilikainen
EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNALLE 7.3.2018

Asuntopolitiikan kehittämishaasteet

VALTION TUKI KYSYNTÄ- JA TARJONTAPUOLELLA TARKOITUKSENMUKAISTA
Asuntopolitiikkaa on 2000-luvulla tarkasteltu hiukan eri näkökulmista useita kertoja. Yhteinen viesti on ollut se, että nykyisin harjoitetun asuntopolitiikan peruskuva on perusteltu. Valtion on erilaisista syistä tarkoituksenmukaista tukea asumista ja vaikuttaa asumiseen niin sen kysyntä- kuin tarjontapuolella. Tämä on myös tarkastusvaliokunnan teettämän selvityksen perusviesti.

TUOTANTOTUET
Tuotantotuet ovat tärkeä osa asumisen tukemista. Keskeinen syy tuetulle tuotannolle on kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja tasapainoisten asuinalueiden syntyminen. Segregaatiota on onnistuttu ehkäisemään Suomessa varsin hyvin. Tuetulla asuntotuotannolla on nähty olevan tässä oma roolinsa. Segregaatio on ilmiö, jota on jälkikäteen erittäin vaikeaa ja erittäin kallista korjata. Tuotantotukien avulla on myös turvattu ja vakautettu suhdannevaihteluille herkkää asuntorakentamista ja -korjaamista ja tuettu näin rakennussektorin työllisyyttä heikossa taloussyklissä. Valtion asuntorahasto on tässä suhteessa osoittautunut tärkeäksi välineeksi.

HAASTEET: KAUPUNGISTUMINEN, IKÄÄNTYMINEN
Asuntopolitiikan keskeisimmät haasteet liittyvät kahteen suureen Suomessa tapahtuvaan trendiin, kaupungistumiseen ja väestön ikääntymiseen.

HAASTEET: ILMASTONMUUTOS, HIILIJALANJÄLKI, ILMASTOTAVOITTEET
Tämän lisäksi jatkossa asuntopolitiikka tulee sivuamaan kysymyksiä, jotka koskevat ilmastonmuutosta ja yhteiskunnan hiilijalanjälkeä ja ilmastotavoitteita. Asuntopolitiikka on osa suurempaa kokonaisuutta, jolla pyritään hallitsemaan talouskasvua, kilpailukykyä, hyvinvointia jne. Liitospintoja eri politiikkalohkoihin on valtavasti. Siksi on väistämätöntä, että ilmastokysymykset tulevat jatkossa myös vaikuttamaan asuntopoliitiikkaan.

KESTÄVÄ KAUPUNKIKEHITYS JA YHDYSKUNTARAKENNE
Tavoitteena on oltava sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehitys kaupungeissa, YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti.
Väestön keskittyminen kaupunkiseuduille johtaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousuun näillä seuduilla. Tarjonta on kysyntään nähden liian jäykkää. Yhdyskuntarakenne haastaa kustannusmielessä myös palvelujen järjestämistä.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN KOKONAISUUDISTUS
Kaupungistumista tulee hallita. Asuntotarjonnan lisääminen ja sijoittuminen muuhun kaupunkirakenteeseen ovat keskeistä. Riittävän asuntotuotannon perusedellytys on

riittävä ja oikein yhdyskuntarakenteeseen sijoittuva tonttivaranto. Se vaatii pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja kaavoitusta. Tätä kokonaisuutta säätelevän MRL:n uudistaminen on käynnistetty ympäristöminsteriössä.

MAANKÄYTÖN-, LIIKENTEEN- JA ASUMISEN MAL-SOPIMUKSET

Asuntomarkkinoiden haasteisiin suurimmillla kaupunkiseuduilla (joiden asuntomarkkinat ovat tarjontamielessä haastavimmat) on jo pidempään käytetty välineenä MAL-sopimuksia. Viimeisimmät MAL-prosessin tulokset ovat olleet kannustavia. MAL-sopimuksia tulee jatkaa ja kehittää edelleen. Uusi näkökulma voisi olla esimerkiksi MAL-sopimuskokonaisuuteen kytkeytyvien ilmastotavoitteiden voimakkaampi esille nostaminen sopimuksissa. Joka tapauksessa sopimuskulttuurin jatkuvuuteen on syytä panostaa tulosten jatkuvuuden ja pitkäjänteisen kehittämisen takaamiseksi. Muutokset asuntomarkkinoilla tapahtuvat varsin hitaasti.

ASUNTOKANTA KASVUKESKUSTEN ULKOPUOLELLA

Toinen asuntomarkkinoita koskeva haaste haaste on maan eri osien asuntomarkkinoiden voimakas polarisoituminen. Tämä voi hidastaa maan sisäistä muuttoliikettä ja haitata työnvoiman saatavuutta niillä seuduilla, joilla työpaikkoja on erityisesti tarjolla. Sinällään mahdollinen asuntojen taloudellisen arvon laskeminen ei tee asunnosta arvotonta. Se toimii edelleen kotina luoden arvoa käyttäjälleen. Tilanne voi tosin muuttua, jos syntyy tarve muuttaa pois seudulta tai jos sen korjaamiseen tarvittaan ulkopuolista rahoitusta. On kuitenkin todettava, että omistajalla on ja tulkeekin olla ensisijaisesti riski, joka liittyy asuntovarallisuuteen. Paras tapa pyrkiä vähentämään asuntomarkkinoiden polarisoitumisesta aiheutuvia haittoja lienee sekin väestöltään kasvavien asuntomarkkinoiden tarjonnan edistäminen. Tästä huolimatta asuntomarkkioniden eriytyminen on asia sellainen kysymys, jonka osalta ratkaisuja myös väestöltään vähenevillä alueilla on syytä pohtia. Valtion tukeman asuntokannan osalta ympäristöministeriössä ollaan kehittämässä toimia, joilla parannetaan väestöltään vähenevien alueiden kannan toimintaedelllytyksiä ja vähennetään valtion lainoitukseen liittyviä riskejä.

Myös väestöltään vähenevillä alueilla on tarvetta erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille.

On myös perusteltua rakentaa uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja paikkakunnille, jo8ille syntyy uutta kasvua ja työpaikkoja. Yksittäistapauksissa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa voi olla tarpeen rakentaa tai peruskorjata kasvukeskusten ulkopuolella osana kunnan sitoutumista asuntokannan sopeutukseen, kuten Asuntokannan ja asuinolojen kehittämistä kasvukeskusten ulkopuolella pohtinut AAKE-työryhmäkin syksyllä 2017 esitti.

IKÄÄNTYMINEN – ESTEETTÖMYYS - HISSIT

Toinen asuntopolitiikan keskiössä olevan kysymys liittyy väestön ikääntymiseen. On tarkoituksenmukaista, että ihmisten asumista kotona mahdollisimman pitkään edistetään. Asuntopolitiikalla yksin tätä ei kuitenkaan voida tehdä. Kotona asuminen voi onnistuakseen vaatia melkoisia panostuksia myös sosiaali- ja terveyspuolella. Tästä huolimatta paljon voidaan tehdä myös itse asumisen osalta. Tässä suhteessa keskiössä on

mm. esteettömien asuinympäristöjen luominen. Uusien hissien asentaminen olemassa olevaan kantaan ja esteettömyyskorjausten tukeminen ovat tässä suhteessa tärkeitä. Yksittäisen kotitalouden asunnon esteettömyyttä voidaan parantaa kohtuullisen pienilläkin panostuksilla ja edistää siten kotona asumisen mahdollisuuksia pitkäksikin aikaa. Tähän on syytä panostaa aikaisempaa enemmän.

ASUNNOTTOMUUS – NUORTEN ASUNNOTTOMUUS – ASUNTO ENSIN

ARA:n tuore asuntomarkkinakysely osoittaa, että asunnottomuuden laskusuunta Suomessa jatkuu, ainoana maana EU:n alueella. Ikäryhmiä tarkastellessa nousee kuitenkin esiin tosiasia, että alle 25-vuotiaiden osalla asunnottomuus on viime vuonna kasvanut ja tämä on erittäin huolestuttavaa.
Meidän onkin nyt nopeasti mietittävä lääkkeitä nuorten asunnottomuuden hoitoon ja ehkäisyyn. Matalan kynnyksen asumisneuvontaa on lisättävä ja Ohjaamojen toimintaa tuettava. Myös muita uusiakin keinoja tulee miettiä. Huomiota on myös jatkossa kiinnitettävä niin opiskelija- ja nuorisoasuntojen riittävyyteen.

ASUNTOTUOTANTO KORKEALLA TASOLLA

Vuonna 2017 käynnistettiin 8 560 uutta ARA-asuntoa

Vuoden 2017 alkava ARA-tuotanto koostuu 6 870 vuokra-asunnosta ja 1 730 asumisoikeusasunnosta. Vuokra-asunnot jakautuvat rahoitusmuodon mukaan:

- 2 970 normaaliin vuokra-asuntoon (40-v korkotuki)
- 2 610 erityisryhmien vuokra-asuntoon (40-vuoden korkotuki)
- 400 vuokra-asuntoon (10-vuoden korkotuki)
- 840 takauslainoitettuun[1] vuokra-asuntoon

Taulukko 1 Alkava ARA-tuotanto* tukimuodottain ja alueittain 2017 (kpl ja %-osuus)

Tukimuoto	2017 as. kpl	2017 osuus	Hels.seudun MAL-kunnat as. kpl	Hels.seudun MAL-kunnat osuus	Kasvukeskukset yhteensä as. kpl	Kasvukeskukset yhteensä osuus
Erityisryhmien vuokra-asunnot	2 613	30,5 %	997	38,2 %	1 800	68,9 %
Normaalit vuokra-asunnot	2 971	34,7 %	1 816	61,1 %	2 926	98,5 %
10-v korkotuen vuokra-asunnot	401	4,7 %	0	0,0 %	219	54,6 %
Asumisoikeusasunnot	1 728	20,2 %	1 070	61,9 %	1 651	95,5 %
Korkotukilainoitus yhteensä	**7 713**	90,1 %	**3 883**	**50,3 %**	**6 596**	**85,5 %**
Takauslainoitetut vuokra-as.	844	9,9 %	354	41,9 %	844	100,0 %
ARA-tuotanto yhteensä	**8 557**	100,0 %	**4 237**	**49,5 %**	**7 440**	**86,9 %**

[1] Takauslainoja eivät koske vuokra- tai asiakasvalintarajoitukset, mutta niihin liittyy velvoite pitää asunnot vuokrakäytössä takauksen kestoajan, joka on 20-30 vuotta.

) tilastossa on mukana ARAn **osapäätöksen saaneet hankkeet, joiden suunnitelmat ja rakennuskustannukset on hyväksytty ARAssa ja hanke on saanut aloitusluvan.*

- Vuoteen 2016 verrattuna ARA-tuotanto lisääntyi 660 asuntoa (+ 8 %). Normaalien vuokra-asuntojen määrä lisääntyi 690 asunnolla (+ 30 %) ja asumisoikeusasuntojen määrä 80 asunnolla (+ 5 %).
- Takauslainoitettujen vuokra-asuntojen määrä laski 140:llä (- 14 %).
- Vuoden 2017 ARA-tuotannosta 85 % kohdistui kasvukeskuksiin. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli 50 %. Asumisoikeusasunnoista yli 60 % tulee Helsingin seudulle.
- Vapaarahoitteista tuotantoa aloitettiin vuonna 2017 noin 43 000 asuntoa. ARA-tuotannon osuus vuoden 2017 alkavista asunnoista on 20 %.

Kuvio 1 Alkava ARA-tuotanto 2000-luvulla tukimuodon mukaan

Tuotanto on suuntautunut alueellisesti erityisesti kasvuseuduille ja tuotannossa on painottunut erityisesti kerrostalorakentaminen. Samaan aikaan uusien asuntojen keskikoko on laskenut kymmenessä vuodessa lähes 20 neliömetriä. Tuotannossa on viime vuosina painottunut voimakkaasti sijoittajavetoisuus, joka näkynee osaltaan myös uudistarjonnan rakenteessa. Pienistä asunnoista on saatavissa suurin tuotto. Myös asumistukijärjestelmän kokonaisvuokraan perustuva rakenne tukee osaltaan tätä kehitystä.

KORJAUSRAKENTAMINEN KASVUSSA

Asuntokanta vanhenee. Korjausrakentaminen onkin ollut tasaisessa kasvussa, kun suuret korjaukset ovat yleistyneet. Korjausten toteuttaminen esimerkiksi purkavan täydennysrakentamisen avulla on asia, joka voi hyödyntää paitsi korjausta toteuttavan yhtiön omistajia/asukkaita myös laajemmin esim. julkisten palvelujen järjestämistä tai alueen yrityksiä. Korjausten toteuttamista suurempina kokonaisuuksina siten, että korjaukset toteutettaisiin yksittäistä taloyhtiötä laajempana joukkona, olisi syytä kehittää yhteistyössä kuntien kanssa.