31.3.2022

Vastine ympäristövaliokunnalle asiassa VNS 12/2021 vp, Valtioneuvoston selonteko, Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

Yleistä

Ympäristöministeriö katsoo, että ohjelmassa on huomioitu keskeiset asuntopolitiikan kehittämiskohteet, ja etenkin ohjelman tavoitteet ja periaatteet luovat hyvät raamit asuntopolitiikalle seuraavien vuosien aikana. Kehittämisohjelman linjaukset valtion keskeisistä asuntopoliittisista välineistä, esimerkiksi MAL-sopimuksista ja valtion tukemasta asuntotuotannosta, luovat jatkuvuutta ja pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikalle. Etenkin ohjelmassa linjattuja tavoitteita ja periaatteita on ympäristöministeriön havaintojen mukaan kannatettu laajalti.

Ympäristövaliokunta on pyytänyt ministeriöltä vastinetta asuntopoliittisen kehittämisohjelman valiokuntakäsittelyissä esiin nousseista asioista. Ympäristöministeriö kiittää valiokuntaa laajasta sidosryhmäkuulemisesta. Kuultavat nostivat esiin erilaisia seikkoja ja painottivat lausunnoissaan eri näkökulmia. Ympäristöministeriö lausuu kunnioittavasti seuraavista kuulemisissa esiin tulleista asioista.

ARA-asuntotuotanto ilmasto- ja ympäristönäkökulmasta

Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa on asetettu yhdeksi tavoitteeksi, että rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestävällä tasolla. Lisäksi siinä linjataan, että asumisen ympäristö- ja ilmastovaikutuksilla tulee olla läpileikkaava rooli kaikessa asuntopoliittisessa päätöksenteossa. Näin ollen asumisen ilmasto- ja ympäristökytkentä on tunnistettu ohjelmassa. Kehittämisohjelman mukaan jatkossa tulisi tukea energiatehokkuusremontteja ja lämmitystapamuutoksia. Valtion ja kuntien asuntopolitiikan avulla voidaan lisäksi varmistaa etenkin se, että asuinrakennuksia rakennetaan oikeihin sijainteihin ja että ne ovat pitkäikäisiä ja muunneltavia. Myös korjausrakentamisen edistämisellä ja MAL-sopimuksilla voidaan tukea ilmastotavoitteita.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä ARA) on edistänyt ilmastoystävällisempään rakentamiseen ja asuntokannan kehittämiseen tähtääviä toimenpiteitä etenkin erilaisten pilottihankkeiden avulla. Lisäksi ARA edellyttää ohjeissaan, että kaiken ARA-asuntotuotannon on valmistuttuaan oltava pitkäikäistä, ja toiminnallisesti, esteettisesti ja teknisesti kestävää. Lisäksi ARA-tuotannon on ARA:n ohjeistuksen mukaan oltava energiatehokasta niin, että lämmitysenergian tarve on vähäinen ja/tai energian tarve katetaan uusiutuvalla energiamuodolla. ARA-tuotannon on myös oltava kestävän kehityksen

periaatteiden mukaisen elämäntavan mahdollistavaa sekä muuntojoustavaa mahdollistaen esimerkiksi tilaratkaisujen kehittämisen ja muuttamisen asukkaiden vanhenemisesta ja mahdollisesta vammautumisesta aiheutuvia tilatarpeita vastaaviksi. Kaiken kaikkiaan ARA myös edellyttää, että ARA-tuotannon on oltava esimerkillistä muulle asuntotuotannolle.

Ympäristöministeriö katsoo, että kehittämisrahan avulla toteutettavat pilottihankkeet ovat edelleen tarkoituksenmukaisin keino edistää ilmasto- ja ympäristönäkökulmaa ARA- ja muussa rakentamisessa. Uudistuotannolle ei ole syytä asettaa esimerkiksi erilaisia teknisiä edellytyksiä riippuen rahoitustavasta, vaan rakentamismääräysten tulisi koskea kaikkea rakentamista tasapuolisesti. Ympäristöministeriössä valmistelussa olevan pitkän korkotukimallin kehittämisen yhteydessä pohditaan ympäristö- ja ilmastoystävällisyysnäkökulmien asettamista tavoitteeksi lain tasolle korkotuettavissa hankkeissa.

ARA-tuotannon suhdanneluonteisuus ja valtion asuntorahasto

Asuntojen ja vuokrien hintataso on kehittynyt Suomessa maltillisesti suhteessa muihin Pohjoismaihin. Viime vuonna aloitetiin 48 000 asunnon rakentaminen ja tuotantomäärissä ollaan pysytty korkealla tasolla jo useamman vuoden ajan. Tämä on hillinnyt hintojen ja vuokrien nousua. Valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrät ovat myös kasvaneet korkotukivaltuuden määrän kasvaessa. ARA-tuotannon osuus kokonaistuotannosta on ollut viimeisten vuosien aikana tästä huolimatta suhteellisen tasaisella tasolla, noin 20 prosentissa kokonaistuotannosta, ja ARA-asuntoja on rakennettu noin 8000−9000 vuodessa.

Valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteena on tuottaa kohtuuhintaista asumista, edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta, ehkäistä segregaatiota, edistää työvoiman liikkuvuutta ja parantaa ihmisten asuinoloja. Tämän lisäksi ARA-tuotantoa voidaan käyttää tasaamaan usein hyvin syklisen rakennusalan suhdanteita. ARA-asuntotuotanto on tärkeä väline, jonka avulla ihmisten on mahdollista saavuttaa kohtuuhintaista asumista myös korkeamman hintatason alueilla kasvukeskuksissa. Koko rakennusalaan vaikuttaneiden kustannusten noususta huolimatta ARA-vuokrien hinnat ovat säilyneet selvästi vapaarahoitteisia vuokrien tasoa alempana erityisesti suurimmissa kasvukeskuksissa.

Suomi on onnistunut monia muita maita paremmin segregaation haittojen ehkäisyssä. Monipuolisella asuntotarjonnalla ja kaupunkirakenteella vaikutetaan asuinalueiden kehittymiseen. MAL-sopimuksissa on asetettu muun muassa näistä syistä tavoitteeksi, että valtion tukeman korkotukituotannon osuus on pääkaupunkiseudulla 30 prosenttia kokonaistavoitteesta. Valtion tukema asuntotuotanto on tarpeellista kaikissa talouden suhdanteissa, jotta monet asuntopoliittiset tavoitteet saavutetaan, mutta samaan aikaan suhdannetilanne tulee ottaa huomioon tuetun asuntotuotannon määrässä.

Valtion asuntorahasto (VAR) on keskeinen asumisen tuotantotukien rahoituslähde, josta myönnetään merkittävä osa asumisen tuista. Asuntorahaston säilyminen ympäristöministeriön alaisena valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona on tärkeää, jotta säilytetään mahdollisuudet ja välineet vaikuttaa asuntopolitiikkaan, mahdollistaa kohtuuhintaista asumista ja tukea eri tavoin suomalaisten asumista. Samoin on tärkeää selvittää tulevaisuudessa rahaston varallisuuden laajempaa käyttöä kustannustehokkaalla tavalla. Selvitys VAR:n kehittämisestä tullaan käynnistämään vuonna 2022.

Asumisen kohtuuhintaisuuden määritteleminen ja kohtuuttomat vuokrankorotukset

Kehittämisohjelmaa valmisteltaessa ja valiokuntakäsittelyissä nostettiin esiin, että kohtuuhintaisuus asumisessa tulisi määritellä. Suomessa kohtuuhintaisuus toteutuu etenkin valtion tukemassa asuntotuotannossa kasvukeskuksissa, joissa ARA-vuokrat ovat selvästi vapaarahoitteisia vuokria alhaisemmat. Asumisen kohtuuhintaisuuden määritteleminen yksiselitteisesti on kuitenkin haastavaa ja asumisen kohtuuhintaisuus on aina jossain määrin subjektiivista. Asumisen ja vuokrien kohtuuhintaisuutta verrattuna muihin maihin selvitettiin kehittämisohjelman yhteydessä tehdyllä selvityksellä. Selvityksen mukaan asumismeno-osuuksin mitaten Suomessa asuminen on vertailumaihin nähden kohtuuhintaista, mutta suomalaiset arvioivat asumismenonsa rasittavimmiksi kuin monissa vertailumaissa. Selvityksestä kävi myös ilmi, että asumismenojen kalleus kohdistuu väestöryhmiin eriarvoisesti, ja etenkin vuokralla asuvat ja pienituloiset maksavat asumisestaan suhteessa muita enemmän. On kuitenkin muistettava, että hinnan lisäksi myös asumisen laadulliset kysymykset tulisi muistaa ottaa asuntopolitiikassa huomioon.

Kehittämisohjelmassa vuokralaisen aseman parantamista esitetään usein eri keinoin. Ohjelmassa esitetään, että selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovitteluelimelle. Lisäksi esitetään kuluttajariitalautakunnan resurssien vahvistamista, jotta muun muassa vuokra-asiariitojen käsittelyaikoja saadaan lyhyemmiksi. Kuluttajariitalautakunnan paremmalla resursoinnilla voitaisiin osaltaan vaikuttaa myös huoneenvuokra-asioiden käsittelyaikoihin niitä lyhentävästi. Lisäksi ehdotetaan, että informointia parannetaan tarjolla olevasta neuvonnasta sekä käytettävissä olevista oikeussuojakeinoista, jotta mahdollisuudet puuttua ylisuuriin vuokrankorotuksiin paranevat. Informointia voitaisiin parantaa muun muassa Hyvä vuokratapa –ohjeistuksen kautta tai kuluttajaneuvonnan kautta. Valtion tukemassa asuntotuotannossa vuokralaisten asemaa vahvistetaan tällä hetkellä ympäristöministeriössä valmistelussa olevassa yhteishallintolain uudistuksessa.

Vapaarahoitteisen asuntotuotannon ja keskisuurten kaupunkien huomioiminen ohjelmassa

Valtion keskeisimpiä asuntotarjontaa lisääviä keinoja ovat ARA-tuotanto ja MAL-sopimukset. Ohjelman periaatteissa tunnistetaan kuitenkin, että asumisen hallintamuotojen ja asuntomarkkinoiden toimijoiden monipuolisuus tulee varmistaa ja että myös omistusasumisella ja esimerkiksi yksityisillä vuokranantajilla on oma tärkeä roolinsa asuntomarkkinoilla. Ne lisäävät osaltaan asuntojen tarjontaa ja turvaavat asuntomarkkinoiden toimivuutta. Valtio voi osaltaan edistää näitä esimerkiksi edistämällä rahoitusmarkkinoiden ja rakennusalan kilpailun toimivuutta ja varmistamalla rakentamismääräysten tarkoituksenmukaisuuden. Näihin vaikuttavat myös muut kuin asuntopolitiikan toimet, ja ohjelmassa huomioidaankin se, että asuntopolitiikka kytkeytyy vahvasti muihin politiikkasektoreihin.

Asuntopoliittiset tavoitteet koskevat kaikkia alueita, ei vain kasvukeskuksia ja kasvukeskusten ulkopuolisia alueita. Useat asuntopoliittiset toimet auttavat myös osaltaan keskisuurten kaupunkien tilanteeseen. Näitä ovat etenkin monipaikkaisuus ja esteettömän asuntokannan määrän lisääminen.

ARA-tuotantoa keskitetään pääasiassa kasvukeskuksiin ja niille alueille, jossa sille katsotaan olevan pitkäaikaista tarvetta ja jossa sillä on suurin vaikuttavuus. On selvää, että myös keskisuurten kaupunkien keskeisimmillä sijainneilla voi olla tarvetta uusille ja esteettömille asunnoille, jotka palvelevat erityisesti syrjemmiltä alueilta muuttavia ikääntyneitä henkilöitä. Osana asuntokannan sopeuttamista ja kehittämistä valtio voi myöntää korkotukea myös tällaisiin hankkeisiin. Myös asuntokannan korjaamisen tukeminen on tärkeää joka puolella Suomea, myös keskisuurissa kaupungeissa. Ohjelmassa ehdotetaan myös käynnistettäväksi

erillinen kohdennettu tutkimushanke siitä, miten elinkeino, työllisyys- ja koulutuspolitiikalla ja asumisen kehittämisellä alueiden vetovoimatekijänä voidaan ennaltaehkäistä väestöltään vähenevien alueiden asumisen ongelmia, jonka tyyppiselle tutkimustiedolle on kysyntää myös keskisuurissa kaupungeissa.

Ympäristöministeriössä valmistelussa olevat hallituksen esitykset

Ympäristöministeriössä on valmistelussa useita hallituksen esityksiä, joilla jo toteutetaan asuntopoliittisen kehittämisohjelman linjauksia. Hallituksen tavoitteena on asunnottomien määrän puolittaminen kuluvan hallituskauden aikana, ja asunnottomuuden poistaminen sitä seuraavina vuosina. Yhtenä keinona asunnottomuuden kitkemisessä käytetään asumisneuvontaa, jonka lakisääteistämisen valmistelu on käynnistetty ympäristöministeriössä. Lakihankkeen tavoitteena on laajentaa asumisneuvontaa ja varmistaa sen riittävä saatavuus asumismuodosta ja paikkakunnasta riippumatta. Käynnistyneen lainvalmistelun lähtökohtana on määritellä uudelleen ARA:n ja kuntien välisen yhteistyön periaatteet asumisneuvonnan järjestämisessä, joka perustuisi edelleen kuntien saamiin avustuksiin. Laki olisi aluksi voimassa määräaikaisesti, jonka jälkeen asumisneuvonnan ja lainsäädännön toimivuutta arvioitaisiin. Valmistelun tavoitteena on, että lakiluonnos voidaan toimittaa kaikkien sidosryhmien kommentoitavaksi lausuntokierrokselle kevään 2022 päätteeksi. Hallituksen esitys laista annettaisiin puolestaan syksyllä, vuoden 2023 talousarvioesityksen yhteydessä. Voimaan laki astuisi vuoden 2023 alussa.

Hallituksen esitys ASP-järjestelmän kehittämiseksi ja hallituksen esitys yhteishallintolain uudistamiseksi annetaan eduskunnalle keväällä 2022. Hallituksen esitys pitkän korkotukimallin kehittämisestä annetaan eduskunnalle syksyllä 2022.

Muuta

Koska kehittämisohjelman aikajänne on kuitenkin vuoteen 2028 saakka, toteutetaan ohjelmaa myös tulevina vuosina. Ohjelma tulee näkymään erilaisina selvityksinä, lainsäädäntöhankkeina ja muita toimina.

Ympäristöministeriö toimittaa jälkikäteen valiokunnan pyytämää analyysia väestönsuojia koskevien normien ajantasaisuudesta.

Liisa Meritähti
Hallitussihteeri

Tommi Laanti
Asuntoneuvos