Tarkastusvaliokunta
Eduskunta

Asia: VNS 12/2021 vp Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

Lausunto asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosiksi 2021-28

Hallitus antoi eduskunnalle asuntopoliittisen kehittämisohjelman vuosille 2021-28 selontekona ennen joulua.

Odotettavissa on uusia asuntopoliittisia toimenpiteitä, mutta varsinaisisia reformitarpeita hallitus ei asumisen kentältä löytänyt.

Kehittämisohjelman perusajatus on asuntopolitiikan markkinavälitteisyys, eikä kuntakentälläkään liputeta keskusjohtoisen asuntopolitiikan puolesta. Kuinka paljon julkisen vallan tulisi markkinoita ohjata, on poliittinen kysymys, johon hallitus on ottanut kehittämisohjelmassa oman näköisensä kannan.

Avainministeriöiden valmistelema kehittämisohjelma selonteon pohjana

Kehittämisohjelman yleislinjaukset ovat virkamiestyöryhmän käsialaa; ne julkaistiin raportissa, joka hallitukselle valmisteltiin avainministeriöissä vuotta aiemmin.

Virkamiesraportin tilannekuva ja siihen liittyvät tilastotarkastelut on harmi kyllä jätetty pois selonteosta. Muilta osin virkamiesraportin jäsennys on hallituksen hyväksymä ja lopullinen kehittämisohjelma noudattaa sitä. Toimenpiteisiin hallitus on tuonut omat painotuksensa.

CC BY

Suomen Kuntaliitto
www.kuntaliitto.fi
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

Finlands Kommunförbund
www.kommunforbundet.fi
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi

Toimenpide-esitykset ovat myönteisiä yhtäältä pienituloisille suunnatun ARA-asuntotuotannon kannalta, toisaalta ilmastotavoitteiden edistämisen kannalta.

Ensin mainitut uudistukset koskevat valtion tukeman tuotannon lisäämistä suurimmilla kaupunkiseuduilla 35 prosenttiin uudistuotannosta sekä tuetun opiskelija-asuntokannan tavoitteellista kasvattamista.

Asuntojen korjausrakentamista tuetaan, jotta energiatehokkuus paranee ja lämmitystavat kehittyvät. Hallitus asettaa tähänkin prosenttitavoitteen; asuntojen lämmitys/jäähdytyspäästöjen tulee alentua 60 prosenttia seuraavan kahdeksan vuoden aikana.

Sijoittajakysyntää halutaan jarruttaa

Suuriin taloyhtiölainoihin hallitus suhtautuu kriittisesti. Se katsoo niiden hämärtävän kokonaiskuvaa velkaantumisen riskeistä. Ongelmallisena pidetään myös asuntosijoittajien tukemista taloyhtiölainojen verovähennysten kautta. Hallitus teettää taloyhtiölainojen kokonaisarvioinnin, jonka jälkeen päätetään mahdollisesta säädösohjauksesta.

Asuntokaupan varainsiirtovero säilyy ennallaan

Hallitus on pudottanut virkamiesraportista pois ehdotuksen asuntokaupan varainsiirtoveron alentamisesta. Tähän kestoaiheeseen palattaneen eduskuntavaaliohjelmissa.

Asuntorahastolle halutaan löytää nykyistä laajempi käyttötarkoitus

Hallitus haluaa varmistaa rahaston (VAR) tulevaisuuden uusin tulonhankkimiskeinoin. Hallitus suhtautuu rahastoon virkamiestyöryhmää myönteisemmin ja edellyttää selvitystä, joka hakee rahastolle tulolähteitä ja viitoittaa varojen asuntopoliittista käyttöä.

MAL-sopimukset saavat selkeän jatkon

Hallitus on yhtä mieltä ministeriöiden kanssa suurten kaupunkisutujen ohjaamisesta kestävään kasvuun MAL-sopimuksin. Tähän päädytään myös Kuntaliiton tuoreessa MAL-selvityksessä: https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2022/2156-mal-sopimusmenettelyn-tila-ja-kehittamistarpeet-acta-nro-280

Sekä asuntorahaston hyödyntämiseen että MAL-sopimusten jatkoon Kuntaliitto suhtautuu odottavan myönteisesti.

Kehittämisohjelman Suomi jakautuu kahteen

Asuntomarkkinoiden tunnusluvut piirtävät kehittämisohjelmassa kuvan kahtia jakautuvasta Suomesta: yhtäältä kasvaviin kaupunkiseutuihin ja toisaalta kasvualueen ulkopuoliseen Suomeen, jossa väestö ja asuntokysyntä vähenevät.

Asuntopolitiikassa olisi syytä löytää keskisuuret kaupungit

Kehittämisohjelmassa ARA-tuotannon rahoitus kohdennetaan MAL-sopimusseuduille totuttuun tapaan. Ohjelman anti jää olemattomaksi korjausvelan ja takapainotteisten ARA-lainojen kanssa kamppaileville maakuntakeskusten vuokrataloyhtiöille. Ne jätetään käytännössä selviytymään yksin ara(va)politiikasta periytyvien ongelmien kanssa, ilman valtion tukemaa rahoitusvälinettä.

On syytä huomata, että ARA-yhtiöiden tarjoama yhteiskunnallinen (ns. sgei-) palvelu on väestön tasolla olennainen perusturva myös näissä 50 - 100.000 asukkaan kaupungeissa. Vaikka väestön määrä ei lisäänny, heikossa työmarkkina-asemassa olevien, pienten ja autottomien ruokakuntien tarpeet kasvavat kuten suuremmillakin kaupunkiseuduilla. Siksi **julkista valtaa tarvitaan puolustamaan yleishyödyllistä toimintaa nykyistä laajemmin.**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen uusimman asuntomarkkinatilaston mukaan Suomessa on noin 70 kuntaa, joissa tavallisia ARA-asuntoja on jäljellä enää muutamia kymmeniä. Kymmenen vuoden kuluttua näitä vuokra-asuntoja tuskin markkinoilta löytyy. Asuntojen myötä yleishyödyllinen toimija poistuu näistä kunnista.

Matalan paikallisen kysynnän vuoksi on perusteltua luopua toiminnasta. Hiljaista yleishyödyllisen toiminnan alasajoa ei kuitenkaan ole perusteltua toteuttaa urbanisoituneilla asuntomarkkinoilla.

Kuntaliitto katsoo, että **keskisuurten kaupunkien kestävä asuminen edellyttää paikallisten asuntomarkkinoiden kokoon sovitetun yleishyödyllisen vuokrataloyhtiön toimintaedellytysten turvaamista.**

Tulevaisuuskuva muutoksessa

Kuntaliitto on alkuvuodesta valiokunnille (YmV, AyJ) antamissaan lausunnoissa harmitellut sitä, että hallitus ei kehittämisohjelmassa juurikaan tarkastele muutoksia, joita koronapandemia on tuonut asumiseen. Hallituksen näkymä tulevaisuuteen jää tältä osin avaamatta.

Kuitenkin uusille asumisen trendeille on avautunut merkittävällä tavalla tilaa, kun työpaikka määrittelee jatkossa asunnon sijaintia nykyistä vähemmän. Keskuskaupunkien kasvu on hidastunut ja samalla vuokratuottojen odotukset niissä kääntyneet aiempaa maltillisemmiksi. Väljempi asuminen kiinnostaa paljon nyt myös kaupunkilaista kuluttajaa.

Koronapandemian vaikutusten arviointi ei päässyt alkua pidemmälle, kun helmikuussa käynnistynyt Ukrainan sota ja sen yhteiskuntataloudelliset seuraukset asettivat pandemian omaan kokoluokkaansa. Geopolitiikan seuraukset aluekehitykseen ovat monin tavoin pandemiaa kauaskantoisempia, ja vääjäämättä myös asuntomarkkinoille heijastuvia. Tilannekuvan rakentuessa hiljalleen myös asuntopolitiikan kokonaiskuvaan tarvitaan uutta analyysia ja visioita keskipitkälle aikavälille.

Kehittämisohjelmasta huolimatta seuraavalle hallituskaudelle jää siis paljon pohdittavaa; nykyinen ohjelma vaatinee päivittämistä, jotta asumisen edellytykset varmistuisivat myös tulevaisuuden Suomessa sujuvasti kaikille.

SUOMEN KUNTALIITTO

Laura Hassi
Asumisen asiantuntija