Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA

Hannu Rossilahti, ylijohtaja

Ympäristövaliokunnalle

Lausunto

7.2.2022

Asia: Valtioneuvoston selonteko, Asuntopoliittinen kehittämisohjelma 2021 - 2028

Lausuntona ARA esittää seuraavaa:

ARA toteuttaa ja toimeenpanee kulloinkin päätettyjä asuntopoliittisia linjauksia ja tavoitteita kulloinkin käytettävissä olevin keinoin, eikä sen vuoksi katso voivansa enemmälti esittää näkemyksiä poliittisella tasolla päätettäviin asuntopoliittisiin linjauksiin. ARA esittää kuitenkin joitakin huomioita selonteossa esiin nouseviin yksityiskohtiin, termistöön tai epäjohdonmukaisuuksiin.

- Selonteossa viitataan työryhmän laatimaan asumisen ja asuntomarkkinoiden tilannekuvaan. Kompromissina työryhmässä syntyneessä tilannekuvassa ei nosteta esiin maailmanlaajuisena megatrendinä eriarvoistumiskehitystä. Selonteossa toisaalla viitataan eriarvoisuuteen, mutta ei esitetä ratkaisuja eriarvoisuuden vähentämiseen. Todetaan muun muassa, että asuntopolitiikalla edistetään niin määrällisesti kuin ominaisuuksiltaan erilaisiin tarpeisiin vastaavaa asuntotarjontaa.

  YK on linjannut vuonna 2015 kestävän kehityksen tavoitteet, jotka koskevat kaikkia jäsenvaltioita. Tämä onkin näkynyt asuntopolitiikassa mm. energiatehokkuuden, ilmastotavoitteiden ja resurssiviisauden edistämisessä. Yksi YKn kestävän kehityksen tavoitteista, tavoite nro 10, on eriarvoisuuden vähentäminen. Kun YK on vuonna 2017 myös kehottanut korvaamaan eriarvoisuutta synnyttävän uusliberalistisen politiikan, tämä pyrkimys ei nouse esiin selonteossa tai sen keinovalikoimassa.

- MAL-tavoitteisiin ei liity eriarvoisuuden vähentäminen.

- Selonteossa käytetään harhaanjohtavaa *kohtuuhintaisen asuntotuotannon käsitettä*. Kohtuuhintaista aravaomistusasuntotuotantoa toteutettiin aikaisemmin, esimerkiksi 60-, 70- ja 80-luvuilla vastapainona ns. kovanrahan asuntotuotannolle, johon vain varakkailla suomalaisilla oli varaa. Tuolloin ns. yleishyödylliset rakennuttajayhteisöt tuottivat pieni- ja keskituloisille aravaomistusasuntotuotantoa. Myös omakotituotanto

ja omatoiminen rakentaminen aravalainoituksella oli laajaa. Sittemmin aravaomistusasuntotuotanto on kokonaan lopetettu ja jäljelle on jäänyt valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa.

EU-valtiontukiehtojen mukaan valtio saa tukea vain sosiaalista asuntotuotantoa niille ihmisille, jotka eivät saa markkinoilta asuntoa tulojensa tai muiden syiden perusteella. Valtion antamaan (sosiaaliseen) tukeen liittyy julkisen palvelun velvoite, jonka täyttymistä valvotaan.

Kun selonteossa todetaan mm. että *”valtion tukemalla asuntotuotannolla on tärkeä rooli markkinaehtoisen asuntotuotannon täydentäjänä*”, sillä tarkoitetaan käytännössä vain markkinaehtoisen vuokra-asuntotuotannon täydentämistä. Nykymuotoinen valtion tukema tuotanto ei sellaisenaan täydennä markkinaehtoista omistusasuntotuotantoa, kuten vanha omistusaravajärjestelmä aikanaan teki.

Selonteossa todetaan, että ”*valtio lievittää toiminnallaan markkinoiden negatiivisia ulkoisvaikutuksia ja mahdollistaa asumisen niille, jotka eivät pysty järjestämään asumistaan omaehtoisesti”*. Lisäksi todetaan, että *”kohtuuhintaisen asumisen lisäksi tavoitellaan pitkällä korkotuella asuntojen määrän lisäämistä kohti 35 prosentin osuutta uudistuotannosta.”* Kun kohtuuhintaisella tarkoitetaan käytännössä sosiaalista asuntotuotantoa, tarkoittavatko pyrkimykset sitä, että markkinat tuottavat yhä lisää eriarvoisuutta ja ainakin asuntomarkkinoihin nähden sellaisia pienituloisia, joille tarvitaan sosiaalista vuokra-asumista. Ja heille varataan vuokralla asumisen vaihtoehto kunnan omistamassa sosiaalisen asumisen vuokratalossa?

Kuten edellä todettiin, eriarvoisuuden teema on jäänyt selonteossa käsittelemättä. **Selvyyden vuoksi selonteossa tai harjoitettavassa asuntopolitiikassa voisi olla paikallaan lausua ääneen, nähdäänkö harjoitettavalla talous-, yhteiskunta- ja asuntopolitiikala syntyvä eriarvoisuuden kasvu ongelmana ja onko valtion tuki vain haittojen lieventämistä vai halutaanko eriarvoisuutta torjua ja pyritäänkö edistämään eriarvoisuuden vähentämistä siten, että nykyisenkaltaista sosiaalista vuokra-asumisen tukea tarvitsevia olisi vähemmän.**

Kun ympäristöhallinnon tehtäviin kuuluu myös asuntopolitiikan valmistelu, on paikallaan kysyä, miten YK:n kestävän kehityksen tavoite eriarvoisuuden vähentämisestä on huomioitu asuntopolitiikkaan liittyvissä tavoitteissa ja toimenpiteissä.

- Kun selonteossa toistetaan tavoitetta, että eri hallintamuotoja tulee tukea mahdollisimman neutraalisti markkinavääristymisen välttämiseksi, on paikallaan kysyä, kumpi on asuntopolitiikassa tärkeämpää, ihmisten asuinolojen parantaminen tehokkain keinoin ja eriarvoisuuden vähentäminen vai markkinavääristymien välttäminen?

- Selonteossa todetaan, että *”kaiken julkisen tuen läpinäkyvyys on tärkeää”* ja että *”parannetaan tietopohjaa valtion tukemaan tuotantoon suunnattujen, muiden kuin suorien tukitoimien tunnistamiseksi”.* Sen sijaan selonteossa ei kiinnitetä huomiota

siihen julkiseen tukeen, jota rahoitus- ja markkinamekanismi on saanut jo vuodesta 2008 lähtien ja jolla on luotu merkittävää omaisuusarvojen ja uustuotannon hintojen kohoamista, varallisuuden keskittymistä sekä mittavaa eriarvoisuutta asumisessa, kun yhä useammalle palkansaajalle on käynyt mahdottomaksi oman asunnon hankkiminen erilaisen elvytysrahan suuntautuessa kiinteistösijoittajille. Juuri tämä markkinoille suunnattu tuki on osaltaan aiheuttanut kotitalouksien velkaantumista, kun tyhjästä luodun, sijoittajille suunnatun, rahan tulva on nostanut asumisen ja rakentamisen hintaa. Selonteossa halutaan sen sijaan ottaa käyttöön uusia keinoja kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemiseksi.

- Selonteossa valtion tukema asuntotuotanto halutaan kohdistaa pääasiassa kasvukeskuksiin. Selonteko ei tunnista väestöltään vähenevien alueiden asuntokannan uudistamistarvetta ja sitä, että myös sielläkin tarvitaan uutta sosiaalista vuokra-asuntokantaa korvaamaan käytöstä poistuvaa, korjauskelvotonta, väärän kokoista tai sijainniltaan huonoa vuokra-asuntokantaa. Väestöltään vähenevillä alueilla asuntokanta alkaa muistuttaa jossain määrin kuubalaista ilmiötä, jossa koko autokanta on ajastaan jälkeenjäänyttä.

- Selonteossa korostetaan, että valtion asuntorahasto säilyy ja sen varallisuuden laajempaa käyttöä asumisen tukimallien rahoituksessa selvitetään. Asiaa on aikanaan monesti käsitelty myös asuntorahaston johtokunnassa, joka on pitänyt tätä linjausta kannatettavana ja tärkeänä.

- Selonteossa halutaan jatkaa asunto-osuuskuntapilotteja ja selvittää, miten osuustoiminnallista asumisen järjestämistä voidaan selkeyttää. Todettakoon, että parhaillaan on meneillään yli 20 tuettua pilottihanketta, joista tuskin yksikään toteutuu, koska joistakin hankkeista saatujen kokemusten perusteella rahalaitoksista hankkeisiin ei saada rahoitusta. Asunto-osuuskuntahankkeiden rahoitusvaikeus on todettu jo keväällä 2017 ympäristöministeriölle luovutetussa selvitystyössä koskien asukkaiden sosiaalista asunto-osuuskuntamallia. Selvityksessä hahmoteltiin tuen toteuttamiseen tarvittava lainsäädäntötarve ja esitettiin valtion täytetakaukseen perustuvia rahoitusmalleja ilman suoraa rahallista tukea. Nyt selonteossa todetaan, että kahdeksan vuoden mittaisessa kehittämisohjelmassa asiaa pitää jälleen selvittää.

- Yleisenä kommenttina voinee todeta, että selonteko ja siinä olevat pyrkimykset jatkavat ja ylläpitävät asumiseen liittyvää eriarvoistumiskehitystä. Mikäli toimenpiteet suunnitellaan tältä pohjalta, ARA jatkaa osaltaan tukitoimien toimeenpanoa, kuten halutaan. Toisaalta, mikäli halutaan puuttua eriarvoistumiskehitykseen esimerkiksi tuottamalla aikaisempien vuosikymmenten tapaan, mutta uusin keinoin, kohtuuhintaista, sosiaalista, tulo- ja varallisrajoihin mahtuville kansalaisille tarkoitettua ARA-omistusasuntotuotantoa, on ARAlla kaikki valmiudet toteuttaa ja toimeenpanna myös tällaista asuntopolitiikkaa.