Eduskunnan ympäristövaliokunta

Hanna Dhalmann
Asunto-ohjelmapäällikkö

19.3.2024

Kirjallinen asiantuntijalausunto O 11/2024 vp

Asiantuntijalausunto koskien asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä

Ennakoitavuus ja pitkäjänteisyys ensiarvoisen tärkeää asuntopolitiikassa

Helsingin seudulla on erityinen merkitys Suomen talouden veturina ja alueen työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuudella on merkitystä koko kansataloudelle. Vaikka Helsingin asuntotuotantomääriä on kasvatettu runsaasti ja tuotantotavoitteet onnistuttu jopa ylittämään, jatkuu kysynnän ja tarjonnan alueellinen epätasapaino erityisesti hintatason osalta edelleen. Helsingin seudulla ja erityisesti Helsingin keskeisillä alueilla asumisen hinta on merkittävästi eriytynyt sekä rakentamiskustannuksista että ansiotason kehityksestä. Asumisen korkea hinta hidastaa Helsingin seudun kasvua ja on merkittävä haaste työmarkkinoiden toiminnalle. Suomen ainoana metropolialueena Helsingin seudulla asuntopolitiikkaan kytkeytyy laajasti myös erityiskysymyksiä aina liikenneratkaisuista alueellisen segregaation torjuntaan ja erityisen haasteellisten asukasryhmien asumisen järjestämiseen. Ratkaisuiden etsiminen näihin kysymyksiin tulee olla myös kansallinen, ei pelkästään kaupungin vastuulle jäävä asia.

Monet asuntopoliittiset toimet vaikutuksineen näkyvät asuntomarkkinoilla vasta pitkällä aikavälillä. Asuntohankkeet ovat pitkäkestoisia - Helsingissä keskimäärin noin 5 vuotta lainvoimaisesta asemakaavasta valmiiksi rakennukseksi. Tämän vuoksi asuntopolitiikan on oltava tavoitteellista, pitkäjänteistä ja etenkin ennakoivaa.

Valtion asuntopolitiikan keskeisiä toimeenpanijoita ovat kunnat, kaupungit sekä niiden omistamat yhtiöt. Valtion asuntopoliittisissa toimissa onkin huomioitava kuntien toimintaympäristö ja käytännön prosessit. Ensiarvoista kuntien sekä muiden toimijoiden näkökulmasta on, että valtion toiminta on kokonaisuutena ennustettavaa varsin pitkällä aikavälillä. Tämä takaa, että valtion asuntopoliittiset panostukset pystytään ohjaamaan niin, että kunnat voivat hyödyntää niitä mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti ja vaikuttavasti.

19.3.2024 O 11/2024

Asumiseen liittyvät tuet ja Valtion asuntorahaston tilanne

Valtion asuntorahaston johtokunta on ilmaissut 16.11.2023 tiedonannossaan huolensa Valtion asuntorahaston maksuvalmiudesta pitkällä aikavälillä. Johtokunnan mukaan nykyisellä korkotasolla asuntorahaston kassa pystyy kantamaan enää seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin sen kautta on taloudellisesti sitouduttu. Tämän jälkeen sitoutumiset tulisi täyttää yksinomaan valtion budjettivaroin.

Helsingin kaupunki pitää tärkeänä pikaisten ratkaisujen löytämistä tilanteeseen niin, että Valtion asuntorahastosta nyt rahoitettava toiminta voidaan turvata ja mahdollistetaan jatkossakin riittävän pitkä näkymä rahoituksen jatkuvuuteen. Asuntorahaston asema asumisen tukimallien rahoittajana on taannut asuntopoliittisten toimien systemaattisuuden ja kohtuullisen ennustettavuuden, mikä on toiminnan järjestämisen edellytys. Helsingin kaupunki painottaa, että valtion panostuksia asumiskysymysten ratkaisuun tarvitaan jatkossakin. Täysin budjettirahoituksen kautta kanavoitava tukijärjestelmä toimisi todennäköisesti huonosti pitkäkestoisten rakennushankkeiden rahoittamisessa. Lisäksi ennakoitavaa rahoitusjärjestelmää tarvitaan olemassa olevan valtion tukeman kannan kestävässä ylläpidossa esimerkiksi peruskorjauslainoituksen kautta.

Viimeaikaiset nopeat muutokset valtion asuntopoliittisissa tuissa ja tarjontatukien määrärahoissa (esim. asumisoikeusuudistuotannon lakkauttaminen ja investointiavustusten leikkaukset) osoittavat, että nopeilla ja ennakoimattomilla toimilla on suuria vaikutuksia kuntien sekä asuntorakentamisen kentässä toimivien yritysten toimintaan. Asuntokohteiden suunnittelu voi olla pitkällä ja kustannuksia sitoutunut muutosten tullessa julki. Muutokset voivat johtaa kunnissa muun muassa rakentamista viivästyttäviin ja resursseja vieviin kaavamuutoksiin ja maankäyttösopimusneuvotteluiden uudelleen käymiseen. Lisäksi ne vaikeuttavat merkittävästi valtion omien tavoitteiden toimeenpanoa, kuten on Helsingissä käymässä esimerkiksi iäkkäiden henkilöiden pitkäaikaisen laitoshoidon lopettamisen kohdalla, kun investointiavustuksia ei yllättäen riitäkään suunniteltujen seniorikeskusten rakentamiseen. Valtion toiminnan poukkoilevuus ja ennakoimattomuus aiheuttaa tehottomuutta, mutta myös pullonkauloja kuntien mahdollisuuksiin tarjota asukkailleen heidän tarvitsemiaan palveluja, kuten edellä mainitun esimerkin kohdalla ikääntyneiden asumispalveluja.

Kohtuuhintaisen asumisen puute ja siitä johtuvat työvoiman kohtaanto-ongelmat, alueellisen segregaation mukanaan tuomat lieveilmiöt sekä mittava asunnottomuus ovat kasvavia ongelmia monissa suurissa kaupungeissa. Suomi on toiminut näissä asioissa eurooppalaisena mallimaana systemaattisen ja sitä kautta vahvan, valtion, kuntien ja yritysten välisessä yhteistyössä toteutetun, asuntopolitiikan ansiosta. Pitkäjänteisen toiminnan on mahdollistanut budjettitalouden ulkopuolinen rahasto, josta on voitu tehdä yli hallituskausien ylettyviä sitoumuksia. Asuntorahastosta myönnettävien tukien ja avustusten avulla valtio on pystynyt ohjaamaan kuntien toimintaa esimerkiksi MAL-sopimuksin kokonaisuuden ja yhteisen edun kannalta edulliseen suuntaan. Kuntien toimiessa vuosibudjettiensa rajoissa, toimien hyvä ennakoitavuus on tärkeää, jotta kunnat voivat osallistua esimerkiksi omarahoitusta vaativiin hankkeisiin ja arvioida omien sitoumustensa suuruutta. Valtion asuntorahaston varojen ehtymisellä olisi kaiken kaikkiaan merkittäviä vaikutuksia suomalaisen julkisen

asuntosektorin toimintaan ja sen käyttöön asunto-, elinkeino- ja sosiaalipolitiikan välineenä sekä muiden kansallisten ja paikallisten tavoitteiden, kuten rakennetun ympäristön päästöjen vähentämisen tai alueellisen segregaation torjumisen, saavuttamiseen.