LAUSUNTO Hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2026 YM:n pääluokan luvun 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen osalta

Pyydettynä lausuntonaan Oulun kaupunki tuo esille seuraavaa:

Valtion talousarvio, YM:n pääluokka 35.20

Yleistä

Toimivat asuntomarkkinat ovat tärkeitä Oulunkin kaupunkiseudulle usealla eri tavalla. Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen saatavuus mahdollistaa työvoiman liikkumista ja talouskasvun.

Kuluttajakysynnässä on positiivisia merkkejä ja useat rakentajat ovat aloittelemassa myös uudiskohteita, jotta kysynnän lähtiessä kasvuun sille olisi markkinoilla vastaavaa tarjontaa. Rakentamisen markkina odottaa kuitenkin edelleen kunnollista nousua ahdingostaan. Yleinen arvio on, että vapaarahoitteinen asuntotuotanto käynnistyy kunnolla ensi vuoden aikana. Valmiiden myymättömien asuntojen ylisuurten varantojen purkaminen on rakentajille ensisijaista, ja kyseinen, normaaliin markkinatilanteeseen nähden ylimääräinen varanto on jo pitkälle purkautunut ainakin Oulussa. Seuraava tarkkojen tietojen markkinakatsaus valmistuu kuluvan lokakuun aikana.

Tuetun asumisen tarve on juuri nyt erityisen suuri, mutta on tärkeää ymmärtää, että tuen pitää olla jatkuvaa ja rakentamisen suhdanteista riippumatonta. Valtion tuella rakennettavien, faktisesti kohtuuhintaisten asuntojen kysyntää kasvattavat entisestään niin hallituksen markkinahintaisen asumisen agendan mukaiset asuntopoliittiset toimet, sosiaaliturvan leikkaukset ja indeksijäädytykset, työelämän heikennykset työntekijöiden asemaan sekä hyvinvointialueiden toiminnan rahoituksen voimakkaat säästövelvoitteet. Nämä hallituksen toimet kumuloituvat pitkälle kaikkein pienituloisimpiin ja heikoimmassa asemassa oleviin kansalaisiin.

Oulun kaupungin asumisneuvonnan työmäärä on lisääntynyt merkittävästi: asukasmäärien kasvu oli vuodesta 2023 vuoteen 2024 noin 40 % ja edelleen vuodesta 2024 kuluivaan vuoteen noin 30 %. Viesti kentältä on sama kuin hyvinvointialueelta: kuntalaisten talousongelmat ja asumisen kustannuksista selviäminen ovat läsnä yhä voimakkaammin myös työssä käyvien henkilöiden arjessa.

Pitkä korkotuki takaa vaikuttavuuden

Esitettyyn korkotukivaltuuden jatkuvaan laskemiseen – myös kasvukeskuksissa - ei ole olemassa perusteita ja sen vähentäminen tulee perua. Tämän tuen ei pidä olla riippuvainen suhdanteista ja sen tulee siis olla korkea myös korkeasuhdanteen aikana. Tämä huomioon ottaen nykyinen suhdannetilanne tekee valtion tukipolitiikasta ja sen kehityksestä käsittämättömiä – varsinkin kun tukea tarvitaan myös VARKE-kohteiden peruskorjauksiin.

Pitkän, 40 vuoden korkotuen myöntämisvaltuuden tulee olla tasaisesti ja jatkuvasti riittävä, jotta kohtuuhintaisen asumisen edellytyksiä on mahdollista turvata. Pitkä korkotuki on väline, jolla on muihin nähden ylivoimainen vaikuttavuus kyseiseen keskeiseen yhteiskunnalliseen tavoitteeseen.

Kymmenen vuoden korkotukimallilla toteutettava asuntotuotanto ei ole kohtuuhintaista, vaan käytännössä markkinahintaista. Oulun kaupunki ei näe oikeana, että valtion tukijärjestelmillä toteutetaan markkinahintaista asuntotuotantoa.

Investointiavustus

Talousarvioesityksessä on kirjattu myös tulevalle vuodelle yhteiskunnassamme heikoimmassa asemassa olevien erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävien avustusten myöntämisvaltuudeksi marginaaliseksi katsottava 15 miljoonaa euroa. Oulun kaupunki pitää tarvittavana minimitasona valtakunnallisesti noin 100 miljoonaa euroa vuodessa. Erityisryhmien investointiavustusta tarvitaan, jotta oululaisilla ikääntyneillä ja muilla erityisryhmien edustajilla on mahdollisuus päästä asumaan esteettömissä asunnoissa, joissa heillä on kykyä selvitä asumisen kustannuksistaan.

Nyt esitetty erityisryhmien investointiavustuksen mitättömän pieni valtuus on vielä lisäksi – ja varmaan juuri määrärahan pienuuden vuoksi - kohdennettu jälleen erityisesti vammaisten ja pitkäaikaisasunnottomien asuntokohteisiin. Kuitenkin myös ikääntyneiden ja muun asumisen tukemiseen kohdistuu suurta tarvetta.

Pitkäaikaisasunnottomien ryhmään kuuluu lisäksi merkittävässä määrin henkilöitä, joiden asuttaminen suoraan asuntoon ilman riittävän voimakasta asumisen tukipalvelua ei ole järkevää. Asunto ensin -periaate vaatii siis pitkäaikaisasunnottomien ryhmässä usein tuekseen asumispalveluiden panosta. Tämän vuoksi pelkkä asuntojen tuottaminen ei ratkaise kunnolla asunnottomuuden ongelmaa. Valtion tukipolitiikka vahvistaa asunnottomuuden polkua kunnissa, ja tätä kehitystä vastaan sitten pyritään toimimaan panostamalla vuosi vuodelta enemmän niin valtion kuin kuntien varoja asunnottomuuden ja pitkäaikaisasunnottomuuden hoitoon. Tämä ei ole järkevää yhteiskunnan resurssien kohdentamista ja varojen käyttöä.

Opiskelijoiden asuntojen tukemisesta on käytännössä luovuttu ja samaan aikaan opiskelijoiden asumislisään osoitetaan kasvava määrä määrärahoja, vuodelle 2026 nyt jo yli 379 miljoonaa euroa. Tämä tarkoittaa tässäkin kohdin hallituksen ajaman politiikan tuottamaa tulonsiirtoa veronmaksajilta yksityiselle sektorille.

Korjausrakentaminen

Iso osa Suomen rakennuskannasta on rakennettu 1970–1990–luvuilla. Tähän rakennusmassaan kohdistuvien merkittävien korjaustarpeiden vuoksi valtion tulisi tukea korjausrakentamista huomattavasti talousarvioesitystä enemmän. Korjauksien venyessä korkoympäristön, yhteiskunnallisen epävarmuuden tai muiden vastaavien syiden vuoksi kynnys korjausinvestointeihin nousee taloyhtiöillä yhä vain korkeammalle. Korjausrakentamisen korkotukilainoitusta on tarpeesta huolimatta edelleen laskettu, vuonna 2026 sitä kohdentuu enää 2500 asuntoon.

Asumisneuvonta

Talousarvioesityksessä on kuluvaa vuotta vastaava 2,0 miljoonan euron suuruinen määräraha asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Määrä on 2,0 miljoonaa euroa pienempi kuin valtion vuoden 2023 talousarviossa.

Avustus kohdentuu kuntalaisten merkittävään ja kasvavaan tarpeeseen; tarve lisätä asumisneuvonnan tukea kuluvan vuoden tasosta on ilmeinen. Avustuksen lisäämisellä saataisiin merkittävää vaikuttavuutta. Asumisneuvonnalla ennaltaehkäistään asunnottomuutta. Samalla edistetään yksilön toimintakykyä ja ennaltaehkäistään syrjäytymistä. Asumisneuvontaan käytettävät varat maksavat itsensä moninkertaisesti takaisin yhteiskunnalle.

Asumisneuvonta tulisi myös säätää lakisääteiseksi. Tämä turvaisi asumisneuvonnalle pysyvän vaikuttavuuden.

Oulussa 14.10.2025

Jukka Kokkinen

asuntotoimenpäällikkö