

Ympäristövaliokunta

Valtioneuvoston selonteko Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

JOHDANTO

Vireilletulo

Valtioneuvoston selonteko Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021—2028 (VNS 12/2021 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten. Asia on lisäksi lähetetty valtiovarainvaliokuntaan ja tarkastusvaliokuntaan lausunnon antamista varten.

Lausunto

Asiasta on annettu seuraavat lausunnot:

- valtiovarainvaliokunta VaVL 5/2022 vp
- tarkastusvaliokunta TrVL 3/2022 vp

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- asuntoneuvos Tommi Laanti, ympäristöministeriö
- hallitussihteeri Liisa Meritähti, ympäristöministeriö
- budjettineuvos Armi Liinamaa, valtiovarainministeriö
- neuvotteleva virkamies Mikko Horko, sosiaali- ja terveysministeriö
- ylijohtaja Hannu Rossilahti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- kehittämisarkkitehti Vesa Ijäs, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- asuntopäällikkö Anne Savolainen, Espoon kaupunki
- asunto-ohjelmapäällikkö Hanna Dhalmann, Helsingin kaupunki
- toimitusjohtaja Jari Niemi, Kouvolan Asunnot Oy
- asuntotoimenjohtaja Katri Hiltunen, Kuopion kaupunki
- toimitusjohtaja, edustaen Oulun kaupunkia Raimo Hätälä, Sivakka-Yhtymä Oy
- kiinteistökehityspäällikkö Petri Liski, Turun kaupunki
- asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, Vantaan kaupunki
- sosiologian professori Hannu Ruonavaara, Turun yliopisto
- ekonomisti Veera Holappa, Pellervon taloustutkimus PTT
- toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
- Katto-toiminnan päällikkö Veera Vilkama, Monikulttuurijärjestöjen yhteistyöverkosto Moniheli ry
- johtaja Anu Kärkkäinen, Rakennusteollisuus RT ry

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

- johtaja Aija Tasa, RAKLI ry
- toimitusjohtaja Harri Hiltunen, Suomen Kiinteistöliitto ry
- asiantuntija Laura Hassi, Suomen Kuntaliitto
- toiminnanjohtaja Lauri Lehtoruusu, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
- yhteiskuntasuhdepäällikkö Hanna Isbom, Suomen Vuokranantajat ry
- sosiaalipolitiikan asiantuntija Sakari Tuomisto, Suomen ylioppilaskuntien liitto SYL ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry
- toimitusjohtaja Juha Kaakinen, Y-Säätiö

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- Suomen ilmastopaneeli

Toimenpidealoite

TPA 64/2021 vp. Toimenpidealoitteessa ehdotetaan, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin MAL-sopimusmenettelyjen laajentamiseksi myös alle 100 000 asukkaan kaupunkiseutuihin ja maakuntakeskuksiin.

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa

Ympäristövaliokunta pitää hyvänä, että kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma on valmistunut perustuen osaltaan eduskunnan aikaisempiin lausumiin (EK 26/2018 vp; O 61/2016 vp) sekä parlamentaarisen seurantaryhmän työhön. Eduskunta on toistuvasti peräänkuuluttanut pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikkaan. Valiokunta korostaa, että valtiolla on asuntopolitiikassa edelleen oma roolinsa, mutta myös kuntien rooli kaavoittajana ja maapolitiikan tekijänä on aivan olennainen. Siksi valtion ja kuntien tiivis yhteistyö asuntopolitiikassa on hyvin merkityksellistä. Hyvä asuntopolitiikka on pitkäjänteistä, sillä kaavoitus- ja rakennushankkeet ovat pitkiä prosesseja, joissa ei ole mahdollista reagoida vaalikausittain muuttuvaan toimintaympäristöön. Selonteossa todetaankin, että monet asuntopoliittiset toimet vaikutuksineen näkyvät asuntomarkkinoilla vasta pitkällä aikavälillä.

Olennaisen tärkeä on ohjelman linjaus asuntopolitiikan kiinteästä kytkemisestä muihin politiikkasektoreihin. Asuntopolitiikalla vaikutetaan osaltaan myös työmarkkinoihin, investointeihin ja tuotantoon, alueelliseen kehitykseen, sosiaaliturvaan, eriarvoistumiskehitykseen, hyvinvointiin, julkiseen talouteen ja kotitalouksien velkaantumiskehitykseen. Vastaavasti muilla politiikan aloilla tehdyt päätökset vaikuttavat asuntomarkkinoihin. Koherentti asuntopolitiikka edellyttää siten poikkihallinnollista kokonaisotetta, ja sen kehittämisessä on vielä parannettavaa.

Valiokunta pitää kehittämisohjelmaa tärkeänä ja keskeisiä asuntopoliittisia tavoitteita olennaisina niin asuntomarkkinoiden toimivuuden kuin asumisen sosiaalisen, yhteiskunnallisen ja taloudellisen ulottuvuuden sekä ilmastotavoitteiden saavuttamisen kannalta. Eri toimijat ovat kannattaneet ohjelman linjauksia lähtökohtaisesti, ja sillä voidaan katsoa olevan laaja tuki. Valiokunta

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

katsoo, että ohjelmassa on otettu hyvin huomioon lähivuosien keskeiset asuntopolitiikan kehittämiskohteet vahvistamalla asuntopolitiikan ennakoitavuutta seuraavien vuosien aikana. Kehittämishjelman linjaukset valtion keskeisistä asuntopoliittisista välineistä, esimerkiksi MAL-sopimuksista ja valtion tukemasta asuntotuotannosta, luovat tarvittavaa jatkuvuutta ja pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikalle. Suomalainen asuntopolitiikka on keskeisiltä osiltaan varsin onnistunutta, eikä tarvetta perustavanlaatuisille muutoksille ole. Pienimuotoisempaa kehittämistä tarvitaan kuitenkin jatkuvasti, kun kaupungistumiskehitys, ilmastomuutos, väestön ikääntyminen, digitaalisuus, asuntomarkkinoiden alueellinen polarisoituminen ja muut vastaavat maailmanlaajuisetkin trendit vaikuttavat asuntomarkkinoiden kehitykseen. Laajasti kannatettuja tavoitteita kuitenkin toteutetaan usein pirstaleisesti erilaisin pilottihankkein ja määräaikaisin ohjelmin, kun tarvetta olisi pitkäjänteisyydelle myös rahoituksen osalta.

Valiokunta korostaa kuitenkin, että ensin koronapandemia ja sitten Venäjän hyökkäys Ukrainaan ovat muuttaneet perusteellisesti tilannekuvaa ja saattavat johtaa pitkäaikaisiin monialaisiin muutoksiin taloudessa ja asuntomarkkinassa. Asuntopoliittisen kehittämisohjelman hyvät tavoitteet toimivat muuttuneessakin tilanteessa, mutta keinot ja linjausten toteuttamistavat voivat muuttua, sillä asuntopolitiikankin tulee elää ajassa ja muuttua olosuhteiden muutoksen edellyttämällä tavalla. Etätyön tekeminen on kasvanut, ja monipaikkaisuuden ratkaisuja tulee suunnitella aktiivisesti olettaen, että monipaikkaisuuden trendi jäänee pysyväksi. Tähän perustuen maakuntakeskusten ja keskisuurten kaupunkien laadukas ja kohtuuhintainen asuminen voi olla vetovoimatekijä, joka lisää alueiden ja koko Suomen elinvoimaa ja kilpailukykyä. Väestöltään vähenevissä maakunnissa asuntokantaa ei pyritä kasvattamaan, vaan uudistamaan sijainniltaan ja laatutasoltaan. Viimeaikaisen kehityksen valossa on otettava uudella tavoin huomioon myös mahdollisuudet monipaikkaisuuden kasvuun ja keinot asuntokannan muunneltavuuteen sekä käyttötarkoituksen muutosten joustavoittamiseen. Valiokunta korostaa, että vuoropuhelua kuntien kanssa tulisi vahvistaa kaikessa asuntopoliittisessa valmistelutyössä.

Venäjän Ukrainassa aloittama sota hidastaa todennäköisesti laajasti koko maailmantalouden tasolla kasvua samalla, kun inflaatio kiihtyy ja korkojen nousu on alkanut. Lyhyellä aikavälillä vaikutukset rakentamiseen voivat jäädä pieniksi, koska aloitusten vahva kasvu loppuvuonna 2021 merkitsee sitä, että työkantaa riittää pitkälle vuonna 2022. Pakotteiden ja odotettavissa olevien vastapakotteiden vaikutukset tulevat näkymään erilaisina saatavuusongelmina, ja myös rakentamisen kysyntä voi vähentyä ennakoitua enemmän. Riski ennustettua heikommasta talouskehityksestä on kuitenkin merkittävä.

Valtion tukema asuntotuotanto ja asuntomarkkinoiden toimivuus

Asuntopolitiikalla edistetään kaikkien mahdollisuutta hyvään asumiseen sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuinympäristöönsä. Asuntotarjonnan tulee vastata eri väestöryhmien tarpeisiin ja asuinalueiden tulee olla sosiaalisesti kestäviä. Toimivat asuntomarkkinat edistävät työvoiman liikkuvuutta ja tukevat alueiden talouskasvua. Kasvavilla kaupunkiseuduilla korkea asuminen hinta voi haitata työvoiman liikkumista ja saatavuutta ja siten hidastaa alueen talouskasvua. Valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteena on tuottaa kohtuuhintaista asumista, edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta, ehkäistä segregatiota, edistää työvoiman liikkuvuutta ja parantaa asuinoloja. ARA-asuntotuotanto on tärkeä väline asuinalueiden monipuolistamiseksi, jonka avulla on mahdollista saavuttaa kohtuuhintaista asumista myös kor-

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

keamman hintatason alueilla kasvukeskuksissa. Koko rakennusalan kustannusten noususta huolimatta ARA-vuokrat ovat säilyneet selvästi vapaarahoitteisia vuokrien tasoa alempana erityisesti suurimmissa kasvukeskuksissa.

Vuoden 2021 lopulla ARA-asuntoja oli 402 000 ja näissä asunnoissa asui noin 600 000 asukasta. Tyhjillään olleita ARA-asuntoja oli noin 10 000. Uutta ARA-tuotantoa rakennetaan tällä hetkellä noin 8 500 asuntoa vuodessa. Kehittämishojelman lähtökohtana on, että riittävällä ja oikein kohdennetulla valtion tukemalla asuntotuotannolla varmistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset kasvukeskuksissa. Valtion tukemalla tuotannolla nähdään tärkeä rooli markkinaehtoisien asuntotarjonnan täydentäjänä ja segregaatien ehkäisyn työkaluna sekä myös matalasuhdanteissa työllisyyden ja taloudellisen toimeliaisuuden tukijana. Pitkällä karkotuella rakennettavien asuntojen määrää pyritään lisäämään kohti 35 prosentin osuutta uudistuotannosta voimakkaimmin kasvavilla kaupunkiseuduilla. Opiskelija-asuntojen tuotantoa lisätään siten, että se ei vähennä muuta ARA-tuotantoa.

Valiokunta korostaa riittävän tonttitarjonnan sekä pitkäjänteisen maankäyttö- ja tonttipolitiikan merkitystä riittävän asuntotuotannon mahdollistamiseksi. Valiokunta katsoo kehittämissuojelman tavoin, että kunnilla on siten keskeinen rooli siinä, että rakentamiskelpoisia tontteja kaavoitetaan riittävästi ja yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisesti. Oikein sijoittunut ja määrätään riittävä tonttitarjonta muodostaa edelleen perustan pitkäjänteiselle asuntopolitiikalle kunnissa ja yleisemmin seuduilla. Valiokunta toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen yhtenä tavoitteena oli parantaa alueidenkäytön suunnittelun edellytyksiä, kuten kuntien kaavoitus- ja tonttipolitiikkaa. Esitystä ei kuitenkaan ristiriitaisen lausuntopalautteen johdosta viety eteenpäin, joten tältä osin keskeiset työkalut säilyvät entisenlaisina. Lainsäädännön tulisi tukea intressiristiriitojen ratkaisemista vuorovaikutuksen keinoin ennen muutoksenhakuvaiheita ja priorisoida kestävää kaupunkikehitystä sekä kasvuun vastaamista.

Asuntopoliittisten tavoitteiden edistäminen monipuolisilla keinoin on olennaista valtion tukeman asuntotuotannon rinnalla. Valiokunta pitää tärkeänä, että kehittämissuojelmassa tunnistetaan samanaikaisesti tuetun tuotannon rinnalla se, että suotuisa investointiympäristö yksityisille toimijoille ja toimijoiden monipuolisuus tukevat asuntomarkkinoiden toimivuutta. Omistusasumisella, yksityisillä vuokranantajilla ja institutionaalisilla toimijoilla on valtion tukeman tuotannon ohella oma tärkeä roolinsa asuntomarkkinoiden toimivuuden turvaajana. Jos omistusasumisen suosio ei jatka kasvuaan ja julkinen vuokra-asuntosektori ei eri syistä kasva, on yksityisten vuokra-asuntojen tarjonnalla ja sen kohtuuhintaisuudella asuntopoliittisiin tavoitteisiin pyrittäessä kasvava merkitys. Valiokunta pitää tärkeänä, että kilpailullisilla asuntomarkkinoilla huolehditaan myös pienten toimijoiden toimintaedellytyksistä terveen kilpailun ylläpitämiseksi.

Myös omistusasumiseen kohdistuvien hintapaineiden hillitseminen on tärkeä tavoite, johon valtio voi toimillaan vaikuttaa. Kehittämissuojelman linjauksen mukaan asuntopolitiikassa turvataan niin omistusasumisen, vuokra-asumisen kuin niiden väliin sijoittuvien asumismuotojen edellytykset. Omistusasumisen osalta ohjelmaan kuuluvia keinoja ovat asuntosäästöpalkkiojärjestelmän kehittäminen ja Valtion asuntorahastoon liittyen linjaus siitä, että valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin tarve ja tarkoituksenmukainen toteutustapa esimerkiksi aravalainoituksen kautta selvitetään. Valiokunta korostaa tarvetta torjua asuinalueiden eriarvoistumista aktiivisin, monipuolisilla toimin reaktiivisen toimintatavan sijaan. Myös asumismuotojen moni-

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

naisuus eli omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien asumismuotojen kuten asumisoikeusasumisen edellytykset on tärkeää turvata. Asumisoikeusasunnot tarjoavat myös kaavoitukseen keinon monipuolistaa alueiden asukas pohjaa ja vähentävät alueellista eriytymistä.

Valiokunta toteaa, että tutkijoiden näkemyksen mukaan Suomessa uskottiin erityisesti 1960- ja 70-luvuilla valtiovallan tukitoimiin ja ohjaukseen ratkaisukeinona, kun taas nyttemmin keskeiseksi nähdään markkinoiden toimivuus. Taustaselvityksessä todetaan yhteenvetona myös kansainvälisen asuntopolitiikan kehityksestä, että useimmissa maissa valtiolta on vetäytynyt laajamittaisesta asuntomarkkinoiden toimintaan puuttumisesta, asuntotuotannon tukemisesta on paljon luovuttu, kulutustuki on suunnattu sitä eniten tarvitseville, sosiaalisen asuntotuotannon kasvu on pysähtynyt ja asuntomarkkinoiden sääntelyä on purettu¹.

Edellä mainitussa selvityksessä todetaan, että kun julkinen vuokra-asuntosektori ei eri syistä kasvava, yksityisten vuokra-asuntojen tarjonnalla ja sen kohtuuhintaisuudella on asuntopoliittisiin tavoitteisiin pyrittäessä kasvava merkitys. Joissain Euroopan maissa yksityisiä vuokranantajia kannustetaan tarjoamaan sosiaalista vuokra-asumista tai vuokra-asumista alle markkinavuokran. Tapoja tähän ovat muun muassa valtion tuet, lainat, avustukset, vuokravälitystoiminta ja väli-vuokraus. Eri maiden asuntopolitiikat ovat hyvin polkuriippuvia ja paikallisiin instituutioihin ja politiikkoihin perustuvia, joten ratkaisuja ei ole helppo hyödyntää toisessa maassa. Mitään radikaalisti erilaisia politiikkakeinoja muista maista ei löytynyt, vaan käytössä on samantyyppisiä keinoja: asumistuet, sosiaalisen/yleishyödyllisen asuntosektorin tukeminen, vuokrasuhteiden sääntely ja subventiot. Näiden perusteella selvityksessä todetaan johtopäätöksenä, että erilaisia keinoja voisivat olla seuraavat: yksityisen vuokra-asuntokannan lisäämiseksi voitaisiin tarjota verotuksellisia porkkanoita, vuokranantajille voitaisiin myöntää kohtuuhintaisuuteen sitouttavia tukia, joihin täytyy liittyä asukasvalinta, ja kireiden asuntomarkkinoiden alueilla voitaisiin harvita hyvin kohdistettua, määräaikaista ja pehmeää vuokrien sääntelyä.

Valtion tukemaa asuntotuotantoa on pyritty käyttämään myös usein hyvin syklisen rakennusalan suhdanteiden tasaamiseen. Kehittämishojelman mukaan korkeasuhdanteessa tuotannon tulee joustaa alaspäin, sillä valtion tukeman tuotannon lisääminen voi lisätä tuolloin entisestään kysyntää ja nostaa hintoja. Valiokunta toteaa myös, että valtion tukeman asuntotuotannon merkitys suhdannepoliittisena työkaluna on heikentynyt. Valtiovarainministeriön arvion mukaan vastasyklisyys on poistunut erityisesti vuoden 2014 finanssikriisin jälkeen ja valtion tukeman asuntotuotannon korkotukivaltuus on ollut suhdannetilanteeseen nähden korkea. Vaparaahoitteinen tuotanto on kaksinkertaistunut vuodesta 2014 vuoteen 2021, ja samanaikaisesti myös valtion tukema asuntotuotanto kasvoi noin 25 prosenttia. Koska rakennusallalla kilpaillaan samoista tuotantotehtävistä, ei suhdannetilanteeseen nähden korkea tuotannon taso voi olla vaikuttamatta rakennusalan hintakehitykseen. Koska omakustannusperusteisessa järjestelmässä kustannukset sisältyvät vuokraan, nostaa kohoava kustannuskehitys myös valtion tukeman asuntotuotannon vuokrataso. Toisaalta valtion tukemien asuntojen vuokrataso on edelleen matala suhteessa vaparaahoitteisiin vuokriin erityisesti suurimmissa kaupungeissa.

¹ Asuntopolitiikkaa Euroopassa - Mitä voimme oppia? Hannu Ruonavaara, Hanna Kettunen, Elina Sutela & Hanna Tyvelä

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

Valiokunta pitää tärkeinä ohjelman yleisiä asuntopoliittisia tavoitteita, kuten tavoitetta asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehityksen vakaudesta. Riittävän ja ihmisten maksukykyä vastaavan asuntotarjonnan nähdään tukevan yritysten ja työmarkkinoiden sujuvaa toimintaa. Toisaalta asumismenot suhteessa tuloihin eivät saa muodostua liian korkeiksi ja siten esteeksi työvoiman saatavuudelle. Valiokunta toteaa, että näiden keskeisten tavoitteiden reunaehdot ovat Venäjän Ukrainaa vastaan aloittaman sodan johdosta muutoksessa. Hintavakautta uhkaavat energian hinnan nousu, inflaation kiihtyminen ja korkojen nousu sekä rakennustarvikkeiden saatavuusongelmat.

Valiokunta toteaa, että asumisen kohtuuhintaisuuden määre elää edellä mainittujen tekijöiden muodostaman kokonaisuuden osana. Asumisen ja vuokrien kohtuuhintaisuutta verrattuna muihin maihin on selvitetty kehittämisohjelman yhteydessä teetetyllä selvityksellä. Selvityksen mukaan asumismeno-osuuksin mitaten Suomessa asuminen on vertailumaihin nähden kohtuuhintaista, mutta suomalaiset kuitenkin arvioivat asumismenonsa rasittavammiksi kuin monissa vertailumaissa. Edelleen asumismenojen kalleus kohdistuu väestöryhmiin eriarvoisesti, ja etenkin vuokralla asuvat ja pienituloiset maksavat asumisestaan suhteessa muita enemmän.

Toisinaan asuntopoliitikassa kohtuuhintaisuus rinnastetaan sosiaaliseen (engl. social housing) tai kohtuuhintaiseen asuntokantaan. Kohtuuhintaisuuden rinnastaminen tiettyihin asuntojen hallintamuotoihin aiheuttaa sekavuutta eikä riitä kohtuuhintaisuuden määritelmäksi. Valiokunta korostaa, että asuntopoliittikka ei saisi itsessään olla eriarvoistavaa eli lisätä tarvetta sille, että yhä suurempi osa väestöstä tarvitsee asumisratkaisukseen käytännössä sosiaalista asuntotuotantoa eli että ainoa asumisen vaihtoehto on asunto kunnan tai muun yleishyödyllisen toimijan omistamassa vuokratalossa. Tällaisen kehityksen estämiseksi tulee edistää myös omistusasumisen kohtuuhintaisuutta.

Edellä viitatussa selvityksessä kohtuuhintaisella asumisella tarkoitetaan tilannetta, jossa asumismenot ovat sopivassa suhteessa kotitalouden tuloihin ja asumisen laatuun nähden. Huomio kiinnittyy kotitalouden maksukykyyn eli siihen, että asuminen ei ole asukkaalle liian kallista. Asuntopoliittikan seurannan näkökulmasta olennaista on konkretisoida, mitä pidetään sopivana asumistasona tai kohtuullisena asumismenona. Muutoin tavoite asumisen kohtuuhintaisuudesta jää epämääräiseksi, eikä tavoitteen toteutumista pystytä seuraamaan. Tämä on viime kädessä poliittinen kysymys ja sopimuksenvarainen asia, mutta tutkimuskirjallisuus tarjoaa useita analyysejä siitä, miten kohtuuhintaisuutta voidaan mitata ja konkretisoida. Kohtuuhintaisuus ei ole asunnon ominaisuus, vaan syntyy kotitalouden tulojen, asumismenojen ja asumisen laadun vuorovaikutuksessa. Kustannusten noustessa sekä liikkumisen että ruoan ja muiden välttämättömyysmenojen osalta nopeasti entinen asumismeno voi osana kokonaisuutta muodostua tuloihin nähden kohtuuttomaksi. Kokonaistarkastelussa on tunnistettava, että myös sääntelyn yksityiskohtaisuus vaikuttaa rakentamisen kustannuksiin ja sitä kautta asumisen hintaan. Asumiskustannusten kokonaisuuteen vaikuttaa ennen kaikkea asuntomarkkinatilanne, mutta myös muut kustannukset kuten jätehuolto sekä veroratkaisut, erityisesti kiinteistövero.

Valiokunta pitää hyvänä sitä, että asuntopoliittikka kytetään ohjelmassa yhtäältä muihin politiikkasektoreihin, toisaalta asukasnäkökulmasta ihmisten arkikokemukseen ja hyvinvointiin. Kantava periaate on perustuslain mukaisesti se, että julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Myös laadullisesti hyvää asumista

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

tulee edistää. Valiokunta pitää tärkeänä, että päätöksenteon periaatteisiin on nostettu asuin ympäristön pelkkää asuntoa laajempi merkitys ihmisten yleiselle hyvinvoinnille. Asunnon valintaan vaikuttavat asunnon lisäksi myös lähiympäristön viihtyisyys ja turvallisuus sekä toimivat liikenne yhteydet. Jotta asumisen oikeudet toteutuisivat täysimittaisesti, kohtuullisten asumismenojen lisäksi olennaista on, että asumisen jatkuvuus on turvattu, asunnon laatu täyttää riittävät laatu-, hygieni- ja turvallisuusstandardit, asunnon koko ja ominaisuudet vastaavat kotitalouden tarpeita ja että asunto sijaitsee sellaisessa ympäristössä, joka on tarkoituksenmukainen ja jossa tarpeelliset palvelut ovat saatavilla. Valiokunta korostaa lisäksi, että lähiympäristö ja kaupunkikuva, palvelut ja liikkuminen linkittyvät kiinteästi laadukkaaseen asumiseen. Kaavoituksella tulee huolehtia siitä, että asuntotuotanto vastaa todellista tarvetta ja haluttua laatua, eikä esimerkiksi asuntonjen keskimääräistä kokoa ohjaa liiaksi sijoittajakysyntä.

Laadukas ja ympäristöystävällinen rakennuskanta

Kehittämishjelmassa on asetettu tavoitteeksi, että rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestäväällä tasolla. Lisäksi korostetaan sitä, että asumisen ympäristö- ja ilmastovaikutuksilla tulee olla läpileikkaava rooli kaikessa asuntopoliittisessa päätöksenteossa. Valiokunta pitää tärkeänä vahvaa ympäristönäkökulmaa, sillä rakennusten rooli kaikkiaan on merkittävä, kun niiden osuus on noin 40 prosenttia energian kokonaiskulutuksesta ja ne aiheuttavat 36 prosenttia energiaperäisistä kasvihuonekaasupäästöistä. Pelkästään asuntojen lämmitys kuluttaa noin 15 prosenttia kaikesta loppuenergian käytöstä Suomessa.

Kehittämismäärärahoin toteutettavia pilottihankkeita on pidetty tarkoituksenmukaisena keinona edistää ilmasto- ja ympäristönäkökulmaa ARA- ja muussa rakentamisessa. Valiokunta kannattaa sitä lähtökohtaa, että uudistutuotannolle ei ole syytä asettaa esimerkiksi erilaisia teknisiä edellytyksiä riippuen rahoitustavasta, vaan rakentamismääräysten tulisi koskea kaikkea rakentamista tasapuolisesti. Parhaillaan valmistelussa olevan pitkän korkotukimallin kehittämisen yhteydessä pohditaan kuitenkin ympäristö- ja ilmastoystävällisyy snäkökulmien asettamista tavoitteeksi lain tasolle korkotuettavissa hankkeissa.

Valiokunta korostaa, että energiatehokkuusremonttien ja lämmitystapamuutosten tukeminen ja niihin kannustaminen on tärkeää asuntokannan energiatehokkuuden parantamiseksi. Erillislämmityksen päästöt ovat laskeneet tasaisesti 2010-luvulta lähtien, ja tämä kehitys tulee jatkumaan. Eduskunnalle annetussa keskipitkän aikavälin ilmastosuunnitelmassa (VNS 4/2022 vp; ns. KAISU2) esitettyjen toimenpiteiden arvioidaan johtavan merkittävään, noin 0,7 Mt päästövähennykseen suhteessa perusskenaarioon, jolloin päästötasoksi jää 0,7 Mt:n vuonna 2030. Asuntopoliittisessa kehittämishjelmassa olisi hyvä tunnistaa yhteys KAISU2-suunnitelmaan. Julkisen talouden suunnitelmassa ja varautumisen ministerityöryhmän päätöksillä ohjataan lisärahoitusta rakennusten energiaremontteihin, öljylämmityksestä luopumiseen sekä sähköautojen latausinfrastruktuurin rakentamiseen tarjottaviin avustuksiin. Korjausavustusten ohella on toteutettu öljylämmitysremonttien korotettu kotitalousvähennys, joka on voimassa vuosina 2022—2027. Valtiovarainministeriössä laaditun arviomuiston² mukaan kotitalousvähennys ei sovellu asunto-osakeyhtiöiden remonttien tukimuodoksi, vaan sen tulisi säilyä kotitalouksille suunnattuna tukimuotona. Jos asunto-osakeyhtiöiden remontteja halutaan tukea yhteiskunnan varoista, tulisi ko-

2 Valtiovarainministeriön vero-osaston muistio 11.3.2022 VN/7703/2022-VM-1

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

titalousvähennyksen sijaan tarkastella nimenomaan yhtiöille suunniteltuja ja verotuksesta erillisiä tukimuotoja.

Valiokunta korostaa avustusten ja tukien sekä neuvonnan merkitystä pyrkimyksessä kohti energiatehokasta asuntokantaa, joka auttaa pitämään asumisen energiakustannuksia kurissa ja varmistaa hiilineutraalin sähkön ja kaukolämmön riittävyttä omalta osaltaan muuttuneessa tilanteessa, jossa energian hinta on noussut voimakkaasti ja nousu saattaa edelleen jatkua. Sosiaalisen oikeudenmukaisuuden periaate tulee huomioida ilmastopäästöjen vähentämiseen liittyvissä toimissa siten, ettei kenenkään asuminen kallistu ilmastotoimien vuoksi kohtuuttomasti. Toisaalta energian hinnan nousu merkitsee sitä, että energiatehokkuusremontit maksavat itsensä takaisin myös entistä nopeammin.

Kiertotaloutta ja päästöjen vähentämistä koskevia tärkeitä tavoitteita tukevat myös rakennusten ja rakennusmateriaalien käyttöiän pidentäminen, asuntojen muunneltavuus, täydennysrakentaminen sekä puurakentaminen. Uudisrakentamisen hiilineutraalisuustavoitteita tulee kuitenkin tukea puurakentamisen edistämisen ohella materiaalineutraalisti. Tutkimusmäärärahoja tulee lisätä kehitystyöhön, joka lisää teollisuuden sivuvirtojen ja purkumateriaalien uudelleen hyödyntämistä rakentamisessa. Rakennusosien kierrätyksen normiasteiden poistamisen rinnalla on esitetty tarkasteltavaksi kierrätyksen kannattavuutta parantavia toimenpiteitä, esimerkiksi arvonalisäveron poistamista käytettyjen kierrätysmateriaalien osuudelta. Valiokunta toteaa, että puurunkoiset asuinkerrostalot rakennetaan edelleen pääasiassa ARA-tuotantona, vuosittain 5—10 puukerrostalokohdetta. Haasteeksi ovat muodostuneet taloteollisuuden mahdollisuudet vastata suunnitteilla olevien puukerrostaloelementtien ja -moduulien toimitukseen, tilaussisältöön ja vakuusvaatimuksiin.

Rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä, ja niiden suhteellinen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytönaikaisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Energiatehokkaan rakentamisen arvioinnissa on perusteltua siirtyä rakennusten koko elinkaaren aikaisten hyötyjen sekä toisiinsa kiinteästi liittyvien liikkumisen ja asumisen yhteisvaikutusten tarkasteluun. Valmisteltavana ovat mahdollisuudet tarkastella rakennuksen koko elinkaaren päästöjä eurooppalaista standardoitua laskentamenetelmää käyttäen. Rakennuskohtaisia raja-arvoja on tarkoituksenmukaista testata ensin vapaaehtoisen pilotoinnin, julkisten hankintojen, ilmoitusvelvollisuuden ja tärkeimpien rakennustyyppien kautta.

Valiokunta korostaa, että päästöjen hallinnan ohella asumisessa tulisi ottaa myös huomioon ilmastomuutoksen vaikutukset ja siihen sopeutumisen tarpeet. Valiokunta pitää olennaisen tärkeänä, että asumisen kytkennät ilmasto- ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseen ovat kehittämisohjelmassa keskeisessä asemassa. Asuntopolitiikalla tulee siis jatkossa edistää sellaisten keinojen käyttöä, joilla otetaan rakentamisessa huomioon sään ääri-ilmiöiden lisääntyminen ja siitä aiheutuva rakennusten kosteusrasituksen kasvu. Sadannan ohella helleaaltojen vaikutukset ja myös kasvava rakennusten viilennyksen tarve on otettava huomioon. Rakennusfysikaalisen rasituksen lisääntyessä kasvaa myös riski sisäilmaongelmiin. Valiokunta pitää tärkeänä sitä, että kehittämisohjelmassa on otettu huomioon mittavia kustannuksia aiheuttavat sisäilmaongelmat ja

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

linjataan tarve tehostaa niiden torjuntaa sekä huonosta sisäilmasta kärsivien tukemista. Sisäilmaongelmiin liittyviä ratkaisuja toteutetaan Terveet Tilat 2028 -ohjelmassa.

Kokonaiskestävyyden edistämisen kannalta on olennaista, että asuinrakennuksia rakennetaan oikeisiin sijainteihin ja ne ovat pitkäikäisiä ja muunneltavia. Käyttötarkoituksen muutokset tulee mahdollistaa aikaisempaa joustavammin, kun etätyön yleistymisen jäädessä pysyväksi toimistorakennuksia on jäämässä monin paikoin vajaakäyttöön tai tyhjilleen. On myös hyvä, että ARA voi myöntää käyttötarkoituksen muutosavustusta vuonna 2022 1 milj. euroa siten kuin julkisen talouden suunnitelmassa on ehdotettu vuosille 2020—2022. Kehittämishjelmassa on nostettu esiin asumisen monipaikkaisuuden lisääntyminen ja asuntopolitiikan eläminen ajassa. Etätyökäytäntöjen yleistymisen on lisännyt asuntokysyntää kasvukeskusten ulkopuolella ja väljemmän asumisen arvostusta. Valiokunta pitää tärkeänä, että tätä kehitystä voidaan edistää ja selvitetään kehittämissuunnitelman mukaisesti sääntelyn muutosten ja tukemisen tarpeet. Toisaalta tiivis kaupunkirakenne pienentää kokonaispäästöjä ja mahdollistaa toimivan asuin ympäristön jättäen tilaa myös lähiluonnolle. Toisaalta huomioon on otettava uudella tavalla myös ilmastotavoitteita tukeva etätyön määrän kasvu, joka vähentää turhaa matkustamista, sekä se, että monipaikkaisuus mahdollistaa asumisen myös tiiviisti kaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Kaavoituksella ja liikennejärjestelmäratkaisuilla pitkälti määritetään vähäpäästöisten liikennemuotojen kuten pyöräilyn ja muun kevyen liikenteen suosio.

Asumisen kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota määrän ohella laatukysymyksiin. Asuntojen tulisi vastata ihmisten asumistoiveisiin ja oltava elinkaareissa muunneltavia. Pohjaratkaisujen tulee taata valoisten tilojen rakentaminen, ja esteettömyys on tärkeä laatutekijä. Demografisen kehityksen johdosta tärkeä on kehittämissuunnitelman linjaus siitä, että Suomessa olisi miljoona esteetöntä asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Väestön ikääntyessä tulee tukea ihmisten mahdollisuuksia asua omassa asunnossaan niin halutessaan mahdollisimman pitkään, ja tuet korjausrakentamiseen ja jälkiasennushisseihin ovat osoittautuneet toimiviksi. Valiokunta korostaa tarvetta tarkastella korjausavustusten tulo- ja varallisuustarkasteluiden ajantasaisuutta ja sitä, että kuntia tulee tukea ikääntyneiden asumisen ennakoinnissa ja varautumisessa. Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman (2020—2022) tavoitteena on parantaa ikääntyneiden asumisololoja erilaisin keinoin ja vastata ikäihmisten muuttuviin asumisen tarpeisiin. Ympäristöministeriö on myöntänyt ohjelman aikana 3 milj. euroa avustuksia kunnille, kuntayhtymille, hyvinvointialueille ja järjestöille 68 eri hankkeeseen, joilla parannetaan ikääntyneiden asumista. Valiokunta korostaa asumispalvelujen kehittämistä sekä toisaalta yhteisöllisyyden vahvistamista sekä kaupungin ja sen alueella toimivien yhdistysten ja yhteisöjen välisen yhteistyön tiivistämistä osana ikääntyvien kotona asumisen tukemista. Tarkastusvaliokunnan lausunnon tavoin valiokunta korostaa erityisesti tarvetta varmistaa kuntien asuntopolitiikan ja tulevien hyvinvointialueiden sosiaalipalveluiden yhteistyön toimivuus järjestettäessä ikääntyneiden ja erityisryhmien taroituksenmukaisia palveluja ja asunto-oloja. Valiokunnan mielestä tulee varmistaa, että ARA:n kortukilainoitukset ja erityisryhmien investointiavustukset mahdollistavat myös lyhytaikaishoitoa tarvitsevien omaishoidettavien erityisryhmien, kuten ikääntyneiden tai vammaisryhmien väliaikaisen asumisen järjestämisen.

Olennaista kokonaiskestävyyden kannalta on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen liikenteen ja maankäytön yhteensovittamiseksi. Maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksilla tulee tukea hiilineutraaliustavoitteen toteutumista. MAL-sopimukset ovat osoittautuneet toimivaksi

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

välineeksi konkretisoida valtion ja kaupunkien välistä yhteistyötä paikallisella tasolla. Kestävän yhteiskunnan rakentumisen kannalta asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen on jatkossa entistäkin tärkeämpää. Valiokunta pitää tärkeänä, että MAL-sopimusprosessia kehitetään tehdyn evaluoinnin pohjalta yhdessä kaupunkien kanssa siten, että sopimukset tukevat kaupunkien sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä kasvusta. MAL-sopimukset on hyväksytty Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seutujen kanssa, ja ne laajenivat myös Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille keväällä 2021.

Valiokunta katsoo, että kehittämisohjelman toimenpiteissä on tunnistettu erittäin hyvin sekä kasvavien kaupunkiseutujen että väestöltään vähenevien alueiden keskenään hyvin erilaiset haasteet. Kasvavien kaupunkiseutujen osalta olennaisia ovat monipuoliset keinot kasvavaan asuntotarpeeseen vastaamiseen, kuten riittävä ja oikein sijoittunut tonttitarjonta sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimusten jatkaminen valtion ja suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Väestöltään vähenevien alueiden osalta esille ovat nousseet erityisesti rahoituksen saatavuuteen liittyvät haasteet. Valiokunta pitää hyvänä, että tarkoitus on käynnistää poikkihallinnollinen tutkimushanke ongelmien ennaltaehkäisemiseksi ja selvittää korjausrakentamisen rahoituksen saatavuuteen liittyviä ongelmia. Tärkeää on myös uudistaa asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksiin liittyvä takauslainajärjestelmä.

Keskisuuret kaupungit ovat jääneet kehittämisohjelmassa vähemmälle huomiolle. Valiokunta nostaa esiin, että asuntokannan kehittäminen ja korjausrahoituksen saatavuus on erittäin tärkeää varmistaa myös näillä alueilla. Toimiva keino näiden alueiden kehittämiseen voisi liittyä liikenteen ja asumisen yhteensovittamiseen käytössä olevia MAL-sopimuksia kevyemmillä sopimuksilla maakuntien keskuskaupunkien kanssa. Valiokunta korostaa yleisellä tasolla tarvetta tiivistää yhteistyötä valtion toimijoiden ja kaupunkien kanssa. ARA-tuotantoa keskitetään pääasiassa kasvukeskuksiin ja niille alueille, joilla sille katsotaan olevan pitkäaikaista tarvetta ja joille 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 erilaisilla alueilla, 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. Tämän tyyppisille tutkimustiedolle on kysyntää myös keskisuurissa kaupungeissa.

Asumisen ongelmien ennaltaehkäiseminen

Suomessa ei ole vielä hälyttävää haitallista segregatiota, mutta kielteisen kehityksen ehkäisemiseksi tarvitaan aktiivisia, monipuolisia politiikkatoimia. Monipuolisella asuntotarjonnalla ja kaupunkirakenteella vaikutetaan suotuisasti asuinalueiden kehittymiseen. Kehittämisohjelmassa korostetaan hyvin, että segregatiota ehkäisemiseksi tarvitaan laajaa poikkihallinnollista yhteistyötä vaikuttamalla segregatiota perussyihin, kuten koulutukseen, työllisyyteen ja palveluiden saatavuuteen. Vuoden 2020 alussa on käynnistynyt usean ministeriön yhteinen poikkihallinnollinen kolmevuotinen lähiöohjelma lähiöiden kokonaisvaltaiseksi kehittämiseksi ja segregatiota ehkäisemiseksi. Valiokunta korostaa tarvetta työn pitkäjänteisyyden vakiinnuttamiselle, sillä

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

määräaikaisena ohjelmana se on haasteisiin nähden riittämätön. Hyvin kannatettava on kehittämislinjaus, jonka mukaan vakiinnutetaan kestävä, pitkäjänteinen ja poikkihallinnollinen lähiöiden kehittämistyö osaksi kuntien toimintaa. Osana ja tukena tässä tarvitaan edelleen valtion tukea erillisten riittävän pitkäkestoisten lähiöohjelmien muodossa.

Riittävän asuntotarjonnan turvaamiseksi MAL-sopimuksissa on asetettu tavoitteeksi, että valtion tukeman korkotukituotannon osuus on pääkaupunkiseudulla 30 prosenttia kokonaistavoitteesta. Kehittämisohjelman mukaan kohtuuhintaisen asumisen lisäämiseksi tavoitellaan pitkällä korkotuella rakennettavien asuntojen määrän lisäämistä kohti 35 prosentin osuutta uudistuotannosta voimakkaimmin kasvavilla kaupunkiseuduilla. Valtion tukema asuntotuotanto on tarpeellista kaikissa talouden suhdanteissa, jotta monet asuntopoliittiset tavoitteet saavutetaan, mutta samaan aikaan suhdannetilanne tulee ottaa huomioon tuetun asuntotuotannon määrässä. Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että tavoite valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrän lisäämisestä voi olla haasteellista alueilla, joilla jo alkaneen sosioekonomisen eriytymisen vuoksi ei voida enää lisätä valtion tukemaa asuntotuotantoa. Tällaisten alueiden kehityssuunnan kääntämiseksi tarvittaisiin vahvoja uudistustoimenpiteitä, jotka toisivat asuntorakentamiseen ja palveluverkoston kehittymiseen uutta vetovoimaa. Riittävän vaikuttavien paikallisten toimenpiteiden lisäksi tarvittaisiin tehokkaampaa puuttumista työllisyyteen, koulutukseen sekä syrjäytymisen ehkäisyyn sosiaalipolitiikan keinoin. Valtion tukemalla asuntotuotannolla tulee olla aina pitkäaikaista tarvetta, ja myös sen aiheuttamaa syrjäyttämisaikutusta vapaaseen asuntotarjontaan on arvioitava. Edelleen on tarvetta kiinnittää huomiota myös mahdollisuuteen vaikuttaa tekijöihin, jotka heikentävät asuntojen kohdentumista tehokkaasti niitä eniten tarvitseville. Esimerkkinä tästä on tilanne, jossa asukas ei muuta pois tarpeettoman suuresta asunnostaan, jos hän samalla menettää saamansa tuen markkinavuokria alemman vuokran muodossa.

Ympäristöministeriö on käynnistänyt vuonna 2020 myös kolmivuotisen asunnottomuusohjelman suurimpien kaupunkiseutujen, palveluntuottajien ja järjestöjen kanssa. Valiokunta pitää tärkeinä selonteon linjauksia asunnottomuuden osalta. Tavoitteena on poistaa asunnottomuus vuoteen 2027 mennessä, lakisääteistä asumisneuvonta, parantaa sen saatavuutta sekä ulottaa se kaikkiin asumismuotoihin. Lisäksi kunnissa ja hyvinvointialueilla toteutettavien sote-palvelujen roolia asunnottomuustyössä vahvistetaan. Valiokunta korostaa, että erityisesti nuorten sekä asunnottomana ja asunnottomuusriskissä olevien asumisen sujumista tulee varmistaa sosiaali- ja terveyspalveluiden saatavuudella yhdessä kuntien kanssa. Olennaista on myös, että sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen yhteydessä kuntien vastuulle jäävän asunnottomuustyön ja hyvinvointialueille siirtyvien sosiaali- ja terveyspalveluiden koordinointi ja riittävä resursointi turvataan. Asunnottomuuden poistamistavoitteen saavuttamisessa kysymys ei ole asuntojen saatavuudesta, vaan yleisemmin tuen tarpeesta yleiseen elämänhallintaan esimerkiksi mielenterveys- ja päihdekuntoutujien osalta. Siksi tarvetta on resursseille vaikeasti asutettavien palveluihin ja tukeen. Valiokunta toteaa, että ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan lakiesitystä, jonka tavoitteena on ehkäistä asunnottomuutta parantamalla asumisneuvonnan saatavuutta asumismuodosta riippumatta. Tavoite asunnottomien määrän puolittamisesta kuluvan hallituskauden aikana ja asunnottomuuden poistamisesta sitä seuraavina vuosina on tärkeä ja haastava tavoite.

Valiokunta kiirehtii valtiovarainvaliokunnan budjettimietinnön yhteydessä eduskunnan hyväksymän lausuman (EK 48/2021 vp — HE 146/2021 vp, HE 216/2021 vp) toteuttamista, jonka mu-

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

kaisesti hallituksen tulee antaa syksyyn 2022 mennessä esitys asumisneuvonnan vakinaistamisesta ja säättämisestä lakisääteiseksi toiminnaksi siten, että muutos tulee voimaan vuonna 2023.

Asumisen tukien kehittäminen

Valiokunta pitää kehittämisohjelman tapaan tärkeänä, että valtio huolehtii asumisen tukijärjestelmien ajantasaisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Asumisen tukien, kuten muidenkin valtion tukien, tulee olla vaikuttavia ja kustannustehokkaita, ja niiden määrien tulee perustua realistiseen vaikutusten ja riskien arviointiin. Kehittämisohjelman linjaus, jonka mukaan asumista tuetaan jatkossakin sekä kysyntä- että tarjontapuolella, on kannatettava. Tuet tulee kohdistaa jatkossakin asuntopoliittisten tavoitteiden näkökulmasta. Asuntopoliittisia tavoitteita tulee edistää varmistamalla asumisen eri hallintamuotojen sekä asuntomarkkinoiden eri toimijoiden monipuolisuus. Asumistukijärjestelmän toimivuus tulee arvioida ja sitä tulee kehittää osana sosiaaliturvauudistusta, johon se vahvasti linkittyy. Valiokunta toteaa, että asumistukien kehittäminen on tällä perusteella jätetty sosiaaliturvakomitean työhön ja siinä yhteydessä myös kehittämisen vaikutukset asuntomarkkinoihin tulisi ottaa huomioon. Valtioneuvoston asettaman parlamentaarisen komitean toimikausi on 23.3.2020—31.3.2027.

Valmistelussa olevassa pitkän korkotukimallin kehittämishankkeessa on tärkeää lisätä järjestelmän tukielementtien kannustavuutta. Kehittämisohjelmassa esitetyt kunnianhimoiset tavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämisestä edellyttävät, että toimijat kokevat pitkän korkotukilainan ehdot kannustaviksi myös matalan korkotason aikana. Valiokunta kiirehtii kehittämisohjelmassa linjatun valtion tukeman asuntotuotannon korkotukimallien kehittämistä ja pitää välttämättömänä, että asiaa koskeva hallituksen esitys annetaan eduskunnalle syksyyn 2022 mennessä siten, että se ehditään käsitellä vuoden 2022 aikana.

Valiokunta pitää tärkeänä myös nuorten omistusasunnon hankinnan tukemista ja yhtyy selonteon näkemykseen, jonka mukaan asuntosäästö- ja tukijärjestelmän ehtoja ja rajoja tulee kehittää vastaamaan nykyistä asuntomarkkinatilannetta. Kuluneiden vuosikymmenten aikana ASP-järjestelmä on osoittanut toimivuutensa ja mahdollistanut oman asunnon ostamisen sekä edistänyt samalla säästämisen kulttuuria ja talousosaamista. Valiokunta on 8.6.2022 hyväksynyt hallituksen esityksen HE 45/2022 vp asuntosäästöpalkkiojärjestelmän kehittämisestä, jolla parannetaan mahdollisuuksia hankkia ASP-lainalla ensiasunto aikaisempaa useammin. ASP-järjestelmä on hyvin suosittu ja puutteistaan huolimatta tarpeellinen. Jatkossa tulisi selvittää tarvetta uudistaa sääntelyä, sillä järjestelmä koetaan käytännössä melko monimutkaiseksi ja vaikeaksi soveltaa.

Kehittämisohjelman mukaan tavoitteena on lisätä opiskelija-asuntojen tuotantoa siten, että vuosikymmenen lopulla opiskelija-asunto on korkeakouluopiskelijoiden piirissä yleisin asumismuoto nykyisen vapaarahoitteisen vuokra-asumisen asemesta. Valiokunta pitää kannatettavana tavoitetta lisätä opiskelija-asuntojen määrää ja nostaa opiskelija-asuminen korkeakouluopiskelijoiden yleisimmäksi asumismuodoksi. Kuntatasolla konkreettiset tuotantotavoitteet ovat osoittautuneet toimivaksi keinoksi vauhdittaa opiskelija-asuntotuotantoa. Ohjelman mukainen 10 000 uuden asunnon rakentaminen on hyvä ja toteuttamiskelpoinen arvio tarvittavasta lisärakentamistarpeesta, mutta tavoitetta tulee arvioida myös suhteessa koulutuspoliittisten tavoitteiden toteutumiseen.

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

Valiokunta katsoo, että opiskelija-asuntojen erityisluonteen vuoksi niihin ei ole tarpeen ulottaa muutoin perusteltua esimerkiksi asuntojen kokoa koskevaa ohjausta.

Kehittämishajelman tavoin valiokunta pitää välttämättömänä myös valtion tukemaan vajaakäyttöiseen asuntokantaan liittyviä tukitoimia, kuten purkuavustuksia ja tervehdyttämisavustuksia, rajoitus- ja purkuakordeja sekä aravalainaehtojen muutoksia. Parantamalla vuokrataloyhtiöiden toimintamahdollisuuksia ehkäistään samalla valtion luottotappioita. Tärkeää on huomioida niin ikään positiivisen rakennemuutoksen aiheuttamat tarpeet.

Uusia tuki- ja sääntelytarpeita ennakoidaan liittyvän myös esimerkiksi siihen, että asunto-osakeyhtiöillä on kasvavia vaikeuksia saada rahoitusta asuinrakennusten peruskorjauksiin asuinrakennuksen matalan vakuusarvon vuoksi. Aikaisemmin pääasiassa väestöään menettävillä seuduilla ilmennyt haaste on levinnyt laajemmalle esimerkiksi osin yleisemmin kaupunkien pieniin asunto-osakeyhtiöihin. Komission ehdotus rakennusten energiatehokkuusdirektiiviksi velvoittaisi aikaisempaa laajemmin energiatehokkuuskorjauksiin ja myös tukijärjestelmien perustamiseen.

Valiokunta korostaa vielä, että uhkana oleva talouskehityksen heikentyminen ja kotitalouksien velkaantumisen lisääntyminen on otettava muuttuneessa tilanteessa uudella tavalla huomioon. Valiokunta pitää erittäin hyvänä, että kehittämishajelmassa tunnistetaan velkaantumisen syyt ja siihen liittyvien riskien hämärtyminen. Osaltaan tähän ovat vaikuttaneet alhainen korkotaso, pidemmät asuntolainojen takaisinmaksuajat, lyhennysvapaat, suuret taloyhtiölainaosuudet, velkarahoitteisen asuntosijoittamisen lisääntyminen ja kulutusluottojen tarjonnan monipuolistuminen. Taloyhtiölainojen lisääntynyt käyttö sijoittajien rahoituslähteenä on myös muuttanut asunto-osakeyhtiömallin luonnetta ja siihen liittyviä riskejä, kun asuntosijoittaja voi tietyin edellytyksin vähentää veronalaisista sijoitustuloistaan rahoitusvastikkeen ja siten taloyhtiölainaosuutensa lyhennyksen, mikä on lisännyt asuntosijoittamisen taloudellista houkuttelevuutta. Valiokunta korostaa tarvetta arvioida taloyhtiölainojen enimmäisosuuden rajaamisen ja lyhennysten vähennyskelpoisuuden tarkoituksenmukaisuutta asuntosijoittamisen tukimuotona ja päättää kokonaisarvioinnin perusteella mahdollisista toimenpiteistä mahdollisimman pian.

Valtion asuntorahasto

Valtion asuntorahasto (VAR) on keskeinen asumisen tuotantotukien rahoituslähde, josta myönnetään merkittävä osa asumisen tuista. Valiokunta pitää hyvänä linjausta Valtion asuntorahaston säilyttämisestä valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona sekä suunnitelmia rahaston pääomien kartuttamisen selvittämisestä. Rahasto on vahvistanut asuntopolitiikan ennustettavuutta ja vakautta. Jos uusia aravalainoja ei myönnetä, aravalainakanta pienenee vuoden 2022 aikana 2,8 mrd. eurosta 2,4 mrd. euroon ja seuraavan viiden vuoden kuluessa noin 1,2 mrd. euroon. Lyhennyssuunnitelman mukaan viimeiset aravalainat maksettaisiin takaisin vuonna 2047, mutta lainakanta jää 100 milj. euron alapuolelle jo vuonna 2035. Korkotukilainakanta puolestaan kasvaa (19,8 mrd. euroa vuoden 2021 lopussa) riippuen lainoituksen volyyymista. Valtiontakausta ei useinkaan mainita keskeisenä tukimuotona, vaikka ilman sitä valtaosa toimijoista ei saisi pankkilainaa. Korkotukien realisoituminen maksuun on viime vuosina ollut hyvin pientä johtuen pitkään jatkuneesta alhaisesta korkotasosta. Tältä osin talouden tila on kuitenkin muuttumassa. Valtiokonttorin arvion mukaan nykyisten korkotukilainojen kokonaiskorkojen noustessa keskimää-

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

rin viiden prosentin tasolle tulisi korkotukea maksettavaksi tulevien vuosien aikana vuositasolla noin 200—250 milj. euroa.

Kehittämisohjelman linjauksen mukaan Valtion asuntorahaston tulonhankkimiskeinoja ja kassavirran saamista kiertäväksi selvitetään rahaston pääoman ylläpitämiseksi ja kartuttamiseksi. Valiokunta pitää tärkeänä, että selvityksen perusteella ehdotettavat muutokset annetaan eduskunnalle mahdollisimman pian. Rahaston sitoumukset ovat vuosikymmenten mittaisia, joten rahaston ehtymiseen on varauduttava, vaikka rahaston varojen arvioidaan riittävän avustusten maksamiseen selontekokaudella. Aravalainojen takaisinmaksun jälkeen rahastolla ei ole uusia tulonlähteitä, ja huomioon on otettava myös korkotason mahdollinen nousu, jonka myötä korkotukivastuut realisoituisivat ja alijäämä kasvaisi. Mahdollisina uusina rahoituslähteinä esiin on nostettu muun muassa takausmaksujen tarkistaminen ja laajentaminen. Tulonlähteitä arvioitaessa on tärkeää, että perusteena on aito tarve valtion väliintulolle.

Valiokunta korostaa, että asuntorahaston säilyminen ympäristöministeriön alaisena valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona on tärkeää, jotta säilytetään mahdollisuudet ja välineet vaikuttaa asuntopolitiikkaan, niin kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen kuin muutoin tarkoituksenmukaiseksi katsottavaan asumisen edistämiseen. Tarpeen on myös selvittää tulevaisuudessa rahaston varallisuuden laajempaa käyttöä kustannustehokkaalla tavalla.

Asuntopoliittinen tutkimus ja vaikutusten arviointi

Valiokunta korostaa, että myös asuntopolitiikan tulee perustua tutkittuun tietoon ja elää ajassa. Toimenpide-ehdotuksen mukaan käynnistetään erillinen kohdennettu tutkimushanke siitä, miten elinkeino-, työllisyys- ja koulutuspolitiikalla ja asumisen kehittämisellä alueiden vetovoimatekijänä voidaan ennaltaehkäistä väestöltään vähenevien alueiden asumisen ongelmia. Valiokunta pitää poikkihallinnollista tutkimushanketta perusteltuna, sillä kuten aikaisemmin on todettu, asuntopolitiikka linkittyy vahvasti moneen muuhun politiikan alaan, ja vastaavasti muilla politiikan aloilla tehdyt toimet vaikuttavat asuntopolitiikkaan. Toisaalta voimakkaan rakennemuutoksen alueilla keinot voivat olla vähissä; asuntomarkkinat eivät tervehdy muuten kuin tarjontaa vähentämällä tai alueen asukasmäärän kasvulla.

Valiokunta toteaa, että asumisen tutkimus yleisemmin on Suomessa suhteellisen vähäistä ja hajanaista. Asumiseen ja kiinteistövarallisuuteen liittyvää tutkimusta tulisi lisätä pitkäjänteisesti ja aiheeseen tulee suunnata tutkimusrahoitusta laajemminkin kuin erillisten tutkimushankkeiden tasolla. Tutkimuksen lisäksi tarvetta on asuntopolitiikan vaikutusten arvioimiselle ja selvittämiseksi. Asuntopolitiikka on korostuneen kansallista politiikkaa, joka on rakentunut olemassa olevien rakenteiden päälle, ja siksi tutkimuksenkin tulisi olla kansallista. Kansainvälinen asuntopolitiikan vertailu ei ole useinkaan osoittautunut näistä syistä erityisen hyödylliseksi, ja myös kansainvälisen tutkimuksen anti asuntopolitiikan perustaksi voi jäädä vaatimattomaksi.

Vuokralaisen aseman vahvistaminen

Valiokunta toteaa, että asumiskustannusten nousun ja yleisen inflaatiokehityksen johdosta vuokrien nostoon kohdistuu tulevina vuosina voimakasta painetta. Siksi on tärkeää, että kehittämisohjelmaan sisältyy useita toimenpiteitä, joiden tavoitteena on parantaa vuokralaisen asemaa. Keino-

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

ja puuttua mahdollisiin ylisuuriin vuokrankorotuksiin parannetaan tehostamalla tietoa tarjolla olevasta neuvonnasta sekä käytettävissä olevista oikeussuojakeinoista. Informointia voidaan tehokkaasti parantaa muun muassa Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen kautta sekä kuluttajaneuvonnan kautta. Hyvä vuokratapa -ohjeistus muun muassa rajaa vuosittaista korotuksen määrää³. Valiokunta pitää tärkeänä myös valmisteltavana olevaa yhteishallintolain uudistusta, jolla voidaan vahvistaa vuokralaisen asemaa valtion tukemassa asuntotuotannossa. Valiokunta edellyttää, että hallituksen esitys annetaan eduskunnalle vuonna 2022 siten, että eduskunta ehtii sen käsitellä.

Tuomioistuinkäsittely on raskas ja hidas sekä vuokralaisten että vuokranantajien näkökulmasta, joten valiokunta kannattaa myös ehdotusta sitä täydentävän neuvonta- ja sovitteluelimen perustamisen selvittämisestä. Kustannusten säästämiseksi on niin ikään tarpeen selvittää, olisiko pienemmille riita-asioille mahdollista luoda kevennetty oikeudenkäyntimenettely. Käytännössä todennäköisesti tehokkaampaa ja joka tapauksessa ajallisesti vaikuttavampaa olisi kuluttajariitalautakunnan resurssien vahvistaminen vuokra-asiariitojen käsittelyaikojen lyhentämiseksi.

Uusien keinojen kehittäminen

Monipuoliset asumisen hallintamuodot parantavat mahdollisuuksia valita eri elämäntilanteisiin sopivia asuntoja. Eduskunta on edellyttänyt, että sosiaalisen asumisen osuuskuntamallin käyttöönottoa selvitetään. Mallin avulla voitaisiin lisätä kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa pieni- ja keskituloisille kotitalouksille, ja se voisi tuoda vaihtoehdon perinteisille vuokra- ja omistusasumisen malleille. Kehittämisohjelman mukaan muutamia konkreettisia rakennushankkeita on toteutettu, mutta osuuskunnat eivät ole erilaisten lähtökohtien vuoksi olleet malleiltaan yhteneviä. Linjauksen mukaan tavoitteena on jatkaa pilottihankkeita ja selvittää, miten osuustoiminnallisen asumisen järjestämistä voidaan selkeyttää asumisyhteisöjä koskevalla uudella lainsäädännöllä tai asunto-osakeyhtiölain muutoksilla. Lisäksi selvitetään, mitä muutoksia tarvittaisiin korkotukea tai takauslainoitusta koskevaan lainsäädäntöön.

Valiokunta toteaa, että epävarmuus rahoituksen saatavuudesta on osaltaan vaikeuttanut osuuskuntahankkeiden etenemistä. Toisaalta on myös esitetty näkemyksiä siitä, ettei osuustoimintamuoto itsessään tuo mitään sellaista uutta, jota ei voitaisi kehittää nykyisen lainsäädännön puitteissa. Valiokunta pitää osuuskuntamallin toimivuuden selvittämistä tarpeellisenä, jotta voidaan vahvistaa näkemystä rajallisten resurssien tehokkaimmasta käytöstä ja asuinratkaisujen monimuotoisuuden tuomista mahdollisista hyödyistä.

Lopuksi

Ympäristövaliokunta pitää asuntopoliittisen kehittämisohjelman tavoitteita ja periaatteita perusteltuina ja kannatettavina. Asuntopoliitiikan pitkäjänteisyyden lisääminen on yksi keskeisin sen taustalla olevista tavoitteista, ja on hyvä, että tavoitetta voidaan näin tehokkaasti edistää. Myös

3 Jos vuokraa on tarpeen vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa korottaa muutoin kuin sopimuksessa mainitulla menettelyllä, korotuksen tulee olla kohtuullinen ja korotetun vuokran tulee vastata huoneiston vuokra-arvoa. Korotus ei saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa tehdään vuokratavan kohteen vuokra-arvoa merkittävästi kohottavia korjauksia. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/11/Hyv%C3%A4-vuokratapa-2018.pdf>

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

valtiovarainvaliokunta ja tarkastusvaliokunta ovat lausunnoissaan tukeneet kehittämisohjelman päälinjauksia.

Eduskunta hyväksyi lokakuussa 2018 (EK 26/2018 vp; O 61/2016 vp) asuntopolitiikan kehittämistä kymmenen kannanottoa, jotka koskevat muun muassa asuntopolitiikan ennustettavuuden ja pitkäjänteisyyden lisäämistä, asumiseen kohdistuvan valtion tuen kehittämistarpeita, asuntojen kysynnän ja tarjonnan epäsuhdan lievittämistä sekä asuinalueiden viihtyvyyden ja turvallisuuden parantamista. Ensimmäisessä kannanottokohdassa edellytettiin hallituksen laativan asuntopolitiikasta kokonaisvaltaisen ja tavoitteellisen kahdeksan vuoden kehittämisohjelman, ja kehittämisohjelma vastaa tähän vaatimukseen. Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelman mukaan hallitus toteuttaa kaikki kymmenen kannanottokohtaa. Tarkastusvaliokunta kannanottoja esittäneenä mietintövaliokuntana tulee tarkastelemaan kannanottojen toteutumista hallituksen vuodelta 2021 antaman vuosikertomuksen käsittelyn yhteydessä, siten kuin se ympäristövaliokunnalle antamassaan lausunnossa esittää korostaen seurannan merkitystä eduskunnan tahdon toteuttamisen kannalta. Myös ympäristövaliokunta pitää tärkeänä, että eduskunnan edellyttämät kehittämistarpeet toteutetaan käytännössä.

Ympäristövaliokunta toteaa, että asuntopoliittisen kehittämisohjelman konkreettisia linjauksia toteutetaan suurelta osin hallituksen esityksillä, joista osa on jo annettu eduskunnalle ja osa tullaan antamaan kuluvaan vuoden syksyllä. Ympäristövaliokunta seuraa siten osaltaan toimialaansa kuuluvan asuntopolitiikan kehittämistä näiden esitysten käsittelystä vastaavana valiokuntana kiirehtien hallituksen esitysten antamista. Rahoitustarpeita kahdeksaksi vuodeksi laaditun kehittämisohjelman toteuttamiseksi ei ole arvioitu, vaan siitä on linjattu päätettäväksi valtion talousarvioissa ja julkisen talouden suunnitelmissa, joissa sovitetaan rahoitustarpeet yhteen muiden julkisen talouden menotarpeiden kanssa.

Toimenpidealoite

TPA 64/2021 vp. Valiokunta on edellä katsonut, että keskisuurten kaupunkien kehittämisen osalta toimiva keino voisi liittyä liikenteen ja asumisen yhteensovittamiseen käytössä olevia MAL-sopimuksia kevyemmällä sopimuksella maakuntien keskuskaupunkien kanssa. Valiokunta ehdottaa toimenpidealoitteen hylkäämistä.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy kannanoton selonteon VNS 12/2021 vp johdosta.

Eduskunta hylkää toimenpidealoitteen TPA 64/2021 vp.

Valiokunnan kannanottoehdotus

Eduskunnalla ei ole huomautettavaa selonteon johdosta.

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

Helsingissä 16.6.2022

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Juha Sipilä kesk
varapuheenjohtaja Tiina Elo vihr
jäsen Petri Huru ps
jäsen Emma Kari vihr
jäsen Mai Kivelä vas
jäsen Hanna Kosonen kesk
jäsen Johan Kvarnström sd
jäsen Sheikki Laakso ps
jäsen Niina Malm sd
jäsen Kai Mykkänen kok
jäsen Mikko Ollikainen r
jäsen Mauri Peltokangas ps
jäsen Saara-Sofia Sirén kok
jäsen Katja Taimela sd
jäsen Mari-Leena Talvitie kok
jäsen Ari Torniainen kesk

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp
Vastalause 1

Vastalause 1

Perustelut

Valtioneuvoston selonteko asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosiksi 2021—2028 antaa hyvän kuvan Suomen asuntomarkkinoiden tilasta ja niiden haasteista. Selonteossa on käyty läpi asuntomarkkinoita varsin kokonaisvaltaisesti ja huomioitu asumisen ja asuntomarkkinoiden eri ulottuvuudet, kuten asuntotarjonta, hinta- ja vuokrakehitys sekä ilmastovaikutukset. Selonteossa on esitetty laaja joukko asuntopoliittisia tavoitteita ja toimenpiteitä, joista osa on kannatettavia, osa puolestaan ei. Samaten selonteko huomioi sen, että nykyään asumisen ympäristö- ja ilmastovaikutuksilla on läpileikkaava rooli kaikessa asuntopoliittisessa päätöksenteossa.

Ensinnäkin valiokuntaryhmämme katsoo, että tässä nyt käsittelyssä olevassa selonteossa hallitus asettaa valtion asuntopolitiikalle tavoitteita ja niiden toteuttamisessa noudatettavia periaatteita seuraaville kahdeksalle vuodelle (2021—2028). Valiokuntaryhmämme näkee kuitenkin, että joidenkin toimenpiteiden lopullista muotoa tulisi pohtia tarkemmin. Näitä ovat esimerkiksi ilmastopoliittiset toimenpiteet asuntopolitiikassa.

Toisaalta selonteossa konkretisoidaan joitain asuntopolitiikan suuntaa tukevia toimenpiteitä, kuten kotitalousvähennyksen laajentaminen taloyhtiön remonteihin. Tämä on ryhmämme mielestä hyvä asia. Hyvää on valiokuntaryhmämme mielestä myös se, että muutoinkin kannustetaan korjausremontteihin, koska ne pidentävät rakennusten käyttöikää. Tämä kehitys ei kuitenkaan saa nostaa hintoja kohtuuttomasti.

Niin ikään me Perussuomalaiset kannatamme parempaa huolehtimista kansallisomaisuudestamme, josta rakennukset ovat yksi osa. Valitettavasti selonteon mukaan iso osa asuntopolitiikan toimenpiteistä sanotaan edelleen selvitettävän taas kuitenkin vain erilaisten selvitysten tasolla. Täten hallituksen koko vaalikauden kestänyt helmasynti jatkuu, kun se tekee vain ja ainoastaan selvityksiä selvitysten perään eri politiikan sektoreilla — ilman todellisia tuloksia.

Lisäksi eduskuntaryhmämme tiedostaa sen tosiasian, että tulevaisuudessa sekä asuntorakentamisen että asuntotuotannon haasteet ovat suuret. Yhtäältä maaseutu autioituu vähitellen nykyisen hallituksen harjoittaman ilmasto-, asunto- ja energiapoliitiikan seurauksena, mikä nostaa asumisen, elämisen ja liikkumisen kustannuksia koko maassa mm. polttoaineiden veronkorotuksen johdosta. Toisaalta taas Helsingin seudulla tilanne on erityisen haastava sinne pakkautuvan väkimäärän vuoksi. Tilannetta ei helpota yhtään nykyisen hallituksen harjoittama löysä maahanmuuttopolitiikka, jossa Suomi toimii koko maailman sosiaalitoimistona. Tämä kehitys johtaa vähitellen siihen, ettei asuntoja eikä edes terveydenhoitoa riitä kantaväestölle. Hallitus kurjistaa täten myös väestön terveystaloutta. Sikäli on ennenkuulumatonta, että kuitenkin laittomasti maassa olevat henkilöt saavat sekä omat terveystaloutensa että asunnon. Perussuomalaiset näkevätkin, että jotta aidosti pystyttäisiin vastaamaan pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten asuntopolitiikan haasteisiin, tulisi huolehtia ensinnäkin riittävän tiukasta maahanmuuttopolitiikasta ja sen toimeenpanosta. Maahanmuuttopolitiikalla on iso vaikutus erityisesti suurten kaupunkien niissä osissa, joihin maahanmuuttajat keskittyvät. Vaikutukset näkyvät mm. alueiden vetovoimaisuuden, asuntojen hinta- ja vuokratason sekä turvallisuuden heikentymisenä.

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp
Vastalause 1

Samaten ryhmänä näemme, että pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten asunto-ongelmiin voidaan vastata — ainakin osittain riittävällä ja oikein sijoittuneella tonttitarjonnalla. Tätä ulottuvuutta selonteko ei myöskään huomioi juuri lainkaan. Sekä valiokuntaryhmämme että eduskuntaryhmämme näkevät, että pääkaupunkiseudulla asumisen kalleus ja kohtuuhintaisten valtion tukemien vuokra-asuntojen riittämättömyys vaikeuttavat työvoiman saamista ja yritysten kasvuedellytyksiä. Samaan aikaan kasvukeskusten ulkopuolisilla muuttotappioalueilla asuntojen hinnat ovat kuitenkin laskeneet ja asuntoja on vaikea saada myydyksi. Vaikean työttömyyden alueilla asuntojen arvo on pudonnut ja työvoimapolua potevilla alueilla vastaavasti noussut. Tämä estää työvoiman tervettä liikkuvuutta ja ajaa kotitalouksia taloudelliseen ahdinkoon.

Ongelmallista on myös se, että muuttotappiopaikkakunnilla voi olla vaikeuksia saada lainaa tarvittaviin peruskorjauksiin. Tämä taas voi pitkässä juoksussa vaikuttaa terveysturvalliseen asumiseen negatiivisesti. Tilannetta ei yhtään helpota sekään, että hallitus on selonteon mukaan tuomassa sektorille uutta sääntelyä taloyhtiöiden lainojen lyhennysten vähennysoikeuden rajoituksilla. Tämä muutos voi Perussuomalaisten näkemyksen mukaan rajoittaa asuntojen rakentamista etenkin alueilla, joilla on jo ennestään pulaa esimerkiksi vuokra-asunnoista. Tämä taas ei tee hyvää jo olemassa olevalle työpaikkojen kohtaanto-ongelmalle maassamme. Sekä kotimaisten että ulkomaisten institutionaalisten sijoittajien panostukset vuokra-asuntotuotantoon ovat voimakkaasti kasvaneet viime vuosina. Sijoitusten tuoton vapaasti toteutunut kasvu on siirtynyt vuokriin ja osin kasvattanut Kelan asumistukimenoja.

Lopuksi haluamme vielä valiokuntaryhmänä nostaa esiin sen, että Perussuomalaisten eduskuntaryhmä haluaa jatkossa kiinnittää entistä enemmän huomiota valtion ja koko julkisen sektorin vastuuseen toimintojen sijoittamisesta alueellisesti siten, ettei olemassa olevien toimintojen siirtäminen tai lakkauttaminen johda ei-toivotun rakennemuutoksen vauhdittumiseen. Ryhmämme nostaa esille myös tarpeen kehittää asuinalueita, jotta voidaan ehkäistä niiden eriarvoistumista ja turvattomuutta. Tässä toimenpiteessä auttaa nykyistä tiukempi maahanmuuttopolitiikka. Samaten selonteossa hehkutettu periaate ”hyvää ja kohtuuhintaista asumista kaikille” on suorastaan loukkaava tilanteessa, jossa hallitus tekee Suomen kansaa vahingoittavia päätöksiä asumisen, elämisen ja liikkumisen kustannusten nousulla.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että selonteon johdosta hyväksytään seuraava kannanotto:

Vastalauseen kannanottoehdotus

- 1. Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin maahanmuuttopolitiikan uudistamiseksi siten, että maahanmuuton kielteiset vaikutukset asuntopolitiikkaan poistetaan.*
- 2. Eduskunta edellyttää, että hallitus selvittää, miten sijoitustuottojen kasvulle ja asumistukivarojen siirtymiselle sijoittajille asetetaan nykyistä tiukemmat rajat.*

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp
Vastalause 1

- 3. Eduskunta edellyttää, että hallitus selvittää ilmastopolitiikan jokaisen toimenpiteen osalta vaikutukset asumiskustannuksiin ja toteuttaa toimenpiteet kasvun estämiseksi.*
- 4. Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi mm. asuntopolitiikkaan liittyvillä vero- ja markkinatukikeinoilla.*
- 5. Eduskunta edellyttää, että ilmasto- ja energiapolitiikan toimenpiteitä ja tavoitteita tarkistetaan tavalla, joka ottaa maksimaalisesti huomioon kotimaiset joustovarot rakentamisessa ja rakennusluvissa ilman turhaa sääntelyä.*
- 6. Eduskunta edellyttää, että kannamme kansallisomaisuudestamme, josta rakennukset ovat yksi osa, parempaa huolta.*

Helsingissä 16.6.2022

Petri Huru ps
Mauri Peltokangas ps
Sheikki Laakso ps

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp
Vastalause 2

Vastalause 2

Perustelut

Yleistä

Valtioneuvoston selonteossa Asuntopoliittiseksi kehittämisohjelmaksi vuosiksi 2021—2028 tunnustetaan asuntomarkkinan merkitys sekä tavoitteissa että asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteissa. Kehittämisohjelman tavoitteita ja periaatteita voidaan pitää yleisesti kannatettavina. Ympäristövaliokunnan tavoin kokoomuksen eduskuntaryhmä pitää asuntopoliittista kehittämisohjelmaa esimerkiksi asuntopolitiikan pitkäjänteisyystavoitteen kannalta kannatettavana.

Emme kuitenkaan yhdy ympäristövaliokunnan mietinnön näkemykseen siitä, että kehittämisohjelman hyviä tavoitteita ja asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteita edistettäisiin tehokkaasti ohjelmassa esitetyin keinoin. Selonteon pitäisi katsoa pitkäjänteisesti asuntomarkkinoiden kehittämistä, ja siinä se epäonnistuu.

Selonteko on kapeakatseinen ja osin sivuuttaa tutkimustiedon sekä asiantuntija-arviot. Sen toimenpide-ehdotuksissa ei huomioida riittävästi toimivien asuntomarkkinoiden merkitystä. Kannatettavat tavoitteet — kuten asumisen kustannusten kohtuullisuus — olisivat varmemmin saavutettavissa vaikuttavammilla toimenpiteillä, jotka lähtevät toimivasta kaavoituksesta, tonttien ja rahoituksen saatavuudesta sekä monipuolisesta asuntotuotannosta. Asuntotarjonnan lisääminen on paras keino hillitä asumisen kustannuksia, kysyntään vastaamiseksi tarvitaan monipuolista asuntotarjontaa. Lisäksi tulisi tunnistaa liikenneinfran kehittämisen merkitys sekä lisä sääntelyn sijaan sujuvoittaa prosesseja.

Toimivat asuntomarkkinat suhdanteet huomioiden

Kehittämisohjelmassa ja valiokunnan mietinnössä tunnustetaan, miten suomalainen asuntopoliittikka on keskeisiltä osiltaan varsin onnistunutta, ja suotuisaa investointiympäristöä pidetään tärkeänä. Asuntojen hinta- ja vuokrakehitys on ollut maltillista esimerkiksi muihin Pohjoismaihin verrattuna, ja asuntotarjonta on viime vuosina kasvanut voimakkaasti siellä, missä asuntojen kysyntä on kasvanut. Kilpailullisilla asuntomarkkinoillamme toimii paljon erikokoisia toimijoita rakentamisessa, vuokranantajissa ja pankkisektorilla. Lisäämällä ennen kaikkea vapaarahoitteista rakentamista saadaan hyvää, monipuolista erilaisiin tarpeisiin vastaavaa ja kohtuuhintaista asumista enemmän.

Toimenpiteissä painopiste keskittyy kuitenkin valtion tukeman asuntotuotannon tukijärjestelmän kasvattamiseen ja laajentamiseen. Vapaarahoitteisen tuotannon määrän merkitystä ei ole tunnustettu. Tuettuja asuntoja tarvitaan, mutta fokuksen pitäisi olla asuntojen kohdentumisessa ja erityisryhmien tarpeessa. Esitetty 35 prosentin ARA-tavoite syrjäyttäisi rakentamista. Tarjontatulis- sa on ongelmia mm. kohdentumiseen ja segregatoon ehkäisyyn liittyen esimerkiksi tarkastusvaliokunnan tilaaman Asuntopolitiikan kehittämiskohteita -asiantuntijaraportin mukaan. Kokoomuksen eduskuntaryhmän mielestä julkisesti tuetut asunnot pitäisi kohdistaa nykyistä tarkemmin tarvitsijoille, ja tuotanto olisi pyrittävä ajoittamaan rakentamisen laskusuhdanteisiin.

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp
Vastalause 2

Rakentamisen määrällä ja sen vaihtelulla on iso merkitys Suomen talouden kehitykseen. Kansantalouden ja yhteiskunnan kannalta on perusteltua pyrkiä vakauttamaan talouden suhdanteita ja esimerkiksi vähentää asuntotuotannon tukia korkeasuhdanteessa. Myös virkamiesnäkemyksessä korostui suhdannenäkökulma ja valtion tukeman asuntotuotannon kohdistaminen, ei siis lisääminen, kuten kehittämisohjelmassa kuitenkin on päätetty linjata. Myös esimerkiksi valtiovarainministeriön rakentamisen suhdanneryhmä (RAKSU) on kiinnittänyt huomiota toimiin, jotka eivät vallitsevassa suhdannetilanteessa ole olleet oikeasuuntaisella linjalla.

Venäjän hyökkäys Ukrainaankin sekä sitä seurannut materiaaalipula ja inflaatio ovat lisänneet epävarmuutta myös rakentamisessa ja asuntomarkkinoilla. Asuntokauppaa ovat hidastaneet muun muassa yleisen epävarmuuden kasvu ja nopeasti nouseva korkotasokin. Samaan aikaan tarjontapuolta haittaavat rakennusmateriaalien saatavuusongelmat. Tässä tilanteessa valtion tulisi pyrkiä pitämään toimintaympäristö vakaana ja ennustettavana.

Asuntomarkkinoiden toiminnan ja paremman asumisen edistäminen

Kehittämisohjelmasta puuttuvat konkreettiset toimenpiteet, jotka edistävät asuntomarkkinoiden toimintaa. Tämä on vakava puute, sillä asuntopolitiikka ja asuntomarkkinat vaikuttavat yhteiskunnassa laajasti, esimerkiksi työvoiman liikkuvuuden kautta. Toimivat asuntomarkkinat luovat pohjaa talouskasvulle, perheiden hyvinvoinnille ja sujuvalle arjelle sekä edistävät työmarkkinoiden toimivuutta ja tukevat alueiden elinvoimaisuutta.

Monipuolisen kaavoituksen ja riittävän asuntotarjonnan merkitys on yleisesti tunnistettu laajasti, mutta selonteossa se jää sivuosaan. Kun suotuisa investointiympäristö sujuvine kaavoitus- ja rakennusprosesseineen tunnustetaan tärkeänä, miksi konkreettiset toimet niiden edistämiseksi puuttuvat kehittämisohjelmasta? Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen tavoitteena pidettiin aiemmin alueidenkäytön suunnittelun edellytysten parantamista ja joustavoittamista. Marinin hallitus kuitenkin hylkäsi nämä tavoitteet ja valmisteli entisestään sääntelyä, hallinnollisia menettelyjä ja kaavatasoja lisäävää esitystä.

Kokoomuksen eduskuntaryhmä haluaa selkeyttää, yksinkertaistaa ja nopeuttaa kaavoitusprosesseja ja maankäyttöperiaatteita. Rakentamista rajoittavia tai täydennysrakentamista vaikeuttavia määräyksiä ja sääntelyä tulisi keventää ja purkaa. Kehittämisohjelmassa tulisi huomioida näiden vaikutus asuntomarkkinoiden toimivuuteen ja tunnistaa niiden rooli paremmin osana pitkäjänteistä ja hyvää asuntopolitiikkaa.

Selonteossa sen sijaan esitetään tarjonnan lisäämiseksi ja hintojen kohtuullistamiseksi toimimattomia keinoja: lisää sääntelyä ja valtion tukimuotoja. Kokoomus esitti jo parlamentaarisessa ryhmässä, että keinoina tulisi olla lisää kaavoitusta ja laadukasta rakentamista, lisää ihmisten tarpeisiin vastaavia asuntoja.

Asuntopoliittisen selonteon valmistelu

Jo vuonna 2017 eduskunnan tarkastusvaliokunnan tilaamassa asiantuntijaraportissa suositeltiin Valtion asuntorahaston varoja suunnattavaksi kaupunki-infraan, todettiin tarjontatukien kuten ARA-asuntojen lisäävän ongelmia esimerkiksi kohdentumisessa ja segregaatiossa sekä ehdotet-

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp

Vastalause 2

tiin asuntorakentamisen normien ja kaavoituksen joustavoittamista. Nyt käsittelyssä olevan kehittämishojelman laatimisen käynnistyttyä tämän laajan asiantuntijaraportin myötä olisi vähintään suotavaa tunnistaa jo raportissa tunnistettuja tarpeita ja toimia paremmin selonteossa. Asuntopoliittista kehittämishojelmaa valmistelemaan asetettu työryhmä laati raportin ja tilannekuvan vuonna 2020. Kokoomus katsoo, että näiden kahden raportin pohjalta olisi ollut mahdollista laatia kestävä, aidosti ongelmiin pureutuva pitkän aikavälin asuntopoliittinen kehittämishojelma.

Hallitus väänsi selontekoa sisäisesti koko vuoden 2021. Virkamiestyöryhmän sekä parlamentaarisen seurantaryhmän työ päättyi kiireellä jo marras-joulukuussa 2020. Virkamiesnäkemyks korosti talouden suhdanteiden huomioimista sekä valtion tukeman asuntotuotannon kohdistamista, ei lisäämistä, kuten selonteko linjasi. Lisäksi asiantuntijat esittivät, että pitkällä aikavälillä asuntoosakkeiden ja kiinteistöjen varainsiirtoveroa alennetaan. Nämä kuitenkin poistuivat selonteon osuudesta. Ekonomistit ovat jo vuosia suositelleet asuntokaupan varainsiirtoveron poistamista yhtenä tehokkaimpana keinona parantaa työvoiman liikkuvuutta. Kokoomus on esittänyt, että asuntokaupan varainsiirtoveron poistamista riittävällä siirtymäajalla selvitettäisiin. Tämän vaikutukset julkiseen talouteen voitaisiin kompensoida esimerkiksi säätämällä pitkälle ajalle jaksottuva, olennaisesti matalampi vero tai vaihtoehtoisesti korottamalla vähemmän haitallisia veroja.

Lisäksi

Kokoomuksen eduskuntaryhmä ei katso suunnitelmia Valtion asuntorahaston pääomien kartuttamisen selvittämisestä tarpeellisenä, vaan keskeisempää olisi kehittää rahaston pääomien käyttöä ja rahaston vaikutusta julkisen talouden suunnittelun kokonaisuuteen. Valtion asuntorahastoon kohdistuvien ehdotusten vaikutuksia julkiselle taloudelle sekä rahaston erityisasemaa ei ole täysin tunnistettu ja näitä olisi ollut perusteltua avata selonteossa tarkemmin. Lisäksi valtion talousarvion ulkopuolisella ministeriön alaisella rahastolla on poikkeuksellinen erityisasema, ja siksi sen pääomien käyttöä ja siihen liittyviä riskejä esimerkiksi vastuiden ja kilpailun kannalta tulisi tarkastella erityisen huolellisesti.

Tarkastusvaliokunnan lausunnon tavoin kokoomuksen eduskuntaryhmä haluaa korostaa erityisesti tarvetta varmistaa kuntien asuntopolitiikan ja tulevien hyvinvointialueiden sosiaalipalveluiden yhteistyön toimivuus järjestettäessä ikääntyneiden ja erityisryhmien tarkoituksenmukaisia palveluja ja asunto-oloja. Esimerkiksi seniorikodeissa tai vammaisten asumisyksiköissä on tärkeää mahdollistaa omaishoidettavien henkilöiden lyhytaikainen asuminen omaishoidon lakisääteisten vapaapäivien ajalta. Erityisryhmien osalta lyhytaikaishoitopaikkojen määrää tulee kasvat-
taa nykyisestä 10 prosentista.

Taloyhtiölainoja koskeva uusi sääntely ja rajoitukset ovat perusteltuja muutoksia kotitalouksien velkaantumisen ehkäisemiseksi, mutta toimeenpanossa on hyvä huomioida muuttunut suhdante-tilanne. Lisäksi kokoomuksen eduskuntaryhmä haluaa kuitenkin huomauttaa valiokunnan mietinnössä olevasta maininnasta, että taloyhtiölainoissa ja niiden lyhennysten verovähennysoikeudessa olisi kyse asuntosijoittamisen tukimuodosta. Kyseessä ei ole tuki vaan verotuksen ajallinen siirto. Kokoomuksen veropolitiikan keskeinen periaate on verotuksen neutraalius ja ennakoitavuus. Verotukseen ei pidä tehdä muutoksia, jotka heikentäisivät pienten yksityisten vuokranantajien asemaa suhteessa suuriin institutionaalisiin asuntosijoitusyhtiöihin. Tarvitsemme monipuolisia vuokrakohteita, joten asuntosijoittaminen kannattaa pitää houkuttelevana.

**Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp
Vastalause 2**

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että selonteon johdosta hyväksytään seuraava kannanotto:

Vastalauseen kannanottoehdotus

- 1. Eduskunta edellyttää, että hallitus ottaa edellä olevat vastalauseen mukaiset perustelut ja ehdotukset huomioon kehittämisohjelman toimeenpanoa tehdessään.*
- 2. Eduskunta edellyttää, että hallitus laajentaa ja monipuolistaa asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamisen keinovalikoimaa ja toimenpiteitä sekä huomioi toimivien asunto-markkinoiden merkityksen osana onnistunutta ja ihmisten hyvinvointia tukevaa asuntopoliittikkaa.*
- 3. Eduskunta edellyttää, että maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen tavoitteissa palataan Sipilän hallituksen asettamiin mahdollistaviin ja kestävästä kasvusta luoviin tavoitteisiin, kuten sujuvuuden lisäämiseen.*
- 4. Eduskunta edellyttää, että kehittämisohjelmassa huomioidaan selonteon valmistelun pohjaksi tehdyn virkamiesraportin esitys, että pitkällä aikavälillä asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen varainsiirtovero alennetaan, ja että hallitus selvittää varainsiirtoveron poistamista riittävällä siirtymäajalla.*

Helsingissä 16.6.2022

Saara-Sofia Sirén kok
Kai Mykkänen kok
Mari-Leena Talvitie kok