

VNS 12/2021 vp

Valtioneuvoston selonteko

Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

Sisällys

1. Johdanto	3
2. Asuntopoliittiset tavoitteet	4
3. Asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteet	6
4. Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028	8

1. Johdanto

Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmassa on mittava hallituksen asuntopoliittikkaa määrittelevä kokonaisuus, joka sisältää tavoitteiden lisäksi useita asuntopoliittisia toimenpiteitä. Useita toimenpiteitä on toteutettu ja käynnistetty jo hallituskauden alkupuolella. Hallitus jatkaa edelleen ohjelmansa asuntopoliittisten tavoitteiden ja sitä tukevien toimenpiteiden toimeenpanoa ja toteuttamista.

Ympäristöministeriö asetti syksyllä 2019 työryhmän laatimaan asuntopoliittista kehittämisohjelmaa. Työryhmässä olivat mukana asuntopoliitikasta vastaavat ministeriöt ja virastot. Lisäksi valtioneuvosto asetti työryhmälle parlamentaarisen seurantaryhmän, jonka tehtävänä oli tukea asuntopoliittisen kehittämisohjelman valmistelua, ottaa kantaa ohjelman päälinjauksiin, arvioida ohjelman valmistelutyötä, edistää ohjelman valmistelua palvelevaa vuorovaikutusta erityisesti poliittisten toimijoiden kesken sekä osallistua asiaa koskevaan yhteiskunnalliseen keskusteluun. Parlamentarisessa seurantaryhmässä oli jäsen kaikista eduskuntapuolueista.

Työryhmän tehtävänä oli valmistella kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028 annettavaksi eduskunnalle selontekona. Työryhmä luovutti raporttinsa ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkoselle joulukuussa 2020. Työryhmän työ ja raportti toimivat tämän selonteon pohjana.

Monet asuntopoliittiset toimet ja niiden vaikutukset näkyvät asuntomarkkinoilla vasta pidemmällä aikavälillä. Asuntomarkkinoiden haasteisiin vastaaminen vaatii jatkuvaa kehittämistä niin asuntojen tarjonta- kuin kysyntäpuolellakin. Samalla täytyy kiinnittää huomiota eri seutujen kokonaisvaltaiseen kehitykseen niin yhdyskuntarakenteen eheyden ja toimivuuden, ilmastopoliittisten tavoitteiden kuin monimuotoisten sosiaalisesti kestävien asuinalueiden näkökulmasta. Asuntopoliitiikan on oltava tavoitteellista, pitkäjänteistä ja ennakoivaa. Tätä myös eduskunta on edellyttänyt vuonna 2018 kirjelmässään valtioneuvostolle (EK 26/2018 vp; O 61/2016 vp.)

Asuntopoliittista kehittämisohjelmaa valmistellut työryhmä laati raportissaan asumisen ja asuntomarkkinoiden tilannekuvan vuonna 2020. Sen mukaan myös Suomessa asumiseen ja asuntomarkkinoihin vaikuttavat erityisesti maailmanlaajuiset trendit, kuten kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, ilmastonmuutos ja digitalisaatio. Asuntomarkkinoiden alueellinen polarisoituminen ja toisaalta erityisesti suurten kaupunkiseutujen asuinalueiden eriytyminen ovat voimistuneet. Muina keskeisinä asumiseen vaikuttavina seikkoina työryhmä nosti esiin muun muassa kotitalouksien velkaantumisen, nuorten heikentyneen aseman asuntomarkkinoilla ja asumisen kalleuden erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tässä selonteossa esitetyt toimenpiteet tuovat ratkaisuja työryhmän tilannekuvassaan esiin nostamiin asuntomarkkinoiden haasteisiin. Asuntopoliittikka elää ajassa, ja tarvittavia uudelleenarviointeja on tehtävä olosuhteiden muuttuessa. Yksi esimerkki tästä on koronapandemian aikana vahvasti esiin noussut etätyön lisääntyminen. Tällä voi olla jatkossa suuriakin vaikutuksia tulevaisuuden asumiseen ja sitä kautta myös asuntopoliittikkaan.

Tässä selonteossa hallitus asettaa valtion asuntopoliitiikalle tavoitteita ja niiden toteuttamisessa noudatettavia periaatteita seuraaville kahdeksalle vuodelle. Lisäksi selonteossa konkretisoidaan asuntopoliitiikan suuntaa tukevia toimenpiteitä. Kaikkia toimenpiteitä ei ole tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista ratkaista yksityiskohtaisella tasolla, minkä vuoksi toimenpiteiden joukkoon on nostettu myös erilaisia selvitystarpeita.

Mahdollisia rahoitustarpeita koskevat asiat käsitellään ja niistä päätetään valtiontalouden menokehyksen puitteissa valtion talousarviossa ja julkisen talouden suunnitelmassa sovittaen ne yhteen muiden julkisen talouden menotarpeiden kanssa.

2. Asuntopoliittiset tavoitteet

Asuntopoliittiset tavoitteet tulee ottaa huomioon kaikessa asumiseen liittyvässä päätöksenteossa. Niitä tulisi tavoitella kaikessa asuntomarkkinoiden toiminnassa.

1. Jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen

Asuntopoliitikalla edistetään kaikkien mahdollisuutta hyvään asumiseen sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuinympäristöönsä. Julkisen vallan tehtävä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja asumisen omatoimista järjestämistä. Asuntopoliitikalla edistetään eriarvoisuuden vähentämistä ja yhdenvertaisuuden lisäämistä asumisessa. Asunto ensin -periaatetta soveltamalla ja erilaisilla tukitoimilla, kuten asumisneuvonnalla, edistetään asunnottomuuden poistamista ja ehkäistään asunnottomuuden syntyminen. Asuntopoliitikka ei kannusta kotitalouksia ylivelkaantumiseen.

2. Asuntotarjonta vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin, ja asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä

Asuntopoliitikalla edistetään niin määrällisesti kuin ominaisuuksiltaan erilaisiin tarpeisiin vastaavaa asuntotarjontaa. Asuntokanta ja asuinympäristöt ovat esteettömiä, laadukkaita, terveellisiä ja turvallisia. Nuoret pääsevät alkuun asumispolullaan, ja ikääntyneet pystyvät asumaan omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Asumisen voi toteuttaa eri tavoin monipuolisten hallintamuotojen avulla. Asuinalueiden monipuolinen ja monisukupolvinen asukasrakenne ehkäisee osaltaan negatiivista segregatiota. Osallisuus ja yhteisöllisyys sekä omaleimaisuus tukevat asuinalueiden elinvoimaa ja hyvinvointia. Lähiluonnon rooli asumisen viihtyisyyteen vaikuttavana tekijänä tunnistetaan.

3. Asuntotarjonta edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee alueiden elinvoimaisuutta

Riittävä, oikein sijoittunut ja ihmisten tarpeisiin ja tuloihin vastaava asuntotarjonta tukee yritysten ja työmarkkinoiden sujuvaa toimintaa. Tämä edellyttää riittävää ja oikein sijoittunutta tonttivarantoa. Asumismenot suhteessa tuloihin eivät saa muodostua liian korkeiksi eivätkä siten esteeksi työvoiman saatavuudelle. Toimiva ja eheä yhdyskuntarakenne edistää palveluiden, työpaikkojen ja liikkumisen saavutettavuutta. Suuret erot asumismenoissa maan eri alueiden välillä eivät saa olla este työvoiman liikkuvuudelle. Asuntomarkkinoita on tarkasteltava kokonaisuutena työssäkäyntialueena yksittäisten kuntarajojen sijaan.

4. Asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys on vakaata

Vakaa asuntomarkkinoiden kehitys tukee osaltaan talouden yleistä vakautta. Vakaa hintakehitys hillitsee myös kotitalouksien velkaantumista. Sääntelyn, kaavoituksen ja maapolitiikan sekä kuntien ja valtion välisen yhteistyön kautta edistetään riittävää asuntotarjontaa ja yritysten suotuisaa investointiympäristöä. Edellä mainituin keinoin voidaan parantaa rakennusalan kilpailua, mikä edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta. Väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinoiden tulisi tarvittaessa hallitusti sopeutua muuttuvaan kysyntään, ja asuntopoliitikalla huolehditaan asunto-olojen kehittymisestä koko maassa. Samalla alueen elinkeino- ja työllisyyspolitiikalla voidaan vaikuttaa kysynnän muutoksen suuruuteen ja suuntaan.

5. Rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestävällä tasolla

Asumisesta ja rakentamisesta syntyvät päästöt ovat hallinnassa ja asuntokanta on energiatehokasta koko Suomessa Suomen pyrkimässä hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä. Asuntopoliitikalla edistetään vähähiilistä asuntorakentamista ja asumista. Tavoitteena on pitkäikäinen ja elinkaaren aikana muunneltava asuntokanta. Korjausrakentamisessa edistetään myös asuntokannan kehittämistä vastaamaan vähähiilisen asumisen tarpeita.

6. Asumisen tuilla edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista, ja tuki kohdennetaan sitä eniten tarvitseville

Julkisen vallan toimenpiteillä täydennetään markkinoiden toimivuutta ja korjataan markkinapuutteita. Julkinen valta tarjoaa tukea asumiseen niille, joilla on vaikeuksia järjestää asumistaan markkinoilla. Eri asumismuotoja kohdellaan tukipolitiikassa mahdollisimman tasapuolisesti markkinahäiriöitä välttäen. Asumisen kysyntä-, vero- ja tarjontatukien kokonaisuus tulisi olla mahdollisimman kustannustehokas, vaikuttava ja läpinäkyvä. Valtion riskejä tulisi pystyä ehkäisemään ja ennakoimaan riittävän ajoissa.

7. Asuntopolitiikalla tasataan suhdanteita ja vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin

Asuntopolitiikalla reagoidaan rakentamisen suhdannevaihteluihin. Asuntopolitiikassa varaudutaan ennalta talouden ja asuntomarkkinoiden riskeihin. Asuntopolitiikka mahdollistaa joustavia keinoja vakauttaa markkinoita ja ehkäistä asuntomarkkinoiden ongelmia.

3. Asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteet

Asuntopoliittista päätöksentekoa linjaavien periaatteiden tulee ohjata poikkihallinnollisesti kaikkea julkisen vallan päätöksentekoa.

1. Asuntopoliittikka tulee kytkeä tiiviisti muihin politiikkalohkoihin

Asuntopoliittikka kytkeytyy vahvasti muihin politiikkasektoreihin, ja päätöksenteossa tulee tunnistaa ja arvioida nämä vaikutukset nykyistä paremmin. Asuntopoliittikalla vaikutetaan asumisen erityiskysymysten ja asuntomarkkinoiden ohella muun muassa työmarkkinoihin ja työvoiman liikkuvuuteen, investointeihin ja tuotantoon, alueelliseen kehitykseen, verotukseen, sosiaaliturvajärjestelmään, yhteiskunnan eriarvoistumiskehitykseen, kansalaisten hyvinvointiin, julkiseen talouteen ja kotitalouksien velkaantumiskehitykseen. On tärkeää myös tunnistaa, että muilla politiikkalohkoilla tehdyillä päätöksillä on vastaavasti vaikutusta asumiseen. Esimerkiksi sosiaaliturvassa ja koulutus- ja elinkeinopoliitiikassa tapahtuvilla muutoksilla on vaikutusta asuntomarkkinoihin.

2. Asuntopoliittikkaa tulee kehittää pitkäjänteisesti yli hallinnonalojen

Asuntopoliittikan tulee olla pitkäjänteistä ja ennustettavaa. Asuntopoliittisessa päätöksenteossa tulee ennakoida pitkän ajan trendit, kuten väestön ikääntyminen ja kaupungistuminen. Pitkäjänteinen asuntopoliittikka tukee asuntomarkkinoiden toimivuutta lisäämällä ennustettavuutta ja luottamusta viranomaisten toimintaan. Tukijärjestelmien muutoksia on kuitenkin voitava toteuttaa siten, että järjestelmät pysyvät ajantasaisina ja huomioivat muun yhteiskunnallisen kehityksen. Hyvä asuntopoliittikka vaatii onnistunutta yhteistyötä yli hallinnonalojen.

3. Jokaisen oikeus asuntoon ja hyvinvointia tukeva asuinympäristö asuntopoliittikan keskeiseksi lähtökohdaksi

Asuntopoliittikan kantavana periaatteena on perustuslain mukaisesti se, että julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Myös laadullisesti hyvää asumista tulee edistää. Asunto on vain osa asumispreferenssejä: asunnon valintaan vaikuttavat entistä enemmän asunnon ulkopuoliset tekijät, kuten lähiympäristö, turvallinen ja viihtyisä asuinalue sekä toimivat liikenneyhteydet. On tärkeää mieltää, että asuinympäristöllä on pelkkää asuntoa laajempi merkitys ihmisten yleiselle hyvinvoinnille ja asuinympäristö voi tuottaa hyvinvointia osana ihmisten arkikokemusta.

4. Asumisen ympäristö- ja ilmastovaikutuksilla tulee olla läpileikkaava rooli kaikessa asuntopoliittisessa päätöksenteossa

Asumisen osuus kotitalouksien ilmastopäästöistä on suuri, ja rakentaminen ja rakennukset tuottavat jo yli kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Asuntopoliittisen päätöksenteon tulee huomioida asumisen ja asuinrakennusten kestävyys ja edistää ilmastopoliittisia tavoitteita. Valtiolla on keskeinen rooli ohjattaessa energiatehokkaaseen ja ympäristöystävälliseen korjaus- ja uudisrakentamiseen.

5. Valtio tukee asumista kysyntä- ja tarjontatukien avulla

Valtaosa asunnoista on yksityisten toimijoiden omistamia ja rakennuttamia. Valtio lievittää toiminnallaan markkinoiden negatiivisia ulkoisvaikutuksia ja mahdollistaa asumisen ratkaisuja myös niille, jotka eivät pysty järjestämään asumistaan omaehtoisesti. Asuntomarkkinoita voidaan ohjata sääntelyn avulla. Asumista tuetaan jatkossakin sekä kysyntä- että tarjontatuilla. Asumisen tukien kohdentaminen on tehtävä asuntopoliittisten tavoitteiden pohjalta, ja asumisen tukien on perustuttava tutkittuun tietoon.

6. Asuntopoliittisia tavoitteita edistetään monipuolisin keinoin

Asumisen hallintamuotojen ja asuntomarkkinoiden toimijoiden monipuolisuus tulee varmistaa. Omistusasumisella, yksityisillä vuokranantajilla, institutionaalisilla toimijoilla ja valtion tukemalla tuotannolla on kaikilla oma tärkeä

roolinsa asuntomarkkinoilla. Ne lisäävät osaltaan asuntojen tarjontaa ja turvaavat asuntomarkkinoiden toimivuutta. Asuntopolitiikassa turvataan omistusasumisen, vuokra-asumisen ja niiden väliin sijoittuvien asumismuotojen edellytykset.

4. Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021–2028

1. Asuntotuotannon edellytykset kasvukeskuksissa

1.1 Tontti- ja asuntotarjonta kasvukeskuksissa

Kasvukeskuksissa riittävä tonttitarjonta ja pitkäjänteinen maankäyttö- ja tonttipolitiikka ovat keskeiset edellytykset riittävän asuntotarjonnan mahdollistamiseksi. VTT:n arvion mukaan Suomeen tulisi rakentaa vuosittain 30 000–35 000 uutta asuntoa. Kuntien tehtäviin kuuluvat kaavoitus, maapolitiikka ja rakentamiskelpoisten tonttien luovuttaminen. Riittävän tonttitarjonnan mahdollistama asuntotarjonnan lisääntyminen myös hillitsee hintojen ja vuokrien nousua kasvukeskuksissa. Kunnilla on kaavoitusmonopolin kautta keskeinen rooli siinä, että rakentamiskelpoisia asuntorakentamiseen tarkoitettuja tontteja kaavoitetaan riittävästi yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisille sijainneille. Valtion keskeisin keino vaikuttaa tontti- ja asuntotarjontaan ovat MAL-sopimukset, joissa on sovittu myös valtion tukeman asuntotuotannon määristä ja tontinluovutuksesta. On tärkeää, että kunnat luovuttaisivat kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon tarkoitettut tontit suoraan ARA-toimijoille, jotta rakennusurakat voidaan mahdollisimman laajasti kilpailuttaa. Tämä helpottaa myös uusien toimijoiden mukaan pääsyä rakentamiseen.

Valtio toteuttaa kaavoitusta ja kaavaprosessien kehittämistä koskevat linjaukset osana maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta. Käynnissä olevassa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa tarkastellaan useita asuntopoliittikan ja asuntomarkkinoiden kannalta keskeisiä kokonaisuuksia, kuten kaupunkien kaavoitus- ja tonttipolitiikkaa. Kokonaisuudistuksen tavoitteena on parantaa alueidenkäytön suunnittelun edellytyksiä yhdyskuntakehityksen, toimintojen sijoituksen ja ympäristön ohjauksessa kestävästä kehityksestä edistävään, ympäristöhaittoja vähentävään ja luonnonvarojen säästävään suuntaan. Hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi valmistuu kesällä 2022.

Suotuisa investointiympäristö yksityisille toimijoille ja toimijoiden monipuolisuus tukevat asuntomarkkinoiden toimivuutta. Asuntomarkkinoiden toimivuutta sekä asuntotarjonnan määrää ja monipuolisuutta edistävät erilaiset toimijat ja asumisen hallintamuotojen saatavuus. Riittävän kaavavarannon lisäksi tontinluovutuksen olisi tapahduttava myös pienille ja keskisuurille yrityksille sopivina kokonaisuuksina.

Kasvukeskuksissa kasvavaan asuntotarpeeseen vastaaminen edellyttää riittävää ja oikein sijoittunutta tonttitarjontaa. Monilla alueilla riittävänä määränä voidaan pitää viiden vuoden tarvetta vastaavaa kaavavarantoa. Tontinluovutusmenettelyillä tulee edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta ja kilpailua. Valtion tukemassa tuotannossa tavoitteena on, että kunnat luovuttavat kohtuuhintaiseen ARA-tuotantoon tarkoitettut tontit suoraan ARA-toimijoille.

1.2 MAL-sopimukset

Valtion ja kaupunkiseutujen MAL-sopimukset ovat hyvä väline suurten kaupunkiseutujen kehittämisessä ja entistä parempien asuntotuotantoehtojen luomisessa. Asumisen näkökulmasta MAL-sopimusten keskeisenä tavoitteena on riittävän asuntotarjonnan varmistaminen. Lisäksi MAL-sopimusten tavoitteena on toimivan ja kestävä yhdyskuntarakenteen kehittäminen, kaavoituksen ja tonttitarjonnan lisääminen kireillä asuntomarkkinoilla sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen. MAL-sopimukset ovat jatkossakin sopimiseen perustuva väline. MAL-menettelystä tehdään evaluointi, jossa arvioidaan neuvotteluprosessin kokonaisuutta ja tehdään kehittämis ehdotuksia. Evaluointi valmistuu huhtikuussa 2022.

Valtio jatkaa maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksia suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksissa huomioidaan ilmastonmuutoksen torjunta maankäytön, rakentamisen, asumisen lämmitys- ja energiaratkaisujen sekä liikenteen osalta. MAL-sopimuksissa huomioidaan jatkossa myös keskeisiä asumisen laatuun liittyviä kysymyksiä, kuten asuntojen koko, monikäyttöisyys ja muunneltavuus. MAL-sopimuksista

tulee syntyä merkittävää lisäarvoa, joka palvelee maankäytön, asumisen ja liikenteen kokonaisuutta ja hiilineutraaliustavoitetta. MAL-seutujen asuntomarkkinoihin liittyvien valtion asuntopoliittisten tukien tulee pohjautua kunkin seudun asuntomarkkinatilanteeseen.

1.3 Valtion tukema asuntotuotanto

Riittävällä ja oikein kohdennetulla valtion tukemalla asuntotuotannolla varmistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset kasvukeskuksissa. Valtion tukema asuntotuotanto on tärkeää kaikissa talouden suhdanteissa, mutta suhdannetilanne tulee ottaa huomioon valtion tukeman tuotannon määrässä. Matalasuhdanteessa valtion tukeman asuntotuotannon lisääminen tukee työllisyyttä ja taloudellista toimeliaisuutta. Korkeasuhdanteessa valtion tukema tuotanto voi joustaa alaspäin, mikäli kohtuuhintaisten asuntojen saatavuustilanne sen mahdollistaa, rakennusalan resurssien kohdentuessa enemmän vapaarahoitteiseen tuotantoon. Asuntorakentamisen korkeasuhdanteessa valtion tukeman tuotannon lisääminen saattaa entisestään lisätä kysyntää rakennusalan tuotantontekijöistä ja nostaa kustannuksia. On tärkeää kiinnittää huomiota valtion tukeman asuntotuotannon kustannuskehitykseen, jotta vältetään rakennuskustannusten nousupaineilta ja tätä kautta myös valtion tukeman asuntotuotannon vuokrien nousulta. Matalasuhdanteessa valtiolla on valtion tukeman uudistuotannon ohella myös muita rakennusalan talouden elvytyskeinoja, kuten erilaisten korjausavustusten käyttö ja liikennehankkeet.

Julkisen vallan tukea sitoutuu valtion tukemiin asuntoihin pitkäksi aikaa, minkä vuoksi on tärkeää varmistaa, että asunnoilla on alueilla pitkäaikaista tarvetta. Valtion tukema tuotanto tulisi näin ollen kohdentaa pääosin suurimmille kaupunkiseuduille, joiden asuntomarkkinat ovat kireimmät. Vaikka valtion tukema asuntotuotanto kohdistetaan pääasiassa kasvukeskuksiin, joillain kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla saattaa kuitenkin olla tarve etenkin erityisryhmille tarkoitetulle valtion tukemalle asuntotuotannolle.

Tällä hetkellä kohtuuhintaisten asuntojen määrä ei vastaa tarvetta varsinkaan kasvukeskuksissa. Vuonna 2020 ARA-tuotanto oli yhteensä 8767 asuntoa, kun mukaan luetaan pitkän ja lyhyen korkotuen vuokra-asunnot ja erityisryhmien vuokra-asunnot sekä asumisoikeusasunnot. Pitkän korkotuen asuntojen määrä tästä oli 3292 kappaletta. Kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden parantamiseksi ARA-tuotannon kokonaismäärää tulisi lisätä lähivuosien aikana. Pitkän korkotuen uudistamisella voidaan tukea tätä tavoitetta. Myös MAL-sopimukset ovat tässä tärkeä instrumentti.

Korkeakouluopiskelijoista asuu tällä hetkellä noin 31 % yksityisten vuokranantajien asunnoissa ja noin 26 % opiskelija-asunnoissa. Edullisen hintansa ansiosta opiskelija-asunto on hyvin kysytty asumismuoto opiskelijoiden piirissä. Tuotannon lisäämiselle on syytä asettaa tavoitteet. Tämänhetkisten arvioiden mukaan opiskelija-asumisen nouseminen yleisimmäksi asumismuodoksi edellyttäisi kuluvalle vuosikymmenellä noin 10 000 uuden asunnon tuotantomäärää.

Valtion tukemalla asuntotuotannolla on tärkeä rooli markkinaehtoisen asuntotarjonnan täydentäjänä ja segregaatien ehkäisyn työkaluna sekä suhdannetilanteen tasaajana. Valtion tukemaa ARA-tuotantoa lisätään suhdannetilanne huomioiden vuoden 2020 tasosta. Tuotannossa painotetaan pitkän korkotuen asuntoja. Erityisesti matalasuhdanteessa valtion tukemaa ARA-tuotantoa lisätään rakennusalan ja asuntotuotannon vakauden ylläpitämiseksi. Valtion tukema asuntotuotanto kohdistetaan jatkossakin erityisesti keskeisimpiin kasvukeskuksiin eli alueille, joilla asunnoilla arvioidaan olevan pitkäaikaista tarvetta ja asuntomarkkinatilanne on kireä.

Kohtuuhintaisen asumisen lisäämiseksi tavoitellaan pitkällä korkotuella rakennettavien asuntojen määrän lisäämistä kohti 35 prosentin osuutta uudistuotannosta voimakkaimmin kasvavilla kaupunkiseuduilla.

Lisätään opiskelija-asuntojen tuotantoa siten, että vuosikymmenen lopulla opiskelija-asunto on korkeakouluopiskelijoiden piirissä yleisin asumismuoto nykyisen vapaarahoitteisen vuokra-asumisen asemesta. Opiskelija-asuntotuotannon lisääminen ei saa vähentää muuta ARA-tuotantoa.

1.4 Työeläkevakuutusyhtiön vuokra-asunnot

Työeläkevakuutusyhtiöiden tytäryhtiönä oleva asunto-osakeyhtiö on voinut tietyin edellytyksin käyttää vierasta pääomaa vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Vieraan pääoman käyttämistä koskeva poikkeus on voimassa vuoden 2022 loppuun saakka, mutta sitä on syytä jatkaa vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi.

Vieraan pääoman käyttöä työeläkevakuutusyhtiöiden tytäryhtiönä olevalle asunto-osakeyhtiölle jatketaan.

2. Kasvukeskusten ulkopuoliset alueet

2.1 Asuntokannan kehittäminen

Asuntomarkkinat eroavat toisistaan paitsi alueellisesti myös alueiden ja jopa yksittäisten kuntien sisällä. Asuntojen hintojen erot voivat vaikeuttaa muuttamista kalliimmalle asuntomarkkina-alueelle ja vaikeuttaa joissain tapauksissa työvoiman liikkuvuutta. Seutujen sisäisillä hintaeroilla on vaikutusta seudun eri osien väliseen segregatiokehitykseen. Väestöltään vähenevällä alueella ei välttämättä ole riittävästi esteetöntä tai muutoin tarvetta vastaavaa asuntokantaa. Väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinatilanteeseen voidaan vaikuttaa vain rajallisesti pelkän asuntopolitiikan keinoin, sillä asuntomarkkinoihin vaikuttavat voimakkaasti muut kuin suoraan asumiseen liittyvät kysymykset. Asuntomarkkinoiden toimivuutta voidaan parantaa etenkin alueen ja valtion työllisyys-, elinkeino- ja koulutuspolitiikalla. Näitä keinoja yhdistävällä alueen aktiivisella elinvoimapolitiikalla tulee vahvistaa asuntomarkkinan suotuisaa kehitystä. Joissain tapauksissa, esimerkiksi uuden suuren teollisuuslaitoksen rakentuessa paikkakunnalle, voi olla tarvetta valtion tukemalle asuntotuotannolle. Positiivisen rakennemuutoksen alueilla voidaan toteuttaa ARA-vuokra-asuntotuotantoa työvoiman saatavuuden turvaamiseksi ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten tukemiseksi.

Väestöltään vähenevillä alueilla asuntokantaa tulisi sopeuttaa siten, että se tukisi alueen asuntomarkkinoita ja yhdyskuntarakenteen hallittua kehittymistä. Suunnittelemalla laadukasta ympäristöä voidaan vahvistaa alueen elinvoimaa. Esimerkiksi pienissä keskuksissa alueen vetovoima on paljolti riippuvainen kiinnostavasta asumisesta ja rakentamisesta. Samalla monipaikkaisen asumisen mahdollisuuksia tulee kehittää tukeutuen lisääntyneisiin etätyömahdollisuuksiin ja -kulttuuriin. Erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella on kuitenkin hyvä ottaa huomioon se, että asunnon arvon määräytymiseen liittyy markkina-arvon lisäksi muita arvoja. Markkina-arvon aleneminen ei ole välttämättä suuri ongelma sellaisissa tapauksissa, joissa asukas selviytyy taloudellisista velvoitteistaan eikä ole asunnon myyntiaikeissa.

Käynnistetään erillinen kohdennettu tutkimushanke siitä, miten elinkeino-, työllisyys- ja koulutuspolitiikalla ja asumisen kehittämisellä alueiden vetovoimatekijänä voidaan ennaltaehkäistä väestöltään vähenevien alueiden asumisen ongelmia. Väestöltään vähenevien alueiden ja pienten keskusten asumiseen liittyviä haasteita, kuten asuntomarkkinan toimivuutta tai alenevaa hintakehitystä, ratkotaan hankkeessa syntyvän monialaisen tiedon pohjalta hyödyntämällä työllisyys-, elinkeino- ja koulutuspoliittisia keinoja ja poikkihallinnollista lähestymistapaa.

2.2 Valtion tukemat asunnot

Valtion tukemaan vajaakäyttöiseen asuntokantaan liittyviä tukitoimia ovat muun muassa purkuavustus ja tervehdyttämisavustus, rajoitus- ja purkuakordit (lainojen anteeksianto) ja aravalainojen lainahtojen muutokset. Tukitoimilla parannetaan vuokratuloyhteisöjen toimintamahdollisuuksia esimerkiksi vähentämällä vajaakäyttöistä asuntokantaa, mikä edistää myös vuokralaisten asemaa ehkäisemällä vuokrankorotustarpeita. Parantamalla vuokratuloyhteisöjen toimintamahdollisuuksia ehkäistään myös valtion luottotappioita.

Valtion tukemaan vajaakäyttöiseen asuntokantaan kohdistuvia valtion tukitoimia jatketaan ja kehitetään, ja niiden valtuudet säilytetään riittävällä tasolla.

2.3 Asuntokannan korjaamisen tukeminen

Väestöltään vähenevillä alueilla voi olla vaikeuksia saada rahoitusta asuinrakennusten peruskorjauksiin johtuen asuinrakennuksen alhaisesta vakuusarvosta. Tiedot esimerkiksi taloyhtiöiden rahoituksen saatavuusongelmista perustuvat lähinnä yksittäistapauksiin, eikä ilmiön laajuudesta ole riittävästi tietoa.

Asunto-osakeyhtiön valtiontakausmallia tulisi kehittää niin, että se vastaisi paremmin väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeisiin. Valtiontakausta myönnettäessä tulee huomioida myös korjaushankkeiden markkinavaikutukset, pitkän aikavälin tarpeellisuus ja valtion riskienhallinta.

Selvitetään erillisen tutkimushankkeen avulla, miten paljon etenkin väestöltään vähenevillä alueilla on korjausrakentamisen rahoituksen saatavuuteen liittyviä ongelmia.

Nykyistä asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten valtiontakausmallin ehtoja parannetaan siten, että se vastaa paremmin taloyhtiöiden kasvaviin korjaustarpeisiin etenkin väestöltään vähenevillä alueilla.

2.4 Asumisen monipaikkaisuus

Koronapandemian aikana etätyöskentely on lisääntynyt harppauksenomaisesti, ja on perusteltua arvioida muutoksen jäävän ainakin osittain pysyväksi. Tämän vaikutuksia harjoitettavaan asuntopolitiikkaan on selvitettävä ja punnittava. Asumisen monipaikkaisuuden lisääntymisellä voi olla merkitystä myös väestöään menettävien alueiden elinvoimalle.

Etätyöskentelyn lisääntymisellä on vaikutuksia moneen asiaan alkaen asuntojen pohjaratkaisuista ja muunneltavuudesta sekä rakennusten käyttötarkoituksen muutoksista aina siihen saakka, miten palvelutarve ja niiden rahoitus huomioidaan asumisen jakautuessa eri paikkakuntien kesken. Myös demokraattisten ja taloudellisten oikeuksien toteutumista tulisi tällaisessa tilanteessa punnita ja arvioida.

Monipaikkaiseen asumiseen liittyvän sääntelyn muutosten ja tukemisen tarpeet selvitetään laaja-alaisesti vuoden 2022 aikana.

3. Laadukas ja ympäristöystävällinen asuntokanta

3.1 Asuntojen laatu ja ominaisuudet

Asuntojen tulee ominaisuuksiltaan olla ihmisten tarpeita vastaavia. Asuntosuunnittelun lähtökohta tulee olla joustavuus: asukkaiden erilaiset toiveet ja tarpeet, asuntojen toimivuus, esteettömyys ja muunneltavuus. Asuntosuunnittelun tulisi lisäksi tukea yhteisöllisiä asuinalueita. Asuntosuunnittelussa tulee ottaa huomioon entistä paremmin asukkaiden toiveet ja tarpeet, asumisen laatu, väestön ikääntyminen, esteettömien asuntojen tarpeen kasvaminen sekä asuntojen muunneltavuus. Asuntojen muunneltavuus tukee lisäksi kestävästä rakentamisesta tavoitteita ja ilmastotavoitteita. Asumisen laatuun liittyviä kysymyksiä edistetään myös maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuusdistuksessa muun muassa selkeyttämällä rakentamisen vastuita. Sisäilmaongelmiin liittyviä ratkaisuja toteutetaan Terveet Tilat 2028 -ohjelmassa ja sisäilmaongelmista kärsivien tukemista ja auttamista selvitetään valtioneuvoston yhteisessä selvitys- ja tutkimushankkeessa ”Sisäilmaongelmista kärsivien auttaminen ja tukeminen”, jonka tulokset valmistuivat keuhkokuumeen 2021. Hankkeen tulosten perusteella päätetään jatkotoimista.

Asuntosuunnittelun ohjausta vahvistetaan erilaisin keinoin. Perustetaan alan toimijoista koostuva asuntosuunnittelun kysymyksiä käsittelevä säännöllisesti kokoontuva foorumi toimivien ja laadukkaiden

asumisratkaisujen edistämiseksi. Tehostetaan toimintaa sisäilmaongelmien torjumiseksi ja huonosta sisäilmasta kärsivien tukemiseksi.

3.2 Asuinalueiden kehittäminen

Asuntopolitiikalla tulee edistää viihtyisiä asuinalueita, joissa on terveellistä ja turvallista asua. Segregaation ehkäisy on tärkeää, ja siinä tarvitaan laajaa poikkihallinnollista yhteistyötä. Segregaation ehkäisy edellyttää monipuolista ja ennakoivaa keinovalikoimaa seudullisesti tasapainoisten asuntomarkkinoiden ohella. Asuinalueiden eriytymiseen voidaan tehokkaimmin vaikuttaa puuttamalla segregaation perussyihin, kuten koulutukseen, työllisyyteen ja palveluiden saavutettavuuteen.

Vuoden 2020 alussa käynnistyneellä usean ministeriön yhteisellä poikkihallinnollisella kolmevuotisella lähiöohjelmalla vahvistetaan lähiöiden kokonaisvaltaista kehittämistä ja ehkäistään segregaatiota.

Jatketaan asuinalueiden kehittämisen ja segregaation vähentämisen työtä. Vakiinnutetaan kestävä, pitkäjänteinen ja poikkihallinnollinen lähiöiden kehittämistyö osaksi kuntien toimintaa määräaikaisten ohjelmien sijaan. Vahvistetaan kaupunkien tiedollisia ja toiminnallisia valmiuksia asuinalueiden eriytymiskehitykseen vastaamiseksi sekä lähiöiden viihtyisyyden ja elinvoiman vahvistamiseksi ja tuetaan kestävien poikkihallinnollisten toimintatapojen vakiinnuttamista valtion ja kolmannen sektorin toimijoiden kanssa.

3.3 Asuminen ja ilmasto

Rakentaminen ja rakennukset ovat vastuussa yli kolmasosasta kasvihuonekaasupäästöjä, minkä vuoksi rakentamisen hiilijalanjälkeä on vähennettävä. Suomen tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Jotta kansainvälisiin ja kansallisiin ilmastotavoitteisiin päästäisiin, on myös rakennussektorin päästöjä vähennettävä.

Kaupungit ovat avainasemassa, kun rakennetun ympäristön päästöjä pyritään vähentämään. Kaupungit voivat vaikuttaa päästöihin muun muassa kaupunkisuunnittelun, uusiutuvien energialähteiden käytön, liikennejärjestelyjen sekä julkisten hankintojen kriteereiden avulla. Kestävä kaupunkirakenne ja hyvät liikenneyhteydet mahdollistavat päästöjen vähentämisen. Lisäksi laadukas ja muuntautuva asuntokanta on tärkeä tekijä asumisesta syntyvien päästöjen vähentämisessä, sillä se lisää asuntojen käyttöikä.

Euroopan komissio on lokakuussa 2020 julkaissut rakennusten perusparannusstrategian (Renovation Wave Strategy) rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi. Komission tavoitteena on vähintään kaksinkertaistaa perusparannusten määrä seuraavien kymmenen vuoden aikana ja varmistaa, että perusparannukset johtavat parempaan energia- ja resurssitehokkuuteen. Suomi kannattaa komission tavoitetta, mutta katsoo, että tulisi huomioida maiden erityispiirteet ja mahdollistaa kustannustehokkaat ratkaisut.

Asumisen ja rakennusten hiilijalanjäljen vähentämistä jatketaan tukemalla energiatehokkuusremontteja ja lämmitystapamuutoksia. Uudisrakentamisessa vahvistetaan rakennusten elinkaaren aikaista vähähiilitarkastelua ja kiertotalouden näkökulmaa, ja niitä laajennetaan yksittäisistä kohteista laajempiin kokonaisuuksiin kuten kortteleihin ja kaupunginosaan. Edistetään rakennusten elinkaaren pidentämistä. Lisätään puurakentamista. Hyödynnetään älykkäiden sähköverkkojen ja kysyntäjouston potentiaali täysimääräisesti asumisratkaisuja kehitettäessä. Tavoitteena on asuntojen lämmityksestä ja jäähdytyksestä aiheutuvien päästöjen alentaminen 60 prosentilla vuoteen 2030 mennessä. Lämmitystapamuutoksia tuetaan öljylämmityksen korvaamisen osalta korottamalla kotitalousvähennyksen enimmäismäärää 2 250 eurosta 3 500 euroon ja korvausprosenttia 40:stä 60:een. Muutos on väliaikainen ja se on voimassa vuosina 2022–2027.

Syksyllä 2021 käynnistetään selvitys siitä, miten kotitalousvähennystä voitaisiin laajentaa myös muihin energiaremontteihin sekä taloyhtiön teettämiin remontteihin. Lisäksi selvitetään, kuinka kotitalousvähennystä voidaan kehittää niin, että vähennys kannustaa korjauspalveluihin ja

korjausremontteihin, pidentää rakennusten ja materiaalien käyttöikää, parantaa energiatehokkuutta tai muulla tavoin tukee kiertotaloutta ja päästöjen vähentämistä. Selvitys valmistuu helmikuun 2022 loppuun mennessä.

3.4 Asunnottomuus

Asunnottomuuden poistamisessa ja ehkäisemisessä toteutetaan asunto ensin -periaatetta ja panostetaan asumisneuvontaan sekä asumista ja asukkaan hyvinvointia tukevien palvelujen saatavuuteen. Asumisneuvonnan lakisääteistämisen erilaisia vaihtoehtoja tarkasteltiin ympäristöministeriön keväällä 2020 asettamassa asumisneuvonnan lakisääteistämistä valmistelevassa työryhmässä, jonka mietintö oli lausuntokierroksella loppukeväästä 2021. Asunnottomuuden poistamistavoite on huomioitu myös uusissa MAL-sopimuksissa.

Ympäristöministeriö on käynnistänyt vuonna 2020 kolmivuotisen asunnottomuusohjelman suurimpien kaupunkiseutujen, palvelutuottajien ja järjestöjen kanssa. Ohjelman tavoitteena on lisätä kohtuuhintaisten ja valtion tukemien asuntojen tarjontaa asunnottomille, vahvistaa asunnottomuustyötä kuntien peruspalveluissa, parantaa asumisneuvonnan saatavuutta ja vakiinnuttaa asunnottomuuden parissa toimivien tahojen yhteistyö erityisesti kunta- ja aluetasolla. Lisäksi ohjelman yhteydessä parannetaan asunnottomuuden tilastointia.

Asunnottomuus poistetaan vuoteen 2027 mennessä. Asumisneuvonta lakisääteistetään, sen saatavuutta parannetaan ja se ulotetaan kaikkiin asumismuotoihin. Kunnissa ja hyvinvointialueilla toteutettavien sote-palvelujen roolia asunnottomuustyössä vahvistetaan.

3.5 Esteettömyys ja ikääntyneiden asuminen

Esteettömiä asuntoja tarvitaan, jotta voidaan muun muassa mahdollistaa ikääntyneiden kotona asuminen. Väestön ikääntyessä on keskeistä taata esteettömien asuntojen riittävä määrä sekä uudistuotannossa että korjausrakentamisen keinoin. Esteettömän uudisrakentamisen lisäksi esteetöntä asuntokantaa tuetaan edistämällä hissien jälkiasennuksia sekä iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen esteettömyyskorjauksia.

Ympäristöministeriö on käynnistänyt vuonna 2020 ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman, jonka tarkoituksena on parantaa ikääntyneiden asuinoloja ja edistää asumisvaihtoehtojen tarjontaa, tukea kuntien ennakkointia ja varautumista asumisasioissa ja vahvistaa ikäystävällisten asuinympäristöjen kehittämistä.

Eri puolilla Suomea on miljoona esteetöntä asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Varmistetaan korjausavustusten tulo- ja varallisuusrajojen ajantasaisuus. Kuntia tulee tukea ikääntyneiden asumisen ennakoinnissa ja varautumisessa.

4. Asumisen tukien kehittäminen

4.1 Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukimallien kehittäminen ja riskienhallinta

Pitkästä korkotukimallista käynnistetään lainsäädäntöhanke, jossa mallia kehitetään pyrkien tuen ja rajoitusten nykyistä parempaan tasapainoon sekä kasvavaan peruskorjaustarpeeseen vastaamiseen. Hallitusohjelman mukaisesti valtion tuen määrää lisätään ja rajoitusaika säilytetään nykyisessä 40 vuodessa. Lainojen takapainotteisuutta tulisi vähentää edelleen ja asumisen palvelullistuminen tulee ottaa huomioon mahdollistamalla erilaisten asumiseen liittyvien yhteiskäyttöpalveluiden kohtuullisten perusmaksujen huomioiminen omakustannusperiaatteessa. Uudistuksessa parannetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa omistavien ja rakentavien yhteisöjen toimintaedellytyksiä. Lisäksi edistetään etenkin hankintalainojen laajempaa käyttöä, joilla voidaan ostaa yksittäisiä asuntoja eri sijanneilta ja näin ehkäistä segregatiota. Mahdollisuudet ja reunaehdot lainojen yhdistämiselle valtion

tukemia asuntoja omistavissa vuokrataloyhteisöissä kartoitetaan. Vuokrataloyhtiöiden lainojen yhdistelyä helpotetaan niin sanotuilla konversiolainoilla.

Lyhyt korkotukimalli on ollut käytössä vuodesta 2016. Sitä ovat hyödyntäneet pääasiassa toimijat, jotka eivät ole käyttäneet pitkää korkotukimallia. Tukimalli monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisää kohtuuvuokraisten asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa. Lisäksi lyhyt korkotukimalli toimii asuntorakentamisen suhdanteita tasaavana tukimuotona.

Olemassa oleviin aravalainoihin ja korkotukiin liittyvää lainsäädäntöä tulee kehittää myös parantamalla riskienhallintaa ja raportointia, selkeyttämällä toimivaltaa riskienhallinnan varmistamiseksi ja kehittämiseksi ja varmistamalla lainoituksessa luotettavat kumppanit. Arvioidaan toimenpiteitä, joilla liikepankkien kiinnostusta ARA-asuntotuotannon rahoittamiseen voidaan lisätä. Näitä voisivat olla esimerkiksi vakuuksienhallinnan siirto pankeilta Valtiokonttorille tai lainojen uudelleenjärjestelymahdollisuudet.

Asumisen tuissa kysyntätuki (asumistuki) on painottunut viime vuosina voimakkaasti samalla, kun tarjontatukien määrä on pienentynyt matalan korkotason johdosta. Korkotukilainoihin ei tässä korkotilanteessa sisälly pääsääntöisesti lainkaan tukea. Tarjontatuen määrää olisi perusteltua lisätä maltillisesti.

Uudistetaan pitkää korkotukimallia kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi, jotta varmistetaan tuotantotavoitteiden saavuttaminen. Lisätään tukea ja tarkastellaan tukien ja niihin liittyvien rajoitusten suhdetta ja tasapainoa. Palautetaan kohtuullisiin korjauksiin varautuminen korkotukilainoihin. Selvitetään korkotuen sitominen markkinakorkotasoon siten, että malli kannustaisi tuotannon lisäämiseen ja valtion pitkän aikavälin riskien hallitsemiseen. Edistetään hankintalainojen laajempaa käyttöä. Lyhyen korkotukimallin käyttöä jatketaan. Korkotukijärjestelmän uudistaminen toteutetaan niin, että asiaa koskeva lakiesitys annetaan eduskunnalle syksyyn 2022 mennessä.

4.2 Valtion asuntorahasto

Valtion asuntorahasto (VAR) on keskeinen asumisen tuotantotukien rahoituslähde, josta myönnetään valtaosa asumisen tarjontatuista. Vaikka valtion asuntorahasto on valtion talousarvion ja kehyksen ulkopuolinen, sen varojen käyttö lisää aina myös valtion velanottoa ja alijäämää. Valtion asuntorahasto on tärkeä asuntopoliittinen instrumentti.

Valtion asuntorahaston pitkän aikavälin tulevaisuuden varmistamiseksi on tarpeen selvittää rahaston mahdollisia uusia tulonhankkimiskeinoja. Näitä tulonlähteitä voivat olla esimerkiksi kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen soveltuvien tonttien hankinta ja vuokraus, omarahoitusosuuksien rahoittaminen tertiäärilainoina asuntorahastosta, lainojen myöntäminen kohtuuhintaiseen omistusasuntotuotantoon sekä korjauslainojen myöntäminen vuokratalo-, asumisoikeus- ja asunto-osakeyhtiöille.

Valtion asuntorahasto säilyy ympäristöministeriön alaisena valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona. Sen varallisuuden laajempaa käyttöä asumisen tukimallien rahoituksessa kustannustehokkaalla tavalla selvitetään. Myös valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin tarve ja tarkoituksenmukainen toteutustapa esimerkiksi aravalainoituksen kautta selvitetään. Valtio voisi mahdollisesti edistää erilaisia kohtuuhintaisen asumisen malleja esimerkiksi takauksin tai myöntämällä lainaa. Valtion asuntorahaston tulonhankkimiskeinoja ja kassavirran saamista kiertäväksi selvitetään rahaston pääoman ylläpitämiseksi ja kartuttamiseksi. Valtion asuntorahastoa koskevat selvitykset ja toimenpide-ehdotukset valmistellaan kesäkuuhun 2022 mennessä.

4.3 Tukien läpinäkyvyys ja tietopohja

Valtion tulee huolehtia tukijärjestelmien ajantasaisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Asumisen tukien tulee olla vaikuttavia ja kustannustehokkaita, ja tukien määrien tulee perustua realistiseen vaikutustenarviointiin. Tukien

vaikuttavuutta arvioitaessa on huomioitava myös niiden vaikutus markkinoihin ja tukien tulee olla läpinäkyviä. Valtion riskienhallinta tulee myös huomioida tukijärjestelmiä kehitettäessä.

Kaiken julkisen tuen läpinäkyvyys on tärkeää. Valtion myöntämien perinteisten tarjonta- ja kysyntätukien ohella monet kunnat esimerkiksi tarjoavat markkinahintaa alhaisempia tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä ja muut mahdolliset epäsuorat tukitoimet tulisi selvittää ja tuoda ne avoimesti esiin. Tiedonkeruun tulee perustua yhtenäisiin menetelmiin ja määritelmiin, jotta tiedot ovat vertailukelpoisia ja selkeitä.

Parannetaan tietopohjaa valtion tukemaan tuotantoon suunnattujen, muiden kuin suorien tukitoimien tunnistamiseksi.

4.4 Kotitalouksien velkaantuminen

Hallitusta velkarahoituksesta on hyötyä kotitalouksille, mutta liiallinen velanotto heikentää niiden kykyä sopeutua kielteisiin yllätyksiin. Alhainen korkotaso, pidemmät asuntolainojen takaisinmaksuajat, lyhennysvapaat, suuret taloyhtiölainaosuudet, velkarahoitteisen asuntosijoittamisen lisääntyminen ja kulutusluottojen tarjonnan monipuolistuminen ovat lisänneet velkaantuneisuutta ja hämärtäneet kokonaiskuvaa velkaantumisen riskeistä. Taloyhtiölainojen lisääntynyt käyttö sijoittajien rahoituslähteenä on muuttanut suomalaisen asunto-osakeyhtiömallin luonnetta ja siihen liittyviä riskejä. Asuntosijoittaja voi tietyin edellytyksin vähentää veronalaisista sijoitustuloistaan rahoitusvastikkeen ja siten taloyhtiölainaosuutensa lyhennyksen, mikä osaltaan lisää tuntuvasti asuntosijoittamisen taloudellista houkuttelevuutta.

Otetaan käyttöön uusia keinoja kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemiseksi huomioiden myös taloyhtiölainojen vaikutus asukkaiden hintatietoisuuden heikentäjänä. Kotitalouksien suoran ja taloyhtiölainojen kautta tapahtuvan velkaantumisen vaikutukset kotitalouksiin ja asuntomarkkinoihin on arvioitava, ja asuntojen hintojen läpinäkyvyyttä kuluttajille tulee lisätä. Taloyhtiölainojen enimmäisosuuden rajaaminen ja lyhennysten vähennyskelpoisuuden tarkoituksenmukaisuus asuntosijoittamisen tukimuotona arvioidaan. Taloyhtiölainoja koskevan kokonaisarvioinnin perusteella päätetään mahdollisista toimenpiteistä, jotka toteutetaan lainsäädännöllä vuoden 2022 aikana.

4.5 ASP-lainojen ehtojen parantaminen

ASP-lainat ovat tärkeä keino nuorten asumisen tukemisessa, ja niiden ehtojen tulee olla ajantasaiset. ASP-järjestelmän tavoitteena on tukea nuoria omistusasunnon hankinnassa. ASP-korkotukilainan enimmäismääriä korotettiin keväällä 2021, sillä rajat olivat etenkin pääkaupunkiseudulla jääneet jälkeen hintakehityksestä.

Erityisesti nuorten omistusasumista edistävän asuntosäästö- ja tukijärjestelmän (ASP) ehdot ja rajat, mukaan lukien puolisoiden ASP-lainojen yhdistämismahdollisuus, selvitetään ja päivitetään vastaamaan nykyistä asuntomarkkinatilannetta ja nuorten erilaisia elämäntilanteita. Uudistusta koskeva hallituksen esitys annetaan eduskunnalle alkuvuonna 2022.

4.6 Kiinteistövero

Kiinteistöverouudistuksen tavoitteena on korjata verotusarvojen jälkeenjääneisyydestä aiheutuvaa epätasavertaisuutta, parantaa läpinäkyvyyttä ja yksinkertaistaa veroperusteita. Uudistuksen tarkoituksena ei ole nostaa kiinteistöveron tasoa. Uudistuksessa tulee myös arvioida sosiaalihuollon asumispalvelujen käytössä olevien rakennusten verokohtelua suhteessa vakituiseen asumiseen käytettyjen rakennusten verokohteluun. Asumispalveluihin käytettävien vakituisten asuntojen verokohtelun ei tulisi erota muiden vakituisten asuntojen verokohtelusta.

Kiinteistöverouudistuksessa päämääränä on uudistus, jossa kiinteistöverotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Kiinteistöverouudistuksen valmistelussa on otettava nykyistä

paremmin huomioon sekä maapohjan että rakennusten todellinen markkina-arvo. Kiinteistöverouudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa. Uudistusta arvioidaan kohtuullisten muutosten näkökulmasta ennen kuin se annetaan. Kiinteistöverouudistuksen yhteydessä selvitetään, miten verovelvollisen alhainen maksukyky voidaan ottaa huomioon.

4.7 Asumistuki

Asumistuen uudistus toteutetaan osana sosiaaliturvauudistusta. Uudistamisen yhteydessä selvitetään muun muassa mahdollisuutta tarkistaa asumistuen nykyiset kuntarajat vastaamaan relevanttia työssäkäyntialuetta. Asumistukijärjestelmän vaikutukset laadultaan ja ominaisuuksiltaan erilaisten asuntojen kysyntään ja tarjontaan sekä työmarkkinoiden toimivuuteen huomioidaan uudistuksen toteutuksessa.

Asumistukia kehitettäessä huomioidaan tukijärjestelmien muutosten vaikutukset asuntomarkkinoihin ja asumisen laatuun.

4.8 Ulkomaisten kiinteistörahastojen verotus

Ulkomaisten rahastojen kiinteistösijoituksista saadut voitot verotetaan Suomessa mahdollisimman laajasti vuoden 2023 alusta alkaen. Samalla varmistetaan, että Suomi voi verottaa täällä sijaitsevien kiinteistöjen myyntivoittoja myös tilanteissa, joissa luovutuksen kohteena on yhtiö, joka omistaa kiinteistöt välillisesti.

5. Asumisen hallintamuodot

5.1 Hallintamuotojen monipuolisuus ja osuuskunta-asuminen

Monipuoliset asumisen hallintamuodot mahdollistavat ihmisten eri elämäntilanteeseen sopivia asuntoja. Asumisyhteisöjen hallintamuotoja ovat muun muassa omistusasuminen, vuokra-asuminen, asumisoikeusasuminen ja asunto-osuuskunta-asuminen. Riippumatta asunnon hallintamuodosta asukkaalla tulisi olla riittävät vaikutusmahdollisuudet asumistaan koskeviin asioihin. Eri hallintamuotoja tulee tukea mahdollisimman neutraalisti markkinavääristymien välttämiseksi.

Asunto-osuuskuntien edistäminen on edennyt erilaisten selvitysten kautta muutamiin konkreettisiin rakennushankkeisiin. Asunto-osuuskunnat ovat kehittyneet erilaisista lähtökohdista ja muotoutuneet malleiltaan moninaisiksi. Tämä on nähty haastavaksi muun muassa hankkeiden rahoituksen ja asunto-osuuskunnista kiinnostuneiden kuluttajien näkökulmasta.

Jatketaan pilotteja ja selvitetään, miten osuustoiminnallisen asumisen järjestämistä voidaan selkeyttää asumisyhteisöjä koskevalla uudella lainsäädännöllä tai asunto-osakeyhtiölain muutoksilla. Lisäksi selvitetään, mitä muutoksia tarvittaisiin korkotukea tai takauslainoitusta koskevaan lainsäädäntöön.

5.2 Yhteishallintolain uudistaminen

Yhteishallintolaissa säädetään valtion tukemissa asunnoissa asuvien asukkaiden asukasdemokratiasta. Yhteishallintolain uudistamisen kautta vahvistetaan vuokralojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa.

Yhteishallintolain uudistamisella vahvistetaan vuokralaisten asemaa.

5.3 Asumisoikeusjärjestelmä

Asumisoikeusasunnot ovat oma asumisen hallintamuotonsa, joka sijoittuu vuokra- ja omistusasumisen väliin. Asumisoikeuslain uudistamisen tavoitteena on varmistaa, että asumisoikeusasuminen on kohtuuhintainen ja houkutteleva asumismuoto myös tulevaisuudessa. Asumisoikeusjärjestelmän uudistamista koskeva lakiesitys on hyväksytty eduskunnassa maaliskuussa 2021.

Asumisoikeusyhdistyksessä asumisoikeuden haltijat vastaavat päätöksenteosta yhdistyksen jäsenenä eikä ulkopuolista vastuussa olevaa omistajatahoa ole. Pienissä asumisoikeusyhdistyksissä taloudellinen kantokyky voi olla heikko, ja asumisoikeuksien lunastusvastuu voi osoittautua yhdistykselle taloudellisesti raskaaksi vajaakäyttötilanteissa. Myös päätöksenteko voi olla ongelma, jos asumisoikeuden haltijat ovat erimielisiä päätettävistä asioista.

Asumisoikeusasuntojen tuottamista osana valtion tukemaa asuntotuotantoa jatketaan. Lainsäädäntöä kehitetään.

5.4 Riidanratkaisu

Asunto-osakeyhtiön osakkaiden välisten, osakkaiden ja yhtiön välisten sekä vuokralaisten ja vuokranantajan välisten erimielisyyksien tuomioistunkäsittely on harvinaista. Tämä johtuu muun muassa tuomioistuinkäsittelyn hitaudesta ja oikeudenkäyntikuluriskistä. On tarpeen selvittää tuomioistuinkäsittelyä täydentäviä, kustannuksiltaan edullisempia ja nopeampia riidanratkaisumenettelyitä. Menettelyssä käsiteltäisiin osakkeenomistajien ja asunto-osakeyhtiöiden, asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhteisöjen sekä vuokralaisten ja vuokranantajien välisiä riita-asioita. Yksi vaihtoehto menettelyn toteuttamiseksi voisi olla kuluttajariitalautakunnan resurssien ja tehtävien laajentaminen.

Selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovitteluelimelle.

5.5 Vuokrankorotukset

Kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat korkeat ja niiden nousutahti muuta maata nopeampaa. Olemassa olevia keinoja puuttua ylisuuriin vuokrankorotuksiin on vahvistettava, ja niistä on tiedotettava nykyistä laajemmin.

Vahvistetaan kuluttajariitalautakunnan resursseja, jotta muun muassa vuokra-asiariitojen käsittelyaikoja saadaan lyhyemmiksi. Tarkastellaan mahdollisuuksia lyhentää vuokrariitojen käsittelyaikoja kuluttajariitalautakunnassa muun muassa enimmäismääräaika lyhentämällä. Lisätään vuokralaisten informointia tarjolla olevasta neuvonnasta sekä käytettävissä olevista oikeussuojakeinoista, jotta mahdollisuudet puuttua ylisuuriin vuokrankorotuksiin paranevat.

5.6 Malliyhtiöjärjestykset

Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksillä voidaan säännellä useista asioista asunto-osakeyhtiölaista poiketen. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole rajoitettu esimerkiksi sitä, miten taloyhtiön erilaisten ja eri kokoisten osakehuoneistojen osake- ja äänimäärät, vastikeperusteet ja kunnossapitovastuun jako voidaan määritellä yhtiötä perustettaessa yhtiöjärjestyksessä.

Kiinteistö- ja rakennusalan, muiden kiinteistöalalla toimivien ja osakkeenomistajien ja sijoittajien yhteistyönä valmistellaan poikkihallinnollisesti asunto-osakeyhtiöiden ja niiden elinkaaren kannalta toimivia malliyhtiöjärjestyksiä.

5.7 Isännöitsijätodistuksen kehittäminen

Asunto-osakeyhtiöiden sekä osakkaiden keinoja varautua tuleviin kustannuksiin tulee parantaa lisäämällä läpinäkyvyyttä ja kannustamalla suunnitelmallisuuteen. Taloyhtiöiden vanhan rakennuskannan kunnossapidosta, kehittämisestä ja hallinnosta vastaavat viime kädessä osakkaat, jotka eivät yleensä ole kiinteistöalaaan hyvin perehtyneitä asiantuntijoita. Usein heillä ei myöskään ole päätöksenteossa hyödyllisiä vertailutietoja muista taloyhtiöistä. Sama koskee vastaavien tietojen käyttämistä asunto-osakekaupassa ja rahoitusriskien valvonnassa. Tietojen saatavuuden parantaminen edistää vanhoissa taloyhtiöissä myös päätöksentekoa.

Isännöitsijätodistuksen kehittämisen tarkoituksena on lisätä korjauksiin varautumisen kannustavuutta tekemällä ne läpinäkyviksi tiedoiksi asuntomarkkinoilla sekä edistää asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä kiinteistöjen ylläpidossa ja hoidossa. Asunto-osakeyhtiöiden rakennus- ja asutuskannan kunnossapitoa ja kehittämistä edistetään ja asuntokauppaa ja -rahoitusta tehostetaan myös lisäämällä yhtiö- ja huoneistotietojen saatavuutta. Samalla parannetaan kiinteistöjen ja asuntojen omistajien, ostajien ja rahoittajien tietoon perustuvan päätöksenteon edellytyksiä.

Kehitetään isännöitsijätodistuksen sisältöä niin, että siinä esitetään tuleviin korjaushankkeisiin ennakolta maksetut tai kerätyt huoneistokohtaiset euromääräiset osuudet. Selvitetään mahdollisuudet pidentää asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutta selvittää rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidon tarvetta yhtiökokoukselle nykyisestä viidestä vuodesta. Samalla selvitetään mahdollisuudet lisätä hallitukselle velvollisuus selvittää myös merkittävien kunnossapitohankkeiden rahoitusmahdollisuuksia.

5.8 Esteettömyyden edistäminen taloyhtiöissä

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas voi tehdä muutoksia taloyhtiössä oman osakeasuntonsa ulkopuolisissa tiloissa vain yhtiön suostumuksella. Yhtiö voi kieltäytyä siinäkin tapauksessa, että osakas maksaisi kaikki muutostyön ja sen kunnossapidon kulut, eikä muutoksesta aiheutuisi haittaa muille osakkaille. Väestön ikääntyminen ja tavoite kotona asumisen edistämisestä voisivat kuitenkin olla perusteena laajempien esteettömyyskorjausten mahdollistamiseen taloyhtiöissä. Tällaisia esteettömyyttä parantavia muutoksia voivat olla esimerkiksi kulkuluiska ja sähköiset avausjärjestelmät ulko-ovelle, liikkumista ja toimimista helpottavat käsijohteet ja tukikaiteet ja yhteisen pesutilan seinään asennettava suihkuistuin. Esteettömyyttä parantavat muutokset yhteistiloissa lisäävät usein myös kaikkien osakehuoneistojen esteettömyyttä ja toimivuutta. Käytännössä osakas voi saada näiden muutostöiden tekemiseen myös rahoitusta, esimerkiksi korjausavustusta tai vammaispalvelulain mukaista korvausta.

Selvitetään asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeutta asunnon ulkopuolella toteutettaviin muutoksiin, jotka helpottavat liikkumisesteisten ja vammaisten henkilöiden asumista ja edistävät näihin tarkoituksiin myönnettävien avustusten yhdenvertaista käyttöä.