



12.8.2025

VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi oli lausuntokierroksella 12.5.–31.7.2025. Lausunto pyydettiin 92 vastaanottajalta. Lausuntopyyntö julkaistiin Lausuntopalvelussa, jossa mahdollisuus antaa lausunto oli myös niillä, joilta lausuntoa ei nimenomaisesti pyydetty. 45 vastasi pyyntöön, ja 3 vastaanottajaa ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Pyydettyjen lausuntojen lisäksi saatiin 3 lausuntoa. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 42.

Asuntopolitiikan suunnanmuutos ja asumisen perusoikeuden turvaaminen

Lausunnonantajat olivat sitä mieltä, että valtion asuntorahaston lakkauttaminen yhdessä muiden muutosten kanssa merkitsee suurta periaatteellista muutosta asuntopolitiikan näkökulmasta. Suomea on pidetty esimerkkinä pitkäjänteisestä ja tuloksellisesta asuntopolitiikasta ja asuntokysymyksen ratkaisemisesta valtion, kuntien ja yksityisten toimijoiden yhteistyönä. Nykyinen järjestelmä on osaltaan toiminut ratkaisuna kasvavien kaupunkien haasteisiin, kuten asunnottomuuden ja segregaaation torjuntaan sekä matalapalkka-alojen työvoiman saatavuuteen. Vuokralaiset VKL ry totesi lausunnossaan, että kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen ei ole ainoastaan sosiaalipoliittinen tavoite, vaan myös keskeinen talous- ja työvoimapoliittinen kysymys. Asumiskustannusten kasvu vaikeuttaa työvoiman liikkuvuutta, lisää kotitalouksien velkataakkaa ja kasvattaa julkisia menoja esimerkiksi asumistuen ja toimeentulotuen muodossa. Samalla kohtuuhintaisen asuntotuotannon väheneminen voi syventää alueellista eriytymistä ja lisätä segregatiota erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla. Lausuntopalautteen mukaan tärkeää olisi varmistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkäjänteinen rahoitus ja sitoutuminen asuntopoliittisiin tavoitteisiin. Myös vastasyklisyys on äärimmäisen tärkeää tulevista korkotukilainavaltuuksista päätettäessä. Valtion tukema tuotanto tasaa talouden suhdannevaihteluja ja pitää huolen siitä, että rakennusala merkittävänä työllistäjänä toimii mahdollisimman tehokkaasti läpi tämän vaihtelun.

Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön (STM) lausunnossa todettiin, että julkisesti tuetulla asuntotuotannolla on monia yhteiskunnallisia hyötyjä, kuten segregaaation ehkäisy, sosiaalisen tasapainon edistäminen ja vähävaraisten asumisvaihtoehtojen lisääminen. Kohtuuhintaista asumista ei tulisi vähentää tilanteessa, jossa sen kysyntä kasvaa, eikä uutta asuntotuotantoa synny riittävästi. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota useampien viimeaikaisten muutosten yhteisvaikutuksiin. Muutoksia pitäisi arvioida kokonaisuutena niin asunto- kuin myös sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön näkökulmasta. Kohtuuhintaisen asumisen rahoituksella on suora vaikutus ihmisten arkeen ja perusoikeuksien toteutumiseen. Vuosina 2024–2025 toteutetut sosiaaliturvamuutokset ovat kohdistuneet korostetusti juuri pienituloisiin vaikeuttaen mahdollisuuksia asua tarpeita vastaavassa asunnossa. Toimeentulotuen asumismenoihin tehdyt leikkaukset ovat jo lisänneet maksuhäiriöitä, häättöjä ja asunnottomuutta. Nyt tehtävät rahoitusratkaisut uhkaavat pahentaa tilannetta entisestään.



Kansaneläkelaitoksen (Kela) lausunnossa todettiin, että valtion tukeman asuntotuotannon väheneminen ja siitä johtuva edullisempien asuntojen saatavuuden heikentyminen voivat aiheuttaa asumistukien ja toimeentulotuen tarpeen kasvua. Sosiaaliturvan muutokset yhdessä valtion asuntorahaston lakkauttamisen kanssa voivat siis johtaa tilanteeseen, jossa aiempaa useammalla kotitaloudella olisi tarve edulliselle asunnolle, mutta edullisia asuntoja on aiempaa vähemmän tarjolla ja pienituloisten kotitalouksien tuloista aiempaa suurempi osa menee asumismenoihin.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvät muutokset voivat yhteisvaikutuksiltaan vähentää merkittävästi uusien hankkeiden aloituksia sekä nostaa hankkeiden kustannuksia. Kustannusten nousu siirtyy edelleen vuokriin ja asumisen kustannuksiin kaventaen kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa erityisesti korkean kysynnän alueilla. KUUMA-seutu toi esille huolen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tukielementtien vähentymisestä sekä yhteisvastuullisuuden kaventumisesta valtion ja kuntien välillä. Kuntien mahdollisuudet luoda aidosti edellytyksiä asunto-olojen kehittämiseksi heikentyvät, mikäli valtion asuntopolitiikka on ennakoimatonta tai kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoitus riittämätöntä. Kuntaliitto totesi lausunnossaan, että rahaston lakkauttaminen ja pyrkimys vähentää voittoa tavoittelemattoman vuokra-asuntokannan osuutta asuntotarjonnassa ei saa tukea kasvukaupunkien strategioista. Lakkauttamisen yhteydessä tulisikin rakentaa uskottava suunnitelma rahoituskäytännöksi, johon mahtuisivat samanaikaisesti kasvukaupunkien keskeisimmät pyrkimykset, voittoa tavoittelemattomat vuokrataloyhtiöt ja hallituspoliittiset tavoitteet. Muutamat lausunnonantajat tunnistivat, että asuntorahaston tarpeellisuutta perustelee myös se, että EU:n tulevat asuntopolitiittiset linjaukset voivat tuoda muutostarpeita kansalliseen sääntelyyn.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen (EAOA) mukaan HE-luonnoksesta ei ilmene mistä syystä ehdotettava laki on tarpeellinen, mitkä ovat sille asetetut tavoitteet, että sillä saavutetaan halutut tavoitteet, että se on tarkoituksenmukainen keino tavoitteiden saavuttamiseksi huomioiden erityisesti sen aiheuttamat mahdollisesti merkittävät kielteiset perus- ja ihmisoikeusvaikutukset, eikä se miten ja millaisena jatkossa PL 19.4 §:n asumisen perusoikeuteen liittyvä tehtävä toteutetaan perusoikeudet turvaavalla tavalla huomioiden arvioidut merkittävät negatiiviset vaikutukset. Esityksen tavoitteita, tarkoitusta ja toteuttamisvaihtoehtojen arviointia tulisi täsmentää ja täydentää merkittävästi ennen esityksen antamista.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

Valtion asuntorahaston lakkauttamista ei valtiovarainministeriötä (VM) ja yksittäisiä muita lausunnonantajia lukuun ottamatta kannatettu. VM totesi, että lakkauttaminen vahvistaa eduskunnan budjettivaltaa ja vastaa yleistä tavoitetta siitä, että rahastomenettelyn tulisi olla poikkeuksellista. Se myös parantaa julkisten menojen käytön läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta muiden budjettitalouden menojen kanssa. Muutamat lausunnonantajat ehdottivat, että lakkautettavan rahaston varat ohjattaisiin asumisen tukemiseen. Asuntorahaston siirtyessä osaksi valtion talousarviota rahoituksen varmistaminen ja pidemmän aikavälin ennakointi olisi vuokrataloyhtiöiden, rakennuttajien ja kaupunkien näkökulmasta tärkeää säilyttää.

Useat lausunnonantajat totesivat, että valtio menettää asuntopolitiikan pitkäjänteisen ja suhdanneluonteisen työkalun, vaikka asuntorahaston olemassaolon perustelut eivät ole muuttuneet: valtion pysyvän tehtävän on katsottu edellyttävän rahastointia silloin, kun tehtävän hoitamiseen liittyvien määrältään huomattavien menojen toteutuminen on vaikeasti ennakoitavissa. EAOA:n lausunnossa todetaan, että voidaan katsoa, että jo olemassa olevia rahastoja on perustuslakiuudistuksessa pidetty perustuslain 87 §:ssä tarkoitettuina rahastoina. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry arvioi, että mikäli rahasto toteuttaisi nykyistä ketterämmin ja



omatoimisemmin ylivuotista asuntorahoitustehtävää, perustelu budjettitalouden ulkopuoliselle rahastolle vahvistuisi.

Esitetyt muutokset vähentävät lausuntopalautteen mukaan valtion tukemaa asuntotuotantoa ja kasvattavat markkinaehtoisen ja sijoittajavetoisen vuokralatotuotannon roolia. Asuntorahaston lakkauttaminen ja siirtäminen kokonaan osaksi valtion budjettitaloutta tekee asuntopolitiikan pitkäjänteisestä suunnittelusta ja kohtuuhintaisen asumisen turvaamisesta entistä haastavampaa. Valtion talousarvio on herkkä talouden suhdanteille, ja sitä ohjaavat kulloisenkin hallituksen poliittiset linjaukset. STM totesi, että vaikka asuntorahaston lakkauttaminen olisi parhaimmillaan vain tekninen muutos, yhdessä muiden tuettuun tuotantoon ja sosiaaliturvaan kohdistuvien heikennysten ja muutosten kanssa se voi aiheuttaa epätarkoituksenmukaisia riskejä ja muutoksia asuntopolitiikan toteuttamiseen. Lausunnonantajien mukaan häviöjä olisivat kohtuuhintaisia asuntoja tarvitsevat ihmiset sekä erityisesti erityisryhmät.

Valtaosa lausunnonantajista ei pidä asuntorahaston lakkauttamista esitetyllä aikataululla perusteltuna ja toivoo rahaston lakkautuksen vaikutusten ja vaihtoehtojen tarkempaa selvittämistä. EAOA toteaa, ettei pelkkä hallitusohjelmakirjaus (tässä talpo 24.6.2024) ei ole riittävä hallituksen esityksen pääasiallisena perusteluna. Asuntorahaston lakkauttamisella ei ole tunnistettu merkittäviä myönteisiä taloudellisia vaikutuksia kotitalouksien asemaan, yrityksiin, julkiseen talouteen, ympäristöön, perus- ja ihmisoikeuksiin tai viranomaisten toimintaan, mutta sillä voi olla yhteiskunnallisesti ja taloudellisesti hyvin merkittäviä kielteisiä seurauksia. Lausunnoissa toistui huoli siitä, että asuntorahaston lakkauttaminen toteutettaisiin aikana, jona vuokranmaksuvaikeudet, häädöt sekä asunnottomuus ovat kasvaneet. Valtion asuntorahaston lakkauttamisen aikataulua tulisi lykätä ja harkita rahaston lakkautuspäätöstä uudelleen perusteellisempien vaikutusarviointien pohjalta. Jos rahasto päätetään lakkauttaa, tarvitaan riittävä siirtymäaika, jotta kaupungit ja markkinat kykenevät sopeutumaan tilanteeseen hallitusti. Vanhusasiavaltuutettu katsoo, että rahoituksen nostaminen tasolle, jossa se vahvistaa kaikkein heikompiosaisten asumiseen liittyviä oikeuksia, tulisi tapahtua ensin, ja sen jälkeen voitaisiin arvioida rahaston asemaa. Vaihtoehtona valtion asuntorahaston lakkauttamiselle olisi myös sen jatkuminen, pääomittaminen ja uusien tulonlähteiden etsiminen.

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry katsoo, että ehdotetuissa muutoksissa kyse on lyhytnäköisestä ratkaisusta valtion tukeman asuntotuotannon vähentämiseksi. Seurauksena voi olla asuntotuotannon lasku ylipäätään ja asumiskustannusten nousu myös muilla kuin valtion tukemassa asuntokannassa asuvilla. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon väheneminen kasvattaisi valtion asumis- ja toimeentulon kustannuksia. Esitysluonnos luo epävarmuutta alan toimijoille, koska julkisen tuen määrä kohtuuhintaisille asuntohankkeille voi vähentyä. Tämä heikentää rahoitukseen liittyvää ennustettavuutta ja voi vaikuttaa hankkeiden käynnistymiseen. Rakennushankkeisiin ryhtyville yleishyödyllisille yhteisöille muodostuu suuri riski kannettavaksi, mikäli asumisen rahoitus on vaikeasti ennakoitavaa. Rahaston lakkauttaminen kiireellä lisää epävarmuutta asumisen ja rakentamisen toimialalla, joka on muutenkin ollut myllerryksessä.

Useat kaupungit toivat esille se, että kasvavissa kaupungeissa valtion tukemille vuokra-asunnoille on suuri tarve. Kuntaliiton arvion mukaan asuntorahaston lakkauttamisen suorat vaikutukset kohdistuisivat ennen kaikkea MAL-kaupunkiseutujen vuokralatoyhtiöihin. Epävarmuus rahoituksesta ja investointisuunnitelmien muutokset heikentäisivät yhtiöiden taloudellista asemaa ja sen myötä niiden palvelutuotantoa. Helsingin kaupunki huomautti, että tuotantotukia vähennetään ja rahasto aiotaan lakkauttaa aikana, jolloin asuntorakentaminen on 2000-luvun alhaisimmalla tasolla ja näköpiirissä voi muutamien vuosien sisällä olla asuntopula. Valtion tukema asuntotuotanto palvelee kaikista vaikeimmissa olosuhteissa eläviä kuntalaisia, mutta sillä on keskeinen merkitys myös elinkeinoelämälle työvoiman saatavuuden sekä tasapainoisten



asuinalueiden ja sosiaalisten ongelmien ehkäisyn näkökulmasta. Valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen jatkuvuus ja ennakoitavuus nähtiin lausunnoissa näiden tavoitteiden saavuttamiseksi välttämättömänä. Rahoituksen asettaminen poliittisten suhdanteiden varaan heikentäisi kaupunkien mahdollisuuksia suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteistä asuntotuotantoa, mikä puolestaan voisi johtaa kohtuuhintaisen asumisen saavutettavuuden merkittävään heikkenemiseen sekä segregaaation lisääntymiseen kaupungeissa. Turun kaupunki huomautti myös, että Suomen kasvavien kaupunkien muuttoliike koostuu huomattavalta osin pienituloisista asukkaista.

THL totesi, että asuntorahaston lakkauttaminen olisi seuraamuksiltaan neutraalimpi, jos ei samanaikaisesti alennettaisi korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksia. Myös asumisen kysyntätukiin on tehty leikkauksia, jotka lisäävät tarvetta edullisille vuokra-asunnoille. Samalla asuntorahaston lakkauttamisen ja hyväksymisvaltuuden alentamisen myötä vähenevät asumisen tarjontatuet lisäävät asumistuen ja toimeentulotuen tarvetta. Toimeentulotukea saavien pienituloisten kotitalouksien mahdollisuus saada tai pitää tarpeitaan vastaava asunto heikkenee. Yhdessä nämä muutokset voivat johtaa toimeentulo-ongelmien kasvuun, pienituloisten asuinolojen heikkenemiseen ja voimakkaampaan keskittymiseen halvemman asumisen alueille. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto kohdentuu entistä selvemmin asuntomarkkinoilla kaikkein heikoimmassa asemassa oleville. THL arvioi, että vaikutusten arvioidaan osuvan eniten esimerkiksi lapsiperheisiin, jotka eivät ole kaikkein pienituloisimpia, mutta siinä määrin heikossa asemassa, että vapaarahoitteisessa asunnossa asuminen tulee hyvin kalliiksi suhteessa tuloihin.

Lausunnonantajat tunnistivat arvon siinä, että valtion tukema tuotanto on voimakkaasti säädeltyä mm. asumisen laadun ja monipuolisuuden varmistamiseksi. Asukasvalinnat tehdään virkavastuulla, ja toimijoilla on myös usein tarjolla asukkailleen asumisneuvontaa. Markkinaehtoisessa vuokratalossa ei vastaavia käytäntöjä tai velvoitteita ole. Jo nyt on näkyvissä kehitys, jossa uudenlainen markkinaehtoinen vuokra-asuntojen tuotanto on jo nyt saanut aikaan segregoituneita asuinalueita ja sosiaalisia ongelmia sekä alueita, jotka ovat hinnaltaan kalliita, eivätkä houkuttele asukkaita.

Valtiovarainministeriön mukaan asuntorahaston talousarvioon sulauttamisen myötä valtuuksien tasoon otetaan kantaa talousarvion lisäksi Julkisen talouden suunnitelmassa, mikä voi parantaa valtion tukeman asuntotuotannon ennustettavuutta. SOA ry pitää keskeisenä, että asuntorahaston lakkauttamisen kehys- ja budjettimenettelyä ja painotuksia ohjaa asuntopolitiikka eikä ainoastaan budjettiteknikka. Tampereen kaupungin lausunnossa todetaan, että asumisen määrärahat tulisi asumisen määrärahat jättää kehysten ulkopuolelle, jolloin niitä voitaisiin tarvittaessa muuttaa suhdanneluontoisesti. Lausunnonantajien mielestä on tärkeää, että asumisen tuotantotuet voivat jatkossakin toimia vastasyklisesti elvyttäen asuntotuotantoa talouden laskusuhdanteissa.

Erityisryhmien asuminen

Useissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota erityisryhmien asumisen hankkeisiin ja rahoituksen riittävyyteen. Hyvinvointialueiden näkemyksen mukaan valtion asuntorahaston sulauttaminen valtion talousarvioon tulee nostamaan hyvinvointialueen kustannuksia ja samalla heikentää hyvinvointialueen mahdollisuuksia toteuttaa erityisryhmien lakisääteisiä palveluja. Erityisryhmien investointiavustuksen määrää vähennettiin vuosina 2024 ja 2025, mikä vaikeuttaa jo suunniteltujen erityisryhmäkohteiden toteuttamista ja tulee vaikuttamaan asuntojen saatavuuteen. Etusijalle on asetettu vammaisten asumiseen liittyvät hankkeet, mikä nykyisillä



avustusvaltuuksilla tarkoittaa käytännössä, ettei muiden asumisen erityisryhmien asuntohankkeisiin ole mahdollista saada avustusta.

Erityisesti ikääntyneiden ympärivuorokautisia asumisyksiköiden lisätarve kasvaa merkittävästi. Toisaalta yhä suurempi joukko ikääntyneitä, joilla on toimintakyvyn ongelmia sekä avun ja tuen tarpeita, asuu tavanomaisissa kodeissa. Iäkkäiden asiakkaiden hädät ja asunnottomuus ovat myös yleistyneet. Lausunnonantajien mukaan olisi ensiarvoisen tärkeää varmistaa yli hallituskausien jatkuva valtion riittävä tuki kaikista heikoimmassa asemassa oleville tarkoitettuun asuntotuotantoon sekä huolehtia siitä, että kohtuuhintainen asumistuotanto on mahdollista ja että hyvinvointialueet pystyvät tuottamaan asumisyksiköissä hoivapalveluja omana tuotantona vaaditulla tavalla. Hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että epävarma ja lyhytjänteinen rahoitusympäristö vaikeuttaa erityisryhmille soveltuvien asuntohankkeiden suunnittelua ja käynnistämistä. Tämä heikentää mahdollisuuksia toteuttaa pitkäjänteisesti erityisryhmille soveltuvaa kohtuuhintaista asumista ja toimeenpanna palveluverkkosuunnitelmaa. Erityisryhmien investointiavustusten tason lasku ja samanaikaiset asumistuen leikkaukset uhkaavat lisätä asumisen ongelmia. Lausunnoissa korostettiin myös sitä, että erityisryhmien asumisen suunnittelu edellyttää hallituskaudet ylittävää ennakoitavaa suunnittelua erityisesti lähitulevaisuudessa. Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy huomauttaa, että hyvinvointialueille tulee turvata taloudelliset edellytykset järjestää sosiaali- ja terveydenhuoltoa koskevan lainsäädännön mukaisia ympärivuorokautisia asumispalveluja. Valtion asunto- ja sosiaalipolitiikan tulee olla keskenään sopusoinnussa siten, että kohtuuhintainen asumistuotanto on mahdollista.

Hyvil Oy arvioi launnossaan, että valtion asuntorahaston lakkauttamisella ja erityisryhmien asuntorakentamisen tukien vähentämisellä olisi laajoja vaikutuksia hyvinvointialueiden toimintaan. Muutokset lisäisivät sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen kustannuksia. Hyvinvointialueet joutuisivat ympärivuorokautisia asumispalveluja järjestäessään kustantamaan valtion yleiskatteisella rahoituksella erityisryhmien asumisen yleisiä elinkustannuksia varsinaisten hoivakustannusten lisäksi. Korkeammat vuokratkustannukset pienentävät hyvinvointialueiden asiakasmaksutuloja, ja asumistuen enimmäismäärät ylittävät vuokratkulut ja asumistuen omavastuut pienentävät varsinaisesta hoivapalvelusta perittäviä asiakasmaksuja. Esitetty muutos voisi johtaa myös merkittävään julkisen sote-palvelutuotannon vähentymiseen ja muuttumiseen yksityiseksi ostopalvelutuotannoksi. Erityisryhmien asumisen tukien vähentyminen heijastuisi myös hyvinvointialueiden investointiohjelmien laajuuteen korkeampina investointikustannuksina kasvattaen hyvinvointialueiden lainanottotarvetta niillä hyvinvointialueilla, joilla olisi edellytykset järjestää palvelut omana tuotantona ja subventoida asukkaiden vuokratkustannuksia.

Ilman riittäviä investointeja vaarana on, ettei erityisryhmien asuntotuotanto kykene vastaamaan tulevaisuuden tai edes nykyhetken haasteisiin. Investointiavustuksen määrän vähentäminen vaarantaa erityisryhmien asumisen rakennemuutoksen, mukaan lukien lakisääteisen laitoshoidon purkamisen. Erityisen hauraassa asemassa olevien asiakkaiden kohtuuhintaisen asumisen järjestäminen on jo nykyisellään erityisen haastavaa. Epävarma ja lyhytjänteinen rahoitusympäristö vaikeuttaa erityisryhmille, kuten vammaisille ja ikääntyneille, soveltuvien asuntohankkeiden suunnittelua ja käynnistämistä. Tämä heikentää mahdollisuuksia toteuttaa pitkäjänteisesti erityisryhmille soveltuvaa kohtuuhintaista asumista ja toimeenpanna palveluverkkosuunnitelmaa. Erityisryhmien investointiavustusten tason lasku ja samanaikaiset asumistuen leikkaukset uhkaavat lisätä asumisen ongelmia. Myös pitkäaikaisasunnottomuus ja sosiaaliset ongelmat voi yleistyä, jos kohtuuhintaista vuokra-asumista ei ole tarjolla.



Valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Useimmat lausunnonantajat eivät pidä takausmaksujen käyttöönottoa perusteltuna. Kaavamainen takausmaksu ei erottele riskiltään erilaisia hankkeita tai yhteisöjä, eikä sillä ole juurikaan vaikutusta valtiontalouteen. Takausmaksu vähentää valtion tukea ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon määriä. Takausmaksujen siirtyminen vuokriin nostaa vuokratasoa, mikä heikentää asumisen kohtuuhintaisuutta ja voi laskea käyttöastetta yhdessä muiden tukien heikentymisen kanssa. Kustannusten kasvattamisen sijaan tulisi kannustaa rakennuttajia lisäämään kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista.

Vaikka takausmaksun vaikutus yksittäisiin asukkaisiin ja vuokriin olisi pieni, valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa, johon valitaan asukkaiksi vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat, ei lausuntopalautteen mukaan ole syytä harkita minkäänlaisia lisäkustannuksia omakustannusvuokraan. Samaan aikaan toteutettu tai suunnitteilla useita uudistuksia, jotka muutenkin nostavat asumiskustannuksia. Tampereen kaupunki huomautti myös, etteivät pienet tai uudet toimijat pysty käyttämään vuokrien tasaumahdollisuutta ja näin kompensoida asukkaille tulevaa kustannusvaikutusta. KUUMA-seutu katsoo, että takausmaksu on ristiriidassa sen kanssa, että valtio tukee kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla näihin tarkoituksiin otetuille lainoille korkotukea. Takausmaksun käyttöönotto voi myös vaikeuttaa asuntotuotannon velvoitteiden täyttämistä, mikä on vastoin MAL-suunnitelman tavoitteita.

Kaikki vuokria ja vastikkeita nostavat muutokset ovat lausuntopalautteen mukaan epätoivottavia ja lähtökohtaisesti valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteiden vastaisia. Kohtuuhintaisen asuntokannan tuotannon supistuminen voi aiheuttaa markkinaehtoisten asuntojen vuokrien nousua ja edelleen alueiden eriytymistä. Takausmaksut lisäävät valtion tuen vastikkeellisuutta ja vähentävät valtion tuen määrää kokonaisuudessaan syömällä osan korkotuesta saadusta hyödyistä. Valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen näkökulmasta takausmaksu huonontaisi hankkeiden kannattavuutta, mikä voi vähentää investointihalukkuutta ja vaikeuttaa hankkeiden läpivientä. Uudistuotannon rakentamiseen liittyvät kannustimet vähenevät, olemassa olevan kannan kestävä ylläpito vaikeutuu ja asumisen kustannukset asukkaille nousevat. Asumisen hinnan ja saatavuuden kysymykset linkittyvät Helsingissä ja muissa kasvukeskuksissa vahvasti esimerkiksi työmarkkinoiden toimivuuteen, kaupungin kasvun ja elinvoiman mahdollisuuksiin, väestön ikääntymiseen vastaamiseen sekä segregaatioon ja asunnottomuuden torjuntaan. Näiden asioiden tulisi olla myös vahvasti kansallisessa intressissä koko Suomen kilpailukyvyyn, turvallisuuden ja talouskehityksen näkökulmasta. Tämän vuoksi Helsingin kaupunki katsoo, että takausmaksujen käyttöönotolle ei ole Helsingissä löydettävissä perusteita huomioiden takausriskien realisoitumisen epätodennäköisyys.

Lausunnonantajat pitivät tärkeänä, että erityisryhmien asuntotuotanto rajataan takausmaksun ulkopuolelle. Erityisryhmien investointiavustuksen tason leikkaaminen tarkoittaa kuitenkin, että investointiavustusta on tulevana vuosina saatavissa vain joihinkin vammaisten asumiskohteisiin. Suurin osa erityisryhmien asuntotuotannosta tulisi näin ollen takausmaksun piiriin. Se nostaa hankkeiden alkuvaiheen kustannuksia, mikä voi vaikeuttaa uusien asumisyksiköiden toteuttamista. Erityisryhmien asuntokohteet eroavat kohderyhmän tarpeiden vuoksi jatkossakin ominaisuuksiltaan ja korkeammilta kustannuksiltaan tavallisista vuokra-asuntokohteista. Tämä asia ei muutu, vaikka investointiavustusta ei myönnettäisi. Hyvinvointialueet ehdottivat, että erityisryhmiä koskeva poikkeus takausmaksusta koskisi esimerkiksi kaikkia hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevia tai palvelutuotannon tukitiloja vaativia hankkeita. Muutamissa lausunnoissa ehdotettiin, että myös perusparantamishankkeet jätettäisiin takausmaksun ulkopuolelle erityisasumisen



hankkeiden tapaan. Nykyisessä valtion tukemassa kannassa on runsaasti korjausvelkaa ja asuntojen kysyntä uudiskohteisiin nähden on myös heikompaa. Hyvillä sijainneilla olevien kohteiden peruskorjaamisen taloudellista kannattavuutta ei tulisi heikentää. Vanhan korjaamista tulisi edistää myös ympäristösyistä.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, niiden vaikutusta hankkeiden käynnistymiseen ja toteutumiseen seurataan. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tulisi myös ottaa takausmaksut huomioon hankkeiden hintatasoissa. Lausunnonantajat pitivät tärkeänä sitä, että takausmaksu olisi meno, joka voidaan kattaa omakustannusvuokralla tai asumisoikeusvastikkeissa.

Takausmaksuja kannattivat valtiovarainministeriö, Vuokranantajat ry ja Finanssiala FA ry. FA arvioi, että takausmaksu voi toimia siten, että uudet kohteet valikoituvat taloudeltaan paremmassa kunnossa oleville ja vakiintuneille toimijoille. Valtiokonttorin lausunnossa esitettiin tarkentavia huomioita takausmaksusta ja valtion takausvastuusta liittyen lain soveltamiseen toimivaltaisen viranomaisen näkökulmasta.



Lausuntopyynnön vastaanottajat ja lausunnonantajat (lihavoituna pyyntöön vastanneet)

A-Kruunu

Amnesty International Suomen osasto

Arttuasunnot Oy

Aspa-säätiö

Asukasliitto ry

Asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Asuntosäätiö sr

Avain Yhtiöt

Avara Oy

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies

Espoon asunnot

Espoon kaupunki

Etelä-Karjalan hyvinvointialue

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue

Etelä-Savon hyvinvointialue

Finanssiala ry

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Helsingin kaupunki

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas

Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy

Ihmisoikeusliitto

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue

Jyväskylän kaupunki

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy

Kainuun hyvinvointialue

Kansaneläkelaitos

Kanta-Hämeen hyvinvointialue

KAS asunnot Oy

Kehitysvammaisten palvelusäätiö

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue

Keski-Suomen hyvinvointialue

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

**Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen
omistajat - KOVA ry**

Kojamo Oyj

Kuntarahoitus Oyj

Kuopion kaupunki

KUUMA-seutu liikelaitos

Kymenlaakson hyvinvointialue

Lahden kaupunki

Lakea Oy

Lapin hyvinvointialue

Lapsiasiavaltuutettu

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

M2-kodit

Nuorisoasuntoliitto NAL ry

Nurmijärven Kodit Oy

oikeusministeriö (ei lausuntoa)

Oulun kaupunki

Pirkanmaan hyvinvointialue

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Pohjois-Savon hyvinvointialue

Päijät-Hämeen hyvinvointialue

Rakennusliitto ry

Rakennusteollisuus RT ry

Satakunnan hyvinvointialue

SATO Oyj

Setlementtiasunnot Oy

Sivakka (Oulun kaupungin asunnot)

sosiaali- ja terveysministeriö

**SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry (ei
lausuntoa)**

Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry

Suomen Asumisoikeusyhdistys ry

Suomen Kiinteistöliitto ry

Suomen Kuntaliitto

Suomen luonnonsuojeluliitto ry

Suomen Omakotiliitto ry

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

Suomen Vuokranantajat ry

Tampereen kaupunki

Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä



Tampereen Vuokra-asunnot oy
Tampereen Vuokratalosäätiö
TA-yhtymä Oy
Terveiden ja hyvinvoinnin laitos THL
Turun kaupunki
TVT Asunnot Oy
Tyvene Oy
työ- ja elinkeinoministeriö (ei lausuntoa)
Vailla vakinaista asuntoa ry
Valtiokonttori
Valtion taloudellinen tutkimuskeskus (VATT)
Valtioneuvoston oikeuskansleri
valtiovarainministeriö

Vanhusasiavaltuutettu
Vanhustyön Keskusliitto
Vantaan ja Keravan hyvinvointialue
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen hyvinvointialue
VAV asunnot Oy
Vuokralaiset VKL ry
Vuokralaisneuvottelukunta /Heka
YH Kodit Oy
Yhdenvertaisuusvaltuutettu
Y-Säätiö
Österbottens välfärdsområde - Pohjanmaan
hyvinvointialue