



5.10.2020

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman valmistelu

Muistio sidosryhmätilaisuuteen 9.10.2020

Johdanto

Ympäristöministeriö asetti syksyllä 2019 työryhmän laatimaan asuntopoliittista kehittämisohjelmaa (linkki hankeikkunaan: <https://valtioneuvosto.fi/en/project?tunnus=YM031:00/2019>). Työryhmän puheenjohtajana toimii ympäristöministeriön entinen kansliapäällikkö Hannele Pokka ja varapuheenjohtajana valtiovarainministeriön osastopäällikkö Mikko Spolander. Työryhmässä on edustajat ympäristöministeriöstä, valtiovarainministeriöstä, sosiaali- ja terveysministeriöstä, työ- ja elinkeinoministeriöstä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARasta, Valtiokonttorista ja Suomen Pankista. Kuntaliiton edustaja on työryhmän pysyvä asiantuntija.

Lisäksi valtioneuvosto asetti työryhmälle parlamentaarisen seurantaryhmän, jonka tehtävänä on 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 on jäsen kaikista eduskuntapuolueista. Seurantaryhmän puheenjohtajana toimii ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen.

Työryhmän tehtävänä on valmistella kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028 annettavaksi eduskunnalle selontekona syysistuntokaudella 2020. Kehittämisohjelma valmistellaan eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietinnön (EK 26/2018 vp; O 61/2016 vp) ja Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman toimeksiannosta. Työryhmän tehtävänä on muun muassa asuntopoliittikan kehittämistä koskevien tavoitteiden asettaminen ja ehdottaa niiden saavuttamiseksi konkreettisia toimenpiteitä.

Työryhmä kuuli työssään sidosryhmiä kirjallisella kuulemisella tammikuussa 2020 ja järjesti sidosryhmäkuulemisen Säätytalolla 24.2.2020. Lisäksi sidosryhmiä kuullaan lokakuussa 9.10.2020 verkossa järjestettävän sidosryhmätilaisuuden kautta.

Työryhmän ja seurantaryhmän työstä

Työryhmä on kokoontunut ennen sidosryhmätilaisuutta 15 kertaa, seurantaryhmä 5 kertaa. Työryhmä on kuullut työssään laajasti asiantuntijoita. Työskentelyaikataulu on tiukka, sillä hallitusohjelman mukaan kehittämisohjelma tulisi antaa eduskunnalle jo kuluvan vuoden loppuun mennessä. Työryhmän työn tueksi on teetetty kaksi selvitystä: Pellervon taloudellinen tutkimuskeskus on tehnyt selvityksen asuntokannan arvokehityksestä väestöltään vähenevillä seuduilla. Lisäksi Turun yliopisto tekee asumisen vertailututkimuksen sisältäen kansainvälisen vertailun. Työryhmän tilaamat selvitykset valmistuvat syksyn 2020 aikana ja ne tullaan julkaisemaan.

Työryhmän haasteena on myös ollut toimenpide-ehdotusten yhteensovittaminen varsin yksityiskohtaisen hallitusohjelman kanssa ottaen huomioon, että pyrkimyksenä on tuottaa kahdeksanvuotinen, ylivaalikautinen ja strateginen selonteko.



Sidosryhmäkuulemisen 9.10.2020 tavoitteet

Tilaisuudessa halutaan informoida työryhmän työstä ja tuoda esiin alustavia linjausluonnoksia. Sidosryhmätilaisuudessa toivotaan keskustelua ja näkemyksiä kannanottoihin sekä kehittämisohjelman painopistealueisiin. Työryhmän työ on vielä kesken, joten myös seuraavassa esitettävät kannanottoluonnokset ovat alustavia ja keskeneräisiä, ja niihin voi tulla muutoksia. Tässä vaiheessa tarkoituksena on antaa sidosryhmille mahdollisuus vaikuttaa työhön ja kehittämisohjelmassa linjattaviin asioihin.

Kehittämisohjelman alustava rakenne ja siinä käsiteltävät asiat

Työryhmän raporttiluonnos jakautuu viiteen lukuun:

1. Johdanto
2. Tilannekuva Suomen asuntomarkkinoista
3. Asuntopolitiikan tavoitteet
4. Asuntopolitiikkaa linjaavat periaatteet
5. Toimenpide-ehdotukset

Johdannossa kerrotaan lyhyesti työryhmän toimeksiannosta ja työskentelymenetelmistä. **Tilannekuvassa** kuvataan tiiviisti Suomen asuntomarkkinoiden ja asumisen tukijärjestelmien keskeisiä piirteitä ja nykytilaa. Tilannekuvassa hyödynnetään keskeistä tutkimus- ja tilastotietoa. **Asuntopolitiikan tavoitteissa** linjataan seitsemän erillistä tavoitetta asuntopolitiikan ja asuntomarkkinoiden kehittämiseksi. Tavoitteet on määritelty riippumatta siitä, kuka on varsinainen päätöksentekijä. Tavoitteet eroavat **asuntopolitiikkaa linjaavista periaatteista** siinä, että periaatteissa haetaan poikkihallinnollisia linjauksia, joihin päätöksentekijänä etenkin valtio voi vaikuttaa. Periaatteiden on tarkoitus kehystää toimenpide-ehdotuksia, ja periaatteita tulisi noudattaa toimenpiteiden keinovalikoimasta päätettäessä. Viidennessä luvussa keskitytään työryhmän ehdottamiin varsinaisiin **toimenpide-ehdotuksiin**.

Asuntopolitiikan tavoitteet

1. Jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen
2. Asuntotarjonta vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin ja asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä
3. Asuntotarjonta edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee alueiden elinvoimaisuutta
4. Asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys on vakaata
5. Rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestäväällä tasolla
6. Asumisen tuilla edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista ja tuki kohdennetaan sitä eniten tarvitseville
7. Asuntopolitiikalla tasataan suhdanteita ja vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin

Asuntopolitiikan kehittämistä linjaavat periaatteet

1. Asuntopolitiikka tulee kytkeä tiiviisti muihin politiikkalohkoihin
2. Asuntopolitiikkaa tulee kehittää pitkäjänteisesti yli hallinnonalojen
3. Jokaisen oikeus asuntoon ja asuinympäristön vaikutus hyvinvointiin asuntopolitiikan keskeiseksi lähtökohdaksi
4. Asumisen ympäristö- ja ilmastovaikutuksilla tulee olla läpileikkaava rooli kaikessa asuntopoliittisessa päätöksenteossa
5. Valtio tukee asumista kysyntä- ja tarjontatukien avulla
6. Asumisen hallintamuotojen ja asuntomarkkinoiden toimijoiden monipuolisuus tulee varmistaa



Työryhmän käsittelemät teemat ja alustavat linjaukset

Työryhmän toimenpide-ehdotukset jakautuvat kolmeen alateemaan. Seuraavassa ei ole esitetty kaikkia työryhmän keskustelemissa toimenpiteitä, vaan nostoja niistä aiheista, joihin sidosryhmätalaisuudessa toivotaan näkemyksiä. Ehdotukset ovat alustavia ehdotuksia, jotka tulevat tarkentumaan.

1. Kasvuseuduilla varmistetaan riittävä asuntotarjonta ja kasvukeskusten ulkopuolella pyritään yhdyskuntarakenteen hallittuun kehittymiseen

Ensimmäisessä alateemassa työryhmä on etsinyt keinoja siihen, miten kaupungistuminen ja väestön ikääntyminen tulisi ottaa huomioon asuntopolitiikassa niin väestöltään vähenevillä alueilla kuin kasvukeskuksissa. Työryhmä on keskustellut muassa MAL-sopimusten jatkamisesta ja niiden kehittämisestä asumisen laatuun liittyvien kysymysten osalta. MAL-seutujen asuntomarkkinoihin liittyvien tukien tulisi pohjautua kunkin seudun asuntomarkkinatilanteeseen.

Väestöltään vähenevien alueiden osalta työryhmä on keskustellut asunto-osakeyhtiöiden perusparannusten takausmallin kehittämisestä niin, että se vastaisi paremmin taloyhtiöiden kasvaviin korjaustarpeisiin. Lisäksi työryhmä katsoo, että vajaakäyttöisen valtion tukeman asuntokannan tukitoimenpiteitä tulisi jatkaa ja niiden valtuuksia tulisi säilyttää riittävällä tasolla.

Lisäksi työryhmä on keskustellut siitä, että vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi jatkettaisiin vieraan pääoman käytön mahdollisuutta työeläkevakuutusyhtiöiden tytäryhtiönä olevalle asunto-osakeyhtiölle.

Työryhmä on pohtinut myös tietotarpeita, joita asuntopoliittiseen päätöksentekoon liittyy. Esimerkiksi rahoituksen saatavuuteen liittyen olisi tarpeen käynnistää tutkimushanke. Tiedot esimerkiksi taloyhtiöiden rahoituksen saatavuusongelmista perustuvat lähinnä yksittäistapauksiin, eikä ilmiön laajuudesta ole riittävästi tietoa.

2. Asumisen tukijärjestelmien tulee vastata asuntomarkkinoiden haasteisiin ja niiden tulee olla vaikuttavia ja kustannustehokkaita

Työryhmä on keskustellut valtion roolista asuntorakentamisen rahoittajana sekä valtion tarpeista ja mahdollisuuksista omistusasumisen tukemisessa.

Työryhmän on pohtinut pitkän korkotukimallin kehittämistä niin, että se vastaisi nykyistä paremmin sekä uudistuotannon että perusparannuksen haasteisiin. Myös korkotukilainojen hankintalainojen käyttöä voitaisiin edistää. Valtion tukeman asuntotuotannon riskienhallinnan parantamista pidetään tärkeänä, ja siihen tulisi panostaa kehittämällä aravalainsäädäntöä ja vahvistamalla riskienhallintanäkökulmaa uusien korkotukilainojen myöntövaiheessa.

Työryhmä on keskustellut myös verotusta koskevista kysymyksistä ja katsoo, että pitkällä aikavälillä asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen varainsiirtovero tulisi pyrkiä alentamaan asteittain tulevaisuudessa, vaikka se lyhyellä aikavälillä ei valtion taloudellisesta tilanteesta johtuen ole mahdollista.

Työryhmä pitää tärkeänä, että asumistukia kehitettäessä tulee huomioida tukijärjestelmien muutosten vaikutukset asuntomarkkinoihin. Asumistuen kehittämistä koskevat linjaukset tehdään kuitenkin sosiaaliturvakomiteassa.

Hallitusohjelman linjausten mukaisesti asunnottomuuden poistamista tavoitellaan vuoteen 2027 mennessä.

Asumisen tukijärjestelmien osalta työryhmä on pohtinut valtion asuntorahaston (VAR) roolia tulevaisuudessa asuntorahoituksen välineenä. Keskustelua on käyty asuntorahaston mahdollisista tulonlähteistä, kuten tonttien hankkimisesta ja valtion lainoituksesta.



3. Monipuolisia asumisen muotoja edistetään ja velkaantumiskehitystä hillitään

Kolmannessa alateemassa työryhmän on pohtinut erilaisten asumismuotojen edistämistä ja kotitalouksien näkökulmaa asumiseen.

Työryhmä on tunnistanut tarpeen uudistaa yhteishallintolakia vahvistamalla samalla valtion tukemissa asunnoissa asuvien vuokralaisten asemaa. Lisäksi työryhmä katsoo, että tulisi selvittää mahdollisuutta muodostaa tuomioistuinkäsittelyä täydentävä neuvonta- ja sovittelumenettely asioihin, jotka koskevat osakkaita, vuokralaisia ja asunto-osakeyhtiöitä.

Työryhmä olisi myös ehdottamassa uutta, alan toimijoista koostuvaa foorumia edistämään toimivia ja laadukkaita asumisratkaisuja ja asuntosuunnittelua.

Asunto-osakeyhtiölain kannalta toimivia malliyhtiöjärjestyksiä olisi tarpeellista kehittää yhteistyössä kiinteistö- ja rakennusalan kesken. Asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallisuutta tulevien korjaustoimien toteuttamisesta ja rahoituksesta tulisi parantaa sekä lisätä läpinäkyvyyttä yhtiön tilanteeseen esimerkiksi kehittämällä isännöitsijätodistuksen sisältöä.

Työryhmän mukaan asuntosäästö- ja tukijärjestelmän (ASP) ehtoja ja rajoja tulisi päivittää vastaamaan nykyistä asuntomarkkinatilannetta.

Asunto-osuuskuntalainsäädännöstä tulisi käynnistää lainsäädäntöhanke, jossa tulisi selvittää sitä, minkä tyyppisiä osuuskuntia valtion tulisi edistää ja säännellä, millaista lainsäädäntöä asunto-osuuskunnista tarvitaan, ja tulisiko valtion tukea asunto-osuuskuntien muodostumista.