



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Asuntopoliittinen kehittämisohjelma

Työryhmän raportti

18.12.2020



Sisällys

1. Johdanto.....	3
2. Asumisen ja asuntomarkkinoiden tilannekuva.....	5
3. Asuntopoliittiset tavoitteet	23
4. Asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteet.....	25
5. Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028.....	27



1. Johdanto

Ympäristöministeriö asetti syksyllä 2019 työryhmän laatimaan asuntopoliittista kehittämisohjelmaa¹. Työryhmässä olivat mukana asuntopoliitikasta vastaavat ministeriöt ja virastot. Työryhmän puheenjohtajana toimi ympäristöministeriön entinen kansliapäällikkö, työelämäprofessori Hannele Pokka ja varapuheenjohtajana valtiovarainministeriön osastopäällikkö, ylijohtaja Mikko Spolander. Työryhmän jäseniä olivat asuntoneuvos Tommi Laanti ympäristöministeriöstä, lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen oikeusministeriöstä, sosiaalineuvos Eveliina Pöyhönen sosiaali- ja terveysministeriöstä, johtava asiantuntija Katja Palonen työ- ja elinkeinoministeriöstä, ylijohtaja Hannu Rossilahti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARasta, apulaisjohtaja Sanna Pälsi Valtiokonttorista ja johtokunnan neuvonantaja Lauri Kajanoja Suomen Pankista. Työ- ja elinkeinoministeriöstä työryhmän työhön osallistui myös erityisasiantuntija Olli Voutilainen. Lisäksi työryhmä kutsui pysyväksi asiantuntijaksi asumisen asiantuntija Laura Hassin Kuntaliitosta. Työryhmän sihteerinä toimivat hallitussihteeri Liisa Meritähti ja erityisasiantuntija Mikko Friipyöli ympäristöministeriöstä, budjettineuvos Armi Liinamaa valtiovarainministeriöstä sekä 13.2.2020 alkaen johtaja Jarmo Lindén Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARasta (13.2.2020 asti asuntomarkkina-asiantuntija Hannu Ahola Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARasta).

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. Parlamentaarisessa seurantaryhmässä oli jäsen kaikista eduskuntapuolueista. Seurantaryhmän puheenjohtajana toimi ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen.

Työryhmän tehtävänä oli valmistella kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028 annettavaksi eduskunnalle selontekona syysistuntokaudella 2020. Kehittämisohjelma valmisteltiin eduskunnan kirjelmän² ja pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman toimeksiannosta. Asuntopoliittisella kehittämisohjelmalla on tarkoitus lisätä asuntopoliittikan ennustettavuutta ja pitkäjänteisyyttä yli hallituskausien. Kehittämisohjelmassa on linjattu pidemmän ajan asuntopoliittikan suunnista, sillä kyse on kahdeksanvuotisesta ohjelmasta. Ohjelman liitteenä on listaus hallitusohjelman asuntopoliittisten kirjausten toteuttamisesta.

Työryhmän tehtävänä oli selvittää asuntopoliittikan kehittämiskohteita ja tunnistaa keskeiset asumiseen liittyvät ongelmat. Lisäksi työryhmän oli asetettava asuntopoliittikan kehittämistä koskevat tavoitteet ja esittää niiden saavuttamiseksi konkreettisia toimenpiteitä. Osana kehittämisohjelmaa tuli toteuttaa hallitusohjelmassa laadittuja toimenpiteitä ja ottaa kantaa hallitusohjelmassa mainittujen toimenpiteiden toteuttamistapaan. Lisäksi kehittämisohjelmaa laadittaessa tuli ottaa huomioon muut asuntopoliittikkaan liittyvät, hallitusohjelmassa mainitut kokonaisuudet.

Työryhmä kuuli työssään sidosryhmiä kirjallisella kuulemisella tammikuussa 2020 ja järjesti sidosryhmäkuulemisen Säätytalolla 24.2.2020. Lisäksi sidosryhmiä kuultiin 9.10.2020 järjestetyssä

¹ Asettamiskirje VN/9211/2019-YM-290.

² EK 26/2018 vp; O 61/2016 vp.



sidosryhmätilaisuudessa, joka järjestettiin verkkoseminaarina. Lisäksi työryhmä kuuli kokouksissaan useita asiantuntijoita.

Työn tueksi teetettiin kaksi selvitystä. Hallitusohjelman mukaan kansainvälinen asumisen tukien, lainsäädännön ja vuokramarkkinoiden vertailu tulisi tehdä osana kahdeksanvuotista asuntopoliittista kehittämisohjelmaa. Kansainvälisen vertailun toteutti Turun yliopisto. Lisäksi työryhmän työn tueksi tilattiin selvitys alueellisten asuntomarkkinoiden hintatekijöistä. Selvityksen toteutti Pellervon taloustutkimus PTT. Selvitykset julkaistiin ympäristöministeriön julkaisusarjassa syksyllä 2020.

Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa kuvataan Suomen asuntomarkkinoiden tilannekuva, jonka jälkeen asetetaan asuntopoliittiset tavoitteet sekä asuntopoliittista päätöksentekoa linjaavat periaatteet. Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa myös ehdotetaan toimenpiteitä vuosille 2021-2028.

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman toteuttaminen alkaa välittömästi päätöksenteon jälkeen. Ohjelman käytännön toteuttaminen tapahtuu muun muassa käynnistettävien lainsäädäntöhankkeiden kautta ja toteuttamalla ohjelmassa todetut selvitystarpeet ja muut toimenpiteet. Ohjelman toteutumista seurataan säännöllisesti, myös osana hallitusohjelman toteuttamisen seuranta. Kehittämisohjelmaan sisältyvien toimenpiteiden mahdollisista rahoitustarpeista päätetään normaaliin tapaan osana julkisen talouden suunnitelmaa ja talousarviota koskevia prosesseja.



2. Asumisen ja asuntomarkkinoiden tilannekuva

Lähtökohtia

Tilannekuva on työryhmän näkemys toimintaympäristöön, jossa asuntopolitiikkaa ja sitä koskevia päätöksiä tehdään. Tavoitteena on tiiviisti kuvata keskeisimpiä asumisen kysymyksiä ja antaa yleiskatsaus asuntomarkkinoihin. Asuntomarkkinoiden ja asuntopolitiikan tilannekuva perustuu saatavilla oleviin tilastoihin, työryhmän tilaamiin selvityksiin ja työryhmän kuulemien asiantuntijoiden näkemyksiin sekä työryhmän jäsenten yhteiseen näkemykseen. Tilannekuvaa kirjoitettiin syksyllä 2020, jolloin koronaviruspandemian pidemmän aikavälin vaikutukset asuntomarkkinoihin ja talouteen olivat vielä vaikeasti ennakoitavissa.

Maailmanlaajuiset trendit ja asuminen

Kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, ilmastonmuutos ja digitalisaatio vaikuttavat vahvasti asutuskysyntään ja asuntomarkkinoihin myös Suomessa. Suomen kaupungistumisaste vuonna 2018 oli 72,3 prosenttia, ja kaupungistumisen ennustetaan jatkuvan³. Väestörakenteen muutos on Suomessa hyvin nopea tulevinä vuosina, ja vuonna 2040 yli 65-vuotiaita arvioidaankin olevan jo yli puolitoista miljoonaa, joka on lähes 30 prosenttia koko väestöstä.⁴ Väestön ikääntymisen vuoksi tarve esteettömiin asuntoihin kasvaa ja kaupungistumisen myötä asuntoja tarvitaan lisää etenkin kasvukeskuksissa.

Ilmastonmuutos vaikuttaa kasvavassa määrin asumiseen, rakentamiseen ja yhdyskuntasuunnitteluun. Pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman mukaan Suomen tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat jo ainakin kolmanneksen Suomen kasvihuonepäästöistä, ja siksi rakentamisen ja asumisen sektorin päästöjen vähentämisellä on ratkaiseva merkitys. Koko rakennetun ympäristön päästöistä 76 prosenttia syntyy rakennusten käytön aikaisesta energiankulutuksesta, kun taas rakentamisvaiheen ja rakennusmateriaalien päästöt muodostavat neljänneksen yksittäisen rakennuksen hiilijalanjäljestä⁵. Asumisen ja asuinrakennuksen elinkaariaikaiseen hiilijalanjälkeen vaikuttavat useat eri seikat, muun muassa rakennusmateriaalit, lämmitysmuoto ja asuntojen koot, rakennuksen käyttö ja korjaukset, sekä yhdyskuntarakenne⁶.

Viime aikoina on keskusteltu myös asumisen *palvelullistumisesta*. Näitä asumiseen liittyviä palveluita voivat olla esimerkiksi liikkumisen palvelut kuten yhteiskäyttöautot, yhteistilojen tarjonta, tietoliikenneyhteydet tai sähköautojen latauspalvelut. Palvelullistuminen voi osaltaan lisätä asumisen laatua. Asumisen palvelullistuminen tapahtuu pääosin markkinaehtoisesti, mutta se edellyttää suunnittelulta ja julkisilta toimijoilta, kuten kunnilta tarpeiden ottamista huomioon muun muassa asuntojen ja asuntoalueiden suunnittelu- ja kehittämisvaiheessa.

³ Suomen ympäristökeskus.

⁴ Tilastokeskus.

⁵ Rakennusteollisuus RT.

⁶ Rakennusteollisuus RT.



Koronapandemian aiheuttamien muutosten pysyvyyttä on ennenaikaista arvioida, mutta *etätöiden* määrän merkittäväällä kasvamisella saattaa olla pysyväisluonteisempia vaikutuksia muuttoliikkeeseen, liikennemääriin, toimistotilojen tarpeeseen ja asumiseen liittyvien tarpeiden kehittymiseen.

Kotitalouksien asumisen tarpeet ja asumiskustannukset

Suomalaisten *asumiseen liittyvät tarpeet, asumistoiveet ja erilaisten asumismuotojen suosio* vaihtelevat ikäryhmittäin, alueittain ja erilaisten elämäntilanteiden mukaan. Kotitalouksista noin 63 prosenttia asui omistusasunnossa ja 34 prosenttia vuokra-asunnossa vuonna 2019. Noin kolmella prosentilla kotitalouksista oli jokin muu asunnon hallintasuhde, kuten asumisoikeusasunto. Ensiasunto hankitaan vanhempana kuin reilu kymmenen vuotta sitten. Vuonna 2019 ensiasunnon ostajien keski-ikä oli hieman alle 30 vuotta. Alle 30-vuotiaiden asuntokunnista vuokralla asui 79 prosenttia. 30-34 -vuotiaiden asuntokunnista enää alle puolet asui omistusasunnossa vuoden 2018 lopulla. Kymmenen vuotta sitten tällaisia asuntokuntia oli 58 prosenttia.⁷ Kyselytutkimusten mukaan nuorten vuokralla asumisen kasvavasta kiinnostuksesta huolimatta suurin osa toivoisi tulevaisuudessa edelleen asuvansa omistusasunnossa.⁸

PTT:n kaupunkiseutujen asukkaiden *asumispreferenssejä* koskevassa tutkimuksessa tunnistettiin neljä ryhmää: "Viherkaupungin pientaloasujat" (11 prosenttia), "Urbaanit kaupunkilaiset" (24 prosenttia), "Hintatietoiset omistusasujat" (50 prosenttia) ja "Modernit viherkaupunkilaiset" (11 prosenttia). Merkittävin seuraavan asunnon valintaan vaikuttava tekijä olivat asumiskustannukset, seuraavaksi tärkeimmät tekijät liittyivät tyypillisimmin asuinalueeseen – sen rauhallisuuteen ja turvallisuuteen. Tärkeitä olivat myös asunnon pinta-ala, huoneluku ja säilytystilat. Asunnon ominaisuuksiin liittyvien tekijöiden tärkeysjärjestys vaihteli kuitenkin ikäryhmittäin ja perhetyypeittäin.⁹

Suomessa nettomääräisten *asumiskustannusten* osuus kotitalouksien tuloista on viime vuosina laskenut maltillisesti. Samalla kotitalouksien *velkaantuneisuus* on kuitenkin selvästi lisääntynyt.¹⁰ Myös kotitalouksien varallisuus, muun muassa talletusten määrä, on kasvanut.¹¹ Asumiskustannusten osuus kotitalouksien tuloista on omistusasunnoissa keskimäärin 10 prosenttia ja vuokra-asunnoissa hieman yli 25 prosenttia. Kaikkien kotitalouksien nettomääräinen asumiskustannusten tulo-osuus oli keskimäärin 15 prosenttia, mikä on pysynyt suunnilleen samalla tasolla koko 2000-luvun.

⁷ Tilastokeskus.

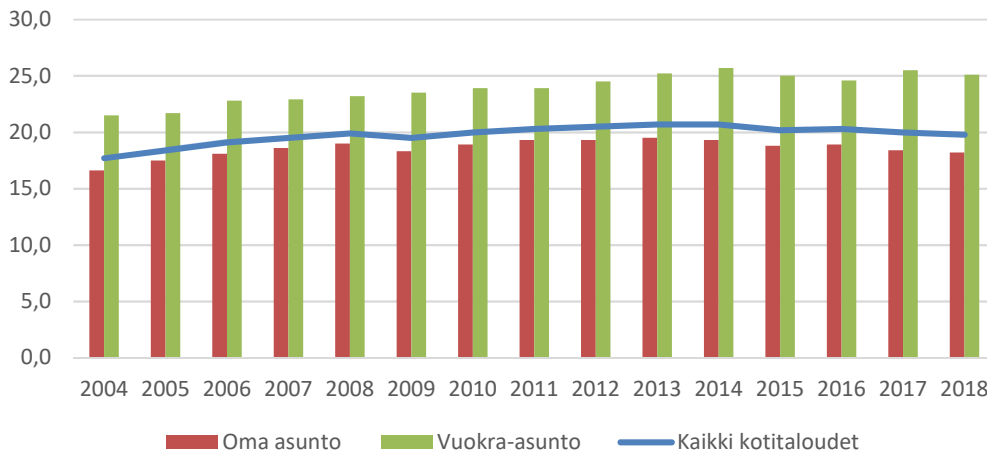
⁸ PTT raportteja 260: 2019: Kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssit - Miten ja missä kaupunkilaiset haluavat asua?

⁹ PTT raportteja 260: 2019: Kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssit - Miten ja missä kaupunkilaiset haluavat asua?

¹⁰ Asumiskustannuksiin luetaan kotitalouden varsinaisen asunnon käyttömenot, asuntolainan korot ja kiinteistövero. Asunnon käyttömenoja ovat sen hallintamuodosta riippuen hoitovastikkeet, vuokrat, vesi- ja jätemaksut, erilliset energiakulut, ylläpitokorjausten kustannukset ja muut asunnon käyttö- ja ylläpitomenot. Asumistukia ei lueta asumiskustannuksiin eikä käytettävissä oleviin rahatuloihin.

¹¹ Tilastokeskus ja Tilastokeskuksen varallisuustutkimus.

Asumismenojen tulo-osuus (netto %), keskiarvo



Taulukko 1: Asumismenojen tulo-osuus (netto %), keskiarvo. Lähde: Tilastokeskus.

Suurista asumiskustannuksista kärsineiden kotitalouksien osuus on vähentynyt vuodesta 2014 alkaen. Asumiskustannusrasitteisilla kotitalouksilla tarkoitetaan kotitalouksia, joiden asumiskustannusten osuus käytettävissä olevista rahatuloista on yli 40 prosenttia. Asumiskustannusrasitteisiä kotitalouksia oli vuonna 2018 kuusi prosenttia kotitalouksista ja 3,8 prosenttia henkilöistä. Vuokra-asunnossa asuvista kotitalouksista asumiskustannusrasitteisiä oli 13,9 prosenttia.¹²

Kansainvälisessä vertailussa suomalaisten asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista on alle EU:n keskiarvon ja kohtuuttomista asumismenoista kärsivien kotitalouksien osuus kaikissa ja vähävaraisissa kotitalouksissa on Euroopan alhaisimpia.¹³ Asumismenojen rasittavuutta voidaan arvioida myös kysymällä kotitalouden omaa kokemusta. Vaikka asumismeno-osuudet ja asumismenorasitus ovat muihin maihin verrattuna Suomessa kohtuullisella ja eurooppalaisessa vertailussa väestön keskitasolla vertailtuna jopa alhaisella tasolla, kuitenkin kotitalouksien kokemuksen perusteella asumismenot ovat selvästi suurempi rasite. Suomessa noin viidennes (19 prosenttia) kotitalouksista kokee asumismenot tuntuvaksi rasitteeksi, ja yli puolet (55,5 prosenttia) lieväksi rasitteeksi.¹⁴

Kotitalouksien velkaantuminen ja taloyhtiölainat

Asuntovelallisilla asutokunnilla oli vuonna 2019 *asuntovelkaa* keskimäärin 102 240 euroa. Edellisvuodesta keskimääräinen asuntovelka kasvoi reaalisesti 1,2 prosenttia. Eniten asuntovelkaa oli pääkaupunkiseudun asutokunnilla, keskimäärin 148 500 euroa. Pääkaupunkiseudulla asuntovelat kasvoivatkin eniten, 3,4 prosenttia edellisvuodesta.¹⁵

¹² Tilastokeskus.

¹³ Fifth Overview of Housing Exclusion in Europe 2020.

¹⁴ Asuntopolitiikkaa Euroopassa – mitä voimme oppia? Hannu Ruonavaara, Hanna Kettunen, Elina Sutela & Hanna Tyvelä 2020.

¹⁵ Tilastokeskus, velkaantumistilasto 2019.



Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa tuloihin on kaksinkertaistunut kahdessakymmenessä vuodessa, ja suomalaisten kotitalouksien velasta kolme neljäsosaa liittyy asumiseen. Vuosituhannen vaihteen jälkeen asuntolainojen korot ovat laskeneet ja takaisinmaksuajat pidentyneet. Asuntorahoituksessa 2010-luvun ilmiöksi on noussut kasvava *taloyhtiölainojen määrä*, minkä seurauksia ei ole vielä kokonaisuudessaan nähty. Suuret taloyhtiölainat suhteessa asuntojen velattomaan hintaan ovat yleistyneet uusien asuntojen kaupassa, ja hyvin suuria, yli 60 prosentin yhtiölainaosuuksia on käytetty etenkin vuoden 2014 jälkeen. Vuonna 2019 uusien asuntojen kaupoissa 48 prosentissa yhtiölainaosuus oli yli 70 prosenttia, kun vuonna 2010 osuus oli 13 prosenttia¹⁶. Tähän kehitykseen voi liittyä riskejä varsinkin, jos suuret yhtiölainat hämärtävät asunnonostajien käsitystä asuntoon liittyvistä kokonaismenoista ja mahdollistavat maksukykyyn nähden kalliin asunnon ostamisen. Taloyhtiölainojen osuus kotitalouksien velasta on kasvanut vuosituhannen alun alle 7 prosentista noin 15 prosenttiin.¹⁷ Ilman taloyhtiölainoja asuntovelallisilla asutokunnilla oli vuonna 2018 velkaa keskimäärin 217 prosenttia suhteessa vuotuisiin käytettävissä oleviin rahatuloihinsa. Eniten velkaa suhteessa tuloihin oli alle 35-vuotiaiden asutokunnilla ja kasvukeskuksissa asuvilla kotitalouksilla.¹⁸

Taloyhtiölainojen pääomavastikkeet ovat verotuksessa vuokratulosta vähennyskelpoisia, kunhan ne on kirjattu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tuloksi. Verotuksessa pääomavastike vähennetään joko vuosittain vuokratulosta tai myöhemmin luovutushinnasta mahdollisessa luovutusvoittoverotuksessa. Pääomavastikkeiden verokohtelu on voinut osaltaan kasvattaa yhtiölainojen suosiota ja niiden suhteellista osuutta asuntojen velattomista hinnoista.¹⁹ On todennäköistä, että kehityksellä on vaikutusta myös asuntojen hintojen nousuun. Tämä saattaa myös asettaa asukas- ja sijoittajaosakkaat erilaiseen asemaan asuntomarkkinoilla: asukas- ja sijoittajaosakkaiden intressit saattavat erota, millä voi olla vaikutuksia asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon ja voi johtaa esimerkiksi peruskorjausten ajoittamiseen epätarkoituksenmukaisella tavalla. Tämä voi johtaa asukasosakkaiden maksuvaikeuksiin.

Vuokratonteille rakennettujen uudiskohteiden määrä on kasvanut viime vuosina. Vuokratontin omistajana voi olla esimerkiksi kaupunki tai tonttirahasto. Vuokratonteille rakennetuista asuinrakennuksista ei ole kattavaa tilastoa, mutta niiden on katsottu heikentävän asumiskustannusten vertailtavuutta, läpinäkyvyyttä ja mahdollisuuksia arvioida asumismenojen kehitystä esimerkiksi tonttien vuokrankorotusten vaikutuksesta. Myös esimerkiksi yhtiövastike vuokratontillisissa kohteissa voi nousta merkittävästikin siitä, mitä se on asuntoa hankittaessa ollut²⁰.

Asumisväljyys ja sisäilma

Vuonna 2019 koko asuntoväestöstä 16 prosenttia asui ahtaassa asunnossa²¹. Tilastokeskus määrittelee ahtaasti asuvan asutokunnan sellaiseksi, jossa on enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti. Suomalaisten

¹⁶ Tilastokeskus.

¹⁷ Suomen pankki.

¹⁸ Tilastokeskus.

¹⁹ Valtiovarainministeriö.

²⁰ Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista, Työryhmän mietintö, Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2019:56.

²¹ Tilastokeskus.



keskimääräinen asuinpinta-ala on kuitenkin jatkanut hidasta kasvuaan, mutta kasvua selittää pitkälti kotitalouksien koon pieneneminen ja yhden hengen talouksien määrän nousu. Kaikista asutokunnista yhden hengen talouksia on jo 45 prosenttia²². Omistusasujilla pinta-ala kotitaloutta kohden on kasvanut selvästi vuokralla asuvia nopeammin. Kotitalouksien koon pienenemisen lisäksi omistusasumisen suhteellinen halpeneminen ja vuokratason nousu on heijastunut osittain asumisväljyyteen. Heikoimmin *asumisväljyys* on kehittynyt pienituloisilla vuokralla asuvilla.²³ Asutokuntien pientymisen lisäksi sijoittajien kiinnostus pieniin asuntoihin on lisännyt niiden kysyntää. Arvion mukaan yli puolet vuonna 2019 myydyistä yksioista myytiin sijoittajille²⁴. Verrattuna muihin Euroopan maihin Suomessa ahtaasti ja heikoissa asuinoloissa asuvien määrä on tästä huolimatta edelleen suhteellisen alhaisella tasolla²⁵.

Teknisesti Suomen asutokanta on korkeatasoista, ja Suomessa *asuntojen sisäilman laatu* on hyvä verrattuna muihin Euroopan maihin. Suurin osa väestöstä on tyytyväisiä kotinsa sisäilman laatuun. Sisäilmaan liittyvät ongelmatilanteet ja sisäilmaan liitetty oireilu on kuitenkin edelleen yleistä ja keskittyy usein asuinrakennusten sijasta julkisten rakennusten sisäilmaongelmiin. Kosteusvaurioista ja muista sisäilmaongelmiin liitetystä oireilusta aiheutuu vuosittain useiden miljoonien eurojen terveys- ja korjauskustannukset.²⁶

Asunnottomuus ja erityisryhmien asutokysymykset

Asunnottomuus on laskenut Suomessa viime vuosina. Suomessa oli arviolta vuoden 2019 lopussa yksin eläviä asunnottomia 4 600. Asunnottomuus on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin. Asunnottomuusriski koskee kuitenkin aiempaa laajempia ihmisryhmiä ja liittyy päihteiden käytön lisäksi yhä enemmän taloudellisiin ongelmiin, velkaantumiseen ja maksuongelmien kasvuun. Asunnottomuus on myös muuttanut muotoaan siten, että yhä suurempi osa asunnottomuudesta on piiloasunnottomuutta eli tuttavien ja sukulaisten luona majoittumista. Asunto ensin -periaatteen käytännön toteuttamista vaikeuttaa asumista tukevien sosiaali- ja terveyspalvelujen riittämättömyys sekä puute riittävän edullisista asunnoista pääkaupunkiseudulla ja suurissa kasvukeskuksissa²⁷.

Valtion tuella on rakennettu noin 50 000 *opiskelija-asuntoa* ja lähes 30 prosenttia opiskelijoista asuu opiskelija-asunnoissa²⁸. Kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen tarve on suurin pääkaupunkiseudulla, jonne vuoden 2018 selvityksen mukaan tarvittaisiin vähintään 6000 asuntoa kymmenen vuoden aikana. Vuonna 2019 alkoi noin 1300 uuden opiskelija-asunnon rakentaminen. Opiskelija-asuntojen kysyntä suuntautuu yksioihin oppilaitosten läheisyydessä ja kaupunkien keskusta-alueilla. Asuntojen vajaakäyttöä esiintyy oppilaitoksista kauempana olevissa soluasunnoissa. Opiskelijoiden asumistoiveet ovat muuttuneet

²² Tilastokeskus.

²³ Suomen Pankki, Euro & talous 2016.

²⁴ Tilastokeskus.

²⁵ Eurostat, asumisen tilastot 2018.

²⁶ THL, Kansallinen sisäilma ja terveys -ohjelma 2018–2028.

²⁷ Asunnottomuusohjelmien arviointiselvitys, ympäristöministeriö.

²⁸ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

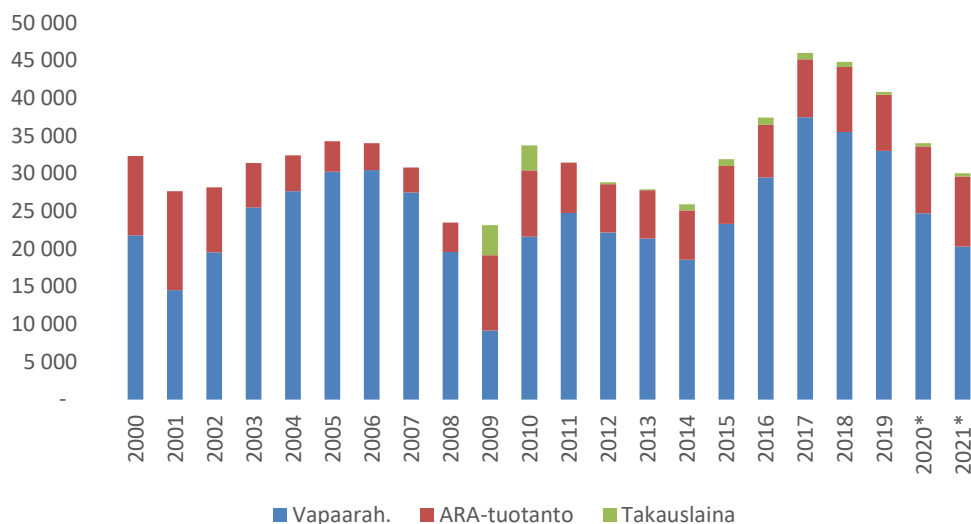


nopeammin kuin asuntokanta. Syksyllä 2017 tapahtunut opiskelijoiden siirto opintorahan asumislisästä yleiseen asumistukeen lisäsi yksiöiden kysyntää selvästi.²⁹

Esteettömiä asuntoja Suomen asuntokannasta on arviolta noin 15 %, joka on noin puoli miljoonaa asuntoa. Esteettömiä tarvitaan huomattavasti enemmän, jotta voidaan mahdollistaa *ikääntyneiden kotona asuminen*. Vuonna 2018 oli kolmekerroksisissa ja korkeammissa hissittömissä kerrostaloissa oli asuntoja 342 000, joissa asui noin 90 000 vähintään 65 vuotta täyttänyttä asukasta.³⁰ Myös kehitysvammalaitoksissa pysyvästi asuvien henkilöiden määrä on laskenut vuodesta 2010 lähtien ja on nyt alhaisempi kuin koskaan³¹.

Asuntorakentamisen ja korjausrakentamisen tilanne Suomessa

Asuntorakentamisen määrä Suomessa on ollut viimeiset vuodet ennätystasolla asuntoaloitusten alkaessa vähentyä vuonna 2019. Korkeimmillaan asuntoaloitusten määrä oli vuonna 2017, jolloin aloitettiin noin 46 000 uuden asunnon rakentaminen. Keskimäärin 2000-luvulla on aloitettu noin 32 000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain³². Arvion mukaan Suomeen tulisi väestönkasvun pysähtymisestä huolimatta rakentaa vuosittain 30 000 - 35 000 uutta asuntoa, joten Suomeen 2000-luvulla rakennettujen uusien asuntojen määrä on keskimäärin arvioidun tarpeen mukainen³³. Asuntoaloitusten määrän ohella keskeistä on myös asuntojen sijoittuminen kysynnän kannalta oikeille alueille. Asuntorakentamista on pitänyt korkealla tasolla pääkaupunkiseudun ja suurimpien kaupunkien kasvun lisäksi matala korkotaso sekä asuntosijoittajien aktiivisuus. Viimeisten vuosien aikana valtion tukemien asuntojen uudistuotannon osuus koko asuntotuotannosta on ollut noin viidennes. Vuoden 2019 valtion tukemien asuntojen tuotanto oli yhteensä noin 7 800 asuntoa ja vuoden 2020 arvio on noin 9 000 asuntoa.³⁴



²⁹ Asuntoja opiskelijoille? Ympäristöministeriön raporteja 20/2018.

³⁰ Ympäristöministeriö.

³¹ THL.

³² Tilastokeskus.

³³ VTT asuntotuotantotarve 2020-2040.

³⁴ Tilastokeskus, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.



Taulukko 2: Asuntoaloitukset 2000-2021. Lähde: Tilastokeskus, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, valtiovarainministeriö. Vuosien 2020 ja 2021 arviot asuntoaloituksille perustuvat valtiovarainministeriön ennusteeseen ja ARA-tuotannon määrä talousarvioesityksen korkotukivaltuuden mahdollistamaan enimmäismäärään.

Valtion keskeisenä keinona lisätä asuntotarjontaa suurimmilla kaupunkiseuduilla, joille kohdistuu valtaosa uudistuotantotarpeesta, voidaan pitää *maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusmenettelyä*. Sopimuksien tavoitteena on lisätä kaupunkiseutujen keskinäistä ja valtion sekä seudun välistä sitoutumista yhdessä sovittuihin tavoitteisiin. Sopimukset ovat voimassa ja allekirjoitettu Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla sekä niistä neuvotellaan ensimmäistä kertaa Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seutujen kanssa. Sopimukset solmitaan ensimmäistä kertaa 12-vuotisiksi, mutta konkreettiset toimenpiteet tarkistetaan vaalikausien vaihtuessa neljän vuoden välein. Sopimuksilla sovitetaan yhteen maankäyttöön, asumiseen ja kestävään liikennejärjestelmään liittyviä kysymyksiä. Helsingin seudulla sopimuksilla tavoitellaan yhteensä kuuden miljoonan kerrosneliömetrin kaavoitusmäärää, mikä vastaisi noin 16 500 asunnon vuosittaista uudistuotantoa.³⁵

Sijoittajien kiinnostus kohdistuu keskeisillä sijainneilla oleviin pieniin asuntoihin, joista saatavat vuokratuotot ovat tarjonneet matalien korkojen aikana vakaata tuottoa. Kiinteistösijoittaminen on pääomavaltaista liiketoimintaa, ja halventunut velkaraha on vauhdittanut asuntosijoituksia. Myös sijoittajien mahdollisuus vähentää rahoitusvastikkeena peritty yhtiölainan lyhennys verotuksessa vaikuttaa sijoittajien kiinnostukseen uusiin pienasuntoihin.³⁶ Toisaalta myös vaihtoehtoisten sijoituskohteiden odotetut tuotot ovat niin matalia, että asuntosijoitusten nähdään tarjoavan vakaata ja riittävää tuottoa. *Kotitalouksilla* on ollut perinteisesti merkittävä *rooli vuokranantajina* Suomessa, ja asuntosijoittamisen suosion kasvun myötä yhä useampi yksityishenkilö on ryhtynyt vuokranantajaksi. On kuitenkin todettu, että pienten asuntosijoitusyhtiöiden pääoman tuottoasteet ovat laskeneet samaan aikaan, kun toimijamäärä oli lisääntynyt. Suurten ja keskisuurten asuntosijoitusyhtiöiden kannattavuus sen sijaan on näyttäytynyt varsin vakaina. Poikkeuksellisen korkeista tuotoista ei kuitenkaan voida puhua.³⁷ Vuokra-asunnoista *suorassa ulkomaisessa omistuksessa* on noin 18 000 vuokra-asuntoa. Vuokra-asuntoja oli vuoden 2019 lopussa yhteensä 1 008 000, joten ulkomaisten omistajien suoraan omistamia asuntoja on noin 0,02 prosenttia koko vuokra-asuntokannasta.³⁸ Tämän ohella ulkomaiset sijoittajat kuitenkin myös rahoittavat suuria vuokrataloyhtiöitä, jolloin niillä on myös epäsuoraa vuokra-asuntojen omistusta.

Suomeen oli rekisteröity vuoden 2020 kesäkuussa 177 *kiinteistörahastoa*. Näistä 31 kappaletta oli avoimia erikoissijoitusrahastoja ja 146 suljettuja pääomarahastoja. Avoimissa kiinteistörahastoissa oli kesäkuun 2020 lopussa sijoitusvarallisuutta 8,8 miljardia euroa ja suljetuissa pääomarahastoissa 4,6 miljardia euroa. Kiinteistörahastojen saamiset sisältävät kiinteistösijoitusten lisäksi esim. pankkitalletuksia, joukkovelkakirjalaina- ja rahastosijoituksia. Suomeen rekisteröidyissä avoimista erikoissijoitusrahastoista 6 rahastoa sijoittaa pääsijoitusstrategianaan asuntomarkkinoille. Näissä rahastoissa oli kesäkuun lopussa

³⁵ Ympäristöministeriö, Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020-31.

³⁶ Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, PTT, 2018.

³⁷ Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, PTT, 2018.

³⁸ KTI Kiinteistötieto Oy.



sijoitusvarallisuutta noin 3 miljardia euroa. Suljetuilla pääomarahastoilla suoria asunto-osakesijoituksia oli selvästi vähemmän noin 84 miljoonan euron edestä.³⁹

Pääosa kotimaisten kiinteistörahastojen sijoituksista ja sijoittajista on kotimaisia. Suurin osa kiinteistörahastojen rahastovelasta (noin 40 prosenttia) on kotimaisten kotitalouksien omistuksessa. Muita suuria sijoittajaryhmiä ovat kotimaiset vakuutusyhtiöt, yritykset, työeläkeyhtiöt ja muut sijoitusrahastot. Todennäköisesti myös näiden sijoittajien taustalla on usein kotitalouksia epäsuorasti. Koronapandemiasta huolimatta kotimaisten kiinteistörahastojen nettomerkinnot ovat olleet pääosin positiivisia koko vuoden 2020 ajan.⁴⁰

Korjausrakentaminen kasvaa Suomessa vakaasti. Vuonna 2016 Suomen asuinrakennuskannan korjaustarpeesta tehdyn arvion mukaan asuinrakennusten korjauksiin olisi sijoitettava keskimäärin 9,4 miljardia euroa vuosittain ajanjaksolla 2016–2025. Korjausrakentaminen kohdistuu etenkin 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuihin rakennuksiin ja noin 70 prosenttia on rakennusosien tavanomaista korjaamista. Seuraavalla kymmenvuotiskaudella korjaustarve kasvaa 11,1 miljardiin euroon. Kasvu johtuu 1980-luvun rakennusten korjaustarpeen kasvusta⁴¹. Tilastokeskuksen mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan noin 6 miljardilla eurolla vuonna 2019⁴². Tilastokeskus huomioi vain yli viiden hengen yritysten tekemät korjaukset: arvion mukaan asuinrakennusten korjausrakentamisen kokonaisvolyymi oli 8,0 miljardia euroa vuonna 2019.⁴³

Monissa kyselyissä ja selvityksissä *tonttien saatavuus* on mainittu keskeisenä asuntotarjonnan lisääntymisen ja kasvun esteenä⁴⁴. *Kuntien kaavamääräyksillä* on vaikutusta paitsi kaupunkikuvaan, myös esimerkiksi asuntojen kokoon tai kustannusrakenteeseen. Lisäksi kuntien *tontinluovutusmenettelyillä* saattaa olla merkittäviä vaikutuksia esimerkiksi kilpailun edistämiseen rakennusosalalla.

Asuntomarkkinoiden ja asuinalueiden eriytyminen

Suomen *aluerakenteen eriytyminen kasvaviin ja väestöään menettäviin alueisiin* on voimistunut viime vuosina. Maan sisäinen muuttoliike suuntautuu suurimmille kaupunkiseuduille pääosin työ- ja opiskelupaikkojen vetäminä. Kaupungistuminen, työllisyyskehitys ja elinkeinorakenteen muutokset vaikuttavat suoraan alueellisten asuntomarkkinoiden kehitykseen. Väestön vähenemisen lisäksi väestön *ikäntyminen* vaikuttaa etenkin pienten kuntien asuntomarkkinoihin. *Kaupungistumiskehitys* näkyy uudisrakentamisen painottumisena suurimmille kaupunkiseuduille, etenkin pääkaupunkiseudulle. Kaupungistumisen ennakoidaan myös tulevaisuudessa voimistavan suurimpien kaupunkiseutujen asuntorakentamista ja tarvetta etenkin kaupunkiseutujen ydinalueilla. Täydennysrakentamisen myötä taajamat tiivistyvät ja asukastiheys kasvaa etenkin suurimmissa kaupungeissa.

³⁹ Suomen pankki.

⁴⁰ Suomen pankki.

⁴¹ VTT & TAMK, asuinrakennusten korjaustarve 2006-2035.

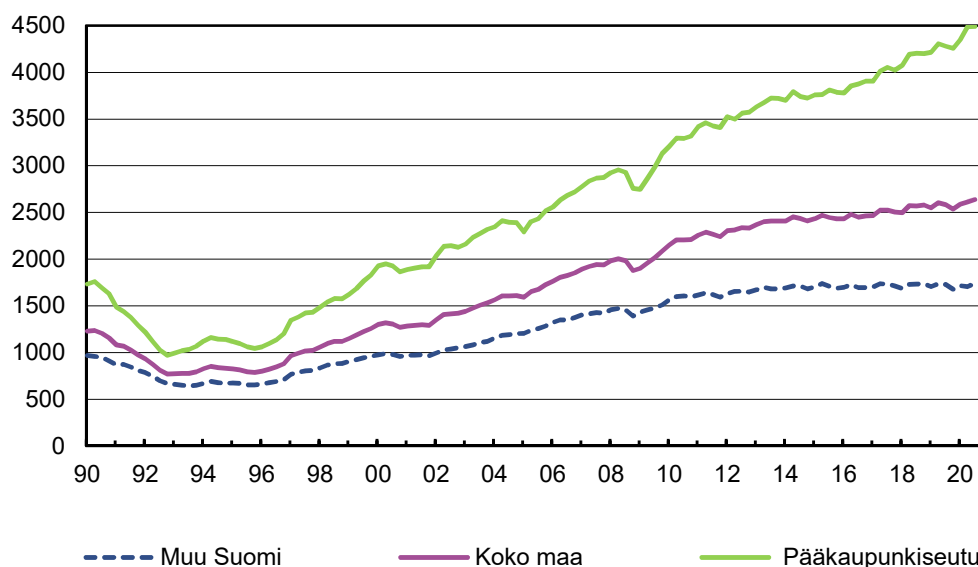
⁴² Tilastokeskus.

⁴³ Forecon, Rakennusalan suhdanneryhmä, Valtiovarainministeriö.

⁴⁴ Esim. Rakennusteollisuus RT, Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, PTT, 2018.

Kymmenen vuoden takaisen finanssikriisin jälkeen *asuntojen hintakehitys* on eriytynyt pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Pääkaupunkiseudun hintojen jatkaessa nousuaan ovat hinnat laskeneet reaalisesti muualla Suomessa. Hintakehityksessä on kuitenkin suuria aluekohtaisia eroja, ja myös pääkaupunkiseudun sisällä hinnat vaihtelevat merkittävästi eri kaupunginosien välillä. Finanssikriisin jälkeisestä talouskasvusta huolimatta asuntomarkkinat ovat vilkastuneet vain merkittävimmissä kasvukeskuksissa, kun taas pienemmissä kaupungeissa asuntojen hintojen lasku on jatkunut⁴⁵. Viime vuosien noususuhdanteen aikana asuntojen hinnat eivät ole nousseet yhtä paljon kuin muissa Pohjoismaissa, joissa hintojen nousu on ollut selvästi suurempaa.⁴⁶ Hinnat eriytyvät osin myös saman kaupungin sisällä.⁴⁷

Vanhat osakehuoneistot, euroa / m²



Taulukko 3: kerrostaloasuntojen nimellishinnat. Lähde: Tilastokeskus, valtiovarainministeriö.

Kotitalouksien *asumisen kustannukset vaihtelevat paljon myös alueittain*. Esimerkiksi Helsingin kantakaupungissa asuntojen hinnat ja asumisen kustannukset voivat olla keskituloisenkin ulottumattomissa. Toisaalta myös kaupungin sisällä hinta- ja vuokraerot vaihtelevat alueittain. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat nousseet 6,8 prosenttia ja muualla Suomessa 5,5 prosenttia vuodesta 2015. Suurista kaupungeista *vapaarahoitteiset vuokrat* ovat nousseet eniten Vantaalla, Turussa ja Tampereella. Maakuntakeskuksista vuokrat ovat samalla ajanjaksolla nousseet eniten Mikkeliissä, Rovaniemellä ja Kuopiossa. Vuodesta 2015 vuokrat ovat nousseet lähes kaikkialla, mutta vuokrien vuosinousu on hidastunut viime vuosina eri puolilla maata. Asuntotarjonnan lisääntyminen näkyy uusien vuokrasopimuksien vuokrien nousun taittumisena ja vuokrat ovat nousseetkin eniten vanhoissa voimassa olevissa vuokrasopimuksissa, joihin sisältyy indeksiin

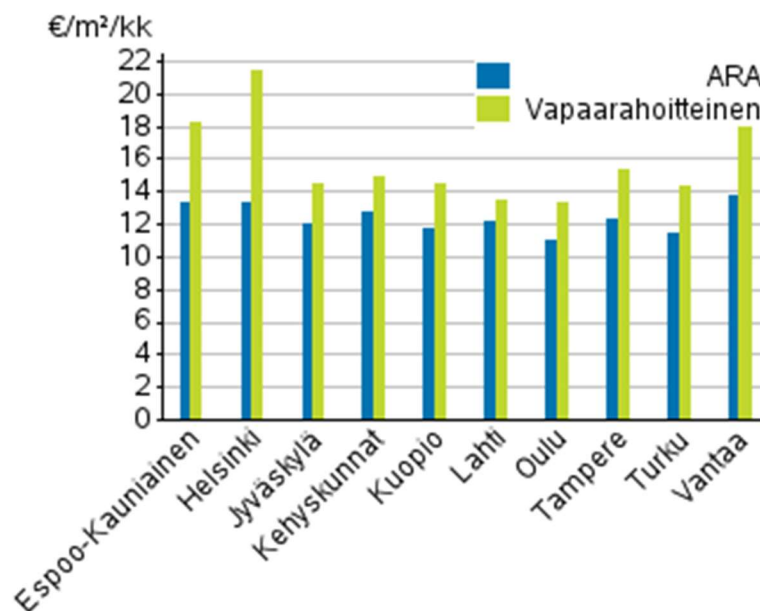
⁴⁵ PTT: Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2020.

⁴⁶ Rakennusteollisuus RT, suhdannekatsaus, lokakuu 2019.

⁴⁷ PTT Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2020, Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat, 31.3.2020.

sidottuja vuokrankorotusehtoja. Uusien vuokrasopimusten osalta vapaarahoitteiset nimelliset neliövuokrat ovat kehittyneet varsin maltillisesti ja yksöiden reaaliset vuokrat ovat laskeneet uusissa vuokrasuhteissa⁴⁸.

Vuokra-asuntokannassa on myös tapahtunut nopea muutos: Kun vielä vuonna 2008 lähes puolet vuokra-asunnoista (49,6 prosenttia) oli käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia valtion tukemia asuntoja, on *markkinaehtoinen vuokra-asuntotarjonta lisääntynyt* voimakkaasti sen jälkeen etenkin kasvukeskuksissa kasvaneen sijoittajakysynnän vuoksi. Vuonna 2019 valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus kaikista vakituisesti asutuista vuokra-asunnoista oli 33,5 prosenttia⁴⁹. Suurin ero vapaarahoitteisen ja valtion tukeman asunnon neliövuokrien välillä on Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Muiden maakuntakeskusten ero on pienempi. Väestöltään vähenevillä alueilla valtion tukemien asuntojen vuokrat ylittävät vapaarahoitteiset vuokrat.



Taulukko 4: Keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa/neliö) alueittain ARA- ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa 2019. Lähde: Tilastokeskus.

Työllisyystilanteen merkittävä parantuminen näkyy hetkellisesti ja paikallisesti asuntomarkkinoilla. Vakaa työllisyystilanne rohkaisee lisäksi pitkällä aikavälillä kotitalouksia kuluttamaan, mikä heijastuu myös voimistuneena kysyntänä asuntomarkkinoilla. Pelkästään työllisyyskehitys ei kuitenkaan tue käytettävissä olevien tulojen kasvua, vaan tuloja kasvattaa palkansaajien ansiotason nousu.⁵⁰ PTT:n selvityksen mukaan

⁴⁸ Tilastokeskus.

⁴⁹ Tilastokeskus.

⁵⁰ Työ- ja elinkeinoministeriö.



osakeasuntojen alueellista hintakehitystä selittää pitkällä aikavälillä vahvasti reaalityulojen kehitys ja vaikutus oli samankaltainen myös väestöltään vähenevillä alueilla.⁵¹

Väestöltään vähenevillä alueilla rakenteelliset muutokset näkyvät usein ensimmäisinä valtion tukemien asuntojen käyttöasteen heikkenemisenä. Valtion tukemien asuntojen keskimääräinen, painottamaton käyttöaste heikkeni vuonna 2019 88,5 prosenttiin⁵². Tyhjiillään olevien asuntojen määrä kuitenkin väheni ensimmäistä kertaa vuoden 2012 jälkeen. Vähintään 2 kuukautta tyhjiillään olevia valtion tukemia asuntoja oli 8 600 kappaletta keväällä 2020 eli noin 3,5 prosenttia kannasta. Kaikista vaikeimmin vuokrattavien asuntojen tilanne heikkenee kuitenkin edelleen.

Suomessa oli vuoden 2019 lopussa noin 3 miljoonaa asuntoa, joista noin joka kymmenes asunto on *tyhjiillään tai ilman vakinaista asukasta*. Viimeisen kymmenen vuoden aikana tyhjien asuntojen määrä on lähes kaksinkertaistunut tätä edeltävään kymmeneen vuoteen verrattuna ja tyhjien asuntojen osuus koko asuntokannasta on kasvanut selvästi. Eniten tyhjänä olevia asuntoja oli kerrostaloissa. Osittain asunnot ovat tyhjiillään esimerkiksi uudistuotannon vuoksi, kun rekisteröintihetkellä kukaan ei ole vielä ehtinyt muuttamaan asuntoon. Toisaalta tyhjät asunnot voivat olla myös kakkosasuntoja, tai niitä mahdollisesti käytetään Airbnb-asuntoina. Tyhjänä olevia asuntoja vaikuttaisi olevan 1970-luvulla rakennetuissa asunnoissa ja toisaalta 2010-luvun uudistuotannossa. Jälkimmäisen osalta kyse voi olla esimerkiksi yllirakentamisesta alueen kysyntään nähden. Kyse ei ole pelkästään syrjäisten alueiden ongelmista, vaan myös keskisuurissa kaupungeissa on paljon asuntoja, jotka eivät syystä tai toisesta ole käytössä⁵³. Tulevaisuudessa todennäköisesti osa asuinrakennuksista jää tyhjilleen väestöltään vähenevillä alueilla, eikä niitä korjata kokonaan tai lainkaan. Julkisuudessa on ollut viitteitä siitä, että joillakin kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevilla taloyhtiöillä on ollut ongelmia rahoituksen saannissa. Toistaiseksi tiedot perustuvat mediasta saatuihin tietoihin yksittäistapauksista, eikä ongelman laajuudesta ei ole tutkittua tietoa.

Aluerakenteen eriytymiskehitystä vähentää kuitenkin *väestön monipaikkaisuus*. Kausittaisesti kasvavat alueet ovatkin nykyisin yleisempiä kuin pitkään väestöltään vähenevät alueet. Myös alueen monipuoliset työmarkkinat ja työpaikkojen tarjontaa vahvistava elinkeinoelämä ovat keskeinen tekijä asuntomarkkinan myönteiselle kehitykselle. Lisäksi asuntomarkkinatilanne voi muuttua nopeastikin väestöään menettävillä alueilla esimerkiksi työllisyystilanteen muuttuessa.

Asuinalueiden välinen segregatio on voimistunut Suomessa viimeisen 20 vuoden aikana. Segregatio on seurausta tulonjaon, työllisyyden, koulutuksen ja hyvinvoinnin epätasaisesta jakautumisesta ja näiden erojen paikantumisesta asuntomarkkinoiden ja asuntotuotannon vaikutuksesta kaupunkien eri alueille. Kaupunkien asuinalueiden sosioekonominen eriytyminen voi heikentää kaupunkien kilpailukykyä, sosiaalista kestävyyttä ja heijastua yhteiskunnallisena levottomuutena. Erityisesti asuinalueiden eriytyminen pieni- ja suurituloisiin

⁵¹ PTT, Alueellisten asuntomarkkinoiden hintakehitykseen vaikuttavat tekijät, 2020.

⁵² Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen asuntomarkkinakatsaus (1/2020).

⁵³ Tilastokeskus.



on vahvistunut, mutta myös ulkomaalaistaustaisten henkilöiden keskittyminen pienituloisimmille alueille on voimistunut. Kansainvälisesti vertailtuna segregaatio on Suomessa kuitenkin vähäistä.⁵⁴

Asumisen tuet

Asumista tuetaan *sekä tarjonta- että kysyntätuin*. Tarjontatuet myönnetään asuntojen tuotantoon, ja niitä ovat esimerkiksi uudistuotantoon ja peruskorjaamiseen myönnettävä valtion korkotuki sekä erilaiset avustukset. Uudisrakentamiseen kohdennettavien tarjontatukien pääsääntöisenä tavoitteena on, että tuki kanavoituu erilaisen sääntelyn kautta tuetussa asuntokannassa asuville kotitalouksille. Kysyntätuet maksetaan taas suoraan kotitalouksille asumiskustannusten alentamiseksi, ja niistä merkittävin on Kelan maksama asumistuki.

Asumistuet

Kela maksoi vuonna 2019 eri *asumistukia* yhteensä 2 136 miljoonaa euroa. Lisäksi Kela maksoi vuonna 2018 *perustoimeentuloa* 716 miljoonaa euroa, josta noin 354 miljoonalla eurolla katettiin asumismenoja. 2010-luvulla asumistukimenot ovat kasvaneet 65 prosenttia, ja sen kasvuun on vaikuttanut muun muassa vuokrien nousu sekä asumistukijärjestelmään tehdyt muutokset.⁵⁵ Näitä ovat olleet muun muassa opiskelijoiden siirtymisen yleisen asumistuen piiriin, suojaosan mahdollistaminen ja neliövuokraleikkurin poistaminen.

Asumistuen saajista valtaosa asuu vuokralla. Vuonna 2017 asumistuen saajista 63 % oli alle 35-vuotiaita. Opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin syksyllä 2017 on kasvattanut nuorten tuensaajien määrää entisestään ja asumistuen piirissä on Suomessa yli 860 000 henkilöä. Kaksi kolmesta asumistuen saajasta jää pienituloisuusrajan alle. Kolmella neljästä asumistukea saavasta ruokakunnasta pääasiallinen tulonlähde on työttömyysturva tai toimeentulotuki, ja valtaosa asumistuen saajista ei saa mitään ansiotuloja⁵⁶. Asumistuet on epäilty nostavan vuokria, mutta aiheesta Suomessa tehty tutkimustieto on osin ristiriitaista.⁵⁷

Valtion tukema asuntotuotanto

Valtion asuntorahasto on vuonna 1990 perustettu valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto, jonka varat kertyvät aiemmin myönnettyistä aravalainoista, korkotuotoista ja takausmaksuista. Varat ovat asuntorahastoa koskevan lain mukaan tarkoitettu lainojen myöntämiseen ja muuhun asuntorahoituksen tukemiseen. Asuntorahoituksen tarjontatuet rahoitetaan pääosin rahastosta, ja asuntorahaston varoja käytetään sosiaalisen asuntotuotannon korkotukimenojen ja avustusten maksamiseen. Eduskunta päättää rahaston varojen käytöstä talousarvion yhteydessä. Valtion asuntorahaston tase oli vuoden 2019 tilinpäätöksen mukaan noin 6,0 miljardia euroa, ja rahaston kassan koko oli syyskuun lopussa 2020 noin 2,7 miljardia euroa. Korkotukimenojen määrä on alhaisen korkotason vuoksi alentunut noin kolmeen miljoonaan euroon

⁵⁴ Ympäristöministeriö.

⁵⁵ Kela.

⁵⁶ Kela.

⁵⁷ Aki Kangasharju 2003: Maksaako asumistuen saaja muita korkeampaa vuokraa? VATT tutkimuksia 101; Essi Eerola ja Teemu Lyytikäinen 2017: Housing allowance and rents: Evidence from a stepwise subsidy scheme, VATT working papers 83.



vuodessa, mutta korkotason ollessa 5 prosenttia olisi vuosittainen korkotukien määrä noin 318 miljoonaa euroa.⁵⁸

Arava- ja korkotukiasuntoja tuottavat ja omistavat kunnat sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn yleishyödylliseksi nimeämät yhteisöt. *Valtion tukemia rajoitusten alaisia vuokra-asuntoja* oli vuoden 2019 lopussa yhteensä 354 000, joista tavallisia vuokra-asuntoja oli 247 000 ja erityisryhmien asuntoja 107 000. Kymmenen vuotta sitten rajoitusten alaisia tavallisia valtion tukemia vuokra-asuntoja oli 302 000, joten niiden määrä on vähentynyt vuosikymmenessä 18 prosenttia. Vaikka rajoitukset poistuvatkin, asunnot ovat senkin jälkeen pääosin vuokratyössä. Asumisoikeusasuntoja on 50 600⁵⁹.

Vuoden 2021 talousarvioesityksessä lyhyen ja pitkän korkotukimallin lainavaltuus on kaikkien aikojen korkeimmillaan, 1 800 miljoonassa eurossa. ARA voi hyväksyä myös takauslainoja vuokralojen rakentamiseen sekä asunto-osakeyhtiöalojen perusparantamiseen. *Korkotukilainoitukseen* liittyy valtion täytetakausta, joka paitsi parantaa rahoituksen saatavuutta myös alentaa lainoituksen kustannuksia. Valtion tukemat asunnot perustuvat urakkakilpailuun toisin kuin perustajaurakoinnissa ja siksi niiden hankinta-arvot ovat kasvukeskuksissa selvästi edullisemmat kuin perustajaurakoinnilla tehtyjen asuntojen myyntihinnat. 2000-luvun lopun finanssikriisistä alkaen valtion osaomistama julkinen erityisrahoituslaitos Kuntarahoitus on ollut ylivoimaisesti suurin valtion tukeman asuntotuotannon *rahoittaja*. Useimmat liikepankit ovat luopuneet valtion tukeman asuntotuotannon rahoittamisesta johtuen etenkin korkotukilainojen pitkistä maturiteeteista.

Valtion tukema asuntotuotanto lisää asuntotuotannon kokonaismäärää, ja oikein kohdennettuna sillä voi olla suhdanteita tasaava vaikutus. Valtion tukeman tuotannon vapaarahoitteista tuotantoa *syrräyttävästä vaikutuksesta* on tehty yksi Suomeen kohdistuva tutkimus, missä arvioitiin sen syrräyttävän vapaarahoitteista tuotantoa noin 40 prosenttia.⁶⁰ Valtion tukemiin asuntoihin sisältyvä tuki muodostuu valtion tuen ohella usein myös *kuntien alennetusta tonttivuokrasta tai -hinnasta*. Edellä mainittu epäsuora tuki on kuntien menetettyä tuloa, eikä sen määrästä ole yhteismitallisia ja kattavia tietoja. Siksi julkisen tuen kokonaismäärä ei ole tiedossa.

Valtion tukemien asuntojen vuokra määräytyy *omakustannusperiaatteen* mukaan, eli vuokralla katetaan pääasiassa vain talon rakentamisesta aiheutuneet pääomakulut sekä kiinteistön hoitokulut. Valtion tukemat asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti pienituloisille ja enimmäkseen tuen tarpeessa oleville asukkaille. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot siten, että samalla pyritään monipuoliseen asukasrakenteeseen. Asumistuen saajia asuu valtion tukemissa asunnoissa nykyisin enemmän kuin vielä kuusi vuotta sitten, mutta yli puolet valtion tukemista asunnoista ovat muiden kuin asumistuen saajien käytössä⁶¹. Valtion tukemiin asuntoihin oli keväällä 2020 Suomessa yhteensä 120 000 hakemusta, joista yli puolet pääkaupunkiseudulla. Yhden hengen hakijoiden osuus hakijoista oli yli 60 prosenttia, vaikka nuorten osuus hakijoista onkin vähentynyt viimeisten vuosien aikana⁶².

⁵⁸ Valtiokonttori, Valtiovarainministeriön riskikatsaus.

⁵⁹ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen asuntomarkkinakatsaus (1/2020).

⁶⁰ Elias Oikarinen, Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, PTT, 2018.

⁶¹ Kela.

⁶² Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen asuntomarkkinakatsaus (1/2020).



Vuoden 2016 syksyllä otettiin käyttöön uusi lyhytaikainen korkotukimalli 40 vuoden korkotukimallin rinnalle. Uuden tukimallin tavoitteena oli monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisätä kohtuuvuokraisten asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa. Lyhyen korkotuen asunnoilla on kiinteä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn hyväksymä kohdekohtainen alkuvuokra, joka asettuu pitkällä korkotuella rakennettujen valtion tukemien asuntojen vuokrien ja markkinavuokrien väliin. Ensimmäiset lyhyen korkotuen vuokra-asunnot valmistuivat vuonna 2018. Vuoden 2020 alussa asuntoja oli valmiina 1 255. Asunnoista 47 % sijaitsee Helsingin seudulla ja kasvukeskuksissa yhteensä kolme neljäsosaa. Loput asunnoista ovat Uudessakaupungissa, Raumalla ja Lapissa, joissa vuokra-asuntojen kysyntä lisääntyi voimakkaasti 2010-luvun lopulla teollisten työpaikkojen kasvun seurauksena.⁶³

Muut asumiseen liittyvät tuet

Valtio myöntää myös muita asumiseen liittyviä harkinnanvaraisia tukia kotitalouksille. Keskeisimpiä keinoja esteettömyyden edistämiseksi ovat *asuntojen ja asuinrakennusten korjausavustukset*, joilla tuetaan hissien rakentamista, esteettömyyskorjauksia ja iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamista. Näitä korjausavustuksia myönnetään taloyhtiöille ja kotitalouksille. Vuonna 2020 korjausavustuksia on haettavissa yhteensä 28,5 miljoonaa euroa. Lisäksi erityisryhmien investointiavustuksella tuetaan erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista ja peruskorjaamista. Vuonna 2020 Valtion asuntorahaston varoista saa myöntää enintään 90 miljoonaa euroa investointiavustusta erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparannuksiin.

Korjausrakentamiseen on kohdennettu lisärahoitusta etenkin *energiatehokkuutta parantavien korjausten* vauhdittamiseksi sekä *öljylämmityksestä luopumisen* edistämiseksi. Vuonna 2020 näihin tarkoituksiin kotitalouksille on käytössä yhteensä noin 70 miljoonaa euroa. Myös *kotitalousvähennys* on verotuki, jota voi hyödyntää esimerkiksi kotitaloustyöhön tai asunnon kunnossapito- ja perusparannustyöhön. Kotitalousvähennyksen enimmäismäärä vuonna 2020 on 2 250 euroa. Vuonna 2018 kotitalousvähennyistä myönnettiin noin 445 000 henkilölle ja vähennysten yhteismäärä oli noin 459 miljoonaa euroa. Asunto-osakeyhtiö voi varautua korjauksiin joko rahastoimalla osakkaiden suorituksia (esim. vastikkeita) tai hyödyntämällä asuintalovarausta. *Asuintalovarouksia* on vähennetty verotuksessa vuoteen 2016 mennessä noin 1,4 miljardia euroa.⁶⁴

Kiinteistövero on kiinteistön omistajan vuosittain maksettava vero. Se perustuu asuinrakennuksen ja maapohjan arvoon, ja kiinteistöveroprosentin määrää kunta lainsäädännössä asetettujen vaihteluvälien puitteissa. Vuonna 2019 keskimääräinen kiinteistöveron määrä luonnollisille henkilöille oli 297 euroa verokertymän ollessa noin 1,9 miljardia euroa.⁶⁵ *Varainsiirtovero* taas maksetaan valtiolle kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta. Veron maksaa luovutuksen saaja eli esimerkiksi asunnon ostaja. Varainsiirtoveron osuus on omakotitaloissa 4 prosenttia ja asunto-osakkeissa 2 prosenttia. Alle 40-vuotias ensiasunnon ostaja on tietyin kriteerein vapautettu varainsiirtoverosta. Varainsiirtoveron tuotto valtiolle vuonna 2020 on arvion mukaan noin 878 miljoonaa euroa, mistä asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen (sisältäen asuinkiinteistöt) osuus on noin 524 miljoonaa euroa. Asuntokauppojen varainsiirtovero lisää muuttamisen

⁶³ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

⁶⁴ Valtiovarainministeriö.

⁶⁵ Valtiovarainministeriö.



kustannuksia ja voi johtaa siihen, että kotitaloudet asuvat asumistarpeisiinsa ja tuloihinsa nähden huonosti sopivissa asunnoissa. Vero saattaa lisäksi vähentää kotitalouksien liikkuvuutta työmarkkina-alueiden välillä. Varainsiirtovero on yleinen myös muissa maissa ja kansainvälisten tutkimustulosten mukaan se vähentää merkittävästi kaupankäyntiä asuntomarkkinoilla.⁶⁶

Oman asunnon hankkimiseen otetun asuntolainan *korkojen verovähennysoikeus* on alentunut asteittain ja poistuu vuonna 2023 kokonaan⁶⁷. Taloustieteellisessä tutkimuskirjallisuudessa korostetaan usein, että omistusasumisen suurin tuki syntyy siitä, ettei omistusasumisen tuottoa eli *laskennallista asuntotuloa* veroteta. Laskennallisen asuntotulon kautta muodostuva tuki on noin 4 miljardia euroa vuonna 2020. Omasta asunnosta saadun myyntivoiton verottomuuden suuruusluokka on 1,5 miljardia euroa vuodessa.⁶⁸

Valtio tukee omistusasunnon hankintaa myös *omistusasuntolainojen valtiontakauksien sekä asuntosäästöpalkkiolainajärjestelmän (ASP)* kautta. ASP-järjestelmän tavoitteena on tukea alle 40-vuotiaita ensiasunnon ostajia valtion takauksen ja korkotuen avulla. ASP-tilin suosio on kasvanut voimakkaasti. Kymmenen vuoden aikana tilien määrä on kuusinkertaistunut yli 150 000 tiliin. Kasvun taustalla on kasvava kiinnostus asuntosäästämiseen ja aikaisempaa edullisemmat ehdot säästämiseen ASP-tilin avulla. ASP-tiliä on avattu vuodesta 2005 vuoteen 2019 mennessä yli 320 000, mutta ASP-lainoja on myönnetty samalla ajanjaksolla noin 48 000. Myönnettyjen ASP-lainojen lukumäärä on kuitenkin noussut vuosittain. Lisäksi yksityishenkilö voi saada valtiontakauksen asuntolainalleen.⁶⁹

Seuraavassa taulukossa on esitetty *asumiseen kohdistuvat tuet*. Taulukkoon sisältyvät sekä suorat kysyntätuet että tuotantotuet. Siihen on sisällytetty myös takaukset sekä verotuen kautta annetut tuet, eli arvio menetetyistä verotuloista⁷⁰.

⁶⁶ Effects of Real Estate Transfer Taxes: Evidence from a Natural Experiment, VATT 2018.

⁶⁷ Valtiovarainministeriö.

⁶⁸ VATT.

⁶⁹ Ympäristöministeriö.

⁷⁰ Valtiovarainministeriö.



Suorat tuet valtion talousarviosta ja VARsta	milj. euroa	Pääasiallinen kohdentuminen
1. Asumistuki kotitalouksille	2 148	
Yleinen asumistuki	1 510	Tarveharkinta, etenkin pienituloisten vuokra-asuminen
Eläkkeensaajien asumistuki	629	Tarveharkinta, etenkin pienituloisten vuokra-asuminen
Opiskelijoiden asumislisä*	9	Tarveharkinta, etenkin pienituloisten vuokra-asuminen (v.2018)
2. Perustoimeentulotuella katetut asumismenot (v.2018)	354	Tarveharkinta, etenkin pienituloisten vuokra-asuminen
3. Tuotantoon sidottu tuki	187	
Korkotukilainoille maksettu tuki	3	Kohdentuu pääosin vuokra- ja as.oikeusas. tuotantoon
Korjaus- ja energia-avustukset	20	Osa yleisiä ja osa tarveharkintaisia, as. yhtiöt ja kotitaloudet
Erityisryhmien investointiavustukset	105	Kohdentuu erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoon
Erityisryhmien asumisen tukeminen	22	Kohdentuu erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoon (STM)
Käynnistysavustukset	20	Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto MAL-seuduilla
Muut	17	Esim. valtion asuntolainasaatavien riskienhallintaan
4. Avustukset kunnallistekniikan rakentamiseen	15	Kohdentuu MAL-seuduille
Yhteensä	2 704	
Valtion takaukset		
6. Valtion takaukset asuntorahoitukseen	1 895	Kohdentuu asuntoyhteisöille (70%) ja yksityishenkilöille (30 %) (Takauskanta 19 mrd. euroa, aravalainasaatavat 3,5 mrd. euroa)
Verotuet		
7. Kotitalousvähennys	455	Suuri osa tuesta kohdentuu omistusasujien korjausrakentamiseen
8. Omistusasumiseen kohdistuva tuki	70	
Asuntolainan korkojen verovähennysoikeus	70	Asuntovelalliset kotitaloudet
9. Omistusasumisen laskennallinen verotuki		
Oman asunnon myyntivoiton verovapaus	1 500	Omistusasuminen, arvonnousuun myynnin yhteydessä
Laskennallinen asuntotulon verovapaus	4 000	Kohdentuu kaikkiin omistusasujiin
Ensiasunnon ostavan verovapaus	105	Ensiasunnon ostajat
Vakituisten asuinrakennusten alempi verokanta	747	Omistusasuminen, kiinteistöveroitus
Asuintalovaraus	56	
9. Asumistukien verovapaus		
Asumistukien verovapaus	550	Kohdentuu asumistuen saajille
* Opiskelijoiden asumisen tukeminen on siirtynyt pääosin yleisen asumistuen piriin v. 2017		
Lähde: KELA, VATT, VM		

Taulukko 5: Asumiseen kohdistuva tuki vuonna 2019: julkiset menot, takaukset ja menetetyt verotulot.

Lähde: Kela, VATT, Valtiovarainministeriö.

Julkisen talouden tilanne

Koronapandemian vaikutus julkiseen talouteen

Keväällä 2020 alkanut *koronavirustilanne* johti Suomen ja kansainvälisen *talouden taantumaan*, tuotannon häiriöihin ja kysynnän rajuun vähenemiseen. Valtiovarainministeriön arvion (lokakuu 2020) mukaan Suomen bruttokansantuote supistuu 4,5 prosenttia vuonna 2020. Viennin lisäksi supistuvat yksityinen kulutus sekä



yksityiset investoinnit. Bruttokansantuotteen arvioidaan kääntyvän kasvuun vuonna 2021. Pandemia on kuitenkin alkuvuonna 2020 supistanut Suomen taloutta vähemmän kuin suurinta osaa Euroopan talouksista. Talouden toipuminen on hidasta toimijoiden alhaisen luottamuksen, epävarmuuden kasvun ja heikkojen vientinäköymien seurauksena. Vaikka shokki jäisikin tilapäiseksi, sillä on syvät ja pitkäaikaiset vaikutukset julkiseen talouteen.

Talouden taantumana lisäksi Suomella on *väestön ikääntymiseen ja rakenteelliseen työttömyyteen* sekä kokonaistuottavuuden kasvun hidastumiseen liittyviä rakenteellisia ongelmia, jotka heikentävät Suomen talouskasvun ja kestävä julkisen taloudenpidon edellytyksiä myös pidemmällä aikavälillä. Julkisen talouden arvioidaan pysyvän selvästi alijäämäisenä lähivuosina. Vuonna 2020 julkisen talouden alijäämän arvioidaan kasvavan noin 19,7 miljardia euroon. Valtionvelan arvioidaan nousevan noin 138 miljardia euroon eli 57 prosenttiin bruttokansantuotteesta vuonna 2021. Julkisessa taloudessa on edelleen mittava kestävyysvaje eli pitkällä aikavälillä julkisen talouden tulot eivät riitä menojen katteeksi ja julkisen talouden velkaantuminen jatkuu. Suomen julkisen talouden rahoitus on pitkällä aikavälillä epätasapainossa, joka vastaa noin 3,5 prosenttia BKT:sta eli lähes 10 miljardia euroa vuonna 2024.⁷¹

Asuntorahoitukseen liittyvät vastuut ja takaukset

Valtion tukemassa asuntotuotannossa on vuoden 2007 jälkeen siirrytty suorasta lainoituksesta valtion takaamiin korkotukilainoihin. Muutoksen myötä *takausten määrä* on kääntynyt selvään kasvuun. Valtion vastuista vajaa 40 prosenttia liittyy asuntorahoitukseen. Asuntorahoitukseen liittyvä takauskanta on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana voimakkaasti. Takauskanta oli 6,5 miljardia euroa vuonna 2009. Kesäkuun lopussa 2020 takauskanta oli 15,8 miljardia euroa. Tästä 13,8 miljardia euroa muodostui asumisoikeus- ja vuokratuloyhteisöjen lainatakauksista. Lisäksi valtio myöntää täytetakausten yksityishenkilöiden omistusasuntolainoihin (2,0 miljardia euroa) ja ASP-korkotukilainoihin (4,3 miljardia euroa). Asuntolainoituksen takauskantaa on kasvattanut luopuminen suorasta valtion asuntorahoituksesta sekä takausvaltuuksien selkeä korottaminen finanssikriisin alkamisen jälkeen. Aravalainakannan määrä oli syyskuun lopussa 2020 noin 3,2 miljardia euroa. Aravalainat tulevat lyhennyssuunnitelman mukaan maksetuksi vuonna 2047, mutta lainakanta supistuu alle 800 miljoonaan euroon vuoden 2028 loppuun mennessä ja jää alle 100 miljoonan euron vuoden 2035 jälkeen.⁷²

Koronapandemian vaikutukset asuntomarkkinoihin

Koronapandemia on toistaiseksi vaikuttanut rakentamiseen odotettua vähemmän. Kevään 2020 tautitilanne ja poikkeusolojen nojalla annetut rajoitukset vaikuttivat *enemmän korjausrakentamisen kuin uudisrakentamisen hidastumiseen*. Vuonna 2020 rakentamisen tuotanto kasvoi koko alkuvuosipuoliskon ajan ja uudet asuntoaloitukset ovat olleet hyvällä tasolla etenkin asuntosijoittajien aktiivisuuden johdosta. Syksyllä 2020 näkymät tulevasta talvesta ovat kuitenkin heikot ja rakennuslupien määrä on kääntynyt selvään laskuun. *Asuntotuotannon ennakkoidaan alenevan* noin 30 000 asunnon tasolle vuonna 2021. Korkotasoa ennakkoidaan edelleen säilyvän matalana pidemmällä aikavälillä, mikä voi kannatella omistusasumisen ja kiinteistösijoittamisen houkuttelevuutta. Vaikka talouskasvu hidastuu, tarve uusille asunnoille ei poistu, kun

⁷¹ Valtiovarainministeriö: taloudellinen katsaus, talousarvioesitys 2021, vuoden 2020 7. lisätalousarvioesitys.

⁷² Valtiokonttori, valtionvarainministeriön riskikatsaus



kaupungistumisen odotetaan jatkuvan. Jos covid-19 –tautiin löytyy toimiva rokote seuraavan vuoden kuluessa, voi rakentamisen väheneminen jäädä arvioitua pienemmäksi myös vuonna 2021.⁷³

Koronapandemiaan liittyneet rajoitukset keväällä 2020 heijastuivat selvästi myös *muuttoliikkeeseen*. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan kymmenen suurimman kaupungin väestö kasvoi noin 16 300 hengellä, mikä oli noin 24 prosenttia vähemmän kuin vastaavaan aikaan (tammi-syyskuu) edellisenä vuonna. Samaan aikaan pääkaupunkiseudun väestön kasvu oli 8 500 henkeä, mikä oli 39 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna vastaavaan aikaan. Myös kymmenen suurimman kaupungin väestömäärä väheni selvästi aiempaa vähemmän, eli väestökato suuriin kaupunkeihin oli vähentynyt oleellisesti. Etätöiden, etäopiskelun ja etäkokousten yleistyminen ja niihin liittyvän osaamisen kasvu saattavat näkyä väestön kasvussa, muuttoliikkeessä ja kokousmatkustamisessa myös koronan jälkeen. Koronakevät kiihdytti myös kesämökkien kysyntää, ja vapaa-ajan asuntojen lainoja nostettiin kesäkuussa 2020 jopa 64 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna saman aikaan.⁷⁴ Koronaviruspandemian vaikutuksia muuttoliikkeeseen on kuitenkin vaikea ennustaa pitkällä aikavälillä, eikä muutoksen pysyvyyttä voida vielä arvioida.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan asuntokauppojen määrä laski vuoden 2020 toisella neljänneksellä koko maassa 18 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Tammi-kesäkuussa asuntokaupan arvo kuitenkin oli edellisen vuoden tasolla ja vuoden kolmannella kvartaalilla asuntokauppa kasvoi jo 2,1 prosenttia.⁷⁵

Koronapandemia on pakottanut yritykset muuttamaan *toiminta- ja työskentelytapoja*. Etätyön määrä lisääntyi jo ennen koronakriisiä, mutta kriisi johti laajaan ja nopeaan etätyön yleistymiseen kaikilla toimialoilla, joissa etätyön tekeminen on mahdollista. Etätyö oli Suomessa jo ennen koronakriisiä selvästi yleisempää kuin EU-maissa keskimäärin. Keväällä 2020 Suomessa siirtyi etätöihin 59 prosenttia Eurofoundin kyselyyn vastanneista työntekijöistä EU:n keskiarvon ollessa 36,8 prosenttia. On mahdollista, että koronakriisi lisää etätyön osuutta pysyvästi uusien työskentelytapojen kehittymisen myötä. Tällä voi olla merkittäviä vaikutuksia työmatkaliikenteen määrään, toimistotilan tarpeeseen ja asumiseen⁷⁶. Asumisen osalta etätyöllä voi olla vaikutuksia etenkin asuntojen kokoon, muunneltavuuteen ja energiakulutuksen lisääntymiseen.

⁷³ Rakennusalan suhdanneryhmä, valtiovarainministeriö.

⁷⁴ Tilastokeskus; Rakennusalan suhdanneryhmä, Valtiovarainministeriön julkaisuja 2020:63.

⁷⁵ Tilastokeskus.

⁷⁶ Valtiovarainministeriö.



3. 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 tunnustetaan.

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 pyrkiessä hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä. Asuntopolitiikalla 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.



4. 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. Asuntopoliitikalla 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 elinkeinopoliitikassa 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. Asuntopoliitikassa turvataan omistusasumisen, vuokra-asumisen ja niiden väliin sijoittuvien asumismuotojen edellytykset.



5. 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 keskeinen edellytys riittävän asuntotarjonnan mahdollistamiseksi. VTT:n arvion mukaan Suomeen tulisi rakentaa vuosittain 30 000 - 35 000 uutta asuntoa vuosittain. 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 on 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 alueiden käytön suunnittelun edellytyksiä yhdyskuntakehityksen, toimintojen sijoituksen ja ympäristön ohjauksessa kestävä kehitystä edistävään, ympäristöhaittoja vähentävään ja luonnonvarojen säästävään suuntaan. Hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä.

Suotuisa investointiympäristö yksityisille toimijoille ja toimijoiden monipuolisuus tukevat asuntomarkkinoiden toimivuutta. Asuntomarkkinoiden toimivuutta sekä asuntotarjonnan määrää ja monipuolisuutta edistää erilaisten toimijoiden ja asumisen hallintamutojen 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 asuntotuotantoedellytysten 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.

Valtio jatkaa maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksia suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. MAL-sopimuksissa huomioidaan jatkossa myös keskeiset asumisen laatuun liittyviä kysymyksiä, kuten asuntojen koko, monikäyttöisyys ja muunneltavuus. MAL-sopimuksista tulee syntyä merkittävää lisäarvoa, joka palvelee maankäytön, asumisen ja liikenteen kokonaisuutta. 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 tulisi ottaa huomioon valtion tukeman tuotannon määrässä. Matalasuhdanteessa valtion tukeman asuntotuotannon lisääminen tukee työllisyyttä ja taloudellista toimeliaisuutta. Korkeasuhdanteessa valtion tukema tuotanto joustaa alaspäin rakennusalan resurssien kohdentuessa enemmän vapaarahoitteiseen tuotantoon. Muutoin valtion tukeman tuotannon lisääminen saattaa entisestään lisätä kysyntää rakennusalan tuotannontekijöistä 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 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.

Valtion tukemaa asuntotuotantoa tarvitaan talouden suhdanteista riippumatta, mutta sen määrässä huomioidaan rakennusalan suhdannetilanne. Valtion tukema asuntotuotanto kohdistetaan jatkossakin erityisesti keskeisimpiin kasvukeskuksiin eli alueille, joilla asunnoilla arvioidaan olevan pitkäaikaista tarvetta ja asuntomarkkinatilanne on kireä.

1.4 Työeläkevakuutusyhtiön vuokra-asunnot

Työeläkevakuutusyhtiöiden tytäryhtiönä oleva asunto-osakeyhtiö on voinut tietyin edellytyksin käyttää vierasta pääomaa vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Vieraan pääoman käyttämisestä 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, 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 segregaatiokehitykseen. 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.

Väestöltään vähenevillä alueilla asuntokantaa tulisi sopeuttaa siten, että se tukisi alueen asuntomarkkinoita ja yhdyskuntarakenteen hallittua kehittymistä. Tiivistämällä rakennetta ja 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 etätyön mahdollisuuksiin 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 liittyvät tukitoimet ovat muun muassa purkuavustus ja tervehdyttämisavustus, rajoitus- ja purkuakordit (lainojen anteeksianto) ja aravalainojen lainaehtojen muutokset. Tukitoimilla parannetaan vuokrataloyhteisöjen toimintamahdollisuuksia esimerkiksi vähentämällä vajaakäyttöistä asuntokantaa, joka edistää myös vuokralaisten asemaa ehkäisemällä vuokrakorotustarpeita. Parantamalla vuokrataloyhteisöjen toimintamahdollisuuksia ehkäistään myös valtion luottotappioita.

Valtion tukemaan vajaakäyttöiseen asuntokantaan kohdistuvia valtion tukitoimia jatketaan ja kehitetään sekä 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 valtionehtausmallia tulisi kehittää niin, että se vastaisi paremmin väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeisiin. Valtionehtausmallia 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 valtionehtausmallin ehtoja parannetaan siten, että se vastaa paremmin taloyhtiöiden kasvaviin korjaustarpeisiin etenkin väestöltään vähenevillä alueilla.



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 kestävän rakentamisen tavoitteita ja ilmastotavoitteita. Asumisen laatuun liittyviä kysymyksiä edistetään myös maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa. 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 valmistuvat keväällä 2021.

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

3.2 Asuinalueiden kehittäminen

Asuntopolitiikalla tulee edistää viihtyisiä asuinalueita, joissa on terveellistä ja turvallista asua. Segregaation ehkäisy on tärkeää, ja sen ehkäisemisessä tarvitaan laajaa poikkihallinnollista yhteistyötä ja se 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 ohjelmatyötä. Vakiinnutetaan kestävä, pitkäjänteinen ja poikkihallinnollinen kehittämistyö osaksi kuntien toimintaa. Vahvistetaan kaupunkien tiedollisia ja toiminnallisia valmiuksia asuinalueiden eriytymiskehitykseen vastaamiseksi ja tuetaan kestävien poikkihallinnollisten toimintatapojen vakiinnuttamista.

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 päästöt 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 ne lisäävät asuntojen käyttöikää.

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 tavoite tulisi ensisijaisesti asettaa EU-tasolla. Myös maiden erityispiirteet tulisi huomioida ja mahdollistaa kustannustehokkaat ratkaisut.

Kestävään korjaus- ja uudisrakentamiseen sekä rakennusten hiilijalanjäljen vähentämiseen tähtääviä toimia jatketaan ja tulevaisuudessa huomioidaan myös niiden myönteiset ilmastovaikutukset. Vähähiilitarkastelua ja kiertotalouden näkökulmaa laajennetaan yksittäisistä kohteista laajempiin kokonaisuuksiin. Edistetään kestävästä rakentamisesta, mukaan lukien puurakentaminen.

3.4 Asunnottomuus

Asunnottomuuden poistamisessa ja ehkäisemisessä toteutetaan asunto ensin –periaatetta ja panostetaan asumisneuvonnan ja asumista tukevien palvelujen saatavuuteen. Asumisneuvonnan lakisääteistämisen erilaisia vaihtoehtoja tarkastellaan ympäristöministeriön keväällä 2020 asettamassa asumisneuvonnan lakisääteistämistä valmistelevassa työryhmässä. 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. Asumisneuvonnan saatavuutta parannetaan. 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 sekä ikääntyneiden että kuntien ennakointia ja varautumista asumisasioissa, ja tukea ikäystävällisten asuinympäristöjen kehittämistä.

Suomessa 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. Lainojen takapainotteisuutta tulisi vähentää edelleen ja asumisen palvelullistuminen tulisi ottaa huomioon. 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 vuokrateloyhteisöissä kartoitetaan.

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 tulisi kehittää myös parantamalla riskienhallintaa ja raportointia, selkeyttämällä toimivaltaa riskienhallinnan varmistamiseksi ja kehittämiseksi ja varmistamalla lainoituksessa luotettavat kumppanit. Myös korkotukilainojen myöntövaiheessa tulisi parantaa valtion riskienhallintaa.

Pitkän korkotukimallin uudistamista jatketaan. Edistetään hankintalainojen laajempaa käyttöä. Valtion tukeman asuntotuotannon riskienhallintaa parannetaan uudistamalla siihen liittyvää aravalainoihin ja korkotukiin lainsäädäntöä. Lyhyen korkotukimallin käyttöä jatketaan.

4.2 Valtion asuntorahasto

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

Valtion asuntorahasto säilyy ympäristöministeriön alaisena valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona. Sen varallisuuden laajempaa käyttöä asumisen tukimallien rahoituksessa kustannustehokkaalla tavalla pitkällä aikavälillä selvitetään. Myös valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin tarve ja tarkoituksenmukainen toteutustapa selvitetään. Valtio voisi mahdollisesti edistää erilaisia kohtuuhintaisen asumisen malleja esimerkiksi takauksin tai myöntämällä lainaa. Lisäksi selvitetään valtion roolia asunto-osaakeyhtiöiden peruskorjausten rahoittamisessa. Tällöin markkinoilla tulisi osoittaa selvä rahoituksen saatavuusongelma tai muu markkinapuute.



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 tulisi 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 kokonaiskuvaava velkaantumisen riskeistä. Taloyhtiölainojen lisääntynyt käyttö sijoittajien rahoituslähteenä on muuttanut suomalaisen asunto-osaakeyhtiömallin luonnetta ja siihen liittyviä riskejä.

Otetaan käyttöön uusia keinoja kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemiseksi huomioiden myös taloyhtiölainojen vaikutus. Kotitalouksien suoran ja taloyhtiölainojen kautta tapahtuvan velkaantumisen vaikutukset kotitalouksiin ja asuntomarkkinoihin on arvioitava ja asuntojen hintojen läpinäkyvyyttä kuluttajille tulisi lisätä.

4.5 ASP-lainojen ehtojen parantaminen

ASP-lainat ovat tärkeä keino nuorten asumisen tukemisessa ja sen ehtojen tulee olla ajantasaiset. ASP-järjestelmän tavoitteena on tukea nuoria omistusasunnon hankinnassa. ASP-korkotukilainan enimmäismäärät ovat vuodelta 2014 ja rajat ovat etenkin pääkaupunkiseudulla jääneet jälkeen hintakehityksestä.

Erityisesti nuorten omistusasumista edistävän asuntosäästö- ja tukijärjestelmän (ASP) ehdot ja rajat päivitetään vastaamaan nykyistä asuntomarkkinatilannetta ja nuorten erilaisia elämäntilanteita.



4.6 Varainsiirtovero

Varainsiirtoverolla on tutkimusten perusteella haitallisia vaikutuksia asuntomarkkinoiden toimintaan ja sillä voi olla vaikutuksia myös työvoiman liikkuvuuteen, minkä takia sitä tulisi pitkällä aikavälillä pyrkiä alentamaan.

Pitkällä aikavälillä asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen varainsiirtoveroa alennetaan. Markkinahäiriöiden välttämiseksi varainsiirtoveron alentaminen tulisi tehdä maltillisesti asteittain.

4.7 Kiinteistövero

Kiinteistöverouudistuksen tavoitteena on korjata verotusarvojen jälkeenjääneisyydestä aiheutuvaa epätasavertaisuutta, parantaa läpinäkyvyyttä ja yksinkertaistaa veroperusteita. Uudistuksen tarkoituksena ei ole nostaa kiinteistöveron tasoa. Uudistuksessa tulisi 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.

Toteutetaan valmisteilla oleva kiinteistöverotuksen arvostamisperusteita koskeva uudistus. Uudistuksen yhteydessä arvioidaan sosiaalihuollon asumispalvelujen käytössä olevien rakennusten verokohtelua suhteessa vakituiseen asumiseen käytettyjen rakennusten verokohteluun.

4.8. 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.



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 muutamiiin 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.

Selvitetään, miten osuustoiminnallisen asumisen järjestämistä voidaan helpottaa asumisyhteisöjä koskevalla lainsäädännöllä. Lisäksi selvitetään, olisiko valtion tarkoituksenmukaista tukea osuustoiminnallista asumista.

5.2 Yhteishallintolain uudistaminen

Yhteishallintolaissa säädetään valtion tukemissa asunnoissa asuvien asukkaiden asukasdemokratiasta. Yhteishallintolain uudistamisen kautta vahvistetaan vuokratalojen 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. Asumisoikeusjärjestelmän uudistamista koskeva hallituksen esitys on annettu eduskunnalle syksyllä 2020. Asumisoikeuslain uudistamisen tavoitteena on varmistaa, että asumisoikeusasuminen on kohtuuhintainen ja houkutteleva asumismuoto myös tulevaisuudessa.

Asumisoikeusyhdistyksessä asumisoikeuden haltijat vastaavat päätöksenteosta yhdistyksen jäseninä 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. Asumisoikeusyhdistyksiä koskevaa lainsäädäntöä kehitetään.



5.4 Riidanratkaisu

Asunto-osakeyhtiön osakkaiden väliset ja osakkaiden ja yhtiön väliset 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 vuokraisten 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 sovittelumenettelylle.

5.5 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.

5.6 Isännöitsijätodistuksen kehittäminen

Asunto-osakeyhtiöiden sekä osakkaiden keinoja varautua tuleviin kustannuksiin tulisi parantaa lisäämällä läpinäkyvyyttä ja kannustamalla suunnitelmallisuuteen. Taloyhtiöiden vanhan rakennuskannan kunnossapidosta, kehittämisestä ja hallinnosta vastaavat viime kädessä osakkaat, jotka eivät yleensä ole kiinteistöalallaan 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. Asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutta selvittää yhtiökokoukselle tarvetta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon seuraavan viiden vuoden aikana pidennetään kymmeneen vuoteen. Samalla selvitetään mahdollisuudet lisätä hallitukselle velvollisuus selvittää myös merkittävien kunnossapitohankkeiden rahoitusmahdollisuudet.

5.7. 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.



Liite 1: Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelman asuntopoliittiset linjaukset ja niiden toteuttaminen hallituskaudella

Hallitusohjelman linjaus	Valmistelun tilanne
Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus Viedään maankäyttö- ja rakennuslain uudistus loppuun parlamentaarisessa valmistelussa. Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Lisäksi on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen sosiaalinen ja taloudellinen kestävyys. Kuntien kaavamonopoli ja kaavahierarkia säilytetään, kaavaprosessin sujuvuutta edistetään ja kuntien maapolitiikkaa vahvistetaan. Kaavoitus perustuu kattaviin vaikutusarvioihin. Alueiden käytön laillisuuden valvonta säilyy viranomaistoimintana vähintään nykytasolla.	Tavoitteena on, että maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta koskeva hallituksen esitys lähetetään lausunnoille alkuvuodesta 2021 ja hallituksen esitys saadaan eduskunnan käsittelyyn keväällä 2022.
Puurakentamisen ja vähähiilisen rakentamisen edistäminen Nopeutetaan vähähiilisen rakentamisen tiekartan täytäntöönpanoa ja edistetään kiertotaloutta rakentamisessa. Jatketaan puurakentamisen toimenpideohjelmia vuoden 2022 loppuun saakka. Osoitetaan puurakentamiselle tavoitteet julkisessa rakentamisessa.	Ympäristöministeriön Puurakentamisen ohjelma on yhdessä sidosryhmien kanssa julkaissut syksyllä 2020 kansalliset tavoitteet julkiselle puurakentamiselle.
Korjausten tukeminen Otetaan käyttöön erityisesti taloyhtiöille suunnattu energia-avustusjärjestelmä, jolla tuetaan energiatehokkuuden parantamiseen sekä älykkääseen ja joustavaan energiankulutukseen tähtääviä toimenpiteitä. Avustusjärjestelmän periaatteena on, että tukea maksetaan suhteessa saavutettuihin energiatehokkuushyötyihin. Hankkeiden tulee olla kustannustehokkaita ja asianmukaisesti suunniteltuja. Edistetään ARA-asuntokannan perusparannuksia ja energiaremontteja ottamalla käyttöön korkotukilainaan sidottu perusparannuksen käynnistysavustus, jonka ehtona on energiatehokkuuden parantaminen.	Valtioneuvoston asetuksella otettu käyttöön energia-avustus ARA-yhteisöille ja taloyhtiöille. Rahoitus sisältyy julkisen talouden suunnitelmaan vuosille 2020-2022.



Avustuksen enimmäissuuruus on 4 000 euroa asuntoa kohden. Selvitetään energiaremonttien suunnittelukustannusten ottaminen kotitalousvähennyksen piiriin, vähennyksen mahdollistaminen taloyhtiöiden osakkaille sekä korkeamman vähennysprosentin soveltaminen energiatehokkuuden parantamiseen tai fossiilisesta lämmitysjärjestelmästä luopumiseen tehtävien korjaustöiden osalta. Jatketaan sähköisen huoneistotietojärjestelmän kehittämistä. Selvitetään kiinteistön korjausvelkaa mittaavan laskennallisen osuuden liittämistä isännöitsijätodistuksiin asunto-osakeyhtiöissä asunnonostajan kuluttajansuojan parantamiseksi. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takausjärjestelmä uudistetaan toimivaksi tukimalliksi. Otetaan käyttöön avustus kuntotutkimuksiin ja korjaussuunnitelmien laatimiseen.	Selvitystyö aloitetaan myöhemmin hallituskauden aikana. Huoneistotietojärjestelmä otettu käyttöön, ja sitä jatkokehitetään. Isännöitsijätodistuksen kehittämisestä linjattu asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takausjärjestelmän uudistus käynnistetään myöhemmin hallituskaudella. Avustus kuntotutkimuksiin ja korjaussuunnitelmien laatimiseen otettu käyttöön lakimuutoksella vuoden 2020 alusta. Avustus on kohdistettu sisäilmaongelmaisten asuntojen kuntotutkimuksiin ja korjaussuunnitelmiin.
Sisäilmaongelmiin puuttuminen Jatketaan Terveet tilat 2028 -toimintaohjelmaa. Lisätään ohjelman kunnianhimoa ja tarkastellaan sen tavoitteenasettelua ja toimialaa sisäilmaongelmien tehokkaammaksi ratkaisemiseksi. Varmistetaan, että ohjelma johtaa vaalikauden aikana tarvittaviin lainsäädäntömuutoksiin ja toimenpiteisiin. Osana Terveet tilat 2028 -ohjelmaa selvitetään korjausrakentamisen osaamiskeskuksen perustaminen.	Terveet tilat-toimintamallia jatketaan yhteistyössä sidosryhmien kanssa.
Sisäilmaongelmista kärsivien auttaminen Selvitetään, millaista apua ja tukea homeloukkuun jääneet tarvitsevat. Selvitetään, voiko valtio tukea rakennusten sisäilmaongelmien korjaamista ja puhtaiden asuntojen rakentamista sisäilmasta sairastuneille.	Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoimintahanke ”Sisäilmaongelmista kärsivien auttaminen ja tukeminen” valmistuu keväällä 2021.



MAL-sopimusmenettely Jatketaan valtion ja suurten kaupunkiseutujen kumppanuutta kaupunkikehityksessä Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksin ja vahvistetaan niiden sitovuutta. Rakennetaan hiilineutraaleja kaupunkiseutuja, lisätään asuntotuotantoa ja kasvatetaan kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuutta.	 MAL-sopimukset on hyväksytty Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seutujen kanssa. Sopimusneuvottelut on käynnistetty kesäkuussa 2020 ensimmäistä kertaa Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seutujen kanssa.
Valtion tukema asuntotuotanto Valtion tukemassa asuntotuotannossa säilytetään Valtion asuntorahaston asema valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona ja etsitään uusia tulonlähteitä rahastolle. Varmistetaan, että valtion tukijärjestelmä kannustaa innovatiivisiin ja ympäristöystävällisiin asumisen ratkaisuihin.	 Linjaukset tulonlähteitä koskevista lisäselvitystarpeista sisältyvät asuntopoliittiseen kehittämisohjelmaan.
Toimet kasvavilla kaupunkiseuduilla Lisätään kasvavilla kaupunkiseuduilla kohtuuhintaisten ARA-asuntojen tuotantoa sekä nykyisen asuntokannan korjaamista. Asetetaan tavoitteeksi, että valtion pitkällä korkotuella rakennettavien asuntojen uudistuotannon määräksi tulee vähintään 10 000 uutta asuntoa vuosittain, josta yli puolet Helsingin seudulle. Uudistuotannon korkotukilainoitusta suunnataan pääsääntöisesti alueille, joilla on asuntojen kysyntää myös pitkällä aikavälillä. Myös positiivisen rakennemuutoksen alueet otetaan huomioon. Edistetään kohtuuhintaista asuntorakentamista kasvavilla kaupunkiseuduilla ottamalla käyttöön käyttötarkoituksen muutosavustus, jolla olemassa olevaa rakennuskantaa, kuten toimistoja voidaan muuttaa ARA-asunnoiksi	 Valtion tukemaa asuntotuotantoa on lisätty ja vuoden 2020 korkotukivaltuuden määrä on lisätalousarvion jälkeen 1,75 mrd. euroa. Vuoden 2021 talousarvioesityksessä korkotukivaltuuden tasoksi esitetään 1,8 mrd. euroa, mikä olisi ennätystasoa. Talousarvioon 2020 ja talousarvioesitykseen 2021 sisältyy rahoitus käyttötarkoituksen muutosavustukseen. Määräraha sisältyy julkisen talouden suunnitelmaan vuosille 2020-2022.
Toimet väestöltään vähenevillä alueilla Autetaan kuntia ja yhteisöjä sopeuttamaan kiinteistökantaansa vähenevään kysyntään ja korjaamaan olemassa olevaa ARA-asuntokantaa ikääntyville sopivaksi. Korotetaan määräaikaaisesti purkuavustusta ja purkuavustusvaltuutta sekä akordivaltuuksia kiinteistökannan sopeuttamiseksi.	 Purkuavustus- ja purkuakordivaltuutta sekä avustuksen enimmäisprosenttia korotettu. Korotukset sisältyvät vuoden 2020 talousarvioon ja 2021 talousarvioesitykseen.



Vuokrataloyhtiöiden lainojen yhdistelyä helpotetaan niin sanotuilla konversiolainoilla.	Konversiolainojen käyttöönottoa selvitetään pitkän korkotukimallin uudistamisen yhteydessä.
Erityisryhmien asuminen Edistetään erityisryhmien asumista huolehtimalla ARA-erityisryhmien investointiavustuksen riittävästä tasosta. Lisätään opiskelija- ja nuorisoasuntojen rakentamista ja korotetaan erityisryhmien ARA-investointiavustuksen alinta tukiluokkaa 10 prosentista 15 prosenttiin. Toteutetaan osana hallituskauden uutta ikäohjelmaa erillinen ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma. Kehitetään ikääntyneiden asumisen hyviä ratkaisuja, kuten yhteisöllistä asumista ja yhteisökotien rakentamista yhdessä kuntien kanssa. Edistetään esteettömyyttä hissi- ja esteettömyysavustuksilla, mikä hyödyttää ikääntyneiden lisäksi monia muita väestöryhmiä. Muistisairaiden erityistarpeet ja ikääntyvän väestön asumisen turvallisuus otetaan huomioon.	Alinta tukiluokkaa nostettu lainsäädäntömuutoksilla syksyllä 2019 Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma käynnistetty.
Lähiöiden kehittäminen ja kestävä kaupunkikehitys Lähiöiden kokonaisvaltaista kehittämistä jatketaan ja samalla edistetään lähidemokratiaa. Edistetään sosiaalista eheyttä ja pysäytetään asuinalueiden eriytymiskehitys. Lisäksi edistetään kestävien liikennetarkaisujen luomista, täydennysrakentamista, viihtyisyyttä, yhteisöllisyyttä ja turvallisuutta ja torjutaan syrjäytymistä. Varataan tähän riittävät resurssit. Hiilineutraalisuus ja viheralueet ovat keskiössä, kun asuinalueita kehitetään.	Lähiöohjelma käynnistetty ja sille on rahoitus vuosille 2020-2022.
Omistusasumisen uudet muodot ja hinta Edistetään ja tuetaan ryhmä- ja osuuskuntarakentamista. Jatketaan osuuskunta-asumisen pilotteja ja valmistellaan osuuskunta-asumisen lainsäädäntö. Edistetään ryhmärakentamista säätämällä rakennusaikaisesta takauksesta.	Osuuskunta-asumista koskeva linjausehdotus sisältyy asuntopolitiikan kehittämisohjelmaa koskevaan ehdotukseen.



Vuokralaisen aseman vahvistaminen Vuokralaisen aseman vahvistamiseksi kiinnitetään voimassaolevan lainsäädännön puitteissa huomiota keinoihin, joilla voidaan ehkäistä kohtuuttomia vuokrankorotuksia. Vahvistetaan vuokralaisten asemaa uudistamalla yhteishallintolaki, joka säätelee asukkaiden päätösvaltaa valtion tukemissa vuokra- ja asumisoikeusyhtiöissä. Tehdään kansainvälinen asumisen tukien, lainsäädännön ja vuokramarkkinoiden vertailu osana kahdeksanvuotista asuntopoliittista kehittämisohjelmaa.	 Ehdotus asuntopoliitiikan kehittämisohjelmaksi sisältää ehdotuksia vuokralaisten aseman vahvistamiseksi riidanratkaisutilanteissa sekä yhteishallintolain uudistamiseksi. Asuntopoliittisen kehittämisohjelman valmistelun yhteydessä on teetetty kansainvälinen vertailu, jonka toteutti Turun yliopisto.
Poistetaan asunnottomuus kahdessa vaalikaudessa Puolitetaan asunnottomuus vaalikauden aikana ja poistetaan asunnottomuus kahdessa vaalikaudessa eli vuoteen 2027 mennessä. Toimivaksi todetusta Asunto ensin -periaatteesta pidetään kiinni. Kiinnitetään erityistä huomioita asumisneuvonnan saatavuuden parantamiseen sekä asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn, painopistealueena ovat nuoret ja maahanmuuttajat. Käynnistetään yhteistyöohjelma keskeisten kaupunkiseutujen, palveluntuottajien ja järjestöjen kanssa asunnottomuuden puolittamiseksi vuoteen 2023 mennessä ja poistamiseksi vuoteen 2027 mennessä. Liitetään asunnottomuuden poistotavoite osaksi valtion ja suurten kaupunkiseutujen MAL-sopimuksia.	 Ympäristöministeriön johdolla on käynnissä asunnottomuuden ehkäisyn johtoryhmä, jonka tavoitteena on jakaa parhaita käytäntöjä keskeisten kuntien välillä asunnottomuuden ehkäisytyössä. Asunnottomuuden yhteistyöohjelma 2020–2022 käynnistetty.
Selvitetään rakentamisen hintaan vaikuttavia tekijöitä, esimerkiksi autopaikka- ja väestönsuojanormeja edullisemman rakentamisen edistämiseksi. Mahdolliset säästöjen keventämiset tulee tehdä ilman, että rakentamisen laatu tai rakennusten terveellisyys tai turvallisuus on uhattuna.	Selvitystyö aloitetaan myöhemmin hallituskauden aikana.
Pienennetään asumisen ja rakentamisen hiilijalanjälkeä Toteutetaan toimenpidekokonaisuus, jolla tuetaan hiilijalanjäljen pienentämistä asumisessa, parannetaan olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuutta ja tuetaan siirtymistä päästöttömään lämmöntuotantoon.	Avustus pientalojen omistajille öljylämmityksen vaihtamisesta muuhun lämmitysmuotoon ja asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin otettu käyttöön 2020. Korotettu käynnistysavustus puurunkoisten asuintalojen rakentamiseen otettu käyttöön.



Kiinteistöverouudistuksen valmistelussa on otettava nykyistä paremmin huomioon sekä maapohjan että rakennusten todellinen markkina-arvo ja kiinteistöverotusarvojen suhde käypiin arvoihin.	Kiinteistöverotusuudistusta koskeva valmistelu on käynnistetty.
Selvitetään mahdollisuutta uudistaa asuntosisjoittamisen verotusta siten, että rajoitetaan oikeutta vähentää yhtiölainan lyhennyksen osuus vuokratuotosta.	Virkamiesselvitys asiasta on valmistunut.