

MAL-sopimusten tilanne ja niihin liittyvät asuntorahaston avustukset

Vuonna 2022 saa Valtion asuntorahaston varoista valtionavustuslain nojalla myöntää määräaikaista hankekohtaisia avustuksia yhteensä enintään 25 000 000 euroa siten kuin asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen vuosina 2020—2023 myönnettävistä valtionavustuksista annetulla valtioneuvoston asetuksella ([441/2020](#)) tarkemmin säädetään. Lisäksi saa tehdä ehdollisia ennakkopäätöksiä mainittuun tarkoitukseen vuonna 2023 myönnettävistä avustuksista siten, että vuodesta 2020 lukien avustusten ja ehdollisten ennakkopäätösten yhteismäärä on enintään 90 000 000 euroa.

Vuonna 2022 saa Valtion asuntorahaston varoista valtionavustuslain nojalla myöntää määräaikaista käynnistysavustuksia yhteensä enintään 39 000 000 euroa valtion ja MAL-seutujen välisiin maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksiin sitoutuneissa kunnissa niille, jotka rakennuttavat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ([604/2001](#)) mukaisia vuokra-asuntoja muille kuin erityisryhmille. Käynnistysavustuksen suuruus on Helsingin seudulla 10 000 euroa ja Tampereen, Turun sekä Oulun seuduilla 3 000 euroa edellä tarkoitettua asuntoa kohden. Kaikilla MAL-sopimuksiin sitoutuneilla seuduilla puurunkoisille asuinkerrostaloille myönnetään lisäksi 5 000 euron erillinen asuntokohtainen käynnistysavustus edellä tarkoitettua asuntoa kohden. Avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

MAL-sopimukset laajenivat Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille keväällä 2021. Laajenemisen myötä MAL-sopimusten piirissä on 55 prosenttia Suomen asukkaista.

Helsingin seudun MAL-sopimuksien tilanne

Viime vuonna valtio on myöntänyt seudun kunnille kunnallistekniikan avustuksia (11,8, milj. €) ja korkotuetujen asuntojen käynnistysavustuksia (32,3, milj. €). Asumisen kaavojen kerrosalasta 96 % sijoittui MAL 2019-suunnitelmassa määritellyille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille.

Liikenteen toimenpiteet ovat käynnistyneet pääosin hyvin. Valtio on myöntänyt avustuksia vuodelle 2020 ja 2021 joukkoliikennetoimijoille julkisen henkilöliikenteen palveluiden järjestämiseen MAL-sopimuksen mukaisesti sekä erillisellä joukkoliikennetuella. Joukkoliikenteen tilanne on ollut koronapandemian ja sen aiheuttaman matkustajamäärien ja lipputulojen romahduksen takia vaikea koko vuoden 2020 ja tilanne jatkui vaikeana myös vuonna 2021.

Valtionavustusta kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen kunnan katuverkolla myönnettiin vuonna 2020 Helsingin seudulla 16 hankkeelle yht. 13 milj. €. MAL-suunnittelu etenee hyväksytyin puiteohjelman mukaisesti. Yhdessä edistettävät toimenpiteet matkaketjujen, raportoinnin, digitalisaation ja automatisaation osalta ovat edenneet. Edellytykset sopimuksen toteuttamiseksi ovat olemassa. Seudullisissa toimenpiteissä, muun muassa lähijunaliikenteen varikoiden ja raskaan liikenteen palvelualueiden sijaintien löytämisessä on ollut vaikeuksia.

Vuonna 2020 kunnat asemakaavoittivat hieman alle 1,5 milj. k-m² asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta, tavoite täyttyi lähes kokonaan. Hyväksytyjen asemakaavojen asumiseen varatusta kerrosalasta tuli voimaan 1,0 milj. k-m². Asuntoja valmistui vuonna 2020 reilusti yli vuosittaisen 16 500 asunnon tavoitteen yli 18 000 kappaletta. Valmistuneista asunnoista 93 % oli ensisijaisilla vyöhykkeillä. Ensisijaisten vyöhykkeiden kaavojen toteuttamisedellytykset ovat pääosin kunnossa, eikä kaavoituksen ja asuntotuotannon välillä ole pullonkauloja seudullisella tasolla. Valtion tukeman korkotukituotannon osalta ei koko seudun tasolla päästy tavoitteena olevaan asuntojen määrään (tavoite: 4 561 asuntoa, toteumaprosentti: 81 %). Osapuolten tulisi yhteistyössä selvittää edellytyksiä nostaa tuetun asuntotuotannon osuutta.

Asunnottomuuden puolittamisen tavoitetta on sovittu seurattavan vuoden 2019 luvuista alkaen. Vuonna 2020 asunnottomia oli Helsingin seudun kunnissa 2 355, reilu 300 vähemmän kuin edellisenä vuonna. Koronapandemiasta huolimatta asuntojen kysyntä säilyi vahvana, hinnat nousivat ja suurempien asuntojen suosio kasvoi.

Tampereen seudun MAL-sopimuksien tilanne

Asumisen asemakaavoitus on keskittynyt MAL4-sopimuksen kohdealueille keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Asumisen kaavavarantoa on keskeisimmillä sijainneilla yli viiden vuoden kehityksen tarpeisiin. Kustannustehokkaasta MAL-rahoitusta on allokoitu suunnitellusti.

Asuntotuotannon määrällinen tavoite ylitettiin viime vuonna selvästi. Seudulle valmistui 5189 asuntoa, kun MAL-sopimuksen vuosittaisena tavoitteena on 3350 asuntoa. Myös tavoite asuntotuotannon kohdentumisesta saavutettiin ja kohtuuhintaisten asuntojen tuotantotavoite saavutettiin. Seudulle valmistuu 13 400 asuntoa kauden 2020-2023 aikana. Asuntotuotannosta 80 % sijoittuu keskustoihin, aluekeskuksiin ja joukkoliikennevyöhykkeelle.

Kohtuuhintaisten asuntotuotannon osuus oli seudulla 25 % ja tuotantotavoite saavutettiin. Kohtuuhintaisten asuntotuotannon määrä ja kuntaosuudet tarkistetaan Asuntopoliittisen ohjelman päivityksessä, missä tavoitteena on suhteellisen osuuden nostaminen. Kunnat ovat kehittäneet prosesseja rakentamisen laadun, asuinalueiden monipuolisen kehittämisen ja uudistamisen huomioimiseksi.

Turun seudun MAL-sopimuksien tilanne

Uusien asemakaavojen asuinkerrosalasta Turun osalta 95% on mennyt kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueille. Liikenteen sujuvoittamiskohteita on selvitetty osana Turun seudun joukkoliikenteen vaihtopaikat, liityntä ja solmupysäkit, sekä liikennevaloetudet selvitystä.

Vuonna 2020 ARA myönsi Turun kaupunkiseudulle käynnistysavustuksia yhteensä n. 1,58 M€ kohteille, joissa on yhteensä 457 asuntoa. Vuonna 2020 ARA myönsi infra-avustusta Turun Itä Skanssin ja Skanssinpuiston hankkeille yhteensä 0,5 M€. Korkotukilainoja myönnettiin vuonna 2020 yhteensä noin 154,2 M€ joista 94 % uudistuotantoon ja 6 % perusparannuksiin. Turku edellyttää kaikilla uusilla alueilla joko kaavamääräyksiin, tontinluovutusehdoin tai maankäyttösopimuksilla perheasuntojen osuudeksi vähintään 20 %:a. Vuonna 2020 asunnottomia oli Turun seudulla yhteensä 456 henkilöä. Turussa asunnottomien määrä laski vuodesta 2019 noin 70 asukkaalla. Asunnottomuuden puolittuminen 2022 loppuun mennessä vaatii Turussa samankaltaista kehitystä kuin viime vuosina.

Turun seudun kulttuuriympäristöohjelman päivitys on valmistunut. Ohjelma on toiminut kuntien tukena kulttuuriympäristöasioiden huomioinnissa.

Turku-Helsinki nopean ratayhteyden ratasuunnittelu on käynnissä osuuksilla Espoo-Salo ja Salo-Hajala. Suunnittelu etenee länteen päin vuoden 2021 aikana. Turun Tunnin Juna Oy vastaa hankkeen ratasuunnittelusta.

Oulun seudun MAL-sopimuksien tilanne

Seudulla on toteutettu monipuolista asuntotuotantoa ja tarjontaa. Yleis- ja asemakaavoja laadittu aktiivisesti, ja kestävyys huomioitu keskeisenä teemana. Useassa kunnassa on käynnissä maankäytön potentiaalin selvitys mm. radanvarren alueilla. Oulussa toteutettu maankäytöntoteuttamisohjelma, joka laaditaan kahden vuoden välein.

Oulussa ja kehyskunnissa vuokra asuntoja on hyvin tarjolla ja asuntojen hintataso on kohtuullinen. Asunnottomuutta ehkäistään aktiivisesti. Mm. Limingassa ei rakenneta enää omia asuinrakennuksia syrjäytyneille vaan ostetaan yksityisten rakentamista kerrostaloista aina useampia vuokra asuntoja, jolloin asuminen monipuolistuu.

Kunnissa kehitetään asuinalueita tasapainoisesti mm. täydennysrakentamisen keinoin. Oulussa kaupunki seuraa alueiden vuokra-asuntojen ja vuokra asumisen määrien kehitystä. Kaupunki tukee kaupungin kestävää kasvua erityisesti maankäytön sopimusohjauksellaan. Seudun kuntien asuntopoliittisissa linjauksissa lähtökohtana on sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto. Yleisesti mm. erityisasuminen sijoitetaan nykyään hajautetusti eri asuntoalueille.

Pääluokasta 35 rahoitettava asumisneuvonta sekä sen kehittäminen ja laajentaminen

35.20.31. Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen 3 Me (uusi momentti)

Hankkeessa asumisneuvonta ja asumiseen liittyvä talousneuvonta laajennetaan koskemaan sekä yksityisissä vuokra-asunnoissa asuvia, että omistusasunnoissa asuvia. Avustus kohdennetaan jo olemassa olevan asumis- ja talousneuvonnan laajentamiseen ja uuden neuvonnan kehittämiseen kaikille asumisessaan tukea tarvitseville asukkaille.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää 900 000 €/vuosi avustusta ARA-kannassa tehtävän asumisneuvonnan aloittamiseen. Yleisimpiä syitä asioida asumisneuvonnan kanssa ovat vuokranmaksun ongelmat ja vuokravelat. Myös muut asumiseen liittyvät ongelmat, kuten häiritsevä asuminen, ovat asumisneuvojien työssä keskeisiä. Asumisneuvonnalla ehkäistään tehokkaasti häättöjä, joten siitä saatavat hyödyt kattavat jo itsessään toiminnan kustannukset.

Asumisneuvonnan talousongelmiin puuttumista on vahvistettu myös vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisyyn liittyvässä ASTA-hankkeessa. Hankkeen tavoitteena on ollut kehittää asumisneuvontaa suuntaan, jossa toisaalta pyritään puuttumaan vuokranmaksuongelmiin mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ja näin ollen ennaltaehkäisemään vuokrasaataavista johtuvia häättöjä. Toisaalta toimintaa pyrittiin kehittämään suuntaan, jossa asumisneuvonnan asiakkaan tilanne pyritään tunnistamaan kokonaisvaltaisemmin ja näkemään syyt talous- ja velkaongelmien taustalla. Hanke päättyy vuoden 2021 lopussa.

Asumisneuvonta Suomessa (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 2/2019) selvityksen mukaan asumisneuvontaa ei ole Suomessa tarpeeksi. Asumisneuvontaa ei ole kaikissa kunnissa tai alueilla. Tällä hetkellä asumisneuvonta kohdentuu kunnissa eri tavoin eri hallintamuodoissa asuviin asukkaisiin. Esimerkiksi niissä kunnissa, joissa asumisneuvonta on järjestetty osana kunnallisen vuokrataloyhteisön toimintaa, jäävät vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa tai omistusasunnoissa asuvat asumisneuvonnan ulkopuolelle. Niissä kunnissa, joissa asumisneuvonta on järjestetty osana sosiaalipalveluita, sen kohteena ovat periaatteessa kaikki apua tarvitsevat kuntalaiset.

Uuden asumisneuvonnan kehittämis- ja laajentamisavustuksen tarkoituksena on laajentaa asumisneuvontaa ja asumiseen liittyvä talousneuvonta koskemaan yksityisissä vuokra-asunnoissa asuvia sekä omistusasunnoissa asuvia. Tavoitteena on vuokravelkojen, asumisen häiriöiden sekä häättöjen vähentäminen sekä asumisen jatkumisen turvaaminen. Avustus kohdennetaan jo olemassa olevan asumis- ja talousneuvonnan laajentamiseen sekä uuden neuvonnan kehittämiseen asumisessaan tukea tarvitseville. Avustettavaa palvelua voi tuottaa kunta itse. Sen lisäksi kunta voi hankkia asumisneuvonnan palvelut, jolloin sitä voi tuottaa myös kunnalliset ja yleishyödylliset vuokrataloyhteisöt, järjestöt, tulevat hyvinvointialueet ja mahdollisesti muut toimijat ARA:n kanssa sovittavalla tavalla. ARA ja kunta voivat myös sopia, että kunta huolehtii tehtävästä yhden

tai useamman kunnan puolesta. Sopimuksissa voitaisiin sopia esimerkiksi asumisneuvontatoiminnan toimi-alueesta, neuvonnan paikallisesta tavoitteesta ja saatavuudesta, monialaisen yhteistyön ohjaus- ja palveluverkostosta, neuvojen määrästä, asumisneuvonnan rahoituksesta. ARA:lle kuuluu asumisneuvonnan yleinen ohjaus ja kehittäminen, sopimusten neuvottelemine ja sopimusten mukaisen rahoituskorvauksen myöntäminen kuntien asumisneuvontatoimintaan.

Määräraha asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen on 3 000 000 euroa vuonna 2022. ARA:n koordinointi ja kehittämistehtävään arvioidaan tarvittavan yhteensä kolme henkilötyövuotta eli yhteensä noin 240 000 €. Lisäksi tilaisuuksiin, matkustamiseen yms. arvioidaan kuluva noin 100 000 €. Tämän lisäksi itse avustuksen määrä on enintään 60 % hankkeen asumisneuvonnan ja asumiseen liittyvän talousneuvonnan aiheuttamista valtionavustukseen oikeuttavista kustannuksista. Kun asumisneuvonnan kehittämistä tuetaan sekä budjetista että Valtion asuntorahastosta, tulisi avustusprosentin olla sama molemmissa eli 60 %. Näin avustus olisi yhdenvertainen ja oikeudenmukainen kaikille asumisneuvonnan kehittäjille.