

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue, kaupunkisuunnittelupalvelut
Asuminen ja palveluverkosto, Katri Hiltunen, kehittämispäällikkö
21.10.2024

Kuopion kaupungin asiantuntijalausunto eduskunnan valtionvarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Lausunnon teema: Valtion talousarvioesityksen luku 35.20: Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen sekä kaupungin tilannekuva asunnottomuuden osalta

Kuopion asuntomarkkinatilanne on muuttunut heikon suhdannetilanteen seurauksena ja asuntopoliittiset keinot ovat vähentyneet

Kuopio on Itä-Suomen kasvukeskus. Kaupungissa on jatkuva tarve uudisasuntotuotannolle, koska kaupungin väkiluku kasvaa koko ajan. Toimivat asuntomarkkinat takaavat alueen kehityksen ja elinvoimaisuuden. Tällä hetkellä asuntomarkkinatilanne ja rakentamisen suhdannetilanne ovat muuttuneet merkittävästi, kun omistusasuntojen kysyntä on hiipunut ja kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille kohdistuu suurta kysyntää. Asuminen on kallistunut ja pieni- ja keskituloisten asukkaiden tuloista yhä suurempi osa kuluu asumiseen, joka heikentää asukkaiden kulutuskysyntää ja maamme suhdannetilannetta.

Kuopion ARA-yhtiöissä asuntohakemusten määrä on kasvanut viime aikoina. Kasvaneeseen kysyntään voidaan vastata vain rakentamalla uusia kohtuuhintaisia asuntoja. ARA:n tilaston mukaan Kuopiossa ARA-asuntojen vuokrien ero markkinahintaisiin on 2,2 €/m²/kk. Tästä syystä on tärkeää, että valtion tuet asumiseen pysyvät vähintään nykytasolla tai mieluummin kasvavat. ARA-rakentamisella voidaan tasata etenkin rakentamisen alan suhdannevaihteluja, ja tällä on suuri vaikutus myös alueen työllisyyteen.

Monen rakennusalan toimijan arvion mukaan rakentamisen suhdannetilanne elpyy vasta vuoden 2025 lopulla tai 2026 alkupuolella. Tämän vuoksi olisi toivottavaa, että hallitus tekisi pikaisia toimia, joilla saataisiin käynnistettyä nopeasti uusia rakennuskohteita. Parhaimpina keinoina tähän olisi riittävät myöntämisvaltuudet 40-vuotiselle korkotukilainoille ja korjausavustuksille sekä vuokra-asuntojen käynnistämisavustusten ottaminen uudelleenkäyttöön MAL-alueilla.

Talousarvioesityksessä on ehdotettu yhteensä 800 miljoonan euron tuloutusta Valtion asuntorahastosta (VAR). Lisäksi on päätetty VAR:n lakkauttamisesta vuoden 2026 alussa ja varojen siirtämistä kokonaisuudessaan osaksi valtion budjettia. Näitä toimenpiteitä emme pidä kannatettavana, sillä ne vaarantavat tulevaisuudessa kohtuuhintaisten asuntojen rakentamisen ja korjaamisen.

Ehdotus: Valtuuksia nostetaan pitkän 40-vuotisen korkotuen kohteille sekä vanhojen asuintalojen peruskorjaushankkeille. Vanhan korkotuetun vuokratulokannan korjaamiseen osoitetaan erilaisia avustuksia. MAL-sopimuksen piirissä olevien kaupunkien valtion korkotuetuille vuokrakohteille osoitetaan käynnistämisavustusta sekä investointiavustusta, jota voidaan kohdentaa harkinnanvaraisesti esim. kalliimman toteutuksen hankkeille (mm. rakenteellista pysäköintiä vaativiin, puurakenteisiin kohteisiin tai ikäihmisten esteettömiin kohteisiin).

Asumisen ja asuntopoliittikan merkitys on vähentynyt MAL-sopimuksessa

Kuopion näkökulmasta asumisen ja asuntopoliittikan merkitys uudessa MAL-sopimuksessa on heikentynyt ja kaupunkien asuntopoliittinen keinovalikoima on kaventunut tavoitteisiin nähden. Kuopion kaupunki tavoittelee edelleen varsin suurta asuntotuotannon määrää MAL-sopimuksen mukaan. Tästä tavoitteesta osa on kohtuuhintaista tuotantoa, vaikka tätä ei sopimukseen ole kirjattu.

Tällä hetkellä Kuopion asuntotuotantotavoitteet näyttävät ylimitoitetuille ilman vahvaa kohtuuhintaista vuokra- ja asumisoikeustuotantoa (investointituettu asuntotuotanto mukaan lukien). Tästä syystä on erittäin haasteellista päästä MAL-tavoitteisiin asumisen osalta, jos esitetyt budjettimuutokset toteutuvat. On surullista, ettei nykyinen hallitus ja budjettiesitys tue kohtuuhintaisen asuntotuotannon merkitystä koko kansantalouden kannalta ja hyvinvointivaltion kokonaistalouden näkökulmasta. Valtion suhdannepoliittikka voisi onnistuessaan elvyttää asuntomarkkinoita kohtuuhintaisen tuotannon kautta, jolloin asumistukien pienentyessä turvattaisiin kuitenkin kohtuuhintaisia asuntoja tarvetta vastaavasti. Asumisen kohtuullisilla kuluilla asukkailla jäisi enemmän varaa kulutukseen ja hyvinvointiin suhdannetilannetta elvyttäen.

Ehdotus: Valtuuksia nostetaan pitkän 40-vuotisen korkotuen kohteille sekä vanhojen asuintalojen peruskorjaushankkeille. Vanhan korkotuetun vuokratulokannan korjaamiseen osoitetaan erilaisia avustuksia. MAL-sopimuksen piirissä olevien kaupunkien valtion korkotuetuille vuokrakohteille osoitetaan käynnistämisavustusta sekä investointiavustusta, jota voidaan kohdentaa harkinnanvaraisesti esim. kalliimman toteutuksen hankkeille (mm. rakenteellista pysäköintiä vaativiin, opiskelijakohteisiin, puurakenteisiin kohteisiin tai ikäihmisten esteettömiin kohteisiin).

Taantuvilla ja väestöltään vähenevillä alueilla tarvitaan myös kehittämistoimia

Kuopioon on liittynyt aikojen saatossa pieniä ns. liitoskuntia, joissa asunnontarve on vähentynyt tai muuttunut väestörakenteen myötä. Näillä alueilla asuntokannan sopeuttaminen kysyntää vastaavaksi vaatii kehittämistyötä sekä tukea (mm. purkuavustukset, ja -akordit, rajoituksista vapauttamiset, peruskorjauslainat ja korjausavustukset).

Valtion korjausavustuksen käyttöönotto olisi hyvä väline saada nopeasti korjauksia käyntiin vanhassa asuntokannassa. Lisäksi riittävät peruskorjauslainoituksen valtuudet mahdollistavat kiinteistöjen laajemman oikea-aikaisen korjauksen. Näiden toimien avulla ko. alueilla turvataan laadukkaat ja kohtuuhintaiset asumispalvelut myös tulevaisuudessa ja ihmiset voivat asua kotiseudullaan mahdollisimman pitkään. Samalla tämä edistää alueen

lähipalveluiden säilymistä. Purkuavustuksilla- ja akordeilla varmistettaisiin asuntojen kysynnän vähenemisestä johtuva kiinteistökannan oikea-aikainen sopeuttaminen muuttotappioalueilla.

Ehdotus: Valtion korkotuettu peruskorjaamiseen kohdennettu valtuus pidetään korkeana ja purkuavustusten ja -akordien myöntämisvaltuuden tulisi vastata kysyntää. Purkuavustusta tulisi myös pystyä kohdentamaan väestöltään kasvavien kaupunkien taantuviin maaseututaajamiin. Vanhan korkotuetun vuokratalokannan korjaamiseen (mm. esteettömyys ja energiatehokkuus) osoitetaan erilaisia avustuksia.

Kohtuuhintaisista opiskelija-asunnoista on pulaa

Kuopiossa opiskelija-asumisen tilanne on ollut pitkään erittäin hyvä ja uudet opiskelijat ovat löytäneet hyvin asuntoja kaupungista syksyisin. Tänä vuonna ja kesänä tilanne on muuttunut ja vaikeutunut merkittävästi. Keväällä opiskelija-asuntoja vapautui erittäin vähän vanhoilta opiskelijoilta ja syksyllä uusille ei riittänyt kohtuuhintaisia asuntoja tai solupaikkoja. Asumistukimuutosten ja työllisyyden heikentymisen takia näyttäisi sille, että opiskelijat hakeutuvat vuokraltaan yhä edullisempiin ja pienempiin asuntoihin, eikä kalliimpi vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta auta tässä tilanteessa entisessä määrin. Uusi tilanne on erittäin vaikea ja huolestuttava, ja se voi johtaa osaksi myös asunnottomuuden kasvuun.

Kuopion tavoitteena on ollut lisätä opiskelija-asuntojen määrää vuosittain ja tätä hyvää työtä on tehty jo vuosia. Silti Kuopiossa opiskelija-asuntokanta on edelleen useita muita suuria kaupunkeja soluvaltaisempaa. Nyt opiskelija-asumiseen suunnattu investointiavustus on suuntautumassa muille erityisryhmille kuin opiskelijoille ja tämä vaikeuttaa kohtuuhintaisten asuintalojen rakentamista. Olisi erittäin tärkeää saada oma valtuus opiskelijoiden investointiavustukselle talousarvioon.

Ehdotus: Nostetaan valtion investointiavustusta kohtuuhintaisten opiskelijavuokratalojen rakentamiseen sijainniltaan hyvälle paikoille kasvavissa kaupungeissa. Nostetaan vähävaraisten opiskelijoiden asumistuen määrää (kaikki tulot ja varallisuus huomioiden).

Ikäihmisten asuntokannan kehittäminen on erityisen tärkeää, mutta kaupunkien keinot ovat vähentyneet

Ikääntymisen vaikutukset asumiseen ja hoivan tarpeeseen ovat merkittäviä maassamme. Kaupunkeja ja kuntia on kehoitettu ja kannustettu ikäihmisten asumisen suunnittelu- ja kehittämistyöhön, jossa asumisen ennakointia ja tulevaisuuteen varautumista on pidetty erittäin tärkeänä. Kuopiossa tätä työtä on tehty vuosia kannustaen samalla erilaisia toimijoita mukaan tähän kehittämistyöhön (mm. YM:n rahoittama Asutaan yhdessä hanke vuonna 2021).

Nyt kaupunkien mahdollisuudet ovat kaventuneet ja vaikeutuneet aiemmasta merkittävästi hallituksen budjettimuutosten takia. Muutokset ovat heikentäneet mm. esteettömyyden lisäämistä, kohtuuhintaisten esteettömien asuntojen rakentamista sekä vanhojen asuntojen korjaamista esteettömiksi ja energiatehokkaimmiksi. Yhä suurempi osa ikäihmisten vanhoista asunnoista kaipaasi kiireellä toimia niiden asuinkelpoisuuden parantamiseksi ja samaan aikaan Kuopion kaupunkialueelle tarvittaisiin lisää kohtuuhintaisia, esteetöntä ja yhteisöllistä

vuokra-asuntokantaa ikäihmisille. Nyt hallituksen budjetti ei tue eikä kannusta tässä työssä enää kaupunkia ja markkinaehtoinen asuntotuotanto ei pysty vastaamaan tähän kysyntään.

Ehdotus: Lisätään valtuutta ikäihmisten asumisen investointiavustukseen sekä valtion hissi- ja energia-avustuksille. Lisätään uuden asuntokannan esteettömyysvaatimuksia lakimuutosten avulla. Nykyiset lait ja asetukset eivät vielä edellytä markkinaehtoista asuntokantaa vastaamaan ikäihmisten asumisen vaatimuksiin tarpeeksi hyvin. Esteetön asuntokanta on etu jokaiselle asukkaalle, ei vain ikäihmisille tai vajaan toimintakyvyn omaaville henkilöille!

Asumisoikeusasumisen malli on otettava kehittämisen kohteeksi

Asumisoikeusasumisesta on puhuttu ns. välimallina Suomen asuntojen hallintamuotojen joukossa, koska se sijoittuu omistus- ja vuokra-asumisen väliin. Tämä asumismuoto on myös saavuttanut oman suosionsa ja kysyntänsä sekä tullut vuosittain yhä tunnetummaksi maassamme. Nyt hallitus on päättänyt lakkauttaa tämän hallintamuodon uudistuotannon, jonka jälkeen uutta välimallia on myös etsitty tilalle erillisten selvitysmiesten, ympäristöministeriön sekä 9 suurimman kaupungin yhteisen selvitystyön avulla. Jo työnsä loppuun saattanut työryhmä ja selvitysmiesten laatima selvitys ovat osoittaneet, että uutta kilpailukykyistä ja asukkaita houkuttelevaa uutta välimallia on mahdoton luoda ja kehittää hyvin lyhyessä ajassa. Selvitysmiesten tuotoksena esitettiin tarkkarajainen vuokramalli lyhyen korkotuen ja tonttien huutokaupan kannusteilla, mutta Kuopion kaupungin näkökulmasta tämä esitetty malli ei vastaa välimalliselvityksen tavoitteeseen. Kaupunkina Kuopio ei koe uutta esitettävää mallia hyödyllisenä eikä sitä esitetty edes keskisuurille kaupungeille. Kuopion näkökulmasta selvitystyön tulos ei vastannut sille asetettuja tavoitteita.

Asumisoikeusmallin tyrmäminen suorilta vaikuttaa Kuopion kaupungin näkökulmasta hyvin surulliselta asuntopolitiikalta maassamme. Miksi asia ei edennyt sitä korjaaviin toimiin? Miksi asumismuodon heikkouksia ja haasteita ei ryhdytä lakimuutoksia korjaamaan ja jos mallin riskit koetaan liian suuriksi? Nämä kysymykset ovat jääneet vaille vastausta. Kaupungeille on tullut vaikutelma, että päätös on tehty ilman halua kehittää nykyistä mallia yhteisvoimin.

Kuopiossa tänne muuttavat ikääntyvät ja töihin tulevat henkilöt ja perheet ovat asumisoikeusasuntojen suurimpia kysyjä (järjestysnumeroita annettaessa ilmeni). Maaseudulta muutetaan paljon asumisoikeusasuntoihin, koska maaseutukunnissa, maaseututaajamissa ja harvaan asutulla maaseudulla asuntojen myynnistä saatavat tulot eivät riitä omistusasuntojen hankintaan kaupunkialueelta. Asumisoikeusasuminen koetaan hieman pysyvämmäksi ja rauhallisemmaksi asumismuodoksi kuin vuokra-asuminen, ja siksi asuntojen kysyntä on ollut viime vuosina hyvin suurta.

Ehdotus: Nykyistä asumisoikeusasumisen mallia ja lakia muutetaan, kehitetään sekä kohdennetaan paremmin varallisuus ja tulot huomioiden myös 55+ vuotiaille. Asukasvalinta voisi perustua muuhun kuin järjestysnumeroihin. Asumisoikeusasunnoille osoitetaan myös jatkossa riittävä valtuus ja uudet asuintalot tehdään uudistetun lain ehdoin.

Asunnottomuustilanne on vaikeutunut Kuopiossa

Kuopio on suurten kaupunkien tavoin kamppailut ja tehnyt vahvaa työtä jo vuosia asunnottomuuden poistamiseksi verkostomaisella yhteistyöllä ja erilaisin hankkein

(sosiaalipuolen asunnottomuushankkeet PAAVO, AUNE, ATTE, AKU). Tämä työ on kuitenkin hyvin vaikeaa, koska asunnottomiksi jääneiden lisäksi kaupunki houkuttelee myös muualta muuttavia asunnottomia puoleensa useiden tekijöiden vuoksi. Kaupungissa sijaitsevat valtion vankilat (vapautuvia vankeja paljon vuosittain), kuten myös huumeiden ja päihteiden helpompi saatavuus saattavat vaikuttaa asunnottomien määrään suurissa kaupungeissa. Kun osa asunnottomista saadaan asutettua, tulee aina uusia asunnottomia tilalle ja näin ollen työ on hyvin vaikeaa ja kaupungistumiseen liittyvää. Tästä huolimatta asunnottomuustyö jatkuu.

Asunnottomien tilanne ei näytä helpottuvan ainakaan vuoden 2024 aikana. Tähän viittaavat asumisneuvonnan kasvaneet asiakasmäärät sekä vuokratuloyhtiöiden vuokrasaatavien ja häättöjen määrät. Kustannusten nousu, työttömyyden lisääntyminen ja erilaiset sosiaaliturvan heikennykset vaikeuttavat pienituloisten arkea ja monilla henkilöillä ja perheillä ei ole omia voimavaroja lähteä tekemään tarvittavia muutoksia mm. asumisessa. Asumisneuvonta on auttanut suurta määrää näistä asukkaista ja asumisneuvonnan avulla on pystytty ehkäisemään paljon häättöjä ja muita asumisen ongelmia, mutta heidänkin resurssit ovat rajalliset. Tällä hetkellä näyttää siltä, ettei asumisneuvonnan ja hyvinvointialueen palvelujen taso ole riittävä kysyntään nähden ja seurauksena on asunnottomien määrän kasvu. On vaarana, että pitkäaikaisasunnottomuus kasvaa tulevaisuudessa, eikä vähene, kuten hallitusohjelmassa on tavoitteena.

Kuopion asunnottomuustyössä tehdään hyvää yhteistyötä ja asumisneuvontatyö on erittäin vaikuttavaa

Kuopiossa asunnottomuustyölle on hyvin pitkä perinne ja vakiintuneet käytännöt ovat kehittyneet vuosien mittaan. Vuoropuhelu kaupungin ja hyvinvointialueen välillä on luontevaa ja toimivaa. Silti keinovalikoima ja tuki asunnottomuustyöhön on riittämätöntä työn vaikeuteen nähden. Kohtuuhintaisia asuntoja on kohdennettu eri tavoin tälle asukasryhmälle, mutta asukkaiden tukeen ja palveluihin käytettävät resurssit ovat selvästi liian pienet. Kaupungin järjestämä asumisneuvonta on tehnyt vaikuttavaa työtä tukemalla asunnottomia ja asunnottomuusuhan alla olevia henkilöitä ja perheitä, ja tämä työ on myös osaltaan auttanut hyvinvointialueen sosiaalityötä ko. talouksien kohdalla. Useat järjestöt ovat myös merkittävässä roolissa asunnottomuuden poistamisessa.

Kuopion kaupunki ja valtio solmivat yhteisen sopimuksen asumisneuvonnan jatkamisesta vuoteen 2027 saakka ja määräaikainen laki myös velvoittaa kaupunkia asunnottomuustyöhön. MAL-sopimus sisältää myös tavoitteen pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi. Kuopion kaupunki toteaa, että tämä tavoite vaikea ja haasteellinen saavuttaa nykyisen keinovalikoiman ja asuntopolitiikan näkökulmasta. Valtion tuki asumisneuvontaan on pudonnut merkittävästi ja myös ensi vuosi näyttää epävarmalle tuen määrän suhteen. Tämä tarkoittaa kaupunkien asumisneuvonnan resurssien vähentämistä ja toimenpiteitä tavoitteiden osalta väärän suuntaan. Samaan aikaan on vaikea uskoa, että hyvinvointialue voisi vahvistaa tukea ja palveluja tälle ryhmälle.

Kuopion kaupunki on ollut pitkään jo sitä mieltä, että parhaiten pitkäaikaisasunnottomuutta ehkäistään tarjoamalla riittävästi kohtuuhintaista vuokra-asumista ja riittävää tukea ja palveluja näiden henkilöiden ja perheiden auttamiseksi. Siksi uusi käynnistymässä oleva asunnottomuushanke näyttäytyy koomisella nykyisessä tilanteessa. Se ei tuo yhtään lisää aikaa tai resursseja arkityöhön, vaikka yhteistyötä kuinka lisättäisiin. Päinvastoin hanke näyttäytyy resurssien tuhlaamisella ei-vaikuttavasti.

Ehdotus:

Uuden tulevan asunnottomuushankkeen valtuus kohdennetaan asumisneuvontaan ja tässä työssä kaupunki ja hyvinvointialue veloitetaan vahvempaan yhteistyöhön asunnottomien auttamiseksi eri tavoin.

Asumisneuvonnan määrärahasta osa kohdennettaisiin yhteiseen ohjelmatyöhön kaupungin, hyvinvointialueen ja muiden eri toimijoiden kesken. Kuopion kaupunki on vakuuttunut, että rahan vaikuttavuus olisi näin selkeästi parempi ja tuottaisi enemmän lisäarvoa ja palveluja asunnottomille tai asunnottomuusuhan alla oleville.

Nykyisellä ehdotuksella kaupunki joutuu vähentämään asumisneuvonnan resursseja ja tämä heijastuu välillisesti hyvinvointialueen työhön ja talouteen. Asunnottomien määrä todennäköisesti nousee, vaikka uusi hanke käynnistyisi. Hanke ei tuo yhtään lisää resursseja tai aikaa varsinaiseen asunnottomuustyöhön.

Nykyinen investointiavustuksen valtuus nostetaan vastaamaan kaupunkien kysyntää. Nykyinen valtuuden taso on riittämätön käynnistämään uusia asuntohankkeita asunnottomille kysyntää vastaavasti.

Asunnottomuustyötä tekevien järjestöjen avustuspäämääriä tarkistetaan ylöspäin ja turvataan järjestöjen edellytykset asunnottomuustyöhön. Kuopiossa useat järjestöt tekevät vaikuttavaa asunnottomuustyötä.

Asumisen vahvempi tutkimustoiminta tulisi ottaa pitkäjänteisen asuntopolitiikan perusteeksi ja toteuttamiseksi Suomessa

Nykyisen hallituksen tekemät muutokset heijastuvat merkittävästi koko maan asuntopolitiikkaan. Nopealla tempolla tapahtuneet muutokset asumisessa, asumistuen leikkaukset, Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen siirto ympäristöministeriöön ja Valtion asuntorahaston siirto osaksi valtion talouden kehyksiä on tehty ilman taustalla olevaa syvällisempää tutkimusta. Kaupungin kehittämisen ja pitkäjänteisen asuntopolitiikan näkökulmasta tilanne on erittäin vaikea ja epävakaa, jossa päätöksenteko ei perustu tiedolla johtamiseen eikä ole selvyydellä arvausta huomisesta.

Tässä uudessa tilanteessa nousee väistämättä ajatus asumisen tutkimustoiminnan vahvistamisesta ja erillisen asumisen yliopistotasaisen yksikön perustamisesta maahamme. Sille olisi tänä päivänä vielä suurempi tarve, kuin mitä oli parikymmentä vuotta sitten väliaikaista asumisen professuuria perustettaessa Kuopion yliopistoon vuonna 2005. Viimeistään nyt asumisen tutkimus tulisi vakiinnuttaa tutkimuksen kohteeksi aiempaa paremmin myös Suomessa.

Ehdotus: Uusi asumisen professuuri ja sen alainen tutkimusyksikkö suunnitellaan ensi vuoden tutkimus- ja kehittämisrahoituksella vuoden 2025 aikana ja uusi yliopistoon sijoitettava tutkimusyksikkö (yhteiskuntatiede tai kansantalous) aloittaa toimintansa ja sille varataan rahoitus vuodelle 2026.