

Dnro: ARA-00.04.00-2024-67

14.11.2024

1 Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi yleisestä asumistuesta ja eläkkeensaajan asumistuesta annettujen lain muuttamisesta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa sosiaali- ja terveysvaliokunnalle.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi yleisestä asumistuesta ja eläkkeensaajan asumistuesta annettuja lakeja. Esitys perustuu pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmaan ja vuosien 2025–2028 julkisen talouden suunnitelmaan. Valtiontalouden tasapainottamiseksi yleisen asumistuen saamisen ehtoja muutettaisiin. Tuen määräytymisperusteisiin palautettaisiin varallisuusharkinta ja asumistuessa huomioon otettavia enimmäisasumismenoja koskevaa kuntaryhmitystä tarkistettaisiin. Yrittäjän tuloja koskevaa säännöstä täsmennettäisiin. Lisäksi lakiin tehtäisiin joitain teknisluontoisia täsmennyksiä. Vastaavasti eläkkeensaajan asumistuen määräytymisperusteita muutetaan valtiontalouden tasapainottamiseksi.

Perustuslain 19 §:n mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Ara toteuttaa tätä julkisen vallan tehtävää kehittämällä ja tukemalla kestäväää ja kohtuuhintaista asumista. Ara-asuntokanta on tarkoitettu pieni- ja

Osoite

PL 30
Kirkkokatu 12
15141 Lahti

Adress

PB 30
Kirkkokatu 12
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

keskituloisille kotitalouksille sekä erityisryhmille. Varsinkin pääkaupunkiseudulla asumisen kustannukset ovat niin korkeat, että pienituloisten on vaikea selviytyä niistä ilman valtion tukea.

Vuokrataso

Aran Asuntomarkkinakatsauksen 1/2024 mukaan ara-asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla suurissa kaupungeissa, vaikka markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt voimakkaasti. Keväällä 2024 ara-asuntoihin oli voimassa 106 500 asuntohakemusta.

Kireimmät vuokramarkkinat ovat Helsingissä. Markkinavuokrat Helsingissä ovat n. 20-30 % ara-vuokria kalliimpia. Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuminen on lisääntynyt 2010-luvun aikana. Vuokralla asuvien määrä on nousujohteinen. Suurissa kaupungeissa (Helsinki, Tampere, Turku) yli 50 % ruokakunnista asuu vuokralla ja koko maassa 34 %.

Asumisen kustannukset ja korkojen nousu vaikuttavat myös valtion tukemaan asuntotuotantoon. Ara-asunnoissa vuokrankorotukset toteutuvat omakustannusperiaatteen mukaisesti, joten vuokratason nousua on ollut myös valtion tukemassa asuntokannassa. Vuokrankorotuksia on toteutettu kaikkien kuntaryhmien ara-asunnoissa sijainnista riippumatta. Yleinen kustannusten nousun aiheuttama vuokratason nousu aiheuttaa yhä useammalle ara-asukkaalle hankaluuksia selviytyä vuokranmaksusta. Näin ollen tiettyjen kuntien kuntaryhmämuutokset kuntaryhmästä II kuntaryhmään III ei ole perusteltua.

Ara-asuntokanta sisältää myös erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja, kuten ikääntyvien ja opiskelijoiden asuntoja. Ikääntyvien asuntojen rakentamiseen myönnetään korkotukilainan lisäksi investointiavustusta. Erityisryhmien asuinolojen parantamiseksi tarkoitetun investointiavustuksen

Osoite

PL 30
Kirkkokatu 12
15141 Lahti

Adress

PB 30
Kirkkokatu 12
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

tukiluokka määräytyy erityisryhmän mukaan. Vuonna 2023 erityisryhmien investointiavustusvaltuus oli 120 M€, vuonna 2024 valtuus on 63 M€ ja vuonna 2025 valtuutta vähennetään 15 miljoonaan euroon. Tämä tarkoittaa sitä, ettei ikääntyvien kohteisiin riitä enää investointiavustusvaltuutta, jolloin ainoastaan korkotukilainalla rahoitettujen kohteiden vuokrataso nousee ikääntyneiden maksukykyä korkeammaksi. Tämä taas lisää pienituloisten ikääntyneiden toimeentulotuen tarvetta.

Esityksen mukaan kuntaryhmämuutos aiheuttaa jonkin verran lisää yleistä toimeentulotukitarvetta. Arvion mukaan noin 5 500 jo ennestään toimeentulotukea saavan ruokakunnan toimeentulotuki kasvaa asumistuen alenemista vastaavasti ja muutoksen myötä uusia toimeentulotukea saavia ruokakuntia tulee noin 200. Kuntaryhmämuutos siis siirtää rakenteellisesti lisää asumistuen saajia toimeentulotuelle, jonka tarkoitus olisi olla viimesijainen ja väliaikainen toimeentuloturvan muoto.

Varallisuus

Hallituksen esityksen mukaan asumistuen määräytymisperusteisiin palautettaisiin varallisuusharkinta. Myös valtion tukemien ara-asuntojen asukasvalinnassa varallisuus otetaan huomioon eikä asukkaaksi saa valita, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea. Aran säädösten mukaan asukasvalinnassa ei kuitenkaan tarvitse ottaa huomioon varallisuutta, joka on välttämätöntä ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Ara suosittelee, että asumistuen saajan varallisuuden arvioinnissa otetaan huomioon omaisuuden realistiset realisointimahdollisuudet, esimerkiksi perikunnan osakkuus.

Eläkkeensaajan asumistuki

Osoite

PL 30
Kirkkokatu 12
15141 Lahti

Adress

PB 30
Kirkkokatu 12
15141 Lahti

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Hallituksen esityksen mukaan muutokset vaikuttavat 203 000 eläkkeensaajan saamaan asumistukeen. Tuki lakkaa kokonaan noin 7 600 saajalta. Samaan aikaan eläkeläisten ja ikääntyvien asumiseen sekä arkipäiväiseen elämään kohdentuu muitakin merkittäviä leikkauksia. 1.9.2024 voimaan astuva yleisen arvonlisäveron korotus 25,5 prosenttiin vaikuttaa etenkin pienituloisten ostovoimaan, palvelujen hintaan ja lääkkeisiin.

Lisäksi erityisryhmien, kuten iäkkäiden, ara-vuokra-asuntojen investointiavustus on käytännössä lakkautettu kokonaan ja esteettömyysavustusten sekä iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusten määrärahatasoa on leikattu merkittävästi.

Asumisneuvonta

Asumisneuvonta on työtä, jonka tavoitteena on asumisen turvaaminen ennaltaehkäisemällä ja ratkaisemalla asumisen ongelmia sekä opastamalla asumiseen liittyvissä asioissa. Asumisneuvonnan tavoitteena on vuokravelkojen, asumisen häiriöiden ja häätöjen vähentäminen sekä asumisen jatkumisen turvaaminen.

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi yleisestä asumistuesta ja eläkkeensaajan asumistuesta annettujen lain muuttamisesta tulee lisäämään asumisneuvonnan tarvetta varsinkin uuden, kohtuuhintaisemman asunnon etsinnässä. Asumisen ohjauksen, neuvonnan sekä vuokravelkojen selvittelyn tarve tulee kasvamaan.

Asumisneuvontaa ei ole tällä hetkellä saatavilla kaikissa kunnissa ja olemassa olevat palvelut ovat hyvin kuormittuneet. Asunnon haussa auttaminen on vain yksi asumisneuvojen tehtävistä.

Mikäli asiakkaalla on luottohäiriömerkintä, hänen mahdollisuutensa saada Kelan asumisnormeihin sopiva kohtuuhintainen vuokra-asunto on paljon heikompi kuin

Osoite

PL 30
Kirkkokatu 12
15141 Lahti

Adress

PB 30
Kirkkokatu 12
15141 Lahti

Puhelin . Telefon

029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

luottohäiriöttömän. Varsinkin yksityiset vuokranantajat rajaavat pois merkinnän omaavia.

Asumisneuvontaa tulisi olla tarjolla kaikissa kunnissa kaikille kuntalaisille asumismuodosta riippumatta. Aran kunnille tarkoitetun asumisneuvonta-avustuksen määräraha puolitettiin valtion vuoden 2024 talousarviossa 4 milj. eurosta 2 milj. euroon. Kuntiin palkatut asumisneuvojat antavat asumisneuvontapalvelua vuokra-asukkaiden lisäksi myös asumisoikeus- ja omistusasunnoissa asuville.

Toimeentulotukilain ja asumistukilain uudistusten sekä asumisneuvonta-avustuksen määrärahan puolittamisen ohella hallitus on samanaikaisesti vähentämässä merkittävässä määrin kohtuuhintaisen ara-asuntotuotannon rahoittamista. Kaikki näiden muutosten vaikutus tulee kohdistumaan negatiivisesti varsinkin pienituloisiin ja heikoimmassa asemassa oleviin kansalaisiin.

Osoite

PL 30
Kirkkokatu 12
15141 Lahti

Adress

PB 30
Kirkkokatu 12
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi