

HE Talousarvioesitys 2026

Ympäristövaliokunnan kuuleminen 30.9.2025

Asiantuntijalausunto/Laura Hassi

laura.hassi@kuntaliitto.fi

Mitä TAE tuo kuntiin vuonna 2026

- **Asuntotuotannon taso valtion tukeman tuotannon varassa**
 - Korkotukilainan myöntämisvaltuus 2026 mahdollistaa n. 4.500 – 5.000 asunnon aloituksen
 - Suunnitelmat pudottaa myöntämisvaltuus 500.000 M tasolle vuonna 2027 pudottanee kokonaistuotannon tasolle, joka nostaa asuntopulan riskiä suurissa kaupungeissa
 - Kuntaliitto pitää tärkeänä, että myöntämisvaltuuden tasoa seurataan suhteessa käynnistyvään asuntotuotantoon ja tarvittaessa tasoa nostetaan.
 - Matala myöntämisvaltuuden taso nostaa esiin kysymyksen siitä, miten korkotukivaltuus jakautuu yhtäältä kaupunkiseutujen, toisaalta keskus- ja kehyskuntien välillä

- **Asumisen turvaaminen**

- Häätöjen määrä lisääntyy, asunnottomuus kääntynyt kasvuun
- TAE-toimet:
 - Asumisneuvonta 2 M
 - HVA-keskuskaupungit –yhteistyömallit n. 4 M
- Asuntopoliittisilla toimilla, ilman sosiaaliturvan vahvistamista, suunta ei käänny
- Häätöjä toteutuu aiempaa merkittävästi enemmän myös maaseudulla
- HVA:n investoinnit palveluasumiseen rajautuvat kuntakentän ulkopuolelle

- **Segregaation torjuminen**

- Asuntopolitiikan aikajänne pitkä, asuntotuotannon jälki näkyy vuosien päästä
- TAE-toimet:
 - ASO-tuotannolle ei rahoitusta 2026-27
 - ASO-lainsäädäntöön korjauksia
- Välimallien käyttö hintaherkillä alueilla on työkalu, jota ei voi korvata muilla toimilla

Elinvoima ja asuminen – huomio positiiviseen muutokseen

- Positiiviset ongelmat vuokra-asuntomarkkinoilla: kysyntä ylittää tarjonnan useilla seuduilla/alueilla
 - Teollisten investointien mahdollisuudet kasvussa fossiilittoman energiatuotannon myötä
 - Matkailun vahva kehitys jatkuu
- Yksityiset investoinnit hajautuvat
 - Asuntosijoittaminen kohdistuu alueille, joilla maan arvo on korkea = suuret kaupungit
 - Teolliset investoinnit kohdistuvat alueille, joilla maan arvo on matala = pienet kaupungit
- Tarve kuntataustaiseen vuokra-asuntotarjontaan on merkittävää kuntakoosta riippumatta

Uusia vaihtoehtoja, vaihtoehtoisia toimintatapoja?

- Rahoituksen tilannekuva
 - Pankkien luotonanto asuntorakentajille on kiristynyt, toistaiseksi pysyy kireänä
 - Valtion tuotantotuki pienenee
- Kuntayhtiöt joutuvat sopeutumaan aiempaa pienempään rahoitukseen
 - On voitava rakentaa hyviä asuntoja nykyistä edullisemmin
- Kuntaliitto vie yhdessä vuokrataloyhtiöiden kanssa eteenpäin tuottavuutta parantavaa asuntorakentamista. Käynnistynyt hanke työstää vuokrataloyhtiöille konseptin, joka nojaa vakioituun tuotantotapaan yhteistyössä rakennusliikkeiden ja rakennustuotteiden valmistajien kanssa.
 - Pilottikohteita käynnistyy vuoden 2026-27 aikana tavoiteaikataulun mukaan

Asuntopoliittisten instituutioiden tulevaisuus?

- Valtion asuntorahaston sulauttaminen talousarvioon ja budjettiin perustuva tuotantotuki muuttavat toimintaympäristön pysyvästi
 - Aiempi tapa toimia on perustunut siihen, että sovitut ominaisuudet, vaatimukset ja yleiset piirteet täyttävät hankkeet etenevät rahoituskäsittelyssä
 - Kaupungit ovat voineet asettaa strategisia tavoitteita myös kohtuuhintaisena pidetyn tuotannon osalta, koska on voitu luottaa systeemin toimivuuteen
- Miten ”julkinen valta” ymmärretään perustuslain 19 pykälässä, joka sitä velvoittaa asumisessa? (Kunta/valtio/hyvinvointialue)
 - Parlamentaarinen keskustelu tarpeen
 - Kunnalla ei lakisääteistä velvollisuutta omistaa vuokra-asuntoja
 - 1970- ja 80-luvun vuokra-asuntokanta on pienissä kunnissa tulossa elinkaarensa päähän. Kattava vuokraustoiminta on joka tapauksessa jäämässä historiaan
- MAL-sopimusten yhteys asuntopolitiikkaan
 - Saavutettava ja kohtuuhintainen asuminen on kriittinen tekijä palvelualojen toimijoille

KIITOS!