

**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

1 (14)

**Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2026 (HE 99/2025 vp)**

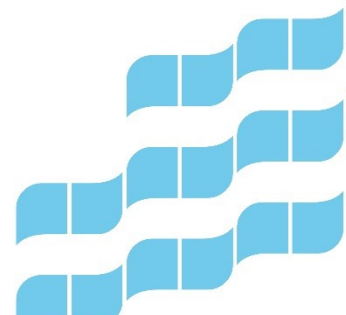
*Kiitän mahdollisuudesta toimittaa asiantuntijalausuntoni eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2026. Lausuntopyynnön mukaisesti esitän lausunnossani yleisiä huomioita talousarvioesityksestä YM:n pääluokan luvun 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen osalta. Lausunto on rakennettu siten, että aluksi esitän kokoavat huomioni talousarvioesityksestä. Tarkemmat huomiot on koostettu lausuntopyynnössä eriteltyjen teemojen mukaisten otsakkeiden alle.*

**Kokoavat huomiot talousarvioesityksestä**

Kokoavasti totean, että talousarvioesityksellä vuodelle 2026 on merkittäviä vaikutuksia asunnottomuuden ehkäisyyn, asumisneuvonnan toteuttamiseen sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiin Tampereen seudulla.

Valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen leikkaaminen on huolestuttavaa.

Korkotukilainavaltuuden ja erityisryhmien investointiavustusten vähentäminen heikentää mahdollisuuksia vastata kasvukeskusten, kuten Tampereen, kohtuuhintaisten asuntojen tarpeeseen. Erityisesti investointiavustusten riittämättömyys vaarantaa haavoittuvien ryhmien, kuten vammaisten ja ikääntyneiden, asumisen turvaa. Valtion tulisi aktiivisesti luoda edellytyksiä aidosti kohtuuhintaiselle asumiselle siten, että asukkaalle maksettavaksi tulevat kustannukset muodostaisivat linjakkaan kokonaisuuden sosiaaliturvan tason kanssa. Valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen pitkäjänteisyys, ennustettavuus ja riittävyys ovat ehdottomia edellytyksiä yleishyödyllisten rakennuttajien toiminnalle.



**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

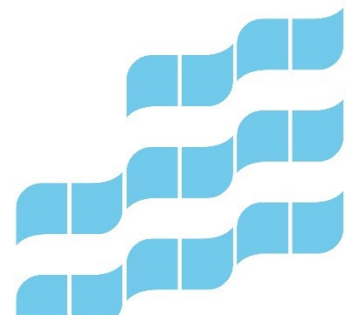
2 (14)

Huomautan tähän liittyen myös, että perustuslain 19.4 §:ään kirjattu valtiosääntöinen toimintavelvoite edistää oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä ei koske ainoastaan kuntia ja hyvinvointialueita, vaan myös valtiota ja esimerkiksi lainsäätäjää. Riittävä panostus valtion tukemaan asuntotuotantoon on myös käytännössä ennakoedellytys sille, että kunnat ja hyvinvointialueet pystyvät suoriutumaan asumiseen liittyvistä perusoikeusvelvoitteistaan.

Segregaation ehkäisy ja hallintamuotojen monipuolisuus edellyttävät valtion tukeman asuntotuotannon toteuttamista myös korkeamman hintatason alueille. Toivon valtion tukevan tätä sekoittavan asuntopolitiikan tavoitetta rahoittamalla kohtuuhintaista asuntotuotantoa myös korkeamman hintatason alueille silloin kun asuntojen vuokrataso jää aidosti kohtuuhintaiseksi suhteessa alueen muuhun asuntokantaan. Asumisoikeusasumisen valtion tuen päättymisen uhkaa monipuolisen asumisen mahdollisuuksia. Toivon, että asumisoikeusasuntoja päästään taas jatkossa toteuttamaan. Valtion tulisi kohdistaa resurssejaan myös lähiöiden kehittämiseen, tukien kuntien työtä sekä lähiöohjelma-avustuksin, tiedontuotannon että kehittämissyhteistyön kautta.

Kaupungin omat toimet, kuten tontinluovutuksen ohjelmointi ja suhdannetoimenpiteet, tukevat asuntotuotantoa, mutta eivät yksin riitä. Valtion rooli kohtuuhintaisen asumisen rahoituksen turvaamisessa on ratkaiseva, ja sen tulee olla linjassa sosiaaliturvan tason kanssa.

Asunnottomuuden kasvu sekä sosiaaliturvaan tehdyt tiukennukset korostavat entisestään pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen tähtäävän ohjelman ja siihen liittyvän siirtomäärärahan keskeistä merkitystä. Asumisneuvonnan kysyntä on kasvanut voimakkaasti, ja sen rooli on keskeinen asumiseen liittyvien ongelmien torjunnassa ja sosiaalisen turvallisuuden



**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

3 (14)

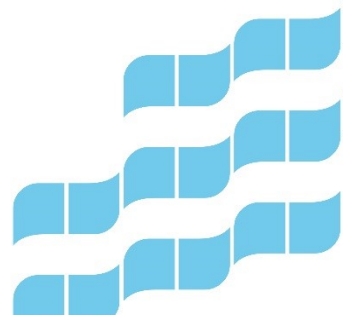
edistämisessä. Katson, että nykyinen valtionavustus ei kuitenkaan riitä vastaamaan kasvavaan tarpeeseen.

Huomautan kokoavien päätelmien osalta lopuksi, että talousarvioesityksen YM:n pääluokan luvun 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen ehdotuksia olisi perusteltua arvioida yhdessä muiden talousarviossa esitettyjen muutosten kanssa, joilla on välitön vaikutus yhteiskuntapolitiikan toimeenpanoon. Esimerkiksi yleisen asumistuen menoleikkausten, toimeentulotuen uudistuksesta saatavan, valtio-osapuolelle kohdistuvan säästön, elatusavun ensisijaisuuden vahvistamisen elatustukeen nähden sekä työttömyysturvaan tehtävien muutosten voidaan omalta osaltaan ennakoida lisäävän entisestään erittäin edullisten asuntojen tarvetta sekä lisätä asumiseen ja henkilökohtaiseen talouteen liittyvän ohjauksen ja neuvonnan tarvetta. Pienituloisuusasteen kasvu haastaa myös asunnottomuuden vähentämiseen tähtäävää työtä, sillä Tampereella asunnottomista tiedetään, että viimesijaisen taloudellisen tuen varassa elävillä henkilöillä on korostunut riski asunnottomaksi jäämiselle myös silloin, kun henkilön tilanteeseen ei liity muita sosiaalisina ongelmina näyttäytyviä vaikeuksia, kuten päihteiden ongelmakäyttöä tai psykiatrasta sairastavuutta.

Perustelen lausuntoani tarkemmin seuraavasti.

**Asunnottomuus**

Tampereen kaupungin toteuttaman arvion perusteella asunnottomuus kasvoi Tampereella vuonna 2024 merkittävästi vuoden 2023 arvioon verrattuna. Poikkileikkauspäivän arvion mukaan Tampereella oli 15.11.2024 391 yksin elävää asunnotonta, joista pitkäaikaisesti asunnottomia henkilöitä oli 92, kun vastaavat luvut vuonna 2023 olivat 274 ja 33. Myös toimitettujen häätöjen määrät kasvoivat.



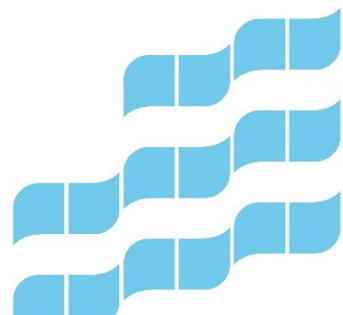
**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

4 (14)

Asunnottomien henkilöiden sosiaalisista olosuhteista Tampereella tiedetään, että lähes puolella on taustallaan merkittävää velkaantumista tai taitamattomuutta taloudellisissa asioissa. Päihteiden ongelmakäyttö puolestaan liittyy kuitenkin entistä harvemmin asunnottomuuteen, vaikka sen osuus on edelleen merkittävä. Päihteiden ongelmakäyttö näyttää altistavan asunnottomuuden pitkittymiselle, mutta yleisimmät olosuhteet liittyvät asunnottomilla vaikeaan velkaantumiseen, taitamattomuuteen taloudellisissa asioissa ja hauraisiin itsenäisen asumisen taitoihin. Kuitenkin kokonaisuudessaan vain noin reilulla puolella asunnottomiksi arvioiduista henkilöistä oli työskentelyä sosiaalihuollossa.

Tampereen kaupungin ja Pirkanmaan hyvinvointialueen yhteinen Omaan kotiin -hanke, joka on perustettu tukemaan Tampereen kaupungin ja Pirkanmaan hyvinvointialueen yhteisen toimenpideohjelman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi vuoteen 2027 mennessä (<https://www.pirha.fi/documents/d/guest/tampereen-kaupungin-ja-pirkanmaan-hyvinvointialueen-toimenpideohjelma-pitkaaikaisasunnottomuuden-poistamiseksi-vuoteen-2027-mennessa>) toteutumista, juurtuu tietoon asunnottomien henkilöiden tosiasiallisista olosuhteista sekä monialaiseen ammatilliseen tietoon asunnottomuusilmioistä Pirkanmaalla. Omaan kotiin -hankkeen ensimmäisellä puoliskolla Pirkanmaan hyvinvointialue ja Tampereen kaupunki ovat pyrkineet erityisesti vahvistamaan sosiaali- ja terveyspalvelujen saatavuutta ja kokemuksellista saavutettavuutta, vahvistamaan sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen integraatiota ja mahdollisuuksia entistä kiinnipitävämpään työotteeseen sekä vahvistamaan vuokranantajien kanssa tehtävää yhteistyötä asumisen nivelvaiheissa sekä selvittämään, kuinka niiden kuntalaisten, jotka ovat kaikista vaikeimmassa asemassa vuokra-asuntomarkkinoilla, asunnonsaamista ja asumisen järjestämistä olisi mahdollista helpottaa sellaisten mallien avulla, jotka pienentävät vuokranantajille asuttamisesta mahdollisesti aiheutuvaa taloudellista riskiä.



**Asiantuntijalausunto**

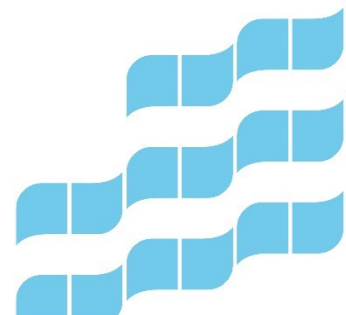
Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

5 (14)

Laaditun toimenpideohjelman sekä Omaan kotiin -hankkeen, jota on rahoitettu kansallisen ohjelman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi siirtomäärärahalla ohjelmakaupungeille ja niitä vastaaville hyvinvointialueille, toimet ovat jo syksyllä 2025 laaditun arvion mukaan olleet vaikuttavia. Alustavan arvion mukaan vaikuttaa siltä, että vuoden 2024 poikkileikkauspäivänä pitkäaikaisesti asunnottomaksi arvioitujen henkilöiden asunnottomuutta on onnistuttu tehokkaasti päättämään. Kehittämistyöllä on onnistuttu myös pääsemään tilanteeseen, jossa asunnoton henkilö ei enää joudu odottamaan merkittäviä aikoja pääsyä tarvettaan vastaaviin sosiaalihuollon palveluihin.

Kuitenkin kiristynyt yhteiskuntapoliittinen ympäristö on aiheuttanut lisää haasteita itsenäisen asumisen järjestämiseen sellaisten henkilöiden osalta, jotka ovat valmiiksi vuokra-asuntomarkkinoilla haastavassa asemassa. Lisäksi on syytä varautua sosiaalihuollon palvelu-uudistukseen, jonka tarkoitus on kirkastaa sosiaalihuollon palvelujärjestelmältä edellytettäviä keskeisiä elementtejä, mutta joka samalla saattaa vaikuttaa siihen, että sosiaalihuollon palveluita ei järjestetä enää nykyisenlaisessa laajuudessa. Palvelu-uudistus yhdistyy sosiaalihuollon palveluvalikoiman periaatteista säätämiseen, jossa korostettaneen jatkossa sitä, että kustannusten tulisi olla saatavissa olevaan hyvinvointihyötyyn nähden kohtuulliset.

Pidän keskeisenä, että osin sosiaaliturvan kiristykseen ankkuroituvaa pienituloisten taloudellisen tilanteen heikkenemistä entisestään pyritään lieventämään määrätietoisella ja suunnitelmallisella asunnottomuuden vastaisella työllä, jossa pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen liittyvän ohjelman siirtomäärärahalla on aivan ratkaiseva merkitys. Siksi pidän erittäin myönteisenä, että ohjelmaan on varattu määrärahoja myös vuoden 2026 talousarvioon. Pidän edelleen keskeisenä, että keskuskaupungit niitä vastaavien hyvinvointialueiden kanssa



**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

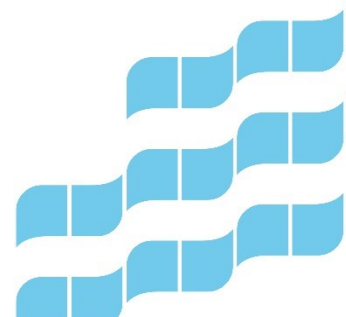
6 (14)

voivat hakea valtionavustusta pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi tarkoitettuihin kehittämistoimiin, eikä avustusta kohdenneta esimerkiksi vain hyvinvointialueiden käyttöön.

**Asumisneuvonta**

Tampereen kaupunki on solminut nykyisen Valtion asuntorakentamisen keskuksen kanssa sopimuksen asumisneuvonnan järjestämisestä asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain voimassaoloajalle. Kyseisen lain 4.1 §:n mukaan avustusta asumisneuvontapalveluun myönnetään valtion talousarvion rajoissa enintään 80 prosenttia asumisneuvontapalvelun tuottamisen, laajentamisen tai kehittämisen aiheuttamista hyväksyttävistä ja kohtuullisista kustannuksista. Kun Tampereen kaupunki solmi sopimuksen asumisneuvonnan järjestämisestä, ennakoitiin, että avustusprosentit ovat varsin korkeita, joka madalsi kynnystä kehittää ja laajentaa asumisneuvontatehtävää. Kuitenkin valtakunnallisen avustusvarauksen puolittamisesta sekä asumisneuvonta-avustusta hakeneiden kuntien määrän kasvun johdosta asumisneuvontaan kohdentuva avustusprosentti on laskenut siten, että vuonna 2025 se oli Tampereen kaupungin kohdalla enää 36 % avustettavan asumisneuvontapalvelun hyväksyttävistä kustannuksista.

Toimitettuja häättöjä koskevasta ulosottolaitoksen tilastosta kuitenkin ensinnäkin tiedetään, että keskimäärin vuosina 2022–2024 Pirkanmaalla toimitetuista häädöistä 40 % toteutui muualla kuin Tampereella. Toiseksi asunnottomia henkilöitä koskevasta tiedonkeruusta tiedetään, että noin joka kymmenes asunnoton tamperelainen on muuttanut Tampereelle vailla vakinaista asuntoa toisesta kunnasta. Asumisneuvonnan työskentelyorientaatio mahdollistaa puuttumisen asumisessa ilmeneviin ongelmiin ennen kuin ne vaativat esimerkiksi sosiaalihuollon interventiota. Asumisneuvonnan avulla voidaan myös tukea itsenäistä



**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

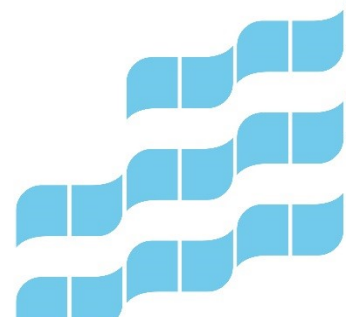
7 (14)

selviytymistä ja vahvistaa sosiaalista turvallisuutta ennen kuin haasteet kumuloituvat sosiaalihuollon tarpeeksi.

Tampereen kaupungin tarjoaman asumisneuvonnan yhteydenotto- ja asiakasmäärät ovat kasvaneet erityisesti vuosina 2024 ja 2025. Tampereen kaupungin asumisneuvonnassa yhteydenottojen määrät ovat kasvaneet tarkastelujaksolla 1.4.2024–31.3.2025 289 % verrattuna ajanjaksoon 1.4.2023–31.3.2024. Uusien asiakkaiden määrä on kasvanut samalla tarkastelujaksolla 126,94 %. Vastaavasti vertaillen ajanjaksoa 1.1.–30.9.2024 sekä ajanjaksoa 1.1. – 30.9.2025 asumisneuvontaan tehtyjen yhteydenottojen määrät ovat nousseet 56,50 % sekä uusien asiakkaiden määrä noin 20 %.

Osin yhteydenottomäärien kasvu selittyy asumisneuvonnan saatavuuden ja kuntalaisten palvelutietoisuuden vahvistumisella, jota voidaan samalla pitää asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain keskeisenä tavoitteena. Kuitenkaan kasvu ei selity yksin tällä, sillä asumisneuvonnan tilastoinnista on pääteltävissä, että yhä useampaa asiakasta tavataan useampia kertoja, joka johtuu elämäntilanteiden monimutkaistumisesta. Asumisneuvonnan asiakaskunnassa korostuu pienituloisuus (todennetusti yli puolet asumisneuvonnan asiakkaista), joihin sosiaaliturvaleikkaukset osuvat kipeimmin.

Siten pidän aivan ensiarvoisen tärkeänä, että myös pienemmillä kunnilla olisi tosiasiallinen mahdollisuus tarttua asumisneuvontatehtävään sekä suuremmilla kunnilla mahdollisuus laajentaa asumisneuvontaa vastaamaan kuntalaistensa tarpeita muuttuvassa yhteiskuntapoliittisessa toimintaympäristössä. Pidän myönteisenä, ettei asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 maksettavan valtionavustuksen määrää ole vähennetty vuoteen 2025 verrattuna, mutta huomautan, että kuntatalouden kiristyvässä tilanteessa



**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

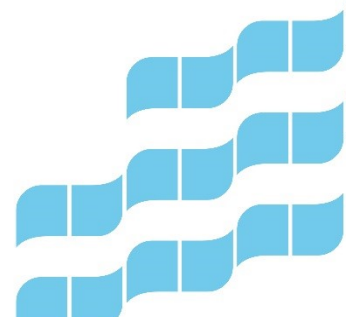
8 (14)

nykyinen avustusvaraus voi osoittautua riittämättömäksi. Huomautan edelleen, että asumisneuvonnan tuesta kunnille annetun lain tarkoituksena on paitsi kannustaa kuntia parantamaan asumisneuvonnan saatavuutta alueellaan, myös kerätä kokemuksia sekä tietoa asumisneuvonnan toteuttamisesta, jonka perusteella voidaan harkita asumisneuvonnan järjestämisvastuun osoittamista viranomaistehtäväksi. Kokemusten kartuttamisen näkökulmasta nykyinen avustusvaraus voi osoittautua haastavaksi, sillä vuonna 2025 Suomen 308 kunnasta 40 toteutti asumisneuvontaa kokeilulain perusteella maksettavan avustuksen turvin.

Jo asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annettua lakia koskevassa säädösvalmistelussa arvioitiin asumisneuvonnan vaikuttavuus ja kustannustehokkuus erityisesti vuokra-asumisessa aiempien ohjelmien ja valtionavustustoiminnan kokemusten perusteella osoitetuksi. Tuolloin myös katsottiin, että yhteistyö asumisneuvojan kanssa koetaan usein ratkaisevaksi oman talouden ja asumisen saamisessa hallintaan (HE 129/2022 vp, s. 31). Kuusikkokuntien sekä Jyväskylän kaupungin yhdessä hankkiman asumisneuvonnan kustannusvaikuttavuutta mittaavan työkalun pilottivaiheen testijakso tukee käsitystä Tampereen kaupungin asumisneuvonnan merkittävästä yhteiskunnallisesta kustannusvaikuttavuudesta. On siten odotettavaa, että asumisneuvonta-avustuksen kasvattaminen olisi omiaan tuomaan merkittäviä yhteiskunnallisia kustannussäästöjä.

***Valtion tukeman asuntotuotannon kohdentaminen***

Valtion asuntorahaston lopettaminen on käynnissä ja valtion asuntorahoitus on siirtymässä toteutettavaksi valtion vuosittaisen budjetin kautta. Hallitusohjelman kirjausten sekä valtion vuoden 2026 talousarvion taloussuunnitelmavuosien mukaan valtion rahoitus kohtuuhintaiselle



**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

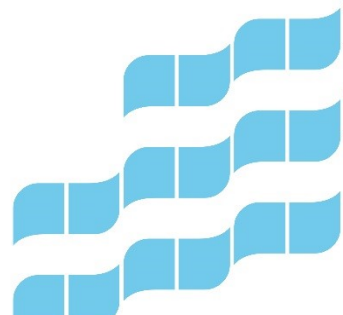
9 (14)

asuntotuotannolle on laskemassa merkittävästi. Talousarvioesityksessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi ehdotetaan 1 135 miljoonaa euroa vuodelle 2026. Tällä voidaan toteuttaa arviolta noin 5 000 valtion tukemaa asuntoa. Korkotukilainavaltuus on 1 115 miljoonaa euroa pienempi kuin vuonna 2024 ja 615 miljoonaa euroa pienempi kuin vuonna 2025. Valtion tukemaa asuntotuotantoa aloitettiin vuonna 2024 Suomessa noin 8 400 asunnon verran, joista noin 1 100 asuntoa Tampereella. Vuonna 2025 Suomessa arvioidaan käynnistyvän noin 8 100 valtion tukeman asunnon rakentaminen, joista yli tuhannen arvioidaan käynnistyvän Tampereelle.

Valtion korkotukivaltuuden leikkaaminen on erittäin huolestuttavaa erityisesti edellä kuvattujen asunnottomuuden lisääntymisen ja asumisneuvonnan tarpeen voimakkaan kasvun myötä. Korkotukilainavaltuuden leikkaaminen ei edistä tavoitetta kohtuuhintaisesta vuokra-asuntotuotannosta ja eri väestöryhmien asunto-olojen parantamisesta.

Huomautan myös, että riittävä korkotukilainavaltuus on valtio-osapuolen keskeisimpiä keinoja perustuslain 19.4 §:ään liittyvän edistämismääräyksen sekä perustuslain 22 §:ssä säädettyyn yleiseen perus- ja ihmisoikeuksien turvaamismääräyksen toteuttamiseen asumisen osalta. Ottaen huomioon perusoikeuksiin liittyvän heikennyskiellon, esitän huoleni siitä, kuinka käytännössä valtiosääntöisenä toimeksiantona toteutettua velvollisuutta edistää oikeutta asuntoon voidaan riittävän pitkäjänteisellä tavalla edistää tilanteessa, jossa sen toteuttamiseksi edellytettävät taloudelliset resurssit ovat riittämättömät.

Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain suunnitelman, jossa päätetään kunkin vuoden korkotukivaltuuden käytöstä ja jaosta. Vuoden 2025 käyttösuunnitelman mukaan valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta tulee kohdistaa suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti



**Asiantuntijalausunto**

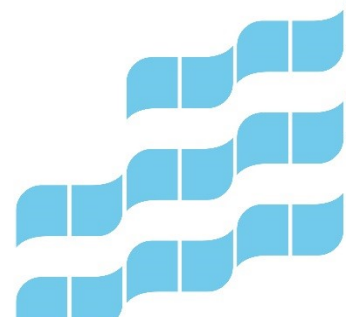
Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

10 (14)

Helsingin seudulle. Pääkaupunkiseudulle onkin kohdentunut noin 2.8-kertaisesti korkotukivaltuutta verrattuna Tampereen seutuun (liukuva vuosisumma 2.4.2025, lähde: Varke). Tampereen kaupungin väestönkasvu muodostuu pääosin pienituloisista. Tällä hetkellä noin joka kymmenes tamperelainen elää toimeentulotuen varassa. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarve on patoutunut useampien vuosien aikana, aiheuttaen yleishyödyllisille toimijoille purkamattomia asuntojonoja. Haluan korostaa, että tulevina vuosina korkotukivaltuuksien vähetessä tulee valtuuksia kohdentaa aiempaa isommalta osalta Tampereen seudulle.

Vuosina 2015–2023 erityisryhmien investointiavustuksen taso koko maahan on vaihdellut 90–120 miljoonan euron välillä, minkä turvin erityisryhmille on toteutettu vuosittain keskimäärin yli 2 300 asuntoa. Vuonna 2024 erityisryhmien investointiavustus putosi 63 miljoonaan euroon, ja vuosina 2025 sekä 2026 vain 15 miljoonaan euroon. Tällä arvioidaan voitavan toteuttaa vuosittain vain noin 400 asuntoa erityisryhmille koko maassa. Erityisryhmien kohteista painotetaan ensisijaisesti vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien kohteita.

Pirkanmaan hyvinvointialueen alueellinen kehityssuunnitelma 2025–2035 kuvaa asumispalveluiden verkoston suunnitelmissa 2024–2035 esitettyjen ja hyväksytyjen muutosten toimeenpanoa. Kehityssuunnitelman mukaan Pirkanmaalla on kaikkiaan tarve 62 asumispalveluiden yksikölle, joista Tampereelle 33 yksikköä vuoteen 2035 mennessä. Yksikkötarpeina Tampereella on 16 asumisyksikköä vammaisille, 12 asumisyksikköä ikäihmisille, kolme asumisyksikköä lasten ja nuorten sijaishuollolle sekä kaksi yksikköä mielenterveys- ja päihdekuntoutumiseen. Paine uusista asumispalveluyksiköistä perustuu väestön kehitykseen sekä uusiin asiakastarpeisiin. Pidän investointiavustusvaltuuden tasoa täysin riittämättömänä suhteessa Pirkanmaan hyvinvointialueen kehityssuunnitelman tarpeisiin. Myöskään



**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

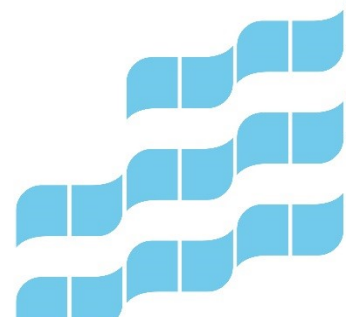
11 (14)

investointiavustuksen kohdentuminen vammaisille henkilöille ja pitkäaikaisasunnottomille ei vastaa tarpeeseen. Pirkanmaalla on tarve rakentaa kohtuuhintaisia asuntoja näiden ryhmien lisäksi esimerkiksi ikääntyneille.

Esitän epäilyni siitä, onko korkotukilainavaltuuksien ja erityisryhmien investointiavustusten tarpeita peilattu laisinkaan kuntien ja hyvinvointialueen todelliseen tarpeeseen sekä onko valtuuksien pitempiaikaisella leikkaamisella positiivisia taloudellisia vaikutuksia valtion talouteen. Mikäli erityisryhmien asumiskustannukset tuotantotukien vähentymisen vuoksi kasvavat, lisää se todennäköisesti valtion niin ikään rahoittamien asumispalveluiden kustannuksia olettaen, että asiakkaiden tulot eivät mahdollista vastaavan suuruista vuokran lisäystä. Toisin sanoen, mikäli vuokrat nousevat, jää asukkaalta vastaavasti maksamatta palvelumaksuja. Hyvinvointialue joutuu myös maksamaan osaa vuokrasta, ja hyvinvointialueelta jää saamatta aiempaa suurempi osa palvelumaksua asiakkaalta.

***Segregaation ehkäisy***

Tampereen kaupunki pyrkii asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin varmistamaan, että Tampereella on tarjolla kohtuuhintaisia, monipuolisia ja ekologisesti kestäviä asumisratkaisuja tulevana vuosina. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa tulee kuitenkin edistää täydennys- tai uudisrakentamisen alueilla niin, että asumisen monimuotoisuus eli mm. hallintamuotojen monipuolisuus säilytetään. Tämä tarkoittaa, että kaupunki ohjaa esimerkiksi valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon ja vapaarahoitteisten asuntokohteiden sijoittumista niin, että alueellinen segregaatio eli haitallinen eriytyminen ei kiihtyisi. Tampereen kaupunki on tehnyt asuinhankeiden hallintamuotoihin kohdistuvaa ohjausta vuosikymmenten ajan.



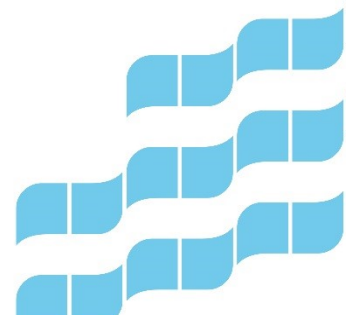
**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

12 (14)

Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjaukset vuosille 2026–2029 ovat luonnosvaiheessa. Luonnoksessa esitetään kohtuuhintaisten asuntojen aluekohtaiseksi maksimiosuudeksi lähtökohtaisesti 35 % tarkastelualueen (esim. kortteli) asunnoista, jotta hallintamuotojen monipuolisuus toteutuisi. Eräillä eriytymisriskissä olevilla asuinalueilla maksimiosuudeksi esitetään tätä pienempää osuutta. Kuitenkin kohtuuhintaisten asuntojen tarve on suuri, ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteeksi esitetään linjausluonnoksessa vähintään 750 asuntoa vuodessa, mikä vastaa kolmasosaa kokonaisasuntotuotannon tavoitteesta. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi kohtuuhintaista asuntotuotantoa tulisi voida toteuttaa tasapainoisesti erilaisille alueille ympäri kaupunkia – myös ns. korkeamman hintatason alueille. Kaupungilla on suuri vastuu kohtuuhintaisen rakentamisen mahdollistamisesta myös näillä sijainneilla, edullisimpien rakennuspaikkojen tunnistamisesta kustannustehokkaan rakentamisen mahdollistavaan kaavoitukseen ja tontinluovutukseen. Kuitenkin on mahdollista, että esimerkiksi keskustamaisilla alueille rakentamisen reunaehdot ja niistä johtuvat kustannukset ovat korkeammat, kuin kaupunkien reuna-alueilla. Toivon valtion tukevan tätä sekoittavan asuntopoliitiikan tavoitetta rahoittamalla kohtuuhintaista asuntotuotantoa myös korkeamman hintatason alueille silloin kun asuntojen vuokrataso jää aidosti kohtuuhintaiseksi suhteessa alueen muuhun asuntokantaan.

Valtion tuki uusille asumisoikeusasunnoille päättyy 31.12.2025. Tampereella asumisoikeusasumista on onnistuneesti käytetty asuntopoliittisena välineenä tasapainottamaan alueellisia sosioekonomisia eroja ja se on mahdollistanut asukkailleen asumisen vakautta sekä auttanut polulla kohti omistusasumista. Tampereella on rakenteilla useita asumisoikeusasuntohankkeita, ja toivon, että niitä myös jatkossa päästään toteuttamaan.



**Asiantuntijalausunto**

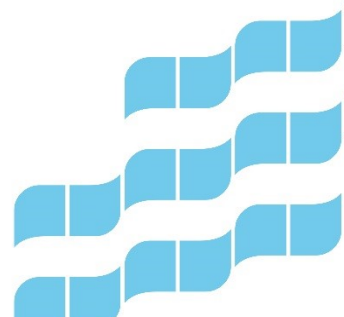
Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

13 (14)

Valtio on joinain hallitusohjelmakausinaan myöntänyt keskuskaupungeille lähiöohjelma-avustuksia. Tampereen kaupunki on nämä hyödyntänyt, tähän mennessä kerrallaan yhteen kaupunginosaan kohdentaen ja vahvasti poikkihallinnollisesti ja yhdessä asukkaiden ja alueen toimijoiden kanssa yhdessä kehittäen. Nyt olemme luoneet kaupunginosakehittämisen toimintamallin, jolla ehkäisemme uusien alueiden haitallista eriytymiskehitystä ja puutumme vanhoilla alueilla ilmenevään segregatioon. Käynnissä on Tampereen kaupunginosakehittämisen strategisen erillisohjelman kokoaminen. On arvokasta, että valtio-osapuolet tekevät yhteistyötä isojen kaupunkien kanssa segregatioon liittyvässä tiedontuotannossa ja yhteiskehittämisessä. Pitäisin tärkeänä, että valtio tukisi lähiöohjelma-avustusten tyyppisesti kaupunkien koordinoimia konkreettisia toimenpiteitä. Valtio pystyy kohdentamaan rahoitusta ja avustuksia myös muulla tavalla, kuntien eri toimialoille, tuomaan resurssia sosiaalisesti ehyiden yhdyskuntien varmistamiseksi.

***Maa- ja asuntopolitiikan toimenpiteet asuntorakentamisen tukemiseksi heikon suhdanteen vuosina***

Vuonna 2023 Tampereella aloitettiin 1 845 asunnon rakentaminen, vuonna 2024 aloitettiin 2 137 asuntoa ja syyskuun 2025 loppuun mennessä on aloitettu 1 505 asuntoa. Asuntotuotanto siis romahti vuonna 2023 verrattuna aiempiin vuosiin, joina asuntoaloituksia oli yli kolmestatuhannesta jopa yli viiteen tuhanteen vuodessa. Kaupunki on pyrkinyt huomioimaan maapolitiikassaan asuntorakentamisen heikon suhdanteen. Vuosina 2024 ja 2025 kaupunki on tukenut asuntotuotantoa määräaikaisin suhdannetoimenpitein, joista merkittävimpänä oli kahden vuoden vuokravapaus kaikille vuoden 2024 loppuun mennessä käynnistyneille hankkeille. Kaupungin keinot asuntorakentamisen tukemiseksi ovat rajalliset, sillä tuen tulee



**Asiantuntijalausunto**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

14 (14)

olla ns. de minimis-tuen rajoissa. Tampereen kaupungin heikon taloustilanteen vuoksi uusia suhdannetoimenpiteitä ei ole suunnitteilla.

Tampereen kaupunki ohjelmoi vuosittain tontinluovutuksen vapaarahoitteiselle ja kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle viideksi vuodeksi eteenpäin. Tampereen kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain rakennusoikeutta kaupungin tontinluovutuksena 100 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 35 000 k-m<sup>2</sup> valtion tukemaa, kohtuuhintaista asuntotuotantoa varten. Kohtuuhintaisten tonttien vuokrahinnoittelu perustuu Varken hyväksymään hinnoitteluun. Vuokrauksen kohteena olevalle tontille ei saa rakentaa muuta kuin valtion tukemaa asuntotuotantoa. Markkinahinnan ja Varke-hinnan välinen erotus on ns. SGEI-tukea eli yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvän palvelun tukea. Kaupunki raportoi SGEI-tuen työ- ja elinkeinoministeriön kautta EU:lle. Kaupungin tonttivuokran osuus uudistuotannon kustannusrakenteessa on huomattavan pieni. Valtion tukemien uusien vuokra-asuntojen alkuvuokralaskelmissa Tampereen kaupungin tonttivuokrien osuus on ollut pääsääntöisesti alle euron asuinhuoneistoneliömetriä kohden kuukaudessa.

Varken korkotukilainapäätökset sisältävät ehdon asuntojen kohdentumisesta asukasvalinnan kautta mm. eniten asunnon tarpeessa oleville, pienituloisimmille ja vähävaraisille, esim. pitkässä korkotukilainoituksessa 40 vuoden ajaksi. Asukasvalintoja ohjaavat lisäksi varallisuus- ja tulorajat. Kunnan ja osaltaan myös hyvinvointialueen tehtävänä on valvoa asukasvalintoja.

Valtion korkotukivaltuuden pienentyessä kaupungit ovat haasteen edessä, sillä kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan edelleen. Sosiaaliturvan leikkauksien myötä kohtuuhintaisen asumisen tarve koskettaa entistä useampia.

