

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asia Rovaniemen kaupungin lausunto eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi (HE 135/2025 vp)

Lausunnonantaja Rovaniemen kaupunki

Lausunnonantajan edustajan yhteystiedot

Mikko Lindroos
kaupunginlakimies
mikko.lindroos@rovaniemi.fi
040 610 3582
PL 8216, 96101 Rovaniemi

Rovaniemen kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä, joka koskee valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamista ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaa lainsäädäntöä.

Rovaniemen kaupunki lausuu kunnioittaen seuraavaa:

1. Johdanto

Rovaniemen kaupunki korostaa, että valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen supistaminen aiheuttavat merkittäviä riskejä kohtuuhintaisen asumisen ja sosiaalisten oikeuksien toteutumiselle erityisesti arktisilla ja kasvavilla alueilla. Esitetyt muutokset vaikeuttaisivat asuntopulan ratkaisemista ja nostaisivat asumisen kustannuksia alueella, jossa rakentaminen on jo ennestään kallista.

Kaupunki pitää välttämättömänä, että lainsäädäntö mahdollistaa jatkossakin monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon sekä turvaa heikoimmassa asemassa olevien asukkaiden oikeuden asumiseen. Ehdotetulla takausmaksulla ei olisi merkittävää vaikutusta tuettuun asuntorakentamiseen.

2. Asuntotilanteen kehitys ja nykyiset haasteet

Rovaniemen kaupungissa asuntotilanne on muuttunut merkittävästi viime vuosikymmeninä. Vielä 2000-luvulla purettiin vanhaa asuntokantaa tarpeettomana, mutta nykyisin kaupungissa vallitsee vakava asuntopula. Yleisen asumistuen muutokset sekä opiskelijoiden asumisen tukeen kohdistuvat muutokset ovat heikentäneet asumisen turvaa. Kestävän kehityksen mukaiset rakentamismääräykset asettavat jatkuvasti uusia vaatimuksia ja kustannuksia rakentamiselle, mikä vaikeuttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamista. Kohtuuhintaisen asumisen puute voi estää myös teollista (mm. kaivosteollisuus, puolustusteollisuus) sijoittumista alueelle. Ylipäänsä asuntojen puute vaikuttaa työvoiman ja opiskelijoiden sijoittumiseen sekä alueen veto- ja pitovoimaan, kun muutto paikkakunnalle ei ole mahdollista asunnon puuttumisen vuoksi.

Asuntotilanne ja vuokrataso Rovaniemellä

- **Vuokrien nousu:** Rovaniemi on ollut viime vuosina Suomen nopeimmin kallistuvia vuokra-asuntomarkkinoita. Vuonna 2025 vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Rovaniemellä 2,5 % vuoden aikana. Kaksioiden vuokrat nousivat 2,3 % huhti–kesäkuussa 2025, mikä oli korkein nousu koko maassa.
- **Keskimääräinen neliövuokra:** Vuonna 2025 Rovaniemellä yksiöiden keskimääräinen vuokra oli 17,0 €/m², kaksioiden 13,0 €/m² ja kolmioiden tai suurempien asuntojen 11,0 €/m².
- **Vuokrien kehitys:** Rovaniemi on johtanut valtakunnallista vuokrien nousutilastoa, ja vuokrien nousu on ollut selvästi nopeampaa kuin pääkaupunkiseudulla.
- **Asuntosijoittajien ykkönen:** Voimakkaasti kohonneiden vuokrien vuoksi Rovaniemi on noussut asuntosijoittajien suosikiksi.

- **Rakentamisen suhdanne:** Lapissa on käynnissä suuria rakennusurakoita erityisesti matkailun vuoksi. Rovaniemellä on isojen investointien vuoksi rakennusalan työllisyys hyvällä tasolla, mikä nostaa rakentamisen hintaa.

3. Rahoitusmekanismien merkitys ja sosiaalisten oikeuksien turvaaminen

Pitkäaikaisesti käytössä ollut rahoitusmekanismi on edistänyt kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja niiden perusparantamista. Rovaniemi sijaitsee arktisella alueella, jossa energian käyttö lisää asumisen kustannuksia. Rakentaminen ilman valtion tukitoimia on kallista. Esitetyt muutokset heikentävät sosiaalisia oikeuksia, erityisesti perustuslain 19.4 §:n mukaista oikeutta asumiseen. Asunnottomuus asuntojen puutteen vuoksi ei ole hyväksyttävä vaihtoehto.

Hallituksen esityksen sivuilla 24-26 on kuvattu ansiokkaalla tavalla uudistuksen vaikutuksia kotitalouksiin. Rovaniemi on yksi näistä kasvukeskuksista ja alueista, joissa heikommassa asemassa olevien asema tulee uudistuksen myötä heikkenemään. Perinteisesti heikoimmassa asemassa olevien asuminen on pyritty etuuksien ohella turvaamaan korkotuki- ja takausjärjestelmillä. Tämä tulisi jatkossakin turvata asuntorahaston purkamisesta huolimatta.

4. Markkinoiden ja valtion rooli kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa

Markkinat eivät nykyisellään kykene tuottamaan kohtuuhintaista asumista riittävän nopeasti. Mikäli valtion tukema asuntotuotantoa voimakkaasti vähennetään ja korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksia entisestään supistetaan (s. 23-24), tulisi tämä toteuttaa pitkällä aikavälillä. Asuntotuotannon vajavaisuus sekä rahoituksen äkillinen ja jyrkkä supistaminen ovat ongelmallisia. Rovaniemen kaupunki tukee asuntotuotantoa omilla toimillaan, mutta lainoituksen ja uudistuotannon tarve on edelleen merkittävä.

Rakennusvalvonnan mahdollisuudet puuttua vapaarahoitteisten kohteiden kaavanvastaiseen käyttöön ovat nykyiselläänkin heikot. Korkotuetuissa kohteissa on huomattavasti suurempi todennäköisyys sille, että asunnot ovat asumiskäytössä niitä koskevien rajoitteiden vuoksi.

5. Valtion asuntorahaston rooli ja tulevaisuus

Valtion asuntorahasto on tuonut vakautta, koska se ei ole ollut suoraan valtion budjettitalouden alainen. Rahaston lakkauttaminen yhdistettynä korkotukivaltuuksien voimakkaaseen supistamiseen on merkittävä muutos, joka vaikuttaa välillisesti asumisen kustannuksiin ja asuntotuotannon tukemiseen. Lainsäädäntöä tulisi kehittää ja purkaa ARA- ja VARKE-rahoitukseen liittyviä rajoituksia, jotta asuntojen rakentaminen vapaarahoitteisena olisi mahdollista.

Nykyisellään rajoitusten alaisia kohteita ei voida käyttää vapaarahoitteisten kohteiden vakuutena, vaikka toimijalla olisi muuten edellytykset rakentaa uusia tai perusparantaa kohteita. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokria ei nykyisin voi tasata ARA-rahoitteisten kohteiden kanssa, ja uusien kohteiden vuokrat muodostuvat merkittävästi korkeammiksi kuin muiden asuntojen. Korkotukia käyttävien toimijoiden viesti on, että mikäli vakuuksia olisi, rakentamiseen ryhdyttäisiin viipymättä.

6. Yhteenveto

Rovaniemen kaupunki korostaa, että esitetyt muutokset aiheuttavat merkittäviä riskejä kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle erityisesti kasvavilla alueilla. Kaupunki pitää tärkeänä, että lainsäädäntöä kehitetään siten, että se mahdollistaa monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon myös jatkossa.

Rovaniemellä 15. lokakuuta 2025

Mikko Lindroos
kaupunginlakimies
Rovaniemen kaupunki