

Kaupunkiympäristön palvelualue
asuntoasiainpäälikkö Helene Vanninen

22.10.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunta

**Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi valtion
asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon
takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi**

Kiitän mahdollisuudesta lausua otsikon mukaisessa asiassa. Kirjallisena lausuntonani esitän kunnioittaen seuraavan.

Lahden kaupunki on 30.6.2025 jättänyt lausuntonsa valtion asuntorahaston lakkauttamista ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista koskevaan hallituksen esitysluonnokseen ja vuotta aiemmin myös takausmaksuja koskeneeseen hallituksen esitykseen. Lausunnoissaan Lahden kaupunki ei kannattanut kumpaakaan esitystä.

Lahden kaupunki pitää myönteisenä, että nyt käsillä olevaan hallituksen esitykseen sen tavoitteita ja vaikutusten arviointia on edelleen varsin ansiokkaasti täsmennetty. Tekstissä ei kuitenkaan mielestämme käy riittäväällä tavalla ilmi, kuinka esityksen lukuisia negatiivisia vaikutuksia tai riskejä aiotaan hallita tai lieventää ja miten esityksellä tavoiteltuja asioita ja siitä seuraavia mahdollisia negatiivisia vaikutuksia ja riskejä on punnittu keskenään. Lakimuutoksen liittyvät kielteiset vaikutukset kohdistuvat erityisesti haavoittuvimmassa asemassa olevien asumisen järjestämiseen ja vaikeuttaa pitkäjänteisen asunto- ja yhteiskuntapolitiikan toteuttamiselle ja nähdäksemme nämä kielteiset vaikutukset ylittävät muutoksella saatavat hyödyt.

Takausmaksuista

Lahden kaupunki ei edelleenkään kannata valtiontukeman asuntotuotannon takausmaksujen käyttöönottoa vaan nosti lausunnossaan esiin huolen sen asuntoja vuokria nostavasta vaikutuksesta tilanteesta, jossa muutos ei tuo merkittävästi myönteisiä vaikutuksia julkistalouteen. Valtion riskiä voidaan näkemyksemme mukaan hallita jo nyt vaatimalla lainan vakuudeksi vakuus, joka hyvin todennäköisesti kattaa koko lainapääoman mahdollisessa konkurssitilanteessa. Vaikka Lahden kaupunki ei katso takausmaksujen käyttöönottoa perusteltuna pidämme myönteisenä, ettei takausmaksua uloteta hankkeisiin, joihin on myönnetty osapäätös ennen lain voimaan tuloa.

Takausmaksujen käyttöönoton tavoitteena on esityksen mukaan se, että lainansaajat arvioisivat yhä tarkemmin uusia investointejaan valtion tukemaan asuntotuotantoon. Katsomme kuitenkin, että mikäli Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke arvioi asiantuntijuudellaan investointien tarpeellisuuden, on ne siten perusteltuja eikä takausmaksulle ole siltä osin perusteita.

Edelleen Lahden kaupunki kannattaa, ettei erityisryhmien asumista, sai se investointiavustusta tai ei, ulotettaisi takausmaksujen piiriin. On kuitenkin huomioitava, että erityisryhmien investointiavustusten määräraha on samanaikaisesti pudotettu minimiin, eikä erityisryhmien asumisen tarpeisiin ole tulevana vuosina mahdollisuuksia vastata. Tämä on huolestuttavaa, sillä kaupungissamme on merkittävä tarve mm. ikääntyneiden asumiselle.

Asuntorahaston lakkauttamisesta

Aiemmissa lausunnoissaan Lahden kaupunki korosti asuntorahaston merkitystä osana ennakoitavaa ja pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa ehdottaen, että koska rahaston varat riittävät sen taloudellisiin

sitoumuksiin vielä noin kymmeneksi vuodeksi tulisi mahdollisia toteutusvaihtoehtoja tutkia laaja-alaisemmin.

Lain tavoitteita on kesän lausuntokierroksen jälkeen muutettu ja tarkennettu. Valtion asuntorahaston lakkauttamista koskevassa asiassa esityksessä korostetaan, että muutoksen keskeinen tavoite liittyy eduskunnan budjettivallan korostamiseen asuntopolitiikassa sekä asuntorahoituksen tukien vertailevuuden parantamiseen suhteessa muihin budjettitalouden menoihin eikä sen tarkoituksena ole heikentää asumisen tukijärjestelmää. Tehty muutos nähdäksemme kuitenkin sisältää merkittävän riskin pitkäjänteisen asuntopolitiikan vaarantumiselle ja ennakoitavuuden vähenemiselle, sillä sekä rakentamisen että asuntokannan ylläpitämisen aikajänne on pitkä. Yhden vaalikauden mittainen kehys voi osoittautua riittämättömäksi. Tehty muutos haastaa merkittävästi rakentamiseen luonnollisesti kuuluvaa aikajännettä ja vaikeuttaa merkittävästi perustuslain 19.4 §:n asunto-olojen edistämisen veloitetta ilman että vaihtoehtoista keinovalikoimaa on käytössä, tilanteessa, jossa pienituloisimman väestönosan tilannetta heikennetty myös muin yhteiskuntapoliittisin toimin. Pidämme huolestuttavana, että tällaiseen varsin periaatteelliseen muutokseen ryhdytään näin nopealla aikataululla ilman laaja-alaisempaa vaikutusten arviointia ja eri toteuttamisvaihtoehtojen tarkempaa läpikäyntiä.

Lahden kaupunki korostaa, että tiedossa olevat valtiontukemaan asuntotuotantoon kohdistettujen tukien kiristykset voivat olla seuraukseltaan vakavia. On syytä huomioida, että mikäli valtiontukemaa asuntotuotantoa ei käytetä vastasyklisessä roolissa elvyttämään rakennusalan taantumaa, voi kestää entistä kauemmin, että rakennusliikkeet palavat markkinoille tietyillä alueilla. Lisäksi vapaarahoitteinen asuntotuotanto vain harvoin kykenee vastaamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarpeeseen hitaasti kasvavilla alueilla, sillä usein rakennusliikkeiden ansaintalogiikka ei sitä salli. Kaikista

heikoimmassa markkina-asemassa olevien tilanne kurjistuu ja heidän mahdollisuutensa kohtuuhintaiseen, terveelliseen ja turvalliseen asumiseen vaarantuu. Jo nyt on viitteitä siitä, ettei kohtuuhintaista asumista ole riittävästi tilanteessa, jossa asumisen viimesijaista turvaa on samanaikaisesti kiristetty. Häädöt ja häätöuhkatilanteet ovat lähteneet viimeisten vuosien aikana merkittävään nousuun Lahdessa.

Lopuksi

Lahden kaupunki toistaa aiemmin esitetyn kantansa eikä pidä kumpaakaan muutosta tarpeellisena tai kannatettavana. Lahden kaupunki kantaa huolta tehdyn esityksen kauaskantoisista ja vaikeasti ennustettavista vaikutuksista eikä näe sillä saavutettavan merkittävää hyötyä ja korostaa että tässä tilanteessa olisi järkevää tutkia mahdollisuuksia asuntorahaston kehittämiseksi. Asuntorahasto perustettiin, kun aiempi talousarviovuoteen sidottu järjestelmä havaittiin joustamattomaksi monivuotisten hankkeiden rahoittamiseen eikä esityksessä ole riittävästi osoitettu miksi asia ei olisi näin myös uudessa tilanteessa. Mikäli asuntorahasto lakkautetaan, tulee talousarvioon varattavien tukien ja avustusten taso palauttaa riittävälle tasolle, joka turvaa kohtuuhintaisen asuntojen uudisrakentamisen, peruskorjaamiseen sekä hyvinvointialueiden järjestämisvastuulla olevien asumishankkeiden toteuttamisen. Emme voi olla korostamatta, että tarvitaan myös mekanismi, joka turvaa asuntojen rahoituksen vaalikautta pidemmällä aikajänteellä.

Lahden kaupunki
kaupunkiympäristön palvelualue, asuntotoimi

Helene Vanninen
asuntoasiainpäälikkö
044 482 0862
helene.vanninen@lahti.fi