

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Kirjallinen asiantuntijalausunto HE 135/2025 vp

Lausunto koskien hallituksen esitystä laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi (HE 135/2025 vp)

Eduskunnan ympäristövaliokunta on kutsunut Turun kaupungin asiantuntijakuulemiseen koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi.

Turun kaupunki kiittää mahdollisuudesta tulla kuultavaksi ja lausua. Tämä asiantuntijalausunto täydentää Turun kaupungin esitystä 23.10.2025 ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuudessa.

Turun kaupunginhallitus on kesäkuussa 2025 antanut lausuntonsa hallituksen esitysluonnoksesta valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista sen ollessa lausuntokierroksella.

Valtion tukemalla asuntotuotannolla suuri merkitys kaupungeille

Kohtuuhintainen asuminen on olennainen osa kaupunkien elinvoimaa, sosiaalista kestävyyttä ja työvoiman saatavuutta. Valtion tukema asuntotuotanto on mahdollistanut asukasrakenteen monipuolistamisen ja hillinnyt segregaatiota. Se on tarjonnut vähävaraisille ja erityisryhmille mahdollisuuksia asua laadukkaasti ja lisännyt heidän valinnanvapauttaan asuinalueen sijainnin suhteen. Erityisesti kasvukeskuksissa, valtion tukemien vuokra-asuntojen tarve on suuri johtuen korkeista markkinavuokrista ja nopeasta väestönkasvusta. Asuntorahaston kautta toteutettu rahoitus valtion tukemalle asuntotuotannolle on mahdollistanut pitkäjänteisen ja ennakoivan asuntopolitiikan harjoittamisen.

Olennaista on varmistaa, että asuntopolitiikka pitkäjänteisenä ja että asuntotuotannon rahoitus on ennakoitavaa ja riittävää jotta kunnat ja muut keskeiset toimijat voivat turvata suomalaisten asumistarpeet.

Rahoituksen epävarmuus vaikeuttaa merkittävästi kaupunkien asunto-olojen kehittämistä

Asuntorahaston lakkauttaminen ja sen varojen siirtäminen valtion talousarvioon lisää rahoituksen epävarmuutta ja vaikeuttaa kaupunkien mahdollisuuksia suunnitella pitkäjänteistä asuntotuotantoa. Talousarvioon siirryttäessä määrärahat ja valtuudet voivat jäädä pysyvästi alhaiselle tasolle, mikä johtaisi kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrän merkittävään laskuun. Rahoituksen epävarmuus ja

leikkaukset voivat nostaa asumiskustannuksia ja lisätä segregaatiota sekä erityisesti nykyisessä suhdannetilanteessa johtaa kasvukeskuksissa asuntopulaan.

Valtion tukema kohtuuhintainen asuntotuotanto on keskeinen väline segregaation ehkäisyssä, sillä se mahdollistaa pienituloisten väestöryhmien sijoittumisen tasapainoisesti eri puolille kaupunkia. Ilman tätä työkalua vaarana on, että pienituloiset ja erityistä tukea tarvitsevat asukkaat keskittyvät yhä harvemmille alueille, mikä kasvattaa alueiden välisiä sosioekonomisia eroja.

Rahaston lakkauttamisen taustalla on pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan yhteiskunnan tukemaa asuntotuotantoa vähennetään ja lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella. Vaikuttaa epätodennäköiseltä, että asuntorakentamisen rahoituksen riittävyys ja joustavuus tultaisiin jatkossa turvaamaan pitkäjänteisesti yli hallituskausien.

Julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2026–2029 korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta on leikattu 1000 milj. euroon vuodessa (aiempina vuosina 1410–2250 milj. euroa) ja rahoituksen vähentyminen saattaa johtaa jopa valtion tukeman kohtuuhintaisten asuntojen tuotannon puolittumiseen. Kunnilla säilyy vastuu asuntolojen kehittämisestä, mutta valtion tuen väheneminen rajoittaa mahdollisuuksia vastata asukkaiden tarpeisiin.

Valtion tukema asuntotuotanto on keskittynyt pääasiassa kasvukeskuksiin, joissa pienituloisten sekä erityistä tukea tarvitsevien asukkaiden määrä kasvaa sekä suhteellisesti että absoluuttisesti. Suomen kasvavien kaupunkien muuttoliike koostuu merkittävältä osin pienituloisista, ja myös tulevaisuudessa on todennäköistä, että huomattava osa Turun kaupungin asukkaista tarvitsee erityistä tukea asumisen järjestämisessä. Väestön ikääntymisen, suuren opiskelijamäärän sekä asunnottomuuden lisääntymisen myötä tarve kohtuuhintaisille ja tuetuille asumisratkaisuille korostuu entistä voimakkaammin. Turussa asukkaiden verotulot henkilöä kohden ovat pienemmät kuin muissa suurissa kaupungeissa, ja kaupungin väestönkasvu perustuu pitkälti maahanmuuttoon, mikä lisää entisestään tuetun asuntotuotannon merkitystä.

Jo tällä hallituskaudella erityisryhmien investointiavustukset on sisällytetty budjettikehyksen piiriin ja avustusten leikkauksilla on ollut huomattava vaikutus ikääntyneille suunnattujen asuntokohteiden suunnitelmalliseen toteuttamiseen. Riskinä on, että erityisryhmien asuntojen tarjonta ei enää vastaa kasvavaa kysyntää.

Asuntorahaston lakkautus ja asuntorakentamisen tuotantotukien vähentäminen on esitetty toteutettavaksi aikana, jolloin asuntorakentaminen on poikkeuksellisen alhaisella tasolla. Turussa asemakaavoitettua kaavavarantoa on noin 20000 asunnolle. Luoduista edellytyksistä huolimatta vapaarahoitteista tuotantoa ei juurikaan tällä hetkellä toteudu. Kohtuuhintaisen asumisen kysynnän kasvaessa ja markkinaehtoisen asuntotuotannon jäädessä riittämättömäksi, julkisen tuen merkitys korostuu entisestään.

Valtion tukeman rakentamisen osuus kaikesta asuntorakentamisesta on tällä hetkellä suuri, joten tuotannon merkitys rakennusalan työllisyydelle ja yritysten selviämiselle on kriittinen. Asuntorahaston lakkautuksen jälkeen kyky vastata talouden ja rakennusalan suhdannevaihteluihin heikkenisi merkittävästi.

Valtion tukemalla tuotannolla ei myöskään voida osoittaa olleen merkittävää vapaarahoitteista tuotantoa syrjäyttävää vaikutusta, sillä vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan määrä ja osuus on 2000-luvulla kasvanut merkittävästi myös Turussa.

Riittävä asuntotarjonta laskee yleisesti asumiskustannuksia ja hyödyttää kaikkia kotitalouksia. Valtion tukeman tuotannon selvästi vapaarahoitteista tuotantoa alhaisempi vuokrataso vähentää myös asumis- ja toimeentulotukimenoja, ja täten julkisia menoja.

Vuosina 2024–2025 toteutetut sosiaaliturvamuutokset ovat kohdistuneet korostetusti juuri pienituloisiin asukkaisiin vaikeuttaen heidän mahdollisuuksiaan asua tarpeitaan vastaavassa asunnossa ja on lisännyt myös valtion tukemien kohtuuhintaisten asuntojen kysyntää. Vuokranmaksuvaikkeudet, hädät sekä asunnottomuus ovat kasvaneet. Asunnottomuuden kustannukset julkistaloudelle ovat merkittävät.

Asuntorahaston lakkauttamisen vaikutukset edelleen epäselvät

Lakiesityksen perusteluissa todetaan, että rahaston lakkauttamisen vaikutukset voivat olla joko vähäisiä tai merkittäviä ja että niitä ei pystytä kattavasti tässä vaiheessa arvioimaan. Jos valtion tuet jäävät pitkäaikaisesti alhaiselle tasolle tai ne otetaan kokonaan kehyksen piiriin, vaikutukset tulevat olemaan erittäin merkittäviä.

Asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen ei olisi mahdollista kohdistaa talousarvioon tuloutettavia rahaston varoja tai asuntotuotannon tuloja asumisen tukemiseen. Vastaaminen talouden tai rakennusalan suhdanteisiin valtion tukemalla asuntotuotannolla olisi asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen nykyistä vaikeampaa.

Suomen perustuslain mukaan julkisen vallan tulee edistää ihmisten oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Lakimuutos vähentää edelleen valtion panosta tämän perusoikeuden toteutumisessa. Muutos lisää kuntien panostusta, jota ei vaikutusten arvioinnissa ole huomioitu.

Tällä hallituskaudella asumisen kysyntäpuolen mekanismeja on karsittu merkittävästi (mm. asumistuki, tulorajat). Nyt valmisteilla olevassa lainsäädäntöuudistuksessa muutokset kohdistuvat asumisen tarjontapuolen mekanismeihin. Näiden yhteisvaikutuksia ei ole riittävästi arvioitu. Myöskään suhdannetilannetta ei ole vaikutusten arvioinnissa huomioitu.

Kielteisten vaikutusten on arvioitu kohdistuvan erityisesti kaikista heikommassa asemassa oleviin ryhmiin, kuten lapsiperheisiin ja ns. erityisryhmiin, kuten ikääntyneisiin, vammaisiin ja erityistä tukea tarvitseviin nuoriin. Tästä näkökulmasta keskeistä olisi varmistaa muutoksen toteuttaminen tavalla, joka minimoi sen kielteisiä vaikutuksia.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ei ole perusteltua esitetyllä aikataululla

Suomea on kansainvälisesti pidetty esimerkkinä johtuen pitkäjänteisestä ja tuloksellisesta asuntopolitiikasta ja asuntokysymyksen ratkaisemisesta valtion, kuntien ja yksityisten toimijoiden yhteistyönä. Tätä vasten asuntorahaston lakkauttaminen näyttäytyy suurena periaatteellisena muutoksena, jossa valtion asuntopolitiikan tavoitteet kirjoitetaan uusiksi ja samalla ilman selkeitä perusteita murennetaan pohjaa toimivalta järjestelmältä.

Ennen näin merkittävää yhteiskuntaan mahdollisesti vaikuttavaa muutosta tulee arvioida tarkemmin budjettiin sulauttamisen kestäviä toteutustapoja, perusteellisemmin tarkastella rahaston vaihtoehtoja ja edelleen vaikutuksia, ml. yhteisvaikutukset (mm. toimintaympäristö, muutokset sosiaaliturvaan) ja vaikutukset kuntiin. Kohtuuhintaista asumista ei tulisi vähentää tilanteessa, jossa sen kysyntä kasvaa eikä uutta asuntotuotantoa synny markkinaehtoisesti.

Valtion asuntorahaston toimintaa olisi myös mahdollista vahvistaa asuntopoliittisena instrumenttina ja laajentaa rahaston tehtäviä – myös asumisen kehittämiseen – sillä kansallisella tasolla ei nimettyä asumisen kehittämisen toimijaa ARA:n lakkauttamisen jälkeen. Asuntorahaston pääoma käytettäisiin jatkossakin asumiseen.

Samanaikaisesti asuntorahaston lakkautusesityksen kanssa asuntokysymys on noussut merkittäväksi EU:n agendalla. Eurooppaa koettelee kohtuuhintaisen asumisen kriisi. Taustalla on sosiaalisen asuntotuotannon vähentäminen siten, että julkisen vallan roolia asuntorakentamisen tukemisessa on rajattu vain heikoimpien väestöryhmien asumisen järjestämiseen. Tästä on seurannut asunnottomuuden, segregaatian ja asumiseen liittyvän eriarvoisuuden ja huono-osaisuuden kasvua. Asumisen kalleus on myös muodostunut kasvaville kaupungeille elinvoimaisuuden ja työvoiman saannin esteeksi.

Euroopan unionin komissio valmistelee parhaillaan asuntopoliittikalinjauksia, mukaan lukien valtiontakausten laskentaperusteet, joiden odotetaan valmistuvan tämän vuoden loppuun mennessä. Tulevan EU-direktiivin myötä kansalliseen lainsäädäntöön saattaa olla tarpeen tehdä muutoksia. Ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä hätiköityihin päätöksiin toimivan asuntopoliittisen instrumentin lakkauttamiseksi, vaan on suotavaa pidättäytyä päätöksenteosta ja odottaa EU-tason linjausten valmistumista.

Korkotukilainojen takausmaksuista tulee luopua

Takausmaksujen käyttöönotto ei ole perusteltua. Takausmaksulla ei ole merkittävää vaikutusta valtion takausriskeihin erityisesti kasvukeskuksissa. Takausmaksu siirtyy omakustannusperiaatteen mukaisesti vuokriin ja lisää näin ollen pienituloisten asumiskustannuksia. Tämä voi vähentää kuntien halukkuutta edistää uutta vuokra-asuntotuotantoa. Ehdotettu 0,5 prosentin takausmaksu on taloudelliselta vaikutukseltaan marginaalinen, eikä se tuo valtiontalouteen merkittävää lisäystä. Valtion asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen takausmaksuja ei voida ohjata valtion tukemaan asuntotuotantoon tai takauskorvauskustannuksiin valtion talousarvion yleiskatteellisuussyistä.

Mikäli takausmaksu kuitenkin päätetään ottaa käyttöön, on tärkeätä rajata kaikki erityisryhmien asuntotuotanto takausmaksun ulkopuolelle riippumatta siitä, onko hankkeelle myönnetty erityisryhmien investointiavustusta. Hallituksen kehysriihen päätökset investointiavustusten leikkauksista vaikeuttavat erityisryhmien kohteiden toteuttamista ja usea erityisryhmäkohde jää siten ilman avustusta, ja takausmaksu lisäisi tätä haastetta entisestään.

Lopuksi

Valtion tuki kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseksi on elintärkeää kaupunkien kehitykselle. Pitkäjänteinen ja ennakoitava asuntopoliittikka on välttämätöntä erityisesti heikommassa asemassa olevien ryhmien asumisen turvaamiseksi. Tämä lisää myös yhteiskunnan kriisinkestävyyttä.

Valtion tukeman asuntotuotannon riittävä rahoitus tulee varmistaa yli hallituskausien.

Julkista tukea kohtuuhintaiseen asumiseen ei tule vähentää tilanteessa, jossa sen kysyntä kasvaa eikä uutta asuntotuotantoa synny markkinaehtoisesti.

Asuntorahaston lakkauttamisen kielteisten vaikutusten on arvioitu kohdistuvan erityisesti kaikista heikommassa asemassa oleviin. Tämän vuoksi tulee varmistaa muutoksen toteuttaminen tavalla, joka minimoi sen kielteisiä vaikutuksia.

Vasta kun muutoksen vaikutukset on perusteellisesti arvioitu, voidaan tehdä vastuullisia päätöksiä Suomen asuntopolitiikan tulevaisuudesta

Asuntorahaston lakkauttaminen esitetyllä aikataululla ei ole perusteltua. Korkotukilainojen takausmaksuista tulee luopua.

Turussa 22. lokakuuta 2025

Christina Hovi
Asunto- ja kehittämisjohtaja
Turun kaupunki