

# Mitä nyt?

## Malttia vaaditaan asuntopolitiikan kompassin löytämiseksi

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteet asuntopolitiikan toimiksi mahtoivat yllättää monet alan toimijat, ja tuskan hiki taisi nousta myös asumisuransa alimmilla askelmilla oleville. Monet tutut tuetun asuntotuotannon fundamentit on kyseenalaistettu niin hallitusohjelmassa ja sittemmin myös sen toimeenpanossa. Evoluutiosta vaikuttaa tulevan siis revoluutio.

Laadukasta ja kohtuuhintaista asumista halutaan edistää ensisijaisesti vapaarahoitteisella asuntorakentamisella, joka sattuneesta syystä juuri nyt on pysähdyksissä. Yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot pyritään ohjaamaan nykyistä rajatummin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille. Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa ja toimeenpanee parhaillaan asumistuen uudistusta. Jälkimmäinen merkitsee mm. asumistuen tason merkittävää laskua ja loppumista kokonaan omistusasujilta. Vuokratalohankkeiden pitkien (40 vuotta) korkotukilainojen valtuuksia pienennetään ja lyhyiden (10 vuotta) kasvatetaan. Monien muidenkin tukien tasoa madalletaan.

Ehkä hullunkurisin hallitusohjelman asuntopoliittinen linjaus on asumisoikeuskohteiden tuen äkkinäinen lakkauttamien, jota tosin sittemmin on budjettiriihessä hiukan lievennetty aikataulun osalta. Kolmekymmentä vuotta voimassa ollut järjestelmä on tuottanut yli 50 000 asuntoa, joista enemmän kuin puolet on Helsingin seudulla. Vuokra-asumisen ja omistus-asumisen välimuoto on osoittautunut toimivaksi asumisuran portaaksi ja segregaaation torjunnan keinoksi. Isoimmat kaupungit ovat hyödyntäneet tätä menestyksellä tonttipolitiikassaan. Onkohan kukaan miettinyt loppuun

asti, mitä näille asunnoille käy uustuotannon päättyessä, kun monet niistä ovat tulossa samaan aikaan korjausikään?

Kiinnostava on myös seitsemän suurimman kaupunkiseudun MAL-sopimusten hallitusohjelmassa saama huomio. Samalla kun siinä veloitetaan kuntia riittävään tontti- ja asuntotuotantoon, valtion kannusteet pienenevät esimerkiksi kaupunkiseutujen joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn tukien osalta. Ehkä siksi ohjelma pyrkii vähentämään sopimusten yksityiskohtaisuutta ja edellyttää, että MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteisiin ei kirjata ARA-tuotannon osuutta.

Kunnat saattavat olla tästä toista mieltä, kun sopimusten lähtöidea on ollut jo parikymmentä vuotta kohtuuhintaisen asuntotuotannon riittävyys yhdyskuntarakenteen ja joukkoliikenteen kannalta järkevillä sijainneilla. Huolena on, että matalapalkka-aloilla toimivat joutuvat muuttamaan yhä kauemmas työpaikoistaan. On kiinnostavaa nähdä, saadaanko näillä eväillä sopimuksia aikaan kesään mennessä, kuten on ollut tarkoitus.

Valtion asuntorahastokin (VAR) halutaan pistää lihoiksi. Sen mittavaa, aravalainojen takaisinmaksusta syntynyttä pääomaa kutistetaan nyt valtion budjetin tilkkeeksi niin vauhdikkaasti, että rahaston mahdollisuudet edistää kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa loppuvat muutamassa vuodessa.

Useampia vaalikausia jatkunut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentäminen ja lopulta poistaminen sentään pysyy nykyisenkin hallituksen tavoitteissa. Yhteiskunnan toimenpiteitä heikoimmassa asemassa olevien asumisen turvaamiseen ja asunnottomuuden poistamiseen luvataan, mutta esimerkiksi asunnottomuutta ehkäisevien asumisneuvonta-avustusten määräraha puolitetaan.

Ympäristöministeri Kai Mykkäsen viime syksynä asettaman selvitysryhmän toimenkuvan voi nähdä yrityksenä löytää suunta asuntopolitiikalle. Työn tavoitteena oli selvittää yhteiskunnan tukeman asumisen kehittämistarpeita muun muassa työllisyyden, segregaaation torjunnan, asuntomarkkinan toimivuuden ja kestävän julkisen talouden näkökulmista sekä valtion asuntorahaston (VAR) käyttötarkoitusta ja roolia asuntopolitiikassa.

Työryhmän raportti valmistui maaliskuun puolivälissä (Lahtinen ym., 2024). En tiedä, löytyykö ryhmän neuvoista hallitukselle kompassia, mutta ainakin vakaamman tulevaisuuden kartan piirtämiseen neuvoista saattaa olla apua. Työryhmä toteaa viisaasti, että pitkäjänteisyys ja ennustettavuuden lisääminen strategisissa kysymyksissä tulisi olla keskeinen asuntopolitiikan toimeenpanon väline. Kumpikin edellyttää vahvaa tietopohjaa. Nopeat muutokset heikentävät asuntopolitiikan vaikuttavuutta ja kustannustehokkuutta. Huonoja valintoja on tehty ennenkin, mutta tempoilun näyttää nykyinenkin hallitus osaavan. Tulkitsen, että työryhmä toivoo malttia muutoksiin.

Politiikkasuosituksissaan työryhmä on hahmottanut hyvin asuntopoliittikan moniulotteisuuden. Ei ole olemassa joko–tai-ratkaisuja, vaan pikemmin sekä–että-valintoja. Asuntopoliittikka tarvitsee esimerkiksi sekä kysyntä- että tarjontatukia. Toisin ilmaisten Ara- järjestelmä ja asumistuki ovat toisiaan täydentäviä tukimuotoja eivätkä toistensa vaihtoehtoja. Segregaation torjunta asuntopoliittikan keinoin on tärkeää kaikissa suhdannevaiheissa, vaikka vastasyklisyys muutoin onkin hyvä periaate.

Valtion asuntorahaston kehittämiseen työryhmällä ei ole riittänyt paukkuja, ei myöskään kovin paljoa ARA-viraston asioihin. Se on harmi, kun kumpaakin uhkaa näivettyminen ilman uutta tahtotilaa. VAR:n vahvuus valtion budjettitalouden ulkopuolisena katalysaattorina pitäisi tavalla tai toisella turvata tai luoda vastaava muu järjestely ennen kuin sen pääoma on syöty. ARA:a tarvitaan niin valvojana, alan toimijoiden tukena kuin myös kehittäjänä. Nyt pieni virasto ei oikein ehdi uudistua pakollisilta tehtäviltään.

Ministeri Mykkänen tuntui olevan tyytyväinen työryhmän tuloksiin raportin luovutustilaisuudessa. Toivoa sopii, että se näkyy myös hallitusohjelman asuntopoliittisten tavoitteiden päivittämisenä. ARA-järjestelmää on syytä uudistaa ja sen läpinäkyvyyttä lisätä, mutta tuettua asuntotuotantoa tarvitaan jatkossakin markkinaehtoisen tuotannon rinnalla erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla.

## **Matti Vati**

*Arkkitehti, Yhdyskuntasuunnittelun seuran puheenjohtaja*

## **Lähteet**

**Lahtinen, M., Eerola, E., Kuronen, M. & Ruonavaara, H.** (2024). Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla. *Ympäristöministeriön julkaisuja*, 8. Helsinki: Ympäristöministeriö.