



Tampereen
KAUPUNKISEUTU

DEMOS hanke

Asumisen kohtuuhintaisuuden tulevaisuus
KJK 31.1.2025

Asuntopäällikkö Anna Kummila

21.1.2025

Mukana hankkeessa

- Hankkeen kesto 24.5.2024 – 18.12.2024
- Mukana hankkeessa:
 - Skanska, Tampereen kaupunki, Vantaan kaupunki, Vva ry, Uudenmaan liitto, Tampereen kaupunkiseutu, Hoas, Moniheli, A-kruunu, Espoon asunnot, Asuntosäätiö
- Hankkeessa haettiin kohtuuhintaisuuteen ratkaisuja:
 - yhteiskehittäen moninaisessa porukassa
 - kokonaisvaltaisesti, osana yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta ja talouden dynamiikkaa
 - erilaisten radikaalien tulevaisuusskenaarioiden kautta
 - kansainvälisessä kontekstissa, keräten erilaisia instrumentteja ja kokemuksia ympäri maailmaa
- Kohtuuhintaisuutta terminä ei kuitenkaan hankkeessa tarkemmin määritelty; tarkoitetaanko kohtuullisen hintaista vai sosiaalista asumista



Miksi keskustelu kohtuuhintaisuudesta on tärkeää juuri nyt

- Taustalla elinkustannusten nousu ja kohtuuttomat asumiskulut (puolet suomalaisista pitää asumismenoja kohtuuttomina, 1/3 nettotuloista vähintään 40% asumiseen)
- Tällä laajat yhteiskunnalliset vaikutukset kaupungeille ja yksilötasolla
- Keinot kohtuuhintaisen asumisen toteuttamiseen ja toteutumiseen vähenevät, kun julkista tukea leikataan
- Julkista ja poliittista keskustelua asumisesta on vähän
- Alueellinen epätasa-arvo



Tampereen
KAUPUNKISEUTU

24.1.2025

Asumisen kohtuuhintaisuus murroskohdassa

Julkinen ja poliittinen keskustelu rajoittunut eri tukien parempaan kohdistamiseen ja toimivien markkinoiden väliseksi välttämättömyyksiä keskusteluksi, joka ei anna tilaa uusille avauksille.

Hallitusohjelman asumiskustannuksiin liittyvät kirjaukset signaloivat niukkuutta julkisessa tuessa asumiseen, mutta eivät tarjonneet ratkaisuja tai visiota paremmasta asumisesta.

Ilmastokriisi ja biodiversiteettikato kyseenalaistaa tarjonnan lisäämisen helppona mahdollisuutena vaikuttaa hintoihin.

Keskustelusta puuttuu inhimillinen näkökulma, kodin tulevaisuuden merkitykset, niiden moninaistuminen ja suhteet oikeudenmukaisuuden kokemukseen.

Uusien keinojen tarve suuri Asuntopolitiikan syklit ovat rakentamisen ja asumisen syklejä lyhyempiä. Jatkuvuuden ja ennakoitavuuden tuominen asumisen kohtuuhintaisuuteen on vaikeaa toteuttaa nykyisessä poliittisessä ilmastossa.



DEMOS
HELSINKI

Planeetan rajat haastaa tarjonnan lisäämisen

- Maapallo asettaa rajat rakentamiselle
- Uudisrakentaminen tuottaa paljon hiilipäästöjä, vaikka rakennusmateriaalit ja rakennusten energiatehokkuus kehittyneet



England's housing strategy would blow entire carbon budget, says study

Target of 300,000 new homes a year not sustainable, finds researchers, with negative biodiversity and climate impacts



Kansainvälisiä esimerkkejä

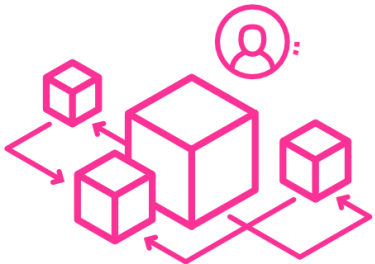
- Korotettu vero tyhjille asunnoille ja kakkosasunnoille (Wales, Kanada)
 - > On johtanut kakkosasuntojen määrän vähenemiseen, nuorille enemmän vuokra-asuntoja tarjolla
- Vuokransäätelyn mallit (esim. Alankomaat)
- Omistusasumisen myyntihintojen säätely (esim. Skanskan ja Ikean BoKlok)
- Tilaelementti ja moduulirakentaminen rakennuskustannusten säästämiseksi (mm. BoKlok)
- Konversiot (käyttötarkoituksen muutokset esim. toimistotoista asumiseen) (Lontoo, Pariisi)
- Wien: sosiaalisen asumisen projekti, jossa tehtiin pieniä ja edullisia asuntoja, osa asumisen toiminnoista jaetuissa tiloissa
- Yhteisomistamisen mallit asunnon hankintaa helpottamaan: Kanadalainen Option for Homes –mallissa ostaja jakaa omistuksen julkisen tahon/voittoa tavoittelemattoman yhteisön kanssa. Uuden-Seelannin YouOwn –ohjelmassa sama periaate
- Ruotsissa laadittu opas kunnille ryhmärakentamisen edistämiseen
- Osuuskunta-asumisen mallit



Kolme skenaariota

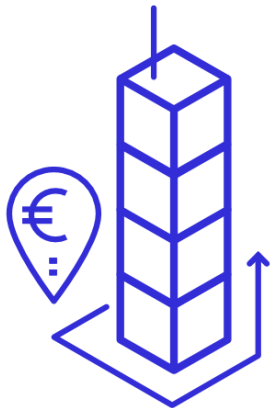
ITSEOHJAUTUVAT PAIKALLISYHTEISÖT

Entä jos vuonna 2050 Suomessa asuminen perustuisi itseohjautuviin paikallisyhteisöihin, joissa asuminen on järjestetty osuuskuntien ja joukkorahoituksen avulla, jolloin julkisen vallan vastuulla on vain päästökiintiöiden jakaminen ja hinnoittelu?



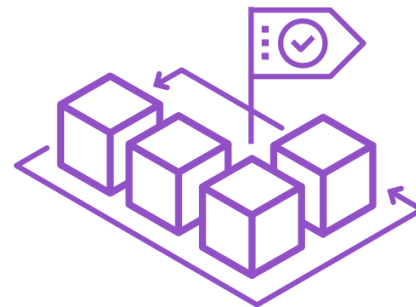
TEKNOLOGIAN JA TALOUDEN SYMBIOOSI

Entä jos vuonna 2050 Suomen asuminen nojautuisi vahvaan markkinaohjaukseen, jossa ulkomaiset sijoittajat hallitsevat vuokramarkkinoita ja asuminen tuet on korvattu perustulolla, jolloin syntyy monia eri luokkien asuntomarkkinoita?



UUSI UNIVERSALISMI

Entä jos vuonna 2050 Suomen asumispolitiikka ja asuminen olisivat kokonaan valtion vastuulla ja asunto turvattaisiin jokaiselle pilkkomalla ja jakamalla uudelleen nykyistä asuntokantaa, jolloin kodit eivät enää olisi nykyisenkaltainen sijoituskohte?



Asuntopolitiikan tulevaisuus

- Kohtuuhintaisuudesta asumisen oikeudenmukaisuuteen. Asunnon näkeminen **yhteiskunnallisena perustarpeena**
- Tulevaisuuden asumispolitiikka ei voi nojata yksinomaan lisääntyvään rakentamiseen tai yksityiskohtaisiin teknisiin normeihin. Sen sijaan sen on mukautettava tavoitteensa vastaamaan ekologista kriisiä ja taloudellista epävarmuutta. Uusi aikakausi edellyttää systeemistä muutosta, jossa asuminen nähdään **kokonaisvaltaisena yhteiskunnallisena kysymyksenä**.
- Tulevaisuuden asumispolitiikka edellyttää uudenlaista ajattelua, jossa **olemassa olevan rakennuskannan tehokas käyttö ja uudet omistamisen mallit** keskiössä.

Viisi kysymystä

1. Miten varmistamme oikeudenmukaisen asumisen ekologisen kriisin ja hitaan talouskasvun aikakaudella
2. Onko asunto koti, riskisijoitus vai infrastruktuuria?
3. Miten ohjata kohti kohtuullisempaa tilankäyttöä?
4. Millä keinoilla asumisen taloudellista riskiä voitaisiin jakaa eri toimijoiden välillä?
5. Miten korvaamme jäykät normit älykkäillä tavoitteilla?



Lopputuloksena toimintakartta: Esimerkkejä mahdollisista toimenpiteistä ja aloitteista

1. Lainsäädäntö ja sääntely

- Asumisoikeusjärjestelmän päivitys
- Rajoituksia lyhytaikaiselle vuokraamiselle
- Asuntojen myyntihintojen rajoittaminen alkuperäiseen hintaan sidottuna
- Asunto-osuuskuntien ja osaomistuksen lainsäädännön kehittäminen

2. Rahoitus- ja hallintamallit

- Julkista, yksityistä ja kotitalouksien varallisuutta yhdistävä asuntorahasto

3. Verotus ja taloudelliset kannustimet

- Alikäytettyjen kakkosasuntojen kovempi verotus
- Sijoitusasuntojen verotuksen kiristäminen

4. Kaupunkisuunnittelu ja maapolitiikka

- Helpotuksia käyttötarkoituksen muutokseen eli esim. toimistosta asunnoksi
- Kaavoituksen kustannushallinta

5. Innovatiiviset asumisratkaisut

- Yksinkertaisemmat ja resurssiviisaammat tilojen ja tavaroiden jakamiseen kannustavat asumisratkaisut
- Esteettömyyssäännösten harkinta osassa kohtuuhintaista tuotantoa

6. Ekologinen ja resurssiviisas asuinrakentaminen

- Tuetun asumisen järkipерäinen korjaaminen, nykyisin helposti ylikorjataan
- Paikallisten ja kierrätettyjen materiaalien priorisointi sikäli kun mahdollista

7. Vaikuttaminen ja viestintä

- Data/tietopankki asumisen kohtuuhintaisuuden kokonaisuudesta, ml. Hallitusohjelman vaikutusten seuranta
- Julkinen keskustelu kohtuuhintaisuuden teemasta



Muita kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviä selvityksiä

YM:n ajankohtaisselvitys asumisoikeusasunnoista – riskien vähentäminen ja tuen lopettamisen vaikutukset 13.5.2024 – 28.2.2025, vastuuhenkilö Anu Karjalainen, lainsäädäntöneuvos

- Selvitys analysoi valtion uudistuotannon rahoituksen lopettamisen vaikutusta asumisoikeuskantaan ja etsii kustannustehokkaita ratkaisuja asumisoikeusjärjestelmän ongelmiin.

YM:n ja 9 isoimman kaupungin selvitys vuokra- ja omistusasumisen välimallista, julkaistu 24.9.2024, tekijöinä Matti Kuronen ja Juhana Brotherus

- Selvityksen tarkoituksena analysoida vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittavan ns. välimallin tarvetta suurilla kaupunkiseuduilla ja esittää vaihtoehtoa uudeksi välimalliksi
- Taustatiedoksi asumisoikeusjärjestelmän ongelmia: Aso-asunnoissa julkista tukea kohdistetaan suhteellisen hyvin toimeentulevalle keskiluokalle (tutkimusten mukaan aso-asukkaiden sos.ekonomisen asema lähellä omistusasujia), ikuiset rajoitukset, kiinteistöt eivät kelpaa lainanvakuudeksi jolloin peruskorjauksia joudutaan rahoittamaan valtion korkotukilainalla -> kallista ja riskialtista valtiolle
- Selvityksen mukaan välimallilla on useita hyötyjä ja haittoja, haittoja kuitenkin enemmän kun hyötyjä mikä tukee mallin lakkauttamista
- Vahvin perustelu välimallille kasvukeskusten segregaatioriskistä kärsivien alueiden tukeminen, tähän kuitenkin olemassa selvityksen mukaan vaikuttavampia keinoja -> omistusasuntojen saaminen segregaatioriskin alueille.
- Ehdotettava malli uudeksi "välimalliksi"
 - Ei tarvetta erilliselle hallintamuodolle, uusi malli pohjautuu 10-vuoden korkotukeen tms. Ideana on toteuttaa perheille kohdennettuja vuokra-asuntoja ilman lunastusmahdollisuutta. Vuokra asukkaalle ensimmäiset 5 vuotta markkinahintaa edullisempi
 - Mallia voidaan toteuttaa segregaatioriskin alueilla, joilla uudisrakentaminen on kuitenkin mahdollista rak.kustannukset ja vuokrataso huomioiden
 - Kohteet sijaitsevat kuntien hintakilpailun kautta luovuttamalla omistustonteilla



Muita kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviä selvityksiä

YM:n selvitys valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisestä, työryhmän toimikausi 1.5.2024 – 31.12.2024, Työryhmän pj valtiosihteeri Mika Nykänen YM. Työryhmän suosituksia:

- Julkisen talouden vastuiden ja riskien kasvua tulisi vähentää
- Pitkän korkotukimallin uudet lainat jatkossa 40 vuoden sijaan 30 vuotta
 - Tarve valtion peruskorjauslainotukselle vähenee, monipuolisempi lainojen rahoittajapohja
- Tuetun asuntotuotannon ja tuon myöntöprosessin sääntelytaakkaa kevennetään: tuotannon ei tulisi poiketa markkinaehtoisesta tuotannosta
- Lyhyiden korkotukilainojen osuutta kasvatetaan ja sitä voidaan hyödyntää mm. vuokralta omaksi tähtäävään osaomistustyyppiseen asumiseen
- Investointiavustuksia vain haavoittuvammassa asemassa oleville erityisryhmille, joilla asumiseen liittyviä erityistarpeita kuten asunnottomat ja vammaiset
 - Ikääntyneiden asumisessa painopiste yhteisöllisessä asumisessa, jota voidaan tuottaa myös markkinaehtoisesti, sekä vanhan asuntokannan hyödyntämisessä ja korjaamisessa esteettömäksi korjausavustuksilla. Lainoitusmuotona tuetussa tuotannossa lyhyt korkotuki
 - Opiskelija-asumista tuetaan pääasiassa 100% pitkäaikaisella korkotukilainalla, investointiavustusta soluasuntojen rakentamiseen, ei yksiöihin



Asuntopolitiikka EU:ssa

- Tanskalainen, aiemmin Tanskan ympäristöministerinä toiminut, **Dan Jørgensen** valittu EU:n energia- ja asumisasiosta vastaavaksi komissaariksi (kausi 2024-2029)
- Keskeisimmät vastuuasiat:
 - Asuntotarjontaan liittyvät ongelmat ja lyhytaikaisen asuntovuokrauksen liittyvät ongelmat
 - Julkisten ja yksityisten investointien edistäminen kestävään ja kohtuuhintaiseen asumiseen
 - Ensimmäinen Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelma
 - Ratkaisuja nykyisen asuntokannan tehottomaan käyttöön

