

KOVA:n ajankohtaisseminaari

15.11.2023

Esa Kankainen, toimitusjohtaja

Asuntosäätiö



Hallituksen päätös lakkauttaa uusien valtion tukemien asumisoikeusasuntojen rakentaminen vaikuttaa suomalaiseseen yhteiskuntaan laajasti

Vaikutuksia rakennusalaan

Vaikutuksia valtiontalouteen

Vaikutuksia kaupunkien kehitykseen

Vaikutuksia kansalaisten käyttäytymiseen ja asumisvaihtoehtoihin

ASO-tuotannon lakkauttaminen syventää rakennusalan laskusuhdannetta

**Asuntorakentaminen vähenee
nopeasti**

**Rakennusalan työttömyys ja
konkurssit lisääntyvät**

**Laskusuhdanne pahenee
entisestään**

**Asuntotarjonnan
heikentymisen pitkän aikavälin
vaikutukset**

ASO-tuotannon lakkauttamisen vaikutus valtiontalouteen on epäselvä – merkittäviä epäsuoria kustannuksia

ARA-tuotannon keskimääräinen tukitarve kasvaa

- Lopettamalla ASO-tuotannon, valtio kasvattaa ARA-tuotannon keskimääräistä takaus- ja tukitarvetta, sillä ARA-vuokra-asuntojen takaukset ja avustukset ovat ASO-tuotantoa suuremmat.

Asumistuen tarve kasvaa

- Kohtuuhintaisen asuntotarjonnan määrän vähentyminen lisää tarvetta asumistuille Suomessa.
- Vuokra-asuntojen ruokakunnat saavat tällä hetkellä keskimäärin kolminkertaisen määrän asumistukea ASO-ruokakunnille verrattuna.

Verotulot pienentyvät

- Valtion verotulot pienisivät arviolta 187 miljoonalla eurolla vuodessa, jos vuoden 2023 korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmassa arvioidut 1780 asumisoikeusasuntoa jäisi rakentamatta.

Asumisoikeusasunnoilla on merkittävä rooli kaupunkisuunnittelussa

Valtion tukeman ASO-rakentamisen lopettamisen vaikutukset:

Segregaation torjunta heikentyy

**Rakennushankkeiden toteutus
vaikeutuu**

Nykyiset hankkeet vaarantuvat

**Kaupunkisuunnittelun jatkuvuus
vaarantuu**

Välimallin asumismuodot tarjoavat kansalaisille tarpeellisia asumisvaihtoehtoja

Valtion tukeman ASO-rakentamisen lopettamisen vaikutukset

Kansalaisten asumisvaihtoehdot vähentyvät

- Omistusasumisen turvaa ja jatkuvuutta hakevat, mutta ilman asuntolainaa jäävät kansalaiset voisivat tulevaisuudessa valita vain vuokra-asunnon.
- Tämä ohjaa välimallin potentiaalisia asujia ARA-vuokra-asuntoihin.

Asuntojen sopivuus kansalaisille heikentyy

- Asumisoikeusasunnot ovat keskimäärin yksityisiä asuntoja suurempia. Asumisväljyys tulisi pienentymään päätöksen seurauksena.
- ASO-tuotanto vastaa erityisen hyvin ikääntyvän väestön esteettömyysvaatimuksiin

Kansalaisten asumismenot kasvavat

- ASO-tuotannon lopetus vähentää kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa ja lisää asumiskustannuksia.
- PK-seudulla ASO-käyttövastikkeet olivat keskimäärin 45 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja edullisempia vuonna 2022.

Elämäntilanteen muutoksiin reagointi vaikeutuu

- Asumisoikeusasunnoilla on merkittävä rooli kansalaisille, jotka joutuvat muuttamaan asunnosta tai paikkakunnalta toiseen esimerkiksi eron takia tai työn perässä.
- Kohtuuhintaisten asuntojen ja välimallin ratkaisujen vähentyminen vaikeuttaa näiden kansalaisten asemaa ja heikentää työvoiman liikkuvuutta.

ASUNTOPOLITIIKAN TULEE OLLA PITKÄJÄNTEISTÄ

Hallituksen päätöksen vaikutukset selvitettävä huolella

- Asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttaminen on **shokki niin rakennusosalalle, kansalaisille kuin kaupungeille**. Päätöksen vaikutukset ovat merkittävät lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.
- **Negatiivisia vaikutuksia lisää erityisesti päätöksen nopea aikataulu:**
 - Lakkauttaminen syventää rakennusalan laskusuhdannetta ja lisää työttömyyttä.
 - Tuotannon nopea lopetus kaataa nykyisiä ja suunnitteilla olevia hankekokonaisuuksia. Korttelihankekokonaisuuksissa tämä voi tarkoittaa myös vapaarahoitteisten ja ARA-rahoitettujen hankkeiden lopettamista.
 - Lakkautuspäätös vaikeuttaa kaupunkien nykyisten MAL-sopimusten ja asuntorakentamisen suunnitelmien toteutusta ja etenkin segregaaation torjumista. Päätös lisää tarvetta raskaille kaavamuutoksille.
 - ARA:n lainapäätösten käsittely tulee ruuhkautumaan ensi vuonna merkittävästi, sillä kaikki hankkeet haetaan nyt kerralla.
- Onkin perusteltua, että hallituksen päätöksen **voimaantuloa pidennetään** ja ASO-tuotannon lakkauttamisen **vaikutuksia** ja mahdollisia ratkaisuehdotuksia **selvitetään** laaja-alaisesti **erillisessä selvityksessä**.

Onnella
on osoite.