

Kestävä asuminen – valtion tukeman asuntotuotannon nykytila ja näkymät

Sisällysluettelo

Lukijalle	3
Valtion tukeman asuntotuotannon nykytila ja tulevaisuus	4
Asuntomarkkinoiden muutos	8
Rakentaminen ja ilmastonmuutos	12
Asukkaiden odotukset murroksessa	16
Geotalouden vaikutukset rakentamiseen.....	20
Johtopäätökset.....	24

Lukijalle

Kaikkien yhtäläinen mahdollisuus kohtuuhintaiseen ja laadukkaaseen asumiseen on suomalaisen valtion tukeman asuntotuotannon lähtökohta. Väestön keskittymisen kasvukeskuksiin uskotaan kuitenkin vain kiihtyvän 2020- ja 2030-luvuilla, ja tämä haastaa kohtuuhintaisen ja laadukkaan asumisen tavoitetta. Väestötappioalueilla joudutaan kyseenalaistamaan korjausrakentamisen kannattavuutta, ja asuntojen myyminen voi olla lähes mahdotonta, kun taas kasvukeskuksissa asuntojen hinnat karkaavat asukkaiden ulottuvilta. Tämä puolestaan voi estää työperäistä liikkumista, mikä on välttämätön talouskasvun edellytys.

Samaan aikaan väestö ikääntyy, ja sen myötä kasvaa tarve muuntaa asuntoja vastaamaan erilaisiin asumisen tarpeisiin. Kaikissa ikäryhmissä odotukset hyvästä asumisesta ovat murroksessa: osa tarvitsee etätyöskentelyn takia lisää tilaa, toiset ovat valmiita maksamaan hyvästä sijainnista ja vain minimaalisista neliöistä. Joillakin on kaksi omassa käytössä olevaa asuntoa ja niille eri käyttötarpeet.

Rakentamisen ja rakennusten käytön ilmastovaikutukset muodostavat suuren osan ilmastopäästöistä. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan on kiihdyttänyt rakentamisen kustannusten nousua ja nopeuttanut tarvetta irtautua fossiilisista energianlähteistä. Tästä johtuen rakentamisen ja asumisen energiansäästötoimia tulee vauhdittaa entisestään. Valtion tukeman asuntotuotannon on oltava eturintamassa kehittämässä ja toteuttamassa energia- ja ilmastotehokkaampia ratkaisuja.

Tuoreen, vuoteen 2028 ulottuvan asuntopoliittisen kehittämisohjelman tarkoituksena on lisätä valtion asuntopoliittikan pitkäjänteisyyttä ja tavoitteellisuutta yli hallituskausien. Osana kehittämisohjelmaa hallitus on myös parhaillaan uudistamassa kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkän kerkotuen tukijärjestelmää. Kuntarahoitus on Suomen suurin valtion tukeman asuntotuotannon rahoittaja, ja siksi haluamme aktiivisesti osallistua suomalaisen asuntotuotannon ja asuntopoliittikan kehittämiseen ja vauhdittaa sitä taloudellisesti, ilmastollisesti ja inhimillisesti kestävämmäksi. Tämä keskustelupaperi on aloitteemme tuota tavoitetta kohti.

Aku Dunderfelt

Johtaja, asiakasratkaisut
Kuntarahoitus

Kuntarahoitus toteutti keväällä 2022 kyselyn, jossa kartoitettiin asuntosektorin asiakkaiden näkemyksiä valtion tukeman asuntotuotannon nykytilasta ja odotuksia tulevaisuuden suhteen. Vastaajat edustivat Suomen suurimpien yleishyödyllisten asuntorakennuttajien ylintä johtoa. Kysely tehtiin huhtikuussa 2022. Kyselyn tuloksia käsitellään kattavasti tämän keskustelupaperin eri osissa. Lisäksi niitä on hyödynnetty haastattelujen taustamateriaalina.

Valtion tukeman asuntotuotannon nykytila ja tulevaisuus

Suomalainen asuntotuotannon tukemisen rahoitusmalli on kansainvälisesti vertailtuna toimiva ja edistänyt pitkään yhteiskunnan kannalta keskeisiä tavoitteita, kuten ehkäissyt segregaatiota ja asunnottomuutta. Mallin on myös tulevaisuudessa vastattava yhteiskunnan haasteisiin, ja siksi sen uudistamisesta ja kehittämisestä on syytä käydä keskustelua.

Kuntarahoituksen kysely: Tuettu asuntotuotanto tarjoaa laadukasta asumista

Kuntarahoituksen kyselyssä kartoitettiin asiakkaiden näkemyksiä valtion tukeman asuntotuotantojärjestelmän yleiseen toimivuuteen liittyen. Suurin osa vastaajista näki, että järjestelmä toimii yleisesti ottaen hyvin: väitteen kanssa täysin tai melko samaa mieltä oli 73 % vastaajista. Eri mieltä oli 21 % vastaajista.

94 % vastaajista oli samaa mieltä siitä, että valtion tukema asuntotuotantojärjestelmä parantaa asuntojen saavutettavuutta pienituloisille. Suurta eroa näkemyksissä ei ollut myöskään erityisryhmien asuntojen suhteen: 91 % vastaajista oli sitä mieltä, että tuettu asuntotuotanto tarjoaa laadukasta asumista näille ryhmille.

Avoimissa vastauksissa korostuivat toivomukset siitä, että tuettua asuntotuotantojärjestelmää kehitettäisiin nykyiseltä pohjalta parempaan ja tehokkaampaan suuntaan. Yleisesti järjestelmän nähtiin toimivan kohtuullisen hyvin ja oikeudenmukaisesti. 60 % kyselyn vastaajista piti järjestelmää oikeudenmukaisena.

94 %**Valtion tukema asuntotuotanto parantaa asuntojen saavutettavuutta pienituloisille**

vastaajista täysin tai melko samaa mieltä

91 %**Valtion tukema asuntotuotanto tarjoaa laadukasta ja esteetöntä asumista erityisryhmille, kuten opiskelijoille, vammaisille ihmisille ja senioreille**

vastaajista täysin tai melko samaa mieltä

73 %**Valtion tukema asuntotuotantojärjestelmä toimii tällä hetkellä yleisesti ottaen hyvin**

vastaajista täysin tai melko samaa mieltä

72 %**Valtion tukema asuntotuotanto mahdollistaa työvoiman liikkuvuutta kasvukeskuksiin**

vastaajista täysin tai melko samaa mieltä

67 %**Valtion tukema asuntotuotanto vähentää segregatiota**

vastaajista täysin tai melko samaa mieltä

55 %**Valtion tukema asuntotuotantojärjestelmä vastaa tällä hetkellä hyvin uustuotannon tarpeisiin**

vastaajista täysin tai melko samaa mieltä

52 %**Valtion tukeman asuntotuotantojärjestelmän rahoitusmalli vastaa hyvin oman organisaationi tarpeita**

vastaajista täysin tai melko samaa mieltä

30 %**Valtion tukema asuntotuotantojärjestelmä vastaa tällä hetkellä hyvin korjausrakentamisen tarpeisiin**

vastaajista täysin tai melko samaa mieltä

Kohtuuhintaiset asunnot varmistavat toimivat työmarkkinat

Kohtuuhintaisista asunnoista on huutava pula – etenkin pääkaupunkiseudulla. Väestön ikääntyminen kasvattaa erilaisten palveluasuntojen tarvetta. Laitosasumisen purkamisen myötä myös esimerkiksi vammaisille suunniteltujen asuntojen tarve lisääntyy.

ARA-järjestelmä on kautta historian täydentänyt asuntotuotantoa. Aiemmin ARAlla oli selkeästi nykyistä suurempi merkitys osana asuntorakentamisen järjestelmää. Varsinkin 1990-luvulla se oli keskeisessä roolissa nostamassa Suomea ulos lamasta. Laman pahimpina vuosina yli 75 prosenttia rakentamisesta oli ARA-tuotantoa. Nykyään sen rooli on suppeampi, ja ARA tukee korostuneemmin pienituloisten ihmisten asumista.

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry:n toimitusjohtaja Jouni Parkkosen mukaan nykyinen järjestelmä toimii pääsääntöisesti hyvin, mutta kysyntään nähden asuntoja ei tuoteta riittävästi. Erityisesti pääkaupunkiseudulla tarvittaisiin selkeästi enemmän kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Tällä hetkellä Helsingin hintataso on este muun muassa työvoiman liikkuvuudelle.

”Helsingin seudulle ei kannata tulla, jos ei saa tuloihin nähden järkevän hintaista asuntoa. Jos kohtuuhintaisia ARA-asuntoja olisi tarpeeksi, olisi työvoiman liikkuvuuskin parempi”, kertoo Jouni Parkkonen.

”Toivon, että Suomessa ei jouduttaisi tilanteeseen, jossa ihmiset joutuvat asuntojen hintojen takia pendelöimään pääkaupunkiseudulle töihin”, sanoo Parkkonen.



Jouni Parkkonen

Jouni Parkkonen työskentelee Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry:n toimitusjohtajana. Parkkonen on aiemmin toiminut muun muassa asuntoministeri Krista Kiurun erityisavustajana Kataisen hallituksessa vuosina 2011–2014.

Tonttien saatavuus pullonkaula

Erityisryhmäkohteiden tarve on tällä hetkellä suuri. Ongelman merkittävin syy on tonttien huono saatavuus, ei niinkään rahoitusjärjestelmä. Lisäksi erityisryhmärakentamisen investointituen hakemuksia on enemmän kuin avustusten myöntövaltuuksia. Tähän auttaisi investointivaltuuksien kasvattaminen. Erityistä tukea asumisessa tarvitsevat usein pakolaiset, opiskelijat sekä mielenterveys- ja päihdeongelmaiset.

”On selvää, että nuoriso- ja opiskelija-asuminen on muun asumisen kaltaista. Opiskelijoilla ja nuorilla on kuitenkin vielä matalampi tulotaso kuin pienituloisilla keskimäärin. Siksi investointituet nuoriso- ja opiskelija-asumiseen ovat erityisen tärkeitä. Jos nuoriso- ja opiskelija-asuntoja rakennetaan enemmän julkisella tuella, opiskelijat ja nuoret eivät ole vapailla asuntomarkkinoilla, ja se on tietysti hyvä juttu”, kommentoi KOVAN Parkkonen.

Kaipaako valtion tukeman asuntotuotannon rahoitusmalli muutoksia?

Asuntopolitiikka koskettaa koko yhteiskuntaa ja vaikuttaa merkittävästi sen kehitykseen. Tästä syystä ympäristöministeriön asettama työryhmä valmisti Suomeen Asuntopolitiikan kehittämisohjelman vuosille 2021–2028. Siinä peräänkuulutetaan asuntorakentamisen kytkemistä tiukemmin muihin politiikan lohkoihin. Jouni Parkkonen mukaan malliin kaivattaisiin isojakin muutoksia. Hän mainitsee esimerkiksi korkotukijärjestelmän, joka on rakennettu hyvin toisenlaiseen rahoitusmarkkinaympäristöön.

Esimerkiksi lainanlyhennysohjelmien takapainotteisuutta ei järjestelmän alkuvaiheessa pidetty ongelmallisena, koska inflaatio ehti pitkän laina-ajan mittaan syödä merkittävän osan lainasta.

”Valtion itsensä määrittämä riskienhallintapolitiikka ei ole tässä muodossa onnistunut. Se korostaa teoreettisia riskejä enemmän kuin pitäisi. Järjestelmä on tehty sellaiseksi, että kohtuuhintainen rakentaminen kasvukeskusten ulkopuolelle on tehty mahdottomaksi. Samalla valtio on korostetusti halunnut siirtää riskejä kunnille. Sama koskee osin asuntojen korjaamistakin. Esteetöntä ja energiatehokasta asumista tarvitaan kuitenkin koko Suomessa”, Parkkonen summaa.

”ARA-järjestelmällä on keskeinen rooli sen turvaamiseksi, että ylipäätään on monipuolista asuntorakentamista.”

Suomessa ei ole Ruotsin kaltaisia slummeja

Suomalaisen asuntorakentamisen suurimpia viisauksia on ollut monipuolisen asuntokannan kaavoittaminen, millä turvataan myös asukasrakenteen monipuolisuus.

”Siitä täytyy pitää kiinni. Ei meillä ole tarvinnut keskustella slummeista samalla tavalla kuin vaikka Ruotsissa”, Parkkonen sanoo. Suomessa keskeinen ajatus on ollut se, että samoissa naapurustoissa asuu eri tuloluokkia ja muutenkin erilaisia taustoja edustavia ihmisiä.

”ARA-järjestelmällä on keskeinen rooli sen turvaamiseksi, että ylipäätään on monipuolista asuntorakentamista”, kertoo Jouni Parkkonen.

Helsingissäkin on ollut liian vuokratulovaltaisia lähiöitä, joita on pyritty parantamaan joko purkamalla, rakentamalla lisää tai myymällä asuntoja. Esimerkiksi Jakomäki rakentui 1970-luvulla puhtaaksi vuokratähtiöksi, mikä jälkikäteen todettiin huonoksi vaihtoehdoksi. Helsingin Myllypuro on onnistunut esimerkki korjaavista toimenpiteistä ja asukaspuhjan muutoksella aikaansaadusta ongelmien vähentämisestä.

Valtion ARA-tuki nykyään lähes olematon

Valtio tukee ARA-järjestelmää nykyään hyvin vähän.

”Jos on asetettu sosiaaliset tavoitteet, pitäisi olla myös valtion tukea. Tukea pitäisi saada nykyistä enemmän erityisesti peruskorjauksiin, jotka määrittävät vuokratasoa jatkuvasti enemmän”, sanoo Jouni Parkkonen.

Kasvukeskusten ulkopuolella suurin haaste on rahoituksen saatavuus, ja se koskettaa kaikkea asuntorakentamista, ei vain ARA-asuntokantaa. Hallintamuodosta riippumatta rahoituksen saatavuudessa on isoja haasteita.

Asunto- markkinoiden muutos

Asuntomarkkinat ovat olleet koko 2000-luvun merkittävässä murroksessa. Ihmisten muuttuneet tarpeet sekä kasvukeskuksiin suuntautunut muuttoliike ovat luoneet markkinoille uusia haasteita. Ne näkyvät niin kasvukeskusten asuntopulana kuin kasvukeskusten ulkopuolisen asuntokannan hintojen laskuna.

Kuntarahoituksen kysely:**Järjestelmä ei vastaa korjausrakentamisen tarpeisiin**

Kuntarahoituksen kyselyssä nousi myös kritiikkiä sen suhteen, kuinka hyvin valtion tukema asuntotuotantjärjestelmä pystyy tällä hetkellä vastaamaan asuntomarkkinoiden muutokseen. Kriittistä näkemystä esiintyi erityisesti korjausrakentamisen suhteen: vain 30 % vastaajista oli sitä mieltä, että järjestelmä vastaa tällä hetkellä korjausrakentamisen tarpeisiin. 45 % oli eri mieltä.

Asuntomarkkinoiden eriytymiseen liittyvissä kysymyksissä näkemykset olivat kyselyn vastauksissa varsin yhteneväisiä. 90 % vastaajista oli sitä mieltä, että kasvukeskusten ulkopuolisen asuntokannan rapistuminen on suuri tai melko suuri ongelma Suomelle. Kasvukeskusten asuntopulan suurena tai melko suurena ongelmana näki 71 % vastaajista.

Asuntotuotannon pullonkauloja kyselyn vastaajat avaisivat erityisesti kaavoituksen puolella. Lukuisissa avoimissa vastauksissa toistui tarve kaavoitusprosessien nopeuttamiselle ja selkeyttämiselle. Myös lainsäädännössä nähtiin kehitystarpeita erityisesti valitusoikeuden suhteen. 78 % kyselyn vastaajista oli sitä mieltä, että asuntokaavoituksen hitaus on ongelma Suomelle.

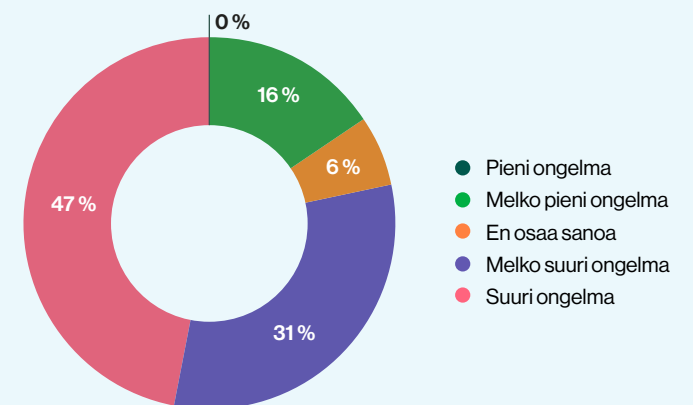
”Segregaatiota tapahtuu muuallakin kuin kasvukeskuksissa. Valtion tukemaa asuntotuotantoa tulisi tukea sekä uudisrakentamisen että korjausrakentamisen osalta myös kasvukeskusten ulkopuolella. Etätyön yleistymisen myötä valtion tukeman asuntotuotannon keskittäminen ainoastaan kasvukeskuksiin on jo aiemmin rakennetun infran näkökulmasta hukkaan heitettyä pääomaa.”

Kuntarahoituksen kysely 2022

78 %

kyselyyn vastanneista Kuntarahoituksen asiakkaista on sitä mieltä, että asuntokaavoituksen hitaus tai asunnoille kaavoitettujen alueiden puute aiheuttavat Suomelle suuria tai melko suuria ongelmia.

Kuinka suuri ongelma Suomelle on kasvukeskusten asuntokannan hintojen nousu



Tarvitaanko asuntoasioille oma ministeriö?

Suomen asettamat hiilineutraaliustavoitteet vaikuttavat myös asuntorakentamiseen. Asuntomarkkinoiden muutos näkyy vahvasti juuri ilmastokysymyksissä, joissa tavoitteet alkavat vaikuttaa esimerkiksi rahoituksen saatavuuteen ja ehtoihin. Asuntoalan vaikuttaja Juha Kaakinen sanoo, että muutos on niin suuri, että nyt olisi jo tarvetta erilliselle asuntoministeriölle:

”Enää ei riitä, että asuntoasiat ovat ympäristöministeriön osastossa – se tekee asuntopolitiikasta lyhytjänteistä. Ilmoille heitetään ajatuksia esimerkiksi välimalleista, joilla asumisen kahtiajakoa voisi vähentää, mutta esitykset jäävät usein keskeneräisiksi. Konkreettisesti tilannetta voisi parantaa yhdistämällä MAL-sopimuksen piirissä olevat asiat samaan ministeriöön, eli esimerkiksi uuteen rakennetun ympäristön ministeriöön”

Kaakinen nostaa yhdeksi esimerkiksi lyhytjänteisyydestä osuuskuntamallin, joka luotiin osin katteettomilla lupauksilla. Rahoittajien saaminen asunto-osuuskuntahankkeita varten on käytännössä mahdotonta, sillä Suomessa ei ole asunto-osuuskuntia koskevaa lainsäädäntöä samalla tavalla kuin on esimerkiksi asunto-osakeyhtiöille. Puuttuva lainsäädäntö estää siis käytännössä osuuskuntamallisen asuntorakentamisen.



Juha Kaakinen

Juha Kaakinen jäi keväällä 2022 eläkkeelle Y-Säätiön toimitusjohtajan tehtävästä. Kaakinen on Suomessa ja kansainvälisesti arvostettu sosiaalisen asumisen ja asunnottomuuden asiantuntija. Kaakinen tunnetaan yhtenä asunnottomuustyötä johtavan Asunto ensin -periaatteen luoja ja toteuttajana.

Konkreettisenä kehitysehdotuksena Kaakinen nostaa esille rakennetun ympäristön ministeriön lisäksi erillisen asuntoilmastorahaston perustamisen. Rahaston kautta voitaisiin rahoittaa hiilineutraaliuuteen tähtääviä rakennushankkeita riippumatta siitä, ovatko ne ARA-hankkeita vai vapaarahoitteisia.

”Asuntoilmastorahaston kautta voitaisiin kanavoida rahoitusta sellaisille hankkeille, joiden kustannukset ovat kohtuullisia ja jotka ovat ilmastollisesti järkeviä. Vapaarahoitteisella puolella ei välttämättä olla ilmastotehokkaita, koska se lisää kustannuksia. Rahasto voisi olla osaratkaisu tähän ongelmaan”, sanoo Kaakinen.

Kohtuuhintainen tuotanto vähentää asunnottomuutta

Yleiseen hintatasoon voidaan parhaiten vaikuttaa kohtuuhintaisella asuntuotannolla, uskoo Juha Kaakinen. Sitä pitäisi lisätä myös ARAn tuella. Kaupunkiseutujen vetovoimatekijät ovat niin isot, että kysyntää on aina, eikä tällä hetkellä ole havaittavissa merkkejä siitä, että ylituotantoa tai ylitarjontaa olisi ehtinyt syntyä.

Jos kohtuuhintaisen asumisen kriteerinä on se, että maksimissaan 25 prosenttia tuloista menee asumiseen, pitäisi kohtuuhintaista rakentamista lisätä merkittävästi. Nyt kohtuuhintaisten asuntojen

akuuttia puutetta kompensoidaan asumistuella, josta yli puolet menee vapaarahoitteiseen asuntokantaan. Kaakinen uskoo, että kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen on ylipäättään parempi vaihtoehto kuin asumistuet.

”Ekonomistit ovat sitä mieltä, että kun rakennetaan tarpeeksi niin hinnat laskevat. Tälle ei näy empiirisiä todisteita. On kysytyjä alueita, joilla hintataso pysyy, vaikka rakennettaisiin uutta. Yleiseen hintatasoon voidaan parhaiten vaikuttaa valtion tuemalla kohtuuhintaisella asuntuotannolla”, sanoo Juha Kaakinen.

Kohtuuhintaisella asuntuotannolla on ollut keskeinen vaikutus asunnottomuuteen. Esimerkiksi perheiden asunnottomuutta ei ole tällä hetkellä lainkaan.

”Tarve kohtuuhintaiselle asumiselle ei kuitenkaan muutu suhdanteiden mukaan.”

Keinotekoista vastakkainasettelua

Missä tilanteissa kannattaa rakentaa markkinaehtoisesti ja milloin valtion tukemana? Kaakisen mukaan perusasetelma on ollut se, että heikossa suhdanetilanteessa valtion tukemaa asuntorakentamista on voitu lisätä. Tarve kohtuuhintaiselle asumiselle ei kuitenkaan muutu suhdanteiden mukaan.

”Pidän tätä vastakkainasettelua markkinaehtoisen ja valtion tukeman asuntotuotannon välillä hieman turhauttavana ja keinotekoisena. Tietysti markkinaehtoisella ja valtion tukemalla asuntotuotannolla on erilainen toimintalogiikka, mutta rakentamisessa on paljon yhteistä ja yhteistyö on erittäin hyödyllistä”, painottaa Kaakinen.

Tontinvarausprosessin helpottaminen ja kaavoituksen nopeuttaminen avuksi

Tontinvarausprosessin tulisi olla kaikkialla läpinäkyvä, uskoo Juha Kaakinen. Kaikkien toimijoiden kannalta olisi tärkeää tietää millä perusteilla kukin tontit saa. Jos lähtee hakemaan vaikkapa yksittäistä ARA-tonttia, se on hankalaa. Tällä hetkellä vaaditaan suurempia kokonaisuuksia.

”Ei ole oikein syyllistää kaavoittajia, mutta esimerkiksi Helsingissä kaavoittaminen on varsin yksityiskohtaiseksi vietyä tekemistä”, kommentoi Kaakinen.

”Kaavoitus on hidasta ja prosessit kestävät kauan. Erityisesti Helsingin seudulla prosessit tuppaavat venymään. Se tietenkin hidastaa osaltaan toteutusvaiheeseen pääsyä.”

Kaakisen mukaan kummankin prosessin, tontinvarauksen sekä kaavoituksen, selkeyttäminen helpottaisi asuntotuotannon tilannetta merkittävästi.

Rakentaminen ja ilmastonmuutos

Ilmastonmuutoksen vastainen työ näkyy tänä päivänä kaikilla yhteiskunnan sektoreilla, myös rakentamisessa. Ilmaston kannalta hyödylliset ratkaisut pienentävät rakennusten energiankulutusta, minkä vuoksi niiden elinkaarenaikaiset kokonaiskustannukset voivat olla edullisempia, vaikka rakentaminen olisikin kalliimpaa. Merkittäviä päästövähennyksiä on jo saavutettu, mutta päästövähennyspotentiaalia löytyy vielä. Kehittyvän teknologian ja uusien rakennustapojen ansiosta uusia mahdollisuuksia päästöjen vähentämiseen syntyy jatkuvasti, ja niistä on otettava kaikki irti.

Kuntarahoituksen kysely:**Ilmastonmuutoksen voisi huomioida materiaalivalinnoissa paremmin**

Ilmastonmuutokseen suhteen kyselyssä kartoitettiin erityisesti sitä, huomioidaanko ilmastonmuutos rakentamisessa riittävän hyvin. Vastaajilta kysyttiin myös, millaiset toimet kannustaisivat heidän omia organisaatioitaan vähähiilisempään ja energiatehokkaampaan rakentamiseen.

Näissä vastauksissa esiintyy jonkin verran hajontaa, vaikkakin enemmistö näkee, että päästöt otetaan riittävässä määrin huomioon. Esimerkiksi 61 % vastaajista oli samaa mieltä siitä, että ilmastonmuutos huomioidaan rakentamisen materiaalivalinnoissa riittävän hyvin. 33 % vastaajista oli väitteestä eri mieltä. Energiankulutuksen suhteen vastaukset olivat yhtenäisempiä, ja 88 % vastaajista oli samaa mieltä siitä, että ilmastonmuutos huomioidaan riittävän hyvin rakentamisen energiankulutuksessa.

Avoimissa vastauksissa toivottiin tukea ympäristöystävällisemmälle rakentamiselle. Monessa vastauksessa taloudellinen tuki nimettiin keskeisimpänä tekijänä, joka voisi kannustaa omaa organisaatiota ympäristöystävällisempään rakentamiseen. Myös paremman sääntelyn perään kuulutettiin. Erityisesti toivottiin sääntelyä, joka mahdollistaisi kiertotalousrakentamisen nykyistä paremmin.

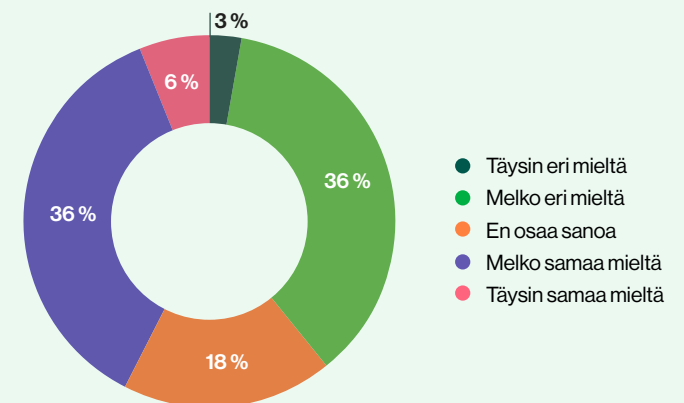
”Erilaiset tuet, kuten energia-avustus öljylämmityksestä luopumiseen, ovat olleet korjausrakentamisen kannalta merkittäviä ja kannustaneet Helsingin kaupunkia vähähiilisempään ja energiatehokkaampaan rakentamiseen.”

Kuntarahoituksen kysely 2022

88 %

kyselyyn vastanneista Kuntarahoituksen asiakkaista on sitä mieltä, että ilmastonmuutos huomioidaan riittävän hyvin rakentamisen energiankulutuksessa.

Ilmastonmuutos huomioidaan riittävän hyvin korjausrakentamisessa



Rakennusteollisuuden on pakko uudistua

Rakentaminen on ollut sektori, jossa toimintatavat ja tuottavuus ovat kehittyneet hitaasti, sanoo Helsingin kaupunkiympäristöstä vastaava apulaispormestari Anni Sinnemäki. Nyt kuitenkin muun muassa digitalisaatio ja kiertotalous ovat luoneet paineen uudistaa rakennusteollisuutta.

”Ne ovat alan kehityksen kannalta hyviä tehokkuustekijöitä”, painottaa Sinnemäki.

Suomen ilmastotavoitteet myös pakottavat alan tehostamiseen, koska juuri rakentamisen ympäristövaikutukset ovat suuria.

Helsingin kaupunki on ottanut kansallista tasoa järeämmät toimet käyttöön energiatehokkuudessa. Tällä hetkellä rakentamisessa vaaditaan Helsingissä A-energialuokkaa ja pian ollaan siirtymässä vaatimuksiin, jotka asettavat raja-arvot rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljelle. Myös Espoo ja Vantaa seuraavat samoilla linjoilla.

”Nyt on käynnissä suuri muutos. Hiilineutraali Helsinki 2030 -tavoite edellyttää muun muassa sitä, että on keskityttävä esirakentamiseen, rakennusmateriaaleihin ja rakennusprosesseihin, koska käytön aikainen energiankulutus alkaa olla jo melko matala. Valmistelemme vaatimuksia, jotka asettavat tavoitteet rakennuksen koko elinkaaren aikaiselle hiilijalanjäljelle”, summaa Sinnemäki.



Kuva: Helsingin kaupungin aineistopankki / Pertti Nisonen

Anni Sinnemäki

Anni Sinnemäki on toista kautta Helsingin kaupunkiympäristön toimialasta vastaava apulaispormestari. Sinnemäki on ollut keskeisessä asemassa, kun Helsinki on nostanut viime vuosina merkittävästi vuosittaisia asuntotuotantotavoitteitaan ja kiristänyt ilmastotavoitteitaan. Sinnemäki on entinen työministeri ja kansanedustaja.

Tavoitteiden on oltava sekä kunnianhimoisia että saavutettavia

Viime syksynä Verkkosaaren korttelista järjestettiin kilpailu, jossa suunnitelmia arvioitiin sekä arkkitehtonisen laadun että rakennuksen elinkaarenaikaisen hiilijalanjäljen näkökulmasta. Tulokset olivat toivoa antavia: parhaissa suunnitelmissa rakennusten hiilijalanjälki oli saatu ilahduttavan alas. Verkkosaaren kilpailusta saadut tulokset osoittavat, että esimerkiksi maanalaiset rakennusratkaisut ovat hiili-intensiivisiä ja pysäköintitalot olisi parempi rakentaa maan päälle kuin alle. Elinkaarenaikainen hiilijalanjälki ohjaa pois-päin massiivista maanalaisista ratkaisuista.

”Tällaisilla kilpailuilla on tärkeä merkitys siinä, että rakentamisen elinkaaritavoitteet osataan asettaa sekä kunnianhimoiselle, mutta myös saavutettavalle tasolle,” Sinnemäki arvioi.

Verkkosaaren kilpailu paljasti myös sen, että rakennusmateriaalit tulevat muuttumaan.

”Puun käyttö tulee varmuudella kasvamaan, mutta saadut tulokset osoittivat, että myös betoni on käyttökelpoinen vaihtoehto. Vähähiilinen betoni on haastava materiaali, mutta sitä on tullut markkinoille. Silläkin saralla tapahtuu”, kertoo Sinnemäki.

Tukipolitiikan on edistettävä muutosta

Apulaispormestari Anni Sinnemäki uskoo, että uutta tavoitetasoa ja sääntelyä tarvitaan kansallisella tasolla. Aina on kilpailua ja edelläkävijöitä, mutta pelisääntöjen täytyy olla kaikille samat ja selkeät. Sääntelyn lisäksi tarvitaan tukku muita keinoja, kuten hiilijalanjälkirajan asettaminen.

”Valtion tukipolitiikassa on tärkeää luoda dynaamisuutta ja mieltä, missä ja millainen tuki on tehokkainta.”

”Näen kaupunkien roolin olevan yritysten yhteistyön fasilitoiminen kehittämishankkeissa. Klusteriohjelmassa ne yritykset, joilla on ideoita, voivat löytää esimerkiksi tilaisuuksia pilottikoekiluilille, jotka eivät vielä ole kannattavia markkinalla”, sanoo Sinnemäki.

Mutta pitäisikö julkisen vallan pyrkiä ohjaamaan rakentamista nykyistä ympäristöystävällisempiin vaihtoehtoihin?

”Kyllä pitäisi,” vastaa Anni Sinnemäki. ”Ajattelen niin, että sääntelyssä on eri vaiheita. Valtion tukipolitiikassa on tärkeää luoda dynaamisuutta ja mieltä, missä ja millainen tuki on tehokkainta. Elämme murros-vaihetta ja valtion rooli on viedä eri aloja sen yli.”

Tukipolitiikan riskinä on, että se betonoi käytäntöjä. Siksi Sinnemäki varoittaa luomasta pysyviä tukirakenteita. Sinnemäen mukaan esimerkiksi yksityisten taloyhtiöiden kannalta energiatuet ovat hyvä kannuste.

Ympäristöteema on koko Euroopan teema

Vaikka rakentaminen ja sääntely ovat perinteisesti paikallisia ja kansallisia, osaamista voidaan saada muualtakin. Sinnemäen mukaan esimerkiksi Saksassa on hyvin samansuuntaisia suunnitelmia kuin Suomessa.

”Vaikka toimintamallit olisivat erilaisia, ne vievät silti samaan suuntaan. Sääntelyn osalta toimintaa voisi jossain määrin viedä samaan suuntaan ja yhdistää regulaatiota.”

Asukkaiden odotukset murroksessa

Yhteiskunnan muutoksen myötä myös ihmisten tarpeet ja toiveet asumiselle ovat muuttuneet ja muuttuvat jatkuvasti. Siksi on tärkeää pohtia, miten hyvin asunnot vastaavat ihmisten tarpeisiin. Ovatko asunnot esimerkiksi oikean kokoisia ja vastaako niiden muunneltavuus elämäntilanteiden muutoksiin?

Kuntarahoituksen kysely: Asuntojen muunneltavuudessa parannettavaa

Kyselyn tulokset osoittavat, että vastaajat näkevät parantamisen varaa siinä, kuinka hyvin asunnot muuntautuvat asukkaiden tarpeiden ja toiveiden mukaan. Vain 30 % vastaajista on sitä mieltä, että asuntojen muunneltavuus vastaa ihmisten erilaisiin tarpeisiin riittävän hyvin. 67 % on eri mieltä väitteen kanssa. Toisaalta rakentamisen suhteen vastaajat näkevät tilanteen parempana, ja 60 % on sitä mieltä, että rakentamisessa asukkaiden toiveet otetaan riittävän hyvin huomioon.

Vastaajien näkemykset jakautuvat täysin kahtia sen suhteen, vastaako tarjolla olevien asuntojen koko asukkaiden tarpeita. 47 % on väitteen kanssa samaa mieltä ja 48 % eri mieltä.

Vastaajilta kysyttiin, miten he uskovat asumisen muotojen muuttuvan lähivuosikymmeninä. Vastauksissa toistuu toive asumisen joustavuudesta. Vastaajat olettavat vuokra-asumisen nostavan suosiotaan ja sellaisten kokonaisuuksien kysynnän kasvavan, joissa asuminen ja palvelut yhdistyvät. Huolta vastauksissa kannettiin asuntojen kokojen pienentymisestä.

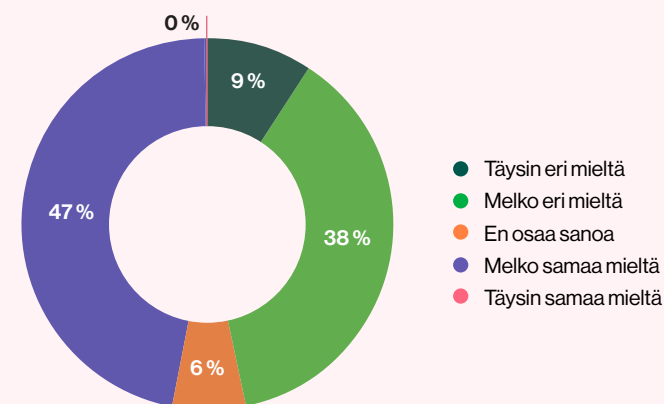
”Ihmisen ei yleisestikään tarvitse aina asua samassa asunnossa. Se, että yleisesti asunto palvelisi koko elämän ajan ei välttämättä ole täysin realismia. Ihmisten on helpompi muuttaa kuin lähteä rakentamaan asunnoista sellaisia, että ne vastaisivat kaikkiin tarpeisiin ja kaikkiin elämäntilanteisiin.”

Kuntarahoituksen kysely 2022

67 %

kyselyyn vastanneista Kuntarahoituksen asiakkaista on sitä mieltä, että asuntojen muunneltavuus ei vastaa ihmisten erilaisiin tarpeisiin riittävän hyvin.

Tarjolla olevien asuntojen koko vastaa asukkaiden tarpeita



Uudenlaiset ratkaisut tuovat asumiseen joustoa

”Kun puhutaan asumisesta Suomessa, täytyy muistaa historiallinen tausta. Suomalainen asunto-osakeyhtiömalli on ainutlaatuinen koko maailmassa”, sanoo Rakli ry:n johtaja Aija Tasa. Hänen mukaansa Suomessa asuntopolitiikassa on onnistuttu suhteellisen hyvin.

Suomalainen asuntomarkkina on kuitenkin pienehkö, ja resurssit erilaisten asumisen konseptien kehittämiseen ja kokeiluihin ovat siksi rajallisia. Kaavoitus asettaa myös omat haasteensa.

”Kaavoituksen pitäisi toimia pikemminkin mahdollistajana kuin lisäsäätelyn luojana”, Tasa sanoo.

Muunneltavampia asuntoja

Aija Tasan mukaan nykyisissä asuntotuottamisen malleissa asukkaiden toiveita ei huomioida riittävän hyvin, vaikka suunta on menossa parempaan. Esimerkiksi pienistä asunnoista on ollut krooninen pula ja niiden rakentaminen on perustunut kysyntään.



Kuva: Rakli

Aija Tasa

Aija Tasa työskentelee asumisesta ja asuntopolitiikasta vastaavana johtajana Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:ssä, joka on ammattimaisten kiinteistöomistajien ja rakennuttajien järjestö. Aiemmin hän toiminut muun muassa Valtiokonttorissa asuntorahoituksen parissa. Tasan vastuualueeseen kuuluvat sekä valtion tukema että markkinaehtoinen asuntotuotanto.

Asuntopolitiikassa on Tasan mielestä onnistuttu kohtuullisen hyvin: rakentamisen laatu ja asumisen taso ovat pääosin hyvällä mallilla, samoin rakennusten turvallisuus ja terveellisyys. Urakoitsijat ja rakennuttajat tekevät jatkuvasti ennusteita kysynnän muutoksista ja seuraavat analyysijä väestökehityksestä. Näiden toimien ansiosta pieniä asuntojakin ryhdyttiin rakentamaan enemmän.

Asuntojen muuntojoustosta on puhuttu pitkään, mutta kehitys on hidasta. Haasteita on myös lainsäädännön puolella, kun joudutaan pohtimaan, miten asunto-osakeyhtiöissä yhdistellään osakkeita. Aija Tasa näkee asuntojen muuntojoustossa paljon mahdollisuuksia.

”Muuntojoustossa on kyse sekä tilaratkaisujen että asunnon muuntojoustosta. On tärkeää miettiä, miten eri tilat palvelevat joustavasti arjen tarpeissa. Kotona työskentely on tuonut asumisen tilaratkaisuihin uusia vaatimuksia. Ei ole kuitenkaan hyvä, jos ratkaisuja ohjataan liaksi määräyksiin, esimerkiksi niin, että makuuhuoneessa pitää olla tilaa työpisteelle. Asukkaiden toiveet vaihtelevat paljon, eikä viranomaisen mielestäni pitäisi ohjata liian yksityiskohtaisesti.”

Tasan mukaan erilaisia tapoja löytää joustavia ratkaisuja on. Kerrostalojen alakerrassa voisi esimerkiksi olla etätyöpistemahdollisuuksia. Hyvin toteutetut uudenlaiset yhteistilaratkaisut voisivat luoda joustoa elämään.

Asumisesta tulee palvelu

Aija Tasan mielestä rakentamisen tärkein kriteeri on turvallisuus ja terveellisyys. Myös laadulla on iso merkitys. Laatu on kuitenkin vaikea käsite, kun yksi arvostaa tilaa, toinen yksilöllisyyttä, kolmas sijaintia.

”Uskon, että rakentaminen kehittyy niin, että on mahdollista toteuttaa yhä enemmän erityyppisiä ratkaisuja”, Tasa sanoo.

”Tarvitaan yhdessä tekemisen meininkiä, jotta vastataan erilaistuviin asumistarpeisiin. Ei pidä säännellä keinoja vaan tavoitteita ja antaa innovaatioille tilaa.”

Tulevaisuudessa asuminen kehittyy palvelujen suuntaan, uskoo Tasa. Asumisen ohessa on mahdollista ostaa esimerkiksi koiran ulkoiluttamista, lastenhoitoa tai siivouspalveluita. Tällä hetkellä jo moni ammattimainen vuokranantaja tarjoaa näitä palveluita. Yhtenä haasteena tällä hetkellä on vaikeus rakentaa kustannustehokasta palvelukonseptia pieniin asunto-osakeyhtiöihin. Tasa uskookin palvelumallin toimivan paremmin vuokra-asuntoyhtiöissä, joissa yksiköt ovat isompia. Ylipäätään Aija Tasa peräänkuuluttaa yhteistyötä asumisasioissa.

”Tarvitaan yhdessä tekemisen meininkiä, jotta vastataan erilaistuviin asumistarpeisiin. Ei pidä säännellä keinoja vaan tavoitteita, ja antaa innovaatioille tilaa. Näin turvataan edellytykset vastata tuleviin asumisen tarpeisiin.”

Geotalouden vaikutukset rakentamiseen

Inflaatio ja raaka-ainepula vaikeuttivat rakentamista jo aiemmin, mutta helmikuussa 2022 alkanut Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa on kiihdyttänyt entisestään maailmantalouden negatiivisia kehityskulkuja. Sota on mullistanut Suomen geopoliittisen ja geotaloudellisen aseman, ja osa sen epäsuorista seurauksista kohdistuu asuntomarkkinoille vaikuttaen niin asuntojen tarpeeseen ja kysyntään kuin rakennustarvikkeiden hintaan.

Kuntarahoituksen kysely: Venäjän sotatoimet kasvattavat kustannuksia ja vähentävät rakentamista

Venäjän sodan lopputuloksia ja vaikutuksia niin Suomen kuin globaaliin talouteen on tässä vaiheessa vielä hyvin vaikeaa ennustaa. Tämä ennustamisen epävarmuus näkyy myös kyselyn vastauksissa. Vastaajat pitivät kuitenkin erittäin todennäköisenä, että vaikutukset rakentamisen määrään ja kustannuksiin ovat negatiiviset. 94 % kyselyn vastaajista näkee todennäköisenä, että Venäjän sotatoimet lisäävät rakentamisen kustannuksia merkittävästi – tämän on viimeaikainen kehitys myös vahvistanut.

Venäjän sotatoimien oletetaan vaikuttavan negatiivisesti erityisesti markkinaehtoiseen rakentamiseen. 64 % vastaajista odottaa sodan vähentävän uusien markkinaehtoisten asuntokohteiden rakentamista Suomessa. Tätä suhdannekuoppaa tasaamaan vastaajat toivovat valtion tukemaa asuntotuotantoa: 61 % vastaajista näkee, että valtion tukema asuntotuotanto auttaa tasaamaan suhdannekuoppaa.

Avoimissa vastauksissa nämä huomiot saavat vahvistusta. Asuntorakentamisen odotetaan jopa pysähtyvän kokonaan materiaalien saatavuusongelmien ja hintojen takia. Erityisesti huoli voimakkaasti kohoavista materiaalikustannuksista toistuu lähes jokaisessa vastauksessa.

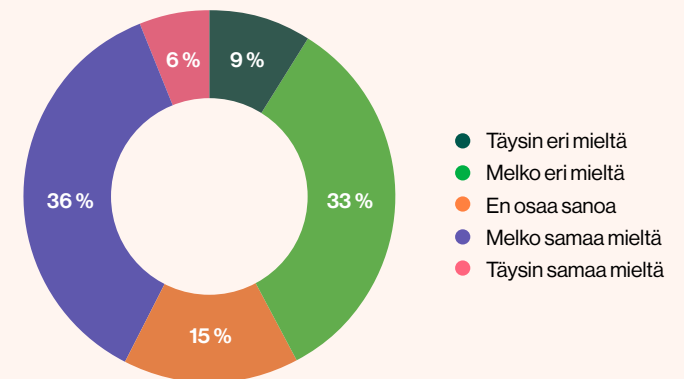
”Epävarmuus on lisääntynyt Venäjän sodan takia. Urakoitsijat laskevat suuria riskivaroja, edellyttävät muutokset mahdollistavia sopimusmalleja tai eivät tee lainkaan tarjouksia. Materiaalien toimitusajoissa ja jopa saatavuudessa on haasteita. Energian ja polttoaineiden hinnannousut vaikuttavat muun muassa logistisiin kustannuksiin.”

Kuntarahoituksen kysely 2022

94 %

kyselyyn vastanneista Kuntarahoituksen asiakkaista arvioi Venäjän sotatoimien lisäävän rakentamisen kustannuksia jopa merkittävästi.

Venäjän sotatoimet eivät olennaisesti vaikuta Suomen asuntotarpeeseen



Asuntorakentamisen määrä laskussa

Venäjän hyökkäys Ukrainaan vaikuttaa koko Eurooppaan, vaikka vielä on hankala nähdä, miten sodan vaikutukset eri toimialoille leviävät.

Rakennusteollisuus RT ry:n pääekonomisti Jouni Vihmo sanoo, että sotatoimien vaikutukset näkyvät jo markkinaehtoisten asuntokohteiden rakentamisessa Suomessa, mutta taustalla on myös muita tekijöitä. Asuntorakentamisen ennusteet osoittivat alaspäin jo ennen sotaa Ukrainassa. Korot olivat lähdössä nousuun, ja niille ennustetaan nousua edelleen.

”Kuluttajien asuntokysyntä on yhä kohtuullisen hyvällä tasolla”, Jouni Vihmo sanoo. ”Sijoittajien näkökulma on suurempi kysymysmerkki. Korot nousevat ja rahoituskustannukset kasvavat, mutta toisaalta inflaatio rullaa ja pitää kiinteän omaisuuden houkuttelevana. Inflaatio vaikuttaa asuntorakentamiseen ja sillä on sekä hyviä että huonoja puolia.”



Kuva: Rakennusteollisuus RT:n kuvapankki

Jouni Vihmo

Jouni Vihmo työskentelee Rakennusteollisuus RT ry:n pääekonomistina. Aiemmin hän työskenteli Palvelualojen työnantajaliitto Paltan ekonomistina. Vihmo tunnetaan innostavana puhujana, joka uskoo kaupungistumisen talouskasvua vauhdittavaan voimaan.

Korkojen alhaisuuden seurauksena asuntoja on voitu ostaa kalliimmilta alueilta. Alueelliset hintaerot ovat siis kasvaneet, mutta nyt kehitys saattaa tasoittua. On selvää, että joillain alueilla hintakehitys on heikkoa jatkossakin, mutta hintaerot ovat kaventumassa.

”Asuntojen rakentamisen määrä tulee laskemaan, mutta muutos ei tule olemaan radikaali. Paljon riippuu Ukrainan tilanteen kehittymisestä”, uskoo Vihmo.

Venäjän sotatoimet vaikuttavat materiaalien hintoihin ja heikentävät ennakoitavuutta.

Venäjän sotatoimet vaikuttavat rakentamiseen Suomessa myös sitä kautta, että yleinen epävarmuus lisääntyy. Suora vaikutus kohdistuu materiaalien hintoihin. Hinnat nousevat, mutta haasteena on myös niiden vaikea ennakoitavuus. Epävarmuuden takia hintatarjoukset ovat voimassa vain lyhyitä aikoja, minkä vuoksi kannattavuusyhtälöiden laatiminen on erittäin haastavaa.

”Rakentamisen projektit ovat aina pitkiä ja kalliita. Tällaisissa tilanteissa varovaisuus kasvaa. Ei haluta ottaa riskejä, vaikka pystyttäisiinkin aloittamaan hankkeita. Nyt on varman päälle pelaamisen henkeä ilmassa”, sanoo Jouni Vihmo.

Valtion tukema asuntotuotanto tasaamaan suhdannekuoppaa

Asuntorakentamisen perusennuste tällä hetkellä on se, että asuntorakentaminen pysyy laskennallisella asuntotarpeen mukaisella tasolla vielä ensi vuoden ajan.

”Juuri nyt asuntorakentamiseen kohdistuville tukitoimille ei ole tarvetta. Venäjän tilanne, esimerkiksi energiatoimitusten väheneminen, voi kuitenkin muuttaa taloustilannetta radikaalisti ja siihen pitää varautua.”

Suomessa rakentamisen rahoitusta ollaan kiristämässä monella eri lainsäädäntöprosessilla ja luvassa on paljon muutoksia. Rahoitus ja rakentaminen ovat täysin naimisissa keskenään, eikä rahoitusta siksi kannata lainsäädännöllä säännellä liikaa. Muuten vaikutus näkyy myös rakentamisessa. Kaavoittaminen on Vihmon mukaan Suomessa liian hidasta.

”Jos on mahdollisuus nopeuttaa kaavoittamisen perusprosessia, sen hetki on nyt.”

”Jos on mahdollisuus nopeuttaa kaavoittamisen perusprosessia, sen hetki on nyt”, huomauttaa Vihmo.

Jouni Vihmon mielestä valtio voi Suomessa auttaa tasaamaan sotatoimien aiheuttamaa suhdannekuoppaa. Tukitoimista on historiallista näyttöä muun muassa alan suurtyöttömyyden estämisessä. Vihmon mukaan esimerkiksi finanssikriisin tukitoimet toimivat todella hyvin.

Johtopäätökset

Suomalainen valtion tukema asuntotuotanto on ollut menestystarina. Näillä eväillä se voi olla sitä jatkossakin.

1.

Kasvukeskusten kaavoituksesta on tehtävä sujuvampaa

Kaavoitusprosesseja on nopeutettava ja selkeytettävä etenkin kasvukeskuksissa, missä päätöksenteon hitaus hidastaa rakentamista. ARA-hintaisen tonttutuotannon saatavuus on ainoa keino varmistaa, että valtion tukemia asuntoja rakennetaan kasvukeskuksissa riittävästi, valtion ja suurten kaupunkiseutujen MAL-sopimuksissa määritellyillä tasoilla. Kaavoituksen yksityiskohtaisuutta tulee vähentää ja tehdä kaavoituksesta mahdollistavaa rajoittavan sijaan. Tämä lisää myös rakennuttajien innovatiivisuutta ja kannustaa uusien ratkaisujen etsimiseen.

2.

Rakentamisen kustannuksia on arvioitava koko elinkaaren näkökulmasta

Kustannustehokkuus on kohtuuhintaisen asuntorakentamisen tärkeä prioriteetti. Energiatohokkuutta ja vähähiilisyttä kehittävien uusien ratkaisujen osalta tulisi kuitenkin voida hyväksyä korkeampia kustannuksia eli nostaa ARA:n hyväksymien hankinta-arvojen rajaa, jos ne alentavat myös kiinteistön koko elinkaaren aikaisia kustannuksia. Uusien, ilmaston kannalta kestävämpien ratkaisujen yleistymisen on oltava myös valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteena.

3.

Valtion tukeman asuntotuotantojärjestelmän prosessien ja ehtojen on joustettava enemmän

Korkotukilainojen käsittelyprosessien on oltava nopeita ja sujuvia. Korkotukilainaa tulisi olla saatavilla peruskorjauksiin koko maassa. Myös korkotukilainojen lyhentämisestä tulee tehdä joustavampaa: tasalyhennysten salliminen ja lainaohjelman etupainotteisuuden lisääminen on sekä rakennuttajien että rahoittajien etu.

