

# Kohti uutta asuntopolitiikkaa



KUNTA  
LIITTO

Kuntaliiton  
keskustelunavauksia  
1/2026

# Sisältö

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Asuntopolitiikka murroksessa.....</b>  | <b>3</b>  |
|          | Johdanto .....  | 4         |
|          | Nykytila.....   | 5         |
|          | Asuntopolitiikan uusi alku .....  | 6         |
|          | Asuntopolitiikka on rakennemuutospolitiikkaa – myös jatkossa .....                  | 7         |
|          | Asuminen on kasvun ja työvoiman liikkuvuuden edellytys .....                        | 8         |
| <b>2</b> | <b>Uuden asuntopolitiikan rakennuspalikat ja reunaehdot .....</b>                   | <b>9</b>  |
|          | Rakentamisen ja peruskorjausten rahoitus aiempaa tiukemmalla .....                  | 10        |
|          | Asunnottomuus kasvaa taas.....  | 11        |
|          | Uuden asuntopolitiikan rakennuspalikat .....  | 13        |
|          | Visio: asuntopolitiikka on kasvun ja elinvoiman ajuri .....                         | 14        |
| <b>3</b> | <b>Vanhoja toimintatapoja ravistellaan .....</b>                                    | <b>15</b> |
|          | Kohtuuhintaisen asuntotuotannon myytti .....  | 16        |
|          | Kuntien vuokrataloyhtiöt: keskiarvo ei kerro mitään.....                            | 17        |
|          | Vuokrataloyhtiöiden uusi ote asuntopolitiikkaan: Kerrostalo 2000 -hanke .....       | 18        |
| <b>4</b> | <b>Väestönmurros ja supistuva hyvinvointivaltio – paluuta entiseen ei ole .....</b> | <b>19</b> |
|          | Asuntopolitiikan haasteet ja mahdollisuudet .....                                   | 20        |
|          | Vihreä siirtymä ja investoinnit – asumisesta pullonkaula? .....                     | 21        |
|          | Kuntien vuokrataloyhtiöiden rooli investointeja saavissa kunnissa .....             | 22        |
|          | Maahanmuutto .....  | 23        |
|          | Väestönmurros ja ikääntyminen .....   | 24        |
|          | Segregaatio haastaa asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä.....                      | 25        |
|          | Aktiivista asuntopolitiikkaa ja asutorakentamista kaupungeissa ja kunnissa .....    | 27        |
| <b>5</b> | <b>Uuden asuntopolitiikan roolit ja kärkitoimenpiteet .....</b>                     | <b>28</b> |
|          | Valtion roolit ja vastuut uudessa asuntopolitiikassa .....                          | 29        |
|          | Kuntien roolit ja vastuut uudessa asuntopolitiikassa.....                           | 30        |
|          | Toimenpide-ehdotukset .....   | 31        |

Kuntaliiton keskustelun-  
avauksia 1/2026  
ISSN 2984-5440 (pdf)



[kuntaliitto.fi/kayttoehdot](http://kuntaliitto.fi/kayttoehdot)

Kuntaliitto  
Toinen linja 14  
00530 Helsinki  
[www.kuntaliitto.fi](http://www.kuntaliitto.fi)

Helsinki 2026



**1**

# **Asuntopolitiikka murroksessa**

# Johdanto

Suomen asuntomarkkinat ja kuntien toimintaympäristöt ovat eriytyneet voimakkaasti. Yhtenäiset, koko maahan sovellettavat asuntopoliittiset ratkaisut eivät vastaa alueiden erilaisia tarpeita. Tarvitaan erilaisia ratkaisuja, jotka tunnistavat kasvavien suurten kaupunkien ja väestöään menettävien kuntien erilaiset lähtökohdat sekä kuntien vaihtelevan taloudellisen kantokyvyn.

Ratkaisujen tulee sekä tukea hallittua sopeutumista laskevan kysynnän alueilla että mahdollistaa työvoiman asuttaminen ja kasvun edellytykset alueilla, joille väestö, investoinnit ja työpaikat keskittyvät. Tämä edellyttää joustavampia rakenteita, ennakoitavaa rahoitusta ja selkeää vastuunjakoa valtion ja kuntien välillä.

Kuntaliiton asuntopoliittisessa visiossa luodaan suunta- viivat uudelle asuntopoliitikalle. Yhden kokonaisratkaisun sijaan asuntopoliitikka nähdään joustavana, yhteistä tahotilaa hakevana ja neuvoteltavana työväliseinä erilaisten yhteiskunnallisten ilmiöiden haltuunottoon.

Tämän vision perustana on havainto myös siitä, että tuettua ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa tarvitaan edelleen

erilaisten aikamme haasteiden ratkaisemiseksi. Tapa, jolla kohtuuhintaisen asuntorakentamista on viime vuosikymmeninä edistetty, on kuitenkin tullut tiensä päähän.

Uusi asuntopoliitikka on valjastettava erityisesti kasvun ja elinvoiman ajuriksi. Samaan aikaan asuntopoliitikan osuus erilaisten moniulotteisten ongelmien ratkaisemisessa on tunnistettava tarkemmin. Uusi asuntopoliitikka myös sallii enemmän liikkumavaraa ratkoa haasteita paikallisesti.

Tässä keskustelunavauksessa luodaan kehikko uudelle, moninaisemmalle asuntopoliitikalle ja hahmotellaan sen soveltamista aikamme haasteisiin:

- kasvun ja elinvoiman edellytysten luomiseen
- kansainvälisten osaajien houkutteluun
- eriytymiseen ja segregaatioon
- ikääntymiseen
- kasvavaan asunnottomuuteen

Tarvitsemme fiksua rahoitusta, vaikuttavuudella ohjaamista ja sääntelyn purkua. Asuntoasioiden hallinta luo luottamusta tulevaisuuteen.

# Nykytila

Vuonna 2023 alkaneella hallituskaudella asuntopolitiikassa on tapahtunut enemmän muutoksia kuin 30 vuoteen. Hallitus on supistanut valtion asuntopoliittista roolia lakkauttamalla keskeiset valtiontuki-instituutiot. Samaan aikaan asumiskustannuksiin kohdistuvia etuuksia on leikattu merkittävästi. Hallituksen tarkoitus on vähentää olennaisesti myös asuntotuotannon valtiontukia. Asuntopolitiikka nojaa aiempaa selkeämmin markkinaehtoiisiin ratkaisuihin. Tämä määrittää toimintaympäristön, jossa kuntien ja kaupunkien asuntopolitiikkaa jatkossa toteutetaan.

## Asuntotuotanto on lamassa

Asuntotuotannon korkeasuhdanne tuotti ennätysmäärän asuntoja vuosina 2019–2022. Nollakorkojen siivittäjä sijoittajakysyntä kuumensi asuntotuotannon kasvukaupungeissa. Myös valtion tukema asuntorakentaminen keskittyi keskustaupunkiin ja kasvukaupunkiin. Korkeasuhdanne päättyi vuoden 2022 lopussa tuotannon nopeaan romahdukseen. Kiinteistö- ja rakennusalan lama on pitkittymässä.

## Asuntopula poistui – kasvukaupungeista

Noin 43 prosenttia uudesta asuntopinta-alasta rakentui vuosina 2015–2021 neljään suurimpaan kaupunkiin (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere). Kasvukaupunkeja vaivaneeseen asuntopulaan on vastattu rakentamalla runsaasti asuntoja. Asuntopula ilmiönä ei kuitenkaan ole kadonnut. Se on hiljalleen vakiintunut vahvoille matkailualueille ja osin kaivoskuntiin ja näyttää leviävän seuduille, joille vihreä siirtymä tuo investointeja ja työpaikkoja, siis suurten kasvukaupunkien ulkopuolelle.

# Asuntopolitiikan uusi alku

Asuntotuotannon pitkä lama ja asuntopolitiikan toimintaympäristön muutos pakottavat tarkastelemaan asuntotuotannon painotuksia ja laadullisia ratkaisuja uudelleen.

Kun asuntorakentaminen jälleen kääntyy kasvuun, keskeinen kysymys ei ole vain se, kuinka paljon rakennetaan, vaan ennen kaikkea se, minne, mitä ja millaista asumista syntyy.

Ennen asuntotuotannon lamaa tuotantoa ohjasivat vahvasti määrälliset tavoitteet. Vain osassa kaupunkeja asuntoliittinen ohjelma ohjasi asumisen laatua. Jäivätkö asumisen laatu ja ihmisten erilaisten tarpeiden huomiointi koko Suomea tarkastellessa sivurooliin?

Asumistarpeet monimuotoistuvat elämäntilanteiden muuttuessa. Asumisen on tarpeen vastata asumisen koko elinkaareen kaikissa elämän vaiheissa: joustamaan etätyön, perheellistymisen ja ikääntymisen mukana.

Kaupungistuvassa Suomessa myös asuinalueiden laatu korostuu entisestään. Kun alueiden ja asumisen laatueroja syntyy ja ne vahvistuvat, myös segregatiokehitys voimistuu.

Eriytymisen hillitseminen edellyttää, että huomiota kiinnitetään siihen, millaisia asuinalueita syntyy ja minne ne sijoittuvat, sekä siihen, miten asuntotuotannon valinnat heijastuvat alueiden erilaistumiseen. Kaavatalous ja muut määrälliset ohjausmekanismit eivät yksinään riitä asuntopolitiikan lähtökohdiksi.

Asumisen ja asuinalueiden kehitys hyötyy monipuolisesta ja pitkäjänteisestä asuntorakentamisesta, joka vastaa erilaisiin elämäntilanteisiin. Laadukkaassa toteutuksessa edistetään myös huoneistotyyppien sekä hallinta- ja rahoitusmuotojen monipuolisuutta ja asumisen hyvää peruslaatua.

Asuntotarjonta on osa asuinalueiden kehittämistä. Se tuottaa kestävästä yhdyskuntarakennetusta ja viihtyisää asuinymäristöä sekä tukee yhteisöllisyyttä ja vähentää alueellista segregatiota.

Asuntopolitiikan uusi alku tarkoittaa siksi paluuta peruskysymyksiin: millaisia asuinalueita ja kaupunkeja haluamme rakentaa?

# Asuntopolitiikka on rakennemuutospolitiikkaa – myös jatkossa

Asuntokysymyksiä on Suomessa perinteisesti ratkottu osana yleisempää rakennemuutospolitiikkaa. Näin asuntopolitiikan avulla on voitu sopeutua suuriin väestö-, työmarkkina- ja aluerakenteen muutoksiin.

Teollistumisen ensi aallossa kohennettiin työväen asuinoloja. Sotien jälkeen asutettiin evakkoja ja rintamalta palanneita. 1960-1970-luvuilla nähtiin suuri muuttoliike maalta kaupunkeihin ja teollistumisen tuomat muutostarpeet asuntopolitiikkaan. Viimeiset vuosikymmenet asun-

topolitiikka on ollut kiinteä osa suurkaupungistumisen hallintaa.

Asuntopoliittiset toimet tulee jatkossakin kytkeä rakennemuutoksiin. 2030-luvun Suomea luonnehtii alueiden välinen ja kaupunkien sisäinen eriytyminen sekä sopeutuminen energia- ja teknologiamurrokseen. Rakennemuutokset kytkeytyvät sekä aluekehitykseen että työ- ja asuntomarkkinoihin ja muovaavat instituutioitamme pitkälle 2030-luvulle.



# Asuminen on kasvun ja työvoiman liikkuvuuden edellytys

Suomen talous ja aluerakenne ovat yhtä aikaa muutoksessa. Fossiiliton sähköntuotanto, teknologiamurros ja vihreän siirtymän investoinnit sijoittuvat usein seuduille, joilla ei ole riittävästi asuntotarjontaa.

Taloukasvu ei voi jäädä kiinni siitä, ettei investointien kootuttamiseksi tarvittaville osaajille ole riittävästi asuntotarjontaa. Yhteiskunnan on pystyttävä lupaamaan erityisesti nuorille, että he voivat muuttaa toiselle paikkakunnalle opiskelemaan tai työn perässä. Asuntopula ei saa muodostua esteeksi elinkeinotoiminnalle ja kasvulle.

Sekä kotimaisen että ulkomaisen työvoiman asumistarpeet ovat keskeisiä, ja samalla ikääntyvä väestö tarvitsee toimivaa asuntotarjontaa. Siksi valtion tukemaa asuntotuotantoa ja kuntien vahvoja vuokrataloyhtiöitä tarvitaan jatkossakin osana toimivaa asuntopolitiikkaa.





**2**

**Uuden asuntopolitiikan  
rakennuspalikat  
ja reunaehdot**

# Rakentamisen ja peruskorjausten rahoitus aiempaa tiukemmalla

Asuntorakentaminen on luonteeltaan suhdanneherkkää. Meneillään oleva taantuma on osoittautunut poikkeuksellisen pitkäkestoiseksi.

Tilannetta on osaltaan pahentanut luotonsaannin merkittävä kiristyminen. Rakentamisen rahoitus nojaa vahvasti pankkilainoitukseen, jonka ehtoja ovat viime vuosina tiukentaneet sekä korkotason nousu että kansainvälisen finanssisääntelyn muutokset. Vakavaraisuusvaatimusten kiristyminen ja riskipainojen kasvu – osin Basel III -sääntelykokonaisuuden seurauksena – ovat vähentäneet pankkien halukkuutta rahoittaa rakennus- ja peruskorjaushankkeita.

Perinteisesti rakentamista on tuettu osana makrotalouden elvytystä. Nykyinen tiukka finanssipoliittinen linja on kuitenkin rajoittanut julkisen rahoituksen mahdollisuuksia.

Sosiaaliturvan leikkaukset ja työttömyyden kasvu ovat lisäksi heikentäneet kotitalouksien maksukykyä. Tämä on vähentänyt myös kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntää. Tässä tilanteessa kysyntää uudelle asuntotuotannolle on ollut muutaman viime vuoden aikana niukasti.

# Asunnottomuus kasvaa taas

Suomi on ollut kansainvälinen menestystarina pitkäaikais-asunnottomuuden kitkemisessä. Asunto ensin -periaatetta soveltamalla sosiaalisten ongelmien vyyhtejä ratkottiin hoitamalla asiakkaalle ensin pysyvä asunto ja sen jälkeen muut tukipalvelut.

Nyt tilanne on toisin: Asumistukien leikkausten jälkeen asunnottomuus on lisääntynyt nopeasti erityisesti suurissa kaupungeissa. Samanaikaisesti kaupungeissa on ylitarjontaa pienistä, yhden tai kahden huoneen vuokra-asunnoista. Asuntopula ei siten selitä asunnottomuuden kasvua, vaan keskeinen selitys liittyy sosiaaliturvan riittämättömään tasoon ja kotitalouksien heikentyneeseen maksukykyyn.

Vuokrataloyhtiöt eivät voi asuttaa asunnottomia alihintaan. Huono-osaisuudella on taipumus kasautua, mikä lisää painetta kaupunkien palveluille ja asuntokannalle.

Siinä missä maaseudulla asunnottomuus on aiemmin ollut lähinnä yksittäistapauksia, leikkausten myötä on viitteitä siitä, että ilmiö on palaamassa myös maaseudulle vuosi-

kymmenten tauon jälkeen. Tämä haastaa nykyiset toimintamallit, jotka on rakennettu pitkälti kaupunkien tarpeisiin.

## Asunnottomuus ei ratkea asuntopolitiikalla

Asunnottomuutta hoidetaan kansallisesti ministeriöiden ohjauksessa ja valvonnassa, erityisesti sosiaali- ja terveysministeriön sosiaali- ja terveyspolitiikan sekä hyvinvoinnin edistämisen politiikan kautta.

Sosiaaliturvan ensisijaisuuden ohella asunnottomuuden ehkäisyssä ja poistamisessa merkittävin rooli on muilla politiikkalohkoilla kuin asuntopolitiikalla.

Kunnissa asunnottomuuden ehkäisy ja poistaminen on monialaista, tiivistyvää yhteistyötä hyvinvointialueiden, vuokra-asuntotoimijoiden sekä järjestöjen kanssa. Kuntien roolina on myös määritellä asuntopolitiikan linjaukset asunnottomuuden ehkäisyssä.

Tehokas asumisneuvonta ehkäisee osaltaan asunnottomuutta. Se edistää oikeutta asuntoon ja tukee asumisen omatoimista järjestämistä.

Hyvinvointialueet järjestävät muun muassa ehkäisevän päihdetyön toimet sekä sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut.

## Asuntopolitiikan rajat ja työnjako

Asuntopolitiikkaa on tarpeen uudistaa, mutta samalla täytyy tunnistaa sen rajallisuus.

Kaikkia yhteiskunnallisia ongelmia ei voida ratkaista asumisen keinoin: Asunnottomuus ei ratkea pelkästään rakentamalla vaan vaatii ennen kaikkea sosiaalipoliittisia toimia. Suurissa kaupungeissa segregaaation ehkäisy edellyttää uudenlaista otetta tilanteessa, jossa maahanmuuttaja-taustaisen väestön määrä kasvaa merkittävästi ja keskittyy alueellisesti.

Hiipuvien alueiden kiinteistövarallisuuden arvoa ei voida ylläpitää politiikkatoimin, jos alueen taloudellinen perusta heikkenee. Erilaisten haasteiden ratkaiseminen edellyttää selkeää työnjakoa politiikkalohkojen välillä sekä asuntopolitiikan kytkemistä laajempaan alue- ja sosiaalipolitiikan kokonaisuuteen.

# Uuden asuntopolitiikan rakennuspalikat

Asuntopolitiikka mahdollistaa kasvun:

**Kasvu vaatii valtion ja kuntien yhteistä riskinottoa. Riskiä on jaettava.**

Asuntopolitiikalla ratkotaan yhteisiä haasteita:

**Yhteisistä tavoitteista ja roolinjaosta on voitava neuvotella.**

Asuntopolitiikka vastaa paikallisiin tarpeisiin:

**Asuntopolitiikka ei saa estää paikallisten, toimivien ratkaisujen käyttöönottamista haasteita ratkottaessa.**

# Visio: asuntopolitiikka on kasvun ja elinvoiman ajuri

Yhden kokonaisratkaisun sijasta uusi asuntopolitiikka on rakennemuutoksen, kasvun ja elinvoiman ajuri.

Uusi asuntopolitiikka tunnistaa moneen suuntaan yhtä aikaa muuttuvan Suomen erilaistuvien kuntien haasteet. Se myös hahmottaa keskeiset asuntopoliittiset ratkaisut aikamme yhteiskunnallisiin ilmiöihin koko Suomessa.

Asuntopoliittisen vision kärkitoimet hakevat ja muodostavat yhteisen tahtotilan ja neuvoteltavan työväliseistön. Samaan aikaan asuntopolitiikan osuus erilaisten moniulotteisten ongelmien ratkaisemisessa tunnistetaan tarkemmin.





**3**

**Vanhoja  
toimintatapoja  
ravistellaan**

# Kohtuuhintaisen asuntotuotannon myytti

Suomalainen asuntopolitiikka on perinteisesti nojannut valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Nykyään kunnat omistavat ylivoimaisesti suurimman osan näistä asunnoista. Tavoitteena on ollut kohtuuhintainen asuminen, eli käytännössä se, että vuokrat jäävät markkinavuokria alemmiksi.

Malli on syntynyt yleispäteväksi ratkaisuksi kuntakentälle, mutta viime vuosikymmeninä sen käyttöä on perusteltu kaupungistumisen tarpeilla ja sovellettu kasvaviin kaupunkeihin ja niiden lähiseutuihin.

Asumistukien ja muun sosiaaliturvan leikkaukset ovat heikentäneet monien kotitalouksien maksukykyä. Tämän seurauksena kunnallisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat muodostuneet osalle asukkaista liian korkeiksi. Tämä on lisännyt muuttoliikettä edullisempiin, yksityisiin vuokra-asuntoihin erityisesti suurten kaupunkiseutujen ulkopuolella. Kuntien vuokra-asuntoja on tästä johtuen jäänyt tyhjilleen.

Kuntien vuokrataloyhtiöiden on kuitenkin perittävä vuokraa, joka kattaa rakennusten ylläpidon ja peruskorjaukset

pitkällä aikavälillä. Vapailla vuokra-asuntomarkkinoilla vuokrat voivat sen sijaan asettua tasolle, joka kattaa vain asunnon välittömät käyttökustannukset.

Taulukko. Valtion tukemien asuntojen vuokra suhteessa markkinavuokraan 2025.

| Valtion tukeman asunnon vuokra | Kuntia     | Osuus kunnista | Asuntoa        | Osuus asunnoista |
|--------------------------------|------------|----------------|----------------|------------------|
| Edullisempi                    | 49         | 17 %           | 182 801        | 75 %             |
| Yhtä suuri                     | 14         | 5 %            | 7 752          | 8 %              |
| Kalliimpi                      | 184        | 63 %           | 50 285         | 21 %             |
| Ei tietoa                      | 45         | 15 %           | 1 590          | 1 %              |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>292</b> | <b>100 %</b>   | <b>242 428</b> | <b>100 %</b>     |

Tilastokeskus 1. neljännes 2025 ja Kela helmikuu 2025 (asumistuki). Vuokrien ero vähintään 2,0 prosenttiyksikköä.

Lähde: Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Asuntomarkkinakatsaus 1/2025: Vuokra-asuntojen markkinat 2025.

# Kuntien vuokrataloyhtiöt: keskiarvo ei kerro mitään

Kuntien vuokrataloyhtiöiden tilanteet vaihtelevat eri puolilla Suomea huomattavasti. Erot heijastavat alueiden erilaista talous- ja väestökehitystä sekä paikallisten asuntomarkkinoiden kehitystä. Vuokrataloyhtiöiden rooli, taloudellinen asema ja tulevaisuuden näkymät ovat kunnissa tästä syystä hyvin erilaisia.

Kuntaliiton teettämän selvityksen (2025) perusteella kunnat ja kaupungit voidaan vuokrataloyhtiöiden omistajina jäsentää kolmeen erilaiseen ryhmään:

- **Suurempia kaupunkeja**, joitakin kehyskuntia ja esimerkiksi osaa tunturikeskuskunnista voidaan kutsua rakentaviksi kunniksi. Näillä alueilla kunnallisia vuokra-asuntoja rakennetaan lisää ja vanhaa asuntokantaa peruskorjataan vastaamaan kasvavaa kysyntää.
- **Seutukaupungit ja pienet maakuntakeskukset** ovat usein korjaavia ja ylläpitäviä kuntia. Ne eivät juurikaan rakenna uutta kunnallista vuokra-asuntokantaa, mutta vuokra-asunnoille on edelleen kysyntää ja olemassa olevaa asuntokantaa peruskorjataan.
- **Passiiviset ja vajaakäyttöä kokevat pienet kunnat** ovat kuntia, joissa vuokrataloyhtiöt eivät ole rakentaneet tai peruskorjanneet vuokrataloja viimeiseen kymmeneen vuoteen. Osalla kunnista ei ole taloudellisia edellytyksiä purkaa nykyisiä rakennuksia. Suuri osa pienten maaseutukuntien vuokrataloyhtiöistä toimii alueilla, joilla vuokraustoiminta ei enää ole taloudellisesti kannattavaa.

# Vuokrataloyhtiöiden uusi ote asuntopolitiikkaan: Kerrostalo 2000 -hanke

Kun valtiolta ei ole saatavilla tukea kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseen, kuntien on etsittävä keinoja rakentaa kohtuuhintaisia koteja ilman valtiota.

Kuntaliitto sekä joukko aktiivisia kaupunkien vuokrataloyhtiöitä ovat käynnistäneet hankkeen sarjatuotannon konseptointia varten. Kerrostalo 2000 -pilottihankkeet pyritään käynnistämään syksyllä 2026. Hankkeen nimi tulee rakentamisen hinnasta: 2000 euroa neliometriä kohden. Tämä on huomattavasti matalampi kustannus kuin tavanomaisessa asuntorakentamisessa. Sarjatuotettu kerrostalo on laadukas mutta hyvin standardoitu.

Kerrostaloja on mahdollista rakentaa sarjatuotantona ja saada siten tuottavuus nousemaan. Sarjatuotannolla rakentamisen hinta voisi olla nykyistä 20–30 prosenttia alempi. Kuntien tilaamina tavoitteena ei ole voitto, mikä alentaa rakentamisen hintaa entisestään.



Kerrostalo2000 voi olla ratkaisu, kun talo tarvitaan alueelle, jonne taloja ei ole mahdollista saada markkinaehtoisesti ja joka on MAL-sopimusten ulkopuolella. Se voi olla ratkaisu myös suurissa kaupungeissa, joissa purkurentamisen kautta voidaan kehittää alueita segregaaation ehkäisemiseksi.

Tällaiset talot eivät sovi alueille, joissa kaavojen sisältövaatimukset ovat laajoja, sillä sarjatuotanto ei mahdollista kaavan vaatimaa variaatiota.

Taloihin ei liity valtion tukeman asuntorakentamisen kaltaista sääntelyä, joten konsepti on kunnille ketterämpi toteuttaa ja hallinnoida. Asukkaat voidaan valita tarpeiden mukaan.

# 4

**Väestönmurros ja  
supistuva hyvinvointi-  
valtio – paluuta  
entiseen ei ole**



# Asuntopolitiikan haasteet ja mahdollisuudet

Vihreän siirtymän  
investointien  
houkuttelu  
ja kotiuttaminen

Asunnottomuus

Työperäinen  
maahanmuutto

Väestönmurros  
ja ikääntyminen

Segregaatio



# Vihreä siirtymä ja investoinnit – asumisesta pullonkaula?

Suomi kilpailee parhaillaan vihreän siirtymän investoinneista globaalisti. Uusiutuva sähkö antaa Suomelle vahvan lähtökohdan, mutta investointien sijoittuminen on vain osin ennakoitavaa ja osin nopeaa ja yllättävää. Menestymisen kilpailussa edellyttää, että kunnat pystyvät tarjoamaan yrityksille osaavan työvoiman lisäksi tonttimaata, sujuvia lupaprosesseja ja puhdasta energiaa – sekä asuntoja.

Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus edellyttää riittävä ja oikea-aikaista asuntotarjontaa. Osaajia rekrytoidaan sekä kotimaasta että ulkomailta, ja heidän on voitava asua siellä, missä työpaikat syntyvät.

Vihreän siirtymän investoinnit luovat merkittävästi myös pysyviä työpaikkoja. Tällöin asuntotarve on pitkäaikaista ja vaikuttaa alueiden kehitykseen pitkälle tulevaisuuteen. Yksittäisen investoinnin tavoitteena on usein toimia ankkuurina laajemmalle ekosysteemille, mikä korostaa asuntopoliittikan strategiasta merkitystä.

Perinteinen valtion tukema asuntotuotanto ei ole vastannut nopeasti muuttuvan toimintaympäristön tarpeisiin: se on raskasta, hitaasti käynnistyvää ja tarveharkintaista. Samanaikaisesti markkinaehtoinen asuntorakentaminen kärsii rahoituksen saatavuuden heikentymisestä. Kasvun ja investointien edellyttämä työvoiman asuttaminen vaatii siksi joustavampia, nopeampia ja riskin jakamiseen perustuvia ratkaisuja valtion ja kuntien yhteistyönä.

## Ratkaisuja

**Riskin jakaminen mahdollistamalla joko yksityisen tai julkisen sektorin vuokra-asuntotuotantoa teollisten investointien käynnistymisvaiheessa, esim. lyhyt korkotuki.**

# Kuntien vuokrataloyhtiöiden rooli investointeja saavissa kunnissa

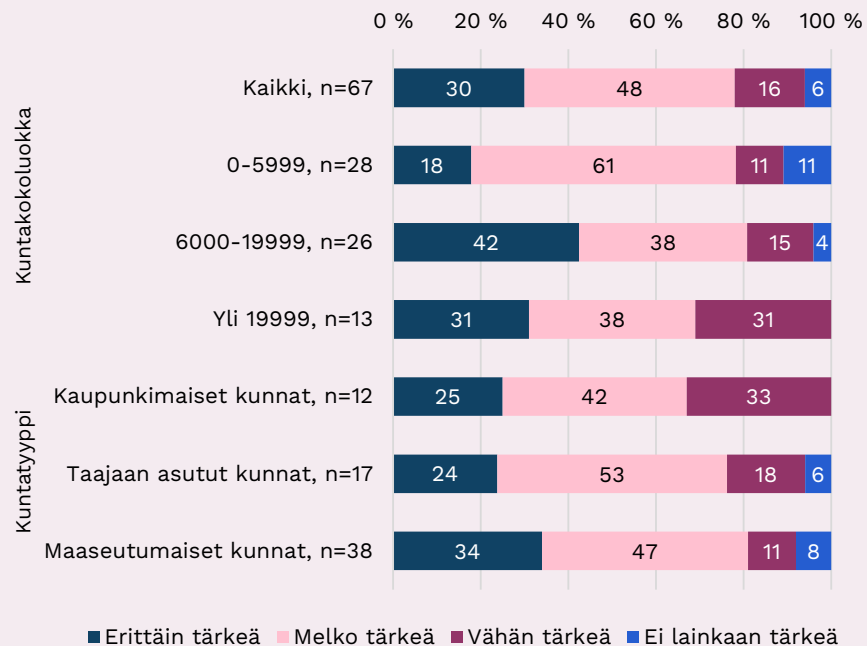
Monet keskisuuret kunnat ovat viime vuosina saaneet paljon investointeja.

Työn perässä muuttavilla ei ole usein kiinnostusta ostaa heti asuntoa kunnasta.

Kaupunkien vuokrataloyhtiöissä tämä näkyy nousseena käyttöasteena, koska yksityinen rakentaminen – ja markkinatoimijoiden kiinnostus ylipäättään – on ollut vähäistä.

Tällä hetkellä yksityinen asuntorakentaminen ei riitä turvaamaan tarjontaa. Kunnan vuokra-asuntotuotanto on välttämätöntä elinkeinoelämän kasvun ja uusien investointien tueksi.

Kuinka tärkeäksi arvioitte vuokrataloyhtiönne/vuokratalojen roolin työvoiman saatavuuden kannalta?



# Maahanmuutto

Suomen väestönkasvu johtuu tällä hetkellä maahanmuutosta. Maahanmuuttajia muuttaa lähes kaikkiin kuntiin.

Maahanmuuttajataustaisten maan sisäinen muuttoliike on kuitenkin suomalaistaustaisia keskittyneempää: siinä missä suomalaistaustaisten muutto suuntautuu useampaan maakuntaan, maahanmuuttajataustaisten muutto kohdistuu pääosin harvoille alueille, erityisesti pääkaupunkiseudulle. Tämä kehitys vahvistaa alueellista eriytymistä.

Nykyaikainen ja sijainniltaan hyvin saavutettava vuokra-asuntotarjonta tukee maahanmuuttajien asettumista, työllistymistä ja kuntiin kiinnittymistä. Se on siten keskeinen osa kuntien pitovoimaa.

Asuntokantaa on kyettävä uudistamaan vastaamaan muuttuvaa kysyntää sekä kotimaisen että ulkomaisen työvoiman osalta.

## Ratkaisuja

**Sarjatuotettu, vakioitu, rakennuskustannuksiltaan edullinen kerrostalorakentaminen**

# Väestönmurros ja ikääntyminen

Väestönmurroksen seurauksena Suomen alueellinen eriytyminen voimistuu. Väestö vähenee absoluuttisesti tietyillä alueilla, ja jäljelle jääneiden keski-ikä kasvaa. Tämä muutos aiheuttaa yleistä asuntokysynnän hiipumista sekä asuntokysynnän suuntautumista paremmin ikääntyvien tarpeisiin vastaavaan asumiseen.

Erityisesti kunnissa, joissa asuntokanta on pientalovaltainen, myös ikääntyvät asuvat usein pientaloissa. Niiden ylläpito ja arjen sujuvuus käyvät iän myötä vaikeiksi.

Esteetön kerrostaloasuminen on usein toimiva ratkaisu ennen varsinaista palveluasumista, mutta pienten kuntien keskustoissa on yleensä vain vähän hissillisiä kerrostaloja. Kuntayhtiöillä ei useinkaan ole taloudellisia edellytyksiä tällaisen asuntokannan rakentamiseen eikä myöskään vanhojen rakennusten laajamittaiseen peruskorjaamiseen.

## Ratkaisuja

**Sarjatuotetut, vakioidut,  
rakennuskustannuksiltaan edulliset kerrostalot**

# Segregaatio haastaa asuinalueiden sosiaalista kestävyttä

Segregaatiokehitys on voimistunut. Eriytyminen ei liity yksinomaan väestörakenteeseen vaan erityisesti siihen, kasautuvatko tietyille alueille työttömyys, heikommat koulutuspolut ja rajallisemmat tulevaisuuden mahdollisuudet.

Asuinalueiden eriytymiskehityksessä väestö keskittyy tietyille asuinalueille esimerkiksi tulotason tai syntyperän mukaan. Segregaatiokehityksessä on havaittavissa myös huono-osaisuuden monikerroksista kasautumista: Vieraskielisten osuuden kasvu on keskittynyt tietyille asuinalueille muita selkeämmin. Sosioekonominen eriytyminen heijastuu myös alueellisiin terveys- ja hyvinvointieroihin. Koetussa turvallisuudessa on niin ikään havaittavissa alueellisia eroja.

Asuntopolitiikka on edelleen tärkeä osa segregaation hallintaa, mutta sen vaikutukset ovat usein hitaita ja rajallisia erityisesti jo rakentuneilla alueilla. Sosiaalinen sekoittaminen toimii parhaiten uusilla asuinalueilla eikä yksin riitä vastaamaan eriytymisen monimuotoisiin syihin. Siksi huo-

## Ratkaisuja

**Kuntien ja valtion kumppanuus asuntotuotannon ohjauksessa segregaation ehkäisyyn esimerkiksi sopimuksellisuuden kautta.**

**Asukasvalinnan joustavoittaminen huono-osaisuuden kasautumisen ehkäisemiseksi.**

mio on kohdistettava entistä vahvemmin myös olemassa olevien asuinalueiden arkeen ja elinvoimaan.

Keskeinen kysymys on se, tarjoaako alue asukkailleen realistiset mahdollisuudet koulutukseen, työhön ja sosiaaliseen nousuun sekä koetaanko arki turvalliseksi ja sujuvaksi.

## Johtaminen segregaatien ehkäisyssä

Segregaatio keskittyy eritoten suurimpiin kaupunkiseutuihin, joiden rooli segregaatien ehkäisyssä on kaupunkien tärkeä tehtävä. Oleellisinta on segregaatien ehkäisyjohtaminen toimialarajat ylittävänä kokonaisuutena sekä toimialakohtaisten toimien johtaminen tavoitteellisesti. Näin parannetaan alueiden fyysistä, sosiaalista ja toiminnallista ympäristöä.

Segregaatien ehkäisy onnistuneella johtamisella vaikuttaa asukasrakenteen muodostumiseen, parannetaan asukkaiden kokemusta omasta alueestaan sekä edesautetaan muiden toimijoiden toimintaedellytyksiä alueilla pitämällä ne elinvoimaisina ja vetovoimaisina.

Pitkäjänteinen aluekehittäminen erojen tasapainottamiseksi on keskeinen keino. Aluekehityksen kärkitoimia ovat purkava täydennysrakentaminen ja uudisrakentaminen, erilaiset asumismuodot, sujuvat liikenneyhteydet, kehittyvät palvelut ja palveluiden sitouttaminen, harrastusmahdollisuudet sekä viihtyisä ja turvallinen ympäristö. Asuntopoliittisena kärkitoimena on asunto-, hallintamuoto- ja talotyyppien monipuolistaminen.

Myös sellaiset toimet, jotka lisäävät julkisten tilojen viihtyisyyttä ja laajaa käytettävyyttä sekä parantavat koettua turvallisuutta ja yhteisöllisyyttä, ovat tärkeitä.

Kuinka tärkeäksi arvioitte vuokrataloyhtiönne/vuokratalojen roolin työvoiman saatavuuden kannalta?



# Aktiivista asuntopolitiikkaa ja asuntorakentamista kaupungeissa ja kunnissa

Rakentaminen ohjautuu väestönmurroksen ja kaupunkien eriytymisen myötä suuriin kaupunkeihin ja ympäryskuntiin Uudellemaalle, Pirkanmaalle ja Varsinais-Suomeen.

Kuntien tehtävänä on riittävän asuntotuotannon varmistaminen oikealla tavalla sijoittuneella maaomaisuudella ja tonttien suunnitelmallisella luovutuksella. Kuntien asuntopoliittisen ja maapoliittisen ohjelman merkitys on entistä keskeisempi.

Markkinaehtoinen asuntotuotanto on kaupunkitasolla ensisijaista.

Myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja sen keinovalikoimaa on edistettävä. Kärkitoimia ovat myös määrälliset tavoitteet sekä asuntotarjonnan, talotyypin ja huoneis-

tojakauden monipuolisuus ja tasapainoisen sekä monipuolisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauden varmistaminen.

Kaupungit voivat painottaa asuntopoliittisissa ohjelmissa asuinalueiden ja asuntojen laatua, kuten hyvää peruslaatua, riittävää valon määrää ja kalustettavuutta.

Kunnissa tarvitaan siis kasvavassa määrin aktiivista asuntopolitiikkaa ja -rakentamista. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa mahdollistaa sarjatuotettu, vakioitu, rakennuskustannuksiltaan edullinen kerrostalorakentaminen myös siellä, missä markkinaehtoinen asuntotuotanto on pienemmässä roolissa.

# 5

## Uuden asuntopolitiikan roolit ja kärkitoimenpiteet

# Valtion roolit ja vastuut uudessa asuntopolitiikassa

Valtiota tarvitaan kasvuinvestointien riskien hallintaan.

Valtion tukemaa asuntotuotantoa tarvitaan edelleen segregaaation ehkäisyyn, mutta fiksummin ja kohdennetummin.

Valtion tulee määrittää riittävä, yli hallituskauden ulottuva asuntotuotannon tuen taso, jotta kaupungit kykenevät suunnittelemaan asuntotuotantoaan ja kehityshankkeitaan. Korkotukilainojen vuotuiset myöntämisvaltuudet voidaan määritellä suhdannetekijät huomioon ottaviksi.

Määräaikaiset verovähennykset tulee käyttää tehokkaasti kohdentamalla. Myös rakentamisen korkeaksi kohonnuttu kokonaisverotuksen taso on laskettava.

Tuetun asuntokannan ARA-sääntelyä on tarve keventää. Rajoituksista, jotka estävät kiinteistökannan käyttöä rakennuslainojen vakuutena, tulee luopua. Yhtiöt tulee ohjata käyttämään kiinteistövarallisuuttaan mahdollisimman tehokkaasti uustuotannon ja peruskorjausten rahoituksen vakuutena.

Yhdenmukaisista asukasvalinnoista pitää siirtyä kohdenne-tumpiin, paikallisiin asukasvalintakäytäntöihin esimerkiksi segregoituneissa naapurustoissa.

Valtion tulee pyrkiä ohjaamaan tuetun asuntotarjonnan vuokranmäärittelyä täsmällisemmin paikallista kysyntää vastaavaksi. Lainsäädännöllä voidaan mahdollistaa kunta-yhtiöille vuokrien tasaaminen koko asuntokannassa, riippumatta rahoitustyyppistä. Olennaiseksi asetetaan yhtiön sitoutuminen SGEI-sääntöjen mukaiseen palveluun, ei lainalähteiden eriyttäminen toisistaan ja valtion resurssien käyttäminen tuottamattoman eriyttämisen valvontaan.

Vanhaa, käyttöikänsä päässä ja osin autiona olevaa asuntokantaa on kymmenissä kunnissa. Purkuavustuksia tarvitaan. Kuntien vuokratalo-yhtiöiden varallisuutta ei voi olla kiinni rapautuvissa, tyhjillään olevissa asunnoissa. Valtio voi vastata lainojen vähentämisestä tai mitätöinnistä. Myös jonkinlainen omaisuudenhoito-yhtiö voisi tulla kyseeseen.

Sosiaaliturvan taso tulee turvata. Asunnottomuus täytyy saada laskuun riittävillä valtion tukitoimilla.

# Kuntien roolit ja vastuut uudessa asuntopolitiikassa

Kunnat jakavat osaltaan kasvuinvestointien riskiä kantokykynsä mukaan.

Kunnan tehtävänä on riittävän asuntotuotannon mahdollistaminen kunnan asuntoliittisen ohjelman linjaukset huomioiden. Keinoja ovat maapolitiikka ja maanhankinta, kaavoitus ja tonttien luovutus asuntotuotantoon.

Kunnilta tarvitaan aktiivista omaa asuntoliittistä ja -rakentamista. Kuntien asuntoliittisen ja maaliittisen ohjelman merkitys on entistä keskeisempi.

Markkinaehtoinen asuntotuotanto on kaupunkitasolla ensisijaista.

Myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja sen keinovalikoiden edistettävä. Sarjatuotettu, vakioitu, rakennuskustannuksiltaan edullinen kerrostalo tai moduulileasing on hyvä vaihtoehto.

Aktiivinen segregaaation ehkäisy kaikin käytettävissä olevin keinoin on kunnan tärkeä tehtävä. Työssä painottuvat segregaaation ehkäisyn toimialakohtaisten toimenpiteiden johtaminen sekä pitkäjänteinen aluekehittäminen erojen tasapainottamiseksi. Asuntoliittisenä kärkitoimena on asunto-, hallintamuoto- ja talotyyppien monipuolistaminen.

Kunnat täsmentävät mahdollisuuksiaan vuokrataloyhtiöiden uudistuotannon ja peruskorjausten rahoituksen osalta. Kuntien tulee harkita asuntomarkkina-alueen kokoisia vuokrayhtiöitä asuntokysynnän ja talouden suhdanteiden vaihteluiden tasoittamiseksi. Valtion tulee käydä vuoropuhelua pilottien käynnistämiseksi.



# Toimenpide-ehdotukset

Kunnat tarkastelevat asuntopoliittisia ja maapoliittisia ohjelmia ja mahdollistavat systemaattisesti asuntotuotantoa maapolitiikan, kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin. Kunnat ehkäisevät ja lieventävät aktiivisesti segregatiota ja asunnottomuutta.

Kunnat uudistavat vuokrataloyhtiöiden tehtäviä. Kunnat harkitsevat asuntomarkkina-alueen kokoisia vuokrayhtiöitä. Valtio käy vuoropuhelua pilottien käynnistämiseksi.

Valtion asuntopolitiikka hakee uudistetun suunnan ja sisällön.

Rahoitus-, toiminta- ja tukimalleja uudistetaan laajalla rintamalla.

- Valtio määrittelee riittävän, yli hallituskausien ulottuvan asuntotuotannon tuen tason. Korkotukilainojen vuotuiset myöntämisvaltuudet määritellään suhdannetekijät huomioon ottaviksi.
- Eri rahoituslähteiden ja -tyyppien välille asetettuja, vuokrien tarkoituksenmukaista tasausta estäviä sääntöjä puretaan.
- Valtio vastaa aravalainojen vähentämisestä tai mitätöinnistä maaseutukunnissa. Maaseutukuntien arava-asunnoille laaditaan irtautumisstrategia.
- Tuetun asuntokannan sääntelyä kevennetään. Yhdenmukaisista asukasvalinnoista siirrytään kohdennetumpiin, paikallisiin asukasvalintakäytäntöihin.
- Lainsäädännöllä mahdollistetaan kuntayhtiöille vuokrien tasaaminen koko asuntokannassa, riippumatta rahoitustyyppistä.
- Luovutaan rajoituksista, jotka estävät kuntien kiinteistö-kannan käyttöä rakennuslainojen vakuutena.

Valtio päättää määräaikaisista verovähennyksistä, joita käytetään tehokkaasti kohdentamalla. Myös rakentamisen korkeaksi kohonnutta kokonaisverotuksen tasoa lasketaan.

# KUNTA LIITTO

Helsinki 2026