

# Suomalaisilla on oikeus omaan kotiin

Keskustalainen puheenvuoro  
asuntopolitiikasta



# Suomalaisilla on oikeus omaan kotiin

Keskustalainen puheenvuoro  
asuntopolitiikasta  
Marraskuu 2022

Keskustan  
politiikkalinjaukset  
2021-2023

Keskusta tiivistää ja priorisoi politiikkalinjauksistaan eduskuntavaaliohjelmansa tavoitteet. Ne sovitetaan talouden raameihin.

## Sisältö

Kohti omaa kotia .....	4
Asuttamisesta asumisen laatuun .....	6
Vuokra-asuntokapitalismista kotien markkinatalouteen.....	8
Koko maa huomioitava asuntopolitiikassa.....	8
Monipaikkaisuus on tullut jäädäkseen .....	11
Politiikkatoimet: LISÄÄ OMISTAJUUTTA! .....	12
Omistamisen kumppanuusmalli madaltaa kynnystä omistajuuteen .....	12
Uusi omistusrava omistusasumista vauhdittamaan .....	13
Asunto-osuuskunnille valtion lainatakaus.....	14
Varainsiirtoveroprosenttien yhtenäistäminen .....	14
Ikäihmisten asumista on parannettava .....	14
Asumisen laatua eri elämäntilanteissa vahvalla asuntopolitiikalla .....	15
Asumisen laatua korostettava päätöksenteossa.....	15
Parlamentaarinen työ käyntiin koko maan tarpeet huomiovasta asuntopolitiikasta.....	15
Kuntiin omat asuntoliittiset ohjelmat.....	16
Asuinalueiden eriytymiseen puututtava .....	17
Haja-asutusalueiden ongelmiin ja asuntomarkkinoihin on löydettävä ratkaisuja.....	17
Lähiluonto on asumiseen liittyvä perusoikeus.....	18
Asuntoasiat pois Ympäristöministeriöstä.....	18
ASUMISEN NYKYTILA TILASTOISSA.....	19

# Kohti omaa kotia

Keskustalaisen asuntopolitiikan ydinajatus on se, että jokaisella on oltava mahdollisuus asua kohtuuhintaisesti toiveidensa ja elämäntilanteensa mukaisesti. Suurelle osalle se tarkoittaa itse omistettua kotia.

Historiallisesti tarkasteltuna suomalaisen asuntopolitiikan suuret onnistumiset liittyvät torpparikysymyksen ratkaisuun ja evakkojen asuttamiseen sekä suurten ikäluokkien keskiluokalle pääsyn mahdollistamiseen omistusasuntoon. Keskeisessä roolissa on ollut omistajuuden demokratisointi.

Asuntopolitiikka puhutti vahvasti suomalaisia sodanjälkeiseltä jälleenrakennuskaudelta aina kaupungistumisen vauhdikkaisiin vuosiin. Onnistunut asuntopolitiikka mahdollisti tasaisen aluekehityksen ja ihmisten varallisuuden kasvun. Nykyisin käytännössä aniharva kunta tekee asuntopolitiikkaa.

Suomalaisen asuntopolitiikan suuntaa on käännettävä. Sitä on tehty viime vuosina liikaa suurten rakennusliikkeiden ja sijoittajien ehdoilla unohtaen ihmisten tarpeet ja toiveet. Valtion toimissa on asuntopolitiikassa keskitetty lähinnä erityisryhmiin. Laaja keskiluokka on unohdettu, koska on ajateltu markkinoiden mahdollistavan heidän asumisensa.

Markkinat eivät ratkaise yksin asumiseen liittyviä yhteiskunnallisia ongelmia eikä asuntopolitiikka ole erillinen politiikan saareke. Keskustan tavoitteena tehdä asuntopolitiikkaa huomioiden eri yhteiskuntapolitiikan alueet.

Viime vuosikymmeninä asuntopolitiikassa on korostunut halu lisätä (yksityisen) vuokra-asumisen osuutta suhteessa omistusasumiseen ja omistusasumisen tukimuotoja onkin heikennetty. Näin on ajateltu parannettavan neutraalisuutta eri asumismuotojen välillä, lisättävän asuntotarjontaa ja tuettavan työvoiman liikkuvuutta.



Vuokra-asuminen on lisääntynyt erityisesti 2010-luvulla ja eniten alle 40-vuotiaiden asuntokunnissa. Kolme viidestä alle 40-vuotiaasta asuu vuokralla. Tämä kertoo siitä, että nuorten aikuisten pääsy kiinni omaan asuntoon on vaikeutunut. Monen toiveena on kuitenkin itse omistettu koti.

Keskusta haluaa tähän muutoksen. Tarvitaan uusia ratkaisuja omistusasunnon hankintaan, jotta mahdollisuuksien tasa-arvo toteutuisi. Haluamme, että yhä useampi voi kutsua ystävänsä tupaantuliaisiin ja kertoa, että tämä on minun oma asunto. Asunnon omistajaksi pääsyä omalla työllään tulee helpottaa eikä neutraalisuuden nimissä vaikeuttaa. Poliitikalla ei pidä rakentaa asunnonomistamisesta vain varakkaiden ja sijoittajien etuoikeutta.

Mahdollistamalla yhä useammalle pääsy kiinni omistusasumiseen voidaan parantaa ihmisten hyvinvointia ja antaa heille mahdollisuuksia hallita paremmin elämäänsä, sillä omistaminen luo vaurautta. Omistaminen tuo mukanaan vapauden lisäksi vastuuta omaisuudesta. Valinnanvapauden näkökulmasta myös muita asumisratkaisuja tarvitaan. Vuokra-asuminen voi myös olla sopivin vaihtoehto omassa elämän tilanteessa. Keskusta haluaa mahdollistaa joustavat siirtymät vuokra-asumisen ja omistusasumisen välillä esimerkiksi kehittämällä asunto-osuuskuntia.

Keskusta haluaa helpottaa perheen perustamista myös asuntopolitiikan keinoin. Omistajuuteen kiinni pääsyn helpottaminen on vastaus myös tähän. Lisäksi asuntopolitiikan on vastattava joustavasti ikäntyneiden ihmisten tarpeisiin ja pienituloisille on tarjottava mahdollisuus panostaa viihtyisään asumiseen luomalla heille polku omistajuuteen.

Kodin omistaminen on ollut Suomessa perinteinen ja toimiva tapa varallisuuden kartuttamiseen. Monen omakotitalo



ja osake on myös toiminut vakuutena yrityksen rahoitukseen, loma-asunnon ja lasten ensiasunnon hankintaan. Väestön keskittyessä suuriin asutuskeskuksiin on seurauksena ollut asuntojen hinnan ja asumisen hinnan merkittävä kasvu.

Tosiasiassa yhä harvempi pystyy hankimaan asunnon sieltä missä työskentelee. Toisaalta väestötappioalueilla esimerkiksi omakotitalon hankkiminen on monelle liian iso riski ja elämäntilanteen muuttessa asuntoa on vaikeaa saada kaupaksi. Tämä tilanne tulee etenkin monelle ikään-tyneelle eteen, kun isosta ja syrjäisestä omakotitalosta pitää muuttaa palvelutaloon tai muutoin lähemmäksi palveluja.

Asuntojen hinnan nousu muiden asumiseen liittyvien kustannusten kasvun lisäksi on aiheuttanut sen, että yhä useam-  
pien kotitalouksien vuositulot eivät riitä asunnon hankintaan läheltä työpaikkaa kasvukeskuksissa. Asuntoluototuksen ehtojen kiristyminen tekee monelle isojen asuntolainojen saamisen vaikeaksi, ellei mahdottomaksi. Finanssikriisiä seurannut EU:n pankkilainsäädännön ja vakavaraisuusvaatimusten kiristäminen yhdessä pitkään jatkuneen matalan korkotason

kanssa on johtanut asuntoluototuksen ehtojen tiukentumiseen. Toisaalta Suomen pankit ovat vahvassa kunnossa ja kykenevät hoitamaan asiakkaidensa asiat myös muuttuvissa olosuhteissa.

Etenkin pienituloisten on vaikeaa saada asuntorahoitusta. Nuoret ja matalapalkka-alojen työntekijät sekä yhden hengen kotitaloudet ovat vaikeimmassa asemassa. On syntynyt vaihtoehdottomuuden tilanne, vuokra-asumisen pakko, joka saattaa periytyä sukupolvesta toiseen ja aiheuttaa yhteiskunnallista eriarvoisuutta. Asumisoikeusasuminen on omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimuoto, mutta se ei ole saavuttanut vastaavaa suosiota. Asumisoikeusasumista on kehitettävä väliportaaksi askeleena vuokra-asumisesta omistusasumiseen.

## Asuttamisesta asumisen laatuun

Suomalaiset asuvat ahtaasti verrattuna muihin pohjoismaalaisiin ja kokevat asumisen laatuun liittyviä puutteita. Asuntojen keskikoko on voimakkaasti pienentynyt viime vuosikymmenen aikana.



Koronapandemia nosti isommat asunnot ja omakotitalot uudelleen kysytyiksi. Vain Virossa ja Tsekissä asuntojen keskikoko on enää pienempi kuin Suomessa. Pieniä yksiöitä tehtaillaan sijoittajavetoisille markkinoille, selvästi muiden kuin ihmisten asumisen tarpeisiin. Yksinasuvien osuus kaikista asutokunnista on pienentynyt 2010-luvulla. Silti kasvukeskuksiin rakennetaan alati enemmän pieniä, jopa alle 20 neliön yksiöitä.

Tällainen kehitys ei voi olla vaikuttamatta ihmisten asumisviihtyvyyteen. Tutkimusten mukaan ihmisten toiveet asumisesta ovat kuitenkin ennallaan. Nuorten keskuudessa omakotitalo on edelleen suosituin asumismuoto (Afry 2021). Ihmiset haluavat väljyyttä asumiseen ja pientaloja, mutta rakentamisen painopiste on kerrostaloissa. Etenkin pääkaupunkiseudulla asuvat olivat kaikista tyytymättömiä omaan asumiseensa.

Mikä on asuntopolitiikan tehtävä – paljon edullisesti vai hyvää elämää ihmisten toiveiden mukaan? MAL-sopimukset nyky muodossaan ovat jääne suunnitelmataloudesta, kun ne keskittyvät tuotannon määrään, eikä asumisen laatuun kau-

punkiseuduilla tai esimerkiksi päästöjen vähentämiseen kaupunkialueilla.

Asumisen laatu ja sen parantaminen oli aikanaan asuntopolitiikan lähtökohta. Asuminen voidaan nykykielellä määritellä palveluksi, jota jokainen tarvitsee ja käyttää. Asumisen laatuun vaikuttavat monet tekijät. Asunnon toimivuus omassa elämäntilanteessa muuttuu ajan myötä. Asunnon kokoon liittyvät vaatimukset muuttuvat myös. Viihtyisyys ja sijainti sekä lähiluonto ovat tietenkin merkittäviä tekijöitä.

Asumisen laatuun vaikuttavia tekijöitä ovat asunnon tilavuus ja käytettävyys kulloisessakin elämäntilanteessa. Asumisen laatu on merkittävä koko ihmisen elämää ja onnellisuutta määrittävä tekijä, koska suuri osa elämästä vieteään omassa kodissa tai kakkoskodissa. Ihmiset haluavat ympärilleen viihtyisää luontoa, suurimmissa kaupungeissa suunta on päinvastainen. Valinnanvapaus on kuitenkin merkittävin asumisen laatuun vaikuttava asia.

Asumisen hinta on merkittävä tekijä kotitalouksien käytettävissä olevista





## Puusepänkatu Snickaregatan

menoista. Omistusasunto on suomalais-ten tyypillisin ja halutuin sijoittamisen ja säästämisen muoto. Rakentamisessa tuottavuus on jämähtänyt eikä ole juuri kasvanut viime vuosikymmeninä, minkä voidaan olettaa vaikuttavan myös asuminen hintakehitykseen.

Suomen segregaatiokehitys koskettaa ennen kaikkea putoamisriskissä olevia lähiöalueita, joita on niin isommissa kuin pienemmissä keskuksissa. Maahanmuuttajien kotoutuminen suomalaiseen yhteiskuntaan paikantuu suurelta osin näille lähiöalueille. On viitteitä, että toimeentuleva keskiluokka alkaa karttaa jo näitä alueita, mistä alkaa huono-osaisuuden kehän vahvistuminen. Tämän kehityksen estäminen on kansallinen tehtävä, jotta lähiöistä elämään ponnistavien nuorten ja lasten mahdollisuuksien tasa-arvo toteutuu. Asuntopoliittiset ratkaisut ovat keskeisessä roolissa näiden alueiden sosiaalisen kehityksen, vetovoiman ja asukkaiden elinolojen tukemisessa.

## Vuokra-asuntokapitalis- mista kotien markkinata- louteen

Nykyisellään gryndaaminen sijoittajien tarpeisiin on suurempi asumisen laatuun ja tasoon vaikuttava voima kuin ihmisten tarpeet ja toiveet asumisviihtyvyyden ja elämänlaadun suhteen.

Suursijoittajat tekevät rahaa vuokra-asumisella, mikä ajaa ihmisiä vuokra-asumisen loukkuun ja sukupolvelta toiselle periytyvään varattomuuteen. Sijoittajia tämä eittämättä hyödyttää. Mutta se on

kyseenalaista, koska tätä suursijoittajien keinottelua rahoitetaan vuosittain kahdella miljardilla eurolla asumistuen kautta valtion kassasta. AY-liike merkittävänä sijoittajatahona on mahdollistamassa tätä vuokra-asuntokapitalismia ja hyötyy siitä verottomien osinkojen muodossa vuokralaisten selkänahasta. Tälle on laitettava piste ja asumisen synnyttämän varallisuuden on kerryttävä kotitalouksille suursijoittajien sijaan.

## Koko maa huomioitava asuntopoliitikassa

Kasvukeskusten nopea kasvu aiheuttaa tänään yhtä lailla kipuilua kuin muutama vuosikymmenen sitten. Maatalouden rakennemuutoksesta olemme noi kuudessa vuosikymmenessä tulleet globalisaation ja teknologian aiheuttaman rakennemuutoksen vaiheeseen, jo muuttaa Suomea.

Suurten kaupunkien uusista työpaikoista moni on korkean osaamisen työpaikkoja ja toisaalta palvelualojen matalammin palkatut työpaikat ovat kasvussa. Keskituloisten työpaikkojen osuus on laskussa

Perusongelmat ovat edelleen samoja: isojen kaupunkien palvelut eivät pysy väestönkasvun perässä ja pula kohtuuhintaisista asumisesta vaivaa etenkin pääkaupunkiseutua. Maan sisäisen muuton ohella maahanmuuttajien osuus suurten kaupunkien kasvusta on merkittävä. Maahanmuuttajien määrän kasvu luo palvelujärjestelmälle uusia myös tarpeita.

MAL-sopimuksilla on pyritty yhteensovittamaan kasvavien kaupunkien maankäyttöä. Ne ovat osoittautuneet toimimattomiksi. MAL-sopimusten seurauksena on syntynyt toki asuntotuotantoa, mutta onko se ollut laadukasta? Keskusta-alueiden tiivistämistä on tehty kaupunkiluonnon ja puistojen kustannuksella. MAL-sopimusprosessi on myös demokratian näkökulmasta ongelmalli-



nen, koska se hoidetaan valtion ja kuntien virkamiesten kesken.

Asuntotarjontaa lisäämällä, esimerkiksi MAL sopimuksilla, on tavoiteltu hintojen laskua. Mutta näin ei ole tapahtunut, vaikka tuotanto on ollut viime vuosina ennätyskorkeaa. Voi myös ajatella, että tarjonnan lisäämisen ohella hintoja laskisi myös niiden kysynnän vähentyminen.

Lisääntyvä rakentaminen uhkaa muuttaa ympäristöä pysyvästi. 1960–70 -luvuilla purettiin kulttuurihistoriallisia kohteita ja nyt luontoarvot ovat monin paikoin uhattuina. Kasvun alttarille uhrataan myös ilmastoa. Rakentamisen hiilijälki on suurta, koska kerrostalot rakennetaan pääsääntöisesti betonista ja niiden alle katoaa lähiluontoa. Kaupunkien rahat menevät kasvun rahoittamiseen eikä resursseja jää riittävästi asukkaiden palveluiden kehittämiseen.

Toisaalta aluekehityksessä esiintyy edelleen samoja ongelmia kuin vuosikymmeniä sitten, vaikka koronapandemian aikana monipaikkaisuus ja alueiden merkitys saivat uutta merkitystä. Monissa maakunnissa työllisyys on alemmalla tasolla ja työttömyys korkeampaa kuin maassa keskimäärin. Maakuntien nuori väki muuttaa yhä opiskelujen ja töiden perässä kasvukeskuksiin. Moni ei palaa kotiseudulle. Jäljelle jäävän ikääntyvän väestön hoitamisesta vastaa entistä harvempi.

Suuret alueelliset erot hinnoissa johtavat kohtuuttomaan lopputulokseen niin voimakkaasti kasvavilla alueilla kuin väestön vähenemisestä kärsivillä alueilla. Kasvukeskuksissa asumisen hinta nousee ja omistusasunto karkaa yhä harvemman mahdollisuudeksi. Se kasvattaa yhteiskunnallista eriarvoisuutta. Tuloerojen lisäksi on katsottava sitä, miten alueellisesti eriytyneessä maassa asuntojen varallisuusarvojen eriytyminen vaikuttaa kotitalouksien varallisuuserojen kasvuun.

Samaan aikaan väestötappioalueilla asuinkiinteistöjen hinnat ovat huomattavasti alle uuden vastaavan rakentamiskustannusten ja asunnon realisointi on vaikeaa. Huomionarvoisaa on, että samalla paikkakunnalla vapaa-ajan asunnot saattavat olla varsinaisia asuinkiinteistöjä arvokkaampia ja kysytympiä. Asuntomarkkinat eivät siis toimi isossa osassa maata. Yksityisillä asunto-osakeyhtiöillä on yhä suurempia vaikeuksia saada rahoitusta kunnossapitoon ja perusparannuksiin.

Alueellista hintakehitystä selittää vahvasti ihmisten tulojen kehitys. Tämän vuoksi hyvä työllisyyspolitiikka, joka luo työtä



mahdollisimman monelle koko maassa, on samalla myös hyvää asuntopolitiikkaa. Lisäksi hajautettu korkeakoulujärjestelmä ja muu koulutuksen saavutettavuus tukee elinvoimaa koko maassa ja siten vaikuttaa myös asuntomarkkinoiden tilanteeseen. Tarvitaan 2000-luvun aluepolitiikkaa, joka luo edellytykset kaikkien alueiden menestykselle niiden omien vahvuuksien pohjalta. Ja ihmisille mahdollisuuksia monipaikkaisuuteen ja monikuntalaisuuteen. Hyvä asuntopolitiikka on hyvää aluepolitiikkaa ja päinvastoin.

Korkeat asumismenot heikentävät Suomessa vähimmäisturvan tasoa moniin muihin länsimaihin verrattuna. Vuokrat nousevat ja yhä useampi pienituloisen turvautuu yleiseen asumistukeen asumiskustannuksien nousun vuoksi. Asumisen kysyntätuki on syrjäyttänyt kustannustuen. Suomen asumistukijärjestelmää voi pitää kattavana ja yksinkertaisena. Muissa pohjoismaissa asumistuki kohdentuu enemmän lapsiperheille ja nuorille. Suomessa pienituloisuus on keskeisen perusteen saamiselle.

Yleisen asumistuen menot olivat vuonna 2020 2.1 miljardia euroa, ja toimeentulotuen asumiskustannukset 400 miljoonaa euroa eli 8 % valtion menoista. Kasvuvahti on liian suuri. Yksi kustannusten nousua viime vuosina selittävä tekijä on opiskelijoiden mukaan ottaminen yleisen asumistuen piiriin. Asumistuen voi arvioida vaikuttaneen pienten asuntojen rakentamisen buumiin, koska ruokakuntakohtaisuuden vuoksi se suosii yksinasumista yhteisasumisen sijaan.

Merkittävä osa uudesta valtion tukemasta kohtuuhintaisesta asuntokannasta rakennetaan pääkaupunkiseudulle ja muutamaan muuhun suurimpaan väestökeskukseen. Vanha kohtuuhintainen vuokra-asuntokanta rappeutuu ja sen korjausinvestoinnit ovat liian vähäisiä. Moni yhteisö ajautuu taloudellisiin vaikeuksiin.

1980-luvulla pohdittiin ”historiallista kompromissia”, jonka avulla olisi toisaalta vastattu pk-seudun erityisongelmiin ja toisaalta tuettu koko maan tasapainoista kehittämistä. Nyt on taas mahdollisuus luoda uusia ratkaisuja maan tasapainoiseen kehittämiseen, kun etätyö ja monipaikkaisuus mahdollistavat työnteon paikkariippumattomasti.



## Monipaikkaisuus on tullut jäädäkseen

Monipaikkaisuus ilmiönä vahvistuu ja monelle kesämökistä on jalostunut vapaa-ajan asunto ja vielä kakkoskoti. Vaatimukset ja tarpeet kakkoskodin varustelusta ovat kasvaneet. Kakkosasunto on tunnistettava yhä paremmin kotina ja asuminen monipaikkaisena ilmiönä.

Keskusta tunnistaa asumisen ihmisen elämän keskeisenä palveluna ja elämän laatuun merkittävästi eri elämänvaiheissa vaikuttavana tekijänä. Asunto on osa kotitaloutta ja iso osa kotitalouksien vaurastumista sekä merkittävä kansallisarallisuus. Asuntorakentaminen on myös iso kansantalouden moottori.

Ensi sijassa asunto on kuitenkin ihmisen koti.



# Politiikkatoimet: LISÄÄ OMISTAJUUTTA!

## Omistamisen kumppanuusmalli madaltaa kynnystä omistajuuteen

- Omistamisen kumppanuusmallin tavoitteena on mahdollistaa omistus-asunnon hankinta ilman merkittäviä vakuuksia. Mallissa asunnon ostaja ostaa asunnon yhdessä sijoittajan kanssa esimerkiksi 50/50 -mallilla. Kodinostajan lainaosuus on tällöin pienempi kuin yksin ostaessa. Pienempi vakuus ja omarahoitusosuus riittävät asunnon hankintaan. Asunnon saa hankittua helpommin ilman vakuutta esimerkiksi vanhemmilta.
- Asukas maksaa kumppanina olevalle sijoittajalle sovitun koron tämän omistukselle. Asukas lyhentää lainaansa samaan aikaan pankille. Asukkaalla on myöhemmin mahdollisuus ostaa sijoittajan omistus itselleen. Verrattuna vuokra-asumiseen asukkaalla on mahdollisuus säästää asumisen ohella maksamalla asunto-lainaansa. Nuoren motivaatio kodin ja perheen perustamiseen kasvaa, kun on mahdollisuus omaan asuntoon.
- Mallissa pankin riskit pienenevät koska rahoitettava osuus pienenee ja sijoittaja saa sijoitukselleen koh- tuullisen tuoton. Myös pankkivalvojan näkökulmasta riskit pienenevät.



## Omistamisen kumppanuusmalli

Asumisoikeusasuminen

Osaomistusasuminen



Vuokra-asuminen

Omistusasuminen

## Uusi omistusrava omistusasumista vauhdittamaan

- Uudessa ARA-omistusasumisen mallissa valtio ei itse lainoita eikä anna suoranaista rahallista tukea asunnon omistajille, vaan se perustuisi osittaiseen valtion takaukseen asunto-osakeyhtiölle. Kodin omistaja pääsisi omarahoitusosuudella kiinni omistusasuntoon ilman, että hänen on otettava pankkilainaa.
- Halukkaat tahot kuten kaupunkien asuntotuotantotoimistot voisivat tuottaa ARA:n hyväksymään hintaan ja suunnitelmilla asunto-osakemuotoisia hankkeita kuten kerros- ja rivitaloja, asunto-osakeyhtiömuotoisia omakotitaloja tai korttelikohtaisia kytkettyjä pientaloja.
- ARA:n lainoitus suunnattaisiin asunto-osakeyhtiömuotoisille lainansaajille samaan tapaan kuin nykyisin pankit antavat lainoja perustajaurakoitsijamuotoiseen rakentamiseen asunto-osakeyhtiölle, jossa rakennusyhtiö perustaa asunto-osakeyhtiön ja rakennusyhtiö myy kohteesta asuntoja. Malli olisi sovellus nykyisestä asuntojen tuotanto- ja rahoitustavasta, mutta rakennettu ARA-omistusasumisen käyttöön.
- ARA-omistusasumisen malli olisi seuraava: Pankki rahoittaa kohdetta (yhtiötä) ensisijaiskiinnityksen saavalla markkinaehtoisella pankkilainalla (esim. 35 %). Lisäksi sama pankki antaisi erillisen alhaisemmalla korolla olevan lainan, joka saa valtion täytetäkauksen (esim. 50-55 %) ja asukkaan oma pääoma olisi 10-15 %, eli jopa pienempi kuin asumisoikeusasumisessa. Takauksen määrässä voi ottaa huomioon alueellisten asuntomarkkinoiden tilanteen.
- Asukas lyhentäisi sitten yhtiölainaosuuttaan asunto-osakeyhtiölle ja yhtiö pankille.

## Asunto-osuuskunnille valtion lainatakaus

- *Asunto-osuuskuntien perustamisen edellytykset on turvattava. Ne ovat vaihtoehto omistus- ja vuokra-asumisen välillä. Osuuskunnat mahdollistavat asumisen yhteisöllisyyttä ja kohtuuhintaisuutta esimerkiksi ikääntyneiden osalta vaihtoehtona palveluasumiselle. Asukas voi päästä vaikuttamaan asumiseensa jo rakennusvaiheessa.*
- *Asunto-osuuskuntien edistämiseksi asumismuodon rahoitusmahdollisuuksia pitää parantaa. Yksi mahdollisuus on luoda asunto-osuuskuntien valtioneuvoston takaus, jonka voisi rinnastaa esimerkiksi nykyisiin ASP-lainoihin. Asunto-osuuskuntien tarvitsemaan rahoitukseen valtio ei antaisi täydetakausta koko tarvittavan rahoituksen määrää, vaan se olisi yhdistelmä markkinaehtoista lainaa, valtion takauksia lainaa sekä asukkaiden omaa rahoitusta.*

## Varainsiirtoveroprosenttien yhtenäistäminen

- *Yhdistetään varainsiirtoverokannat tuottoneutraalisti siten, että kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden verokanta on yhtenevä.*

## Ikäihmisten asumista on parannettava

- *Jokaisella ikäihmisellä pitää olla oikeus asua hänen elämäntilanteeseensa, toimintakykyensä ja hoivan tarpeeseensa sopivassa kodissa. Erilaisia yhteisöllisiä asumisratkaisuja, joissa on mahdollisuus esimerkiksi terveyspalveluihin ja päivätoimintaan, on edistettävä. Ne tuovat monelle vanhukselle turvaa ja laatua asumiseen.*
- *lääkkäille ja vammaisille ihmisille suunnattujen asuntojen ja omakotitalojen korjaus- ja esteettömyysavustusten ja niihin liittyvän neuvonnan riittävä taso on turvattava.*





# ASUMISEN LAATUA eri elämäntilanteissa vahvalla asuntopolitiikalla

## Asumisen laatua korostettava päätöksenteossa

- Keskusta haluaa luoda asuntopolitiikalla edellytykset ihmiselle valita omaan elämäntilanteeseen sopiva asunto ja asuinympäristö. Asumisen laatu on otettava vahvasti asuntopolitiikan tavoitteeksi määrän sijaan. Päätöksenteon valtakunnallisella ja paikallisella tasolla on ohjattava voimakkaammin asumisen laatuun vaikuttavia tekijöitä. Monet näistä ratkaistaan kunnallisella tasolla osana kaavoitusta ja rakentamismääräyksiä. Maisema, virkitysmahdollisuudet, luonnonläheisyys sekä toimivat asunnot ja talot ovat välttämätön osa ihmisten hyvää elämää.

## Parlamentaarinen työ käyntiin koko maan tarpeet huomiovasta asuntopolitiikasta

- Asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden kehittämiseksi on aloitettava parlamentaarinen valmistelu asuntopolitiisesta ylivaalikautisesta ohjelmasta, joka huomioi väestöään menettävien ja kasvavien alueiden tarpeet. Kasvukeskuksien ja maaseudun ongelmat ovat erilaisia eikä niitä pidä asettaa vastakkain. Keskusta haluaa tehdä molemmista entistä parempia paikkoja ihmiselle. Tämä mahdollistaisi yhdyskuntarakenteen tasapainoisen kehittämisen koko maassa ja korjaisi asuntojen kysynnän alueellisia vinoutumia.

## Kuntiin omat asuntopoliittiset ohjelmat

- Sosiaali- ja terveystoimen siirtyessä hyvinvointialueiden vastuulle, korostuu kuntien elinvoimatehtävä. Asuntopoliitikalla on tässä iso rooli. Keskusta pitää tärkeänä, että kunnat laatisivat vapaaehtoisesti asuntopoliittisen tavoiteohjelman ja toimeenpanisivat sitä. Asuminen on nähtävä jälleen keskeisenä osana ihmisten hyvinvoinnin ja onnellisuuden edistämistä, jolla on myös iso kansantaloudellinen merkitys.
- Asuntopoliittisessa ohjelmassa voidaan esimerkiksi käydä läpi kaavoituksen, riittävän tonttitarjonnan ja rakennusjärjestysten keskeisiä periaatteita. Näin voidaan edistää esimerkiksi vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi tai torjua asuinalueiden segregatiota monipuolisella asuntorakenteella.
- MAL-sopimukset remonttiin
- Keskusta vaatii asumisen ja elämän laadun asettamista rakentamisen määrällisen kasvun edelle sekä MAL-sopimusten kehittämistä laajemmiksi aluekehittämistä ohjaaviksi maakunnallisiksi sopimuksiksi. Ne tehtäisiin valtion ja maakunnittain alueen kuntien kanssa. MAL-sopimuksia voitaisiin hyödyntää nykyisten elementtien lisäksi esimerkiksi ilmasto- ja energiatavoitteiden toteuttamiseen. MAL-sopimuksia laadittaessa on turvattava ihmisten oikeus lähiluontoon, koska se on osa hyvää asumista.





## Asuinalueiden eriytymiseen puututtava

- Keskusta haluaa edistää kaupunkien lähiöiden tukemista segregaatoin ehkäisemiseksi. Lasten ja nuorten mahdollisuuksien tasa-arvon takaamiseksi esimerkiksi koulujen ja harrastusten kehittämisellä. Näin toimittaessa on samanaikaisesti hillittävä väestöään menettävien alueiden väestökatoa kehittämällä elämisen ja työn tekemisen edellytyksiä koko maassa.
- Lähiöiden tukitoimien kohdentamiseksi Suomessa on kehittävä järjestelmällistä segregaatiosurainta, jossa alueiden sosioekonomisen ja etnisen eriytymisen indikaattoreita olisi mahdollista yhdistää myös muihin alueen kehitystä koskeviin tietoihin kuten asuntokanta ja työpaikat.

## Haja-asutusalueiden ongelmiin ja asuntomarkkinoihin on löydettävä ratkaisuja

- Haja-asutusalueiden kuntien asuntomarkkinatilanteesta ja -ongelmista on tehtävä kartoitus. Sen pohjalta laaditaan valtion ja haja-asutusalueiden kuntien välinen ohjelma ongelmien lievittämiseksi. Valtion tulisi esimerkiksi tukea haja-asutusalueiden kuntia tyhjien huonokuntoisten asuntojen purkamisessa ja muuttamisessa käyttökelpoiksi. Erilaiset valtion kohdennut takausmallit tukisivat myös uudisrakentamista ja asuntojen perusparantamista haja-asutusalueilla helpottaen pankkilainojen saatavuutta.
- Kunnissa tulee tarjota kaikille vapaa-ajan asukkaille mahdollisuus muuttaa asuntonsa vakituiseksi. Samalla kuntien rakennusjärjestykset on uudistettava monipaikkaisuutta suosiviksi.

- Keskusta haluaa ”Maaseudun uudisrakennusohjelman”. Maaseutualueille on luotava uutta rakentamista esimerkiksi valtion Asuntorahaston rahoituksella. On kehitettävä uusia omistamisen ja rakennuttamisen malleja.
- Valtion takaaman ARAn (Valtion rahoitus- ja kehittämiskeskus) peruskorjauslainan ehtoja on muutettava siten, että sitä voidaan hyödyntää alueilla, joissa pankit eivät myönnä lainoja taloyhtiön sijainnin tai arvon vuoksi. Tämä koskettaa erityisesti pienempiä paikkakuntia ja väestöään menettäviä alueita. Vanhan asuntokannan kunnostaminen on ympäristöllisesti kestävä ja ylläpitää myös asuntotarjontaa.
- Keskusta kannattaa rohkeita ja innovatiivisia malleja ja hankkeita, joilla voidaan lisätä maalle muuttoa. On luotava digitalisaatiota sekä muita keinoja käyttäen alustoja ja muita tapauspaikkoja, joissa tyhjiilleen jääneiden kiinteistöjen omistajat ja maallemuutosta kiinnostuneet voivat kohdata.
- Fossiilisen energian käytön vähentämisen alueellisia vaikutuksia pitää kompensoida. Esimerkiksi energia-avustusten asuntojen lämmitystapamuutoksiin tulee olla korotettuja maan kylmimmillä alueilla.



Kuvat: Kuvatoimisto Rodeo

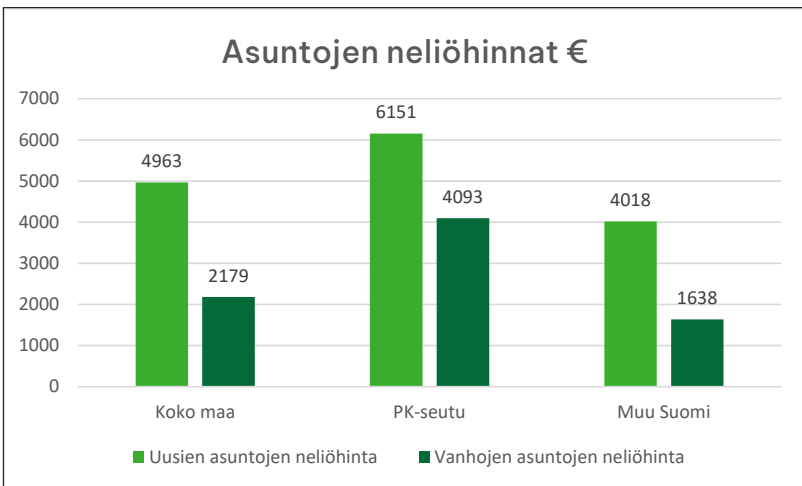
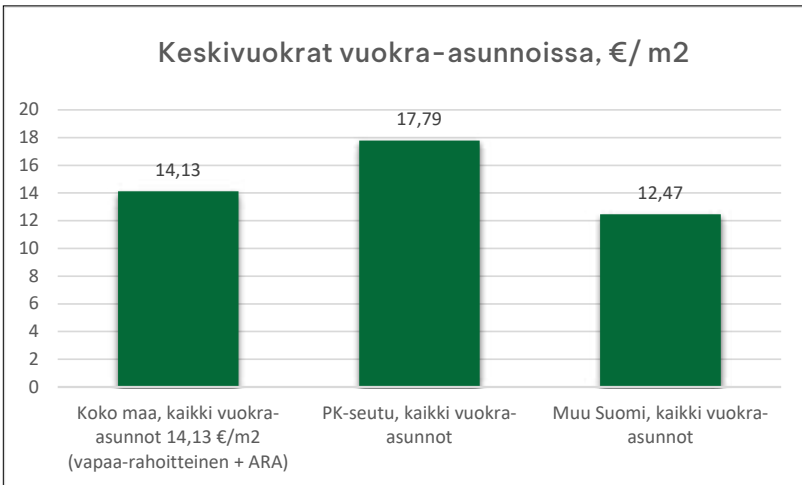
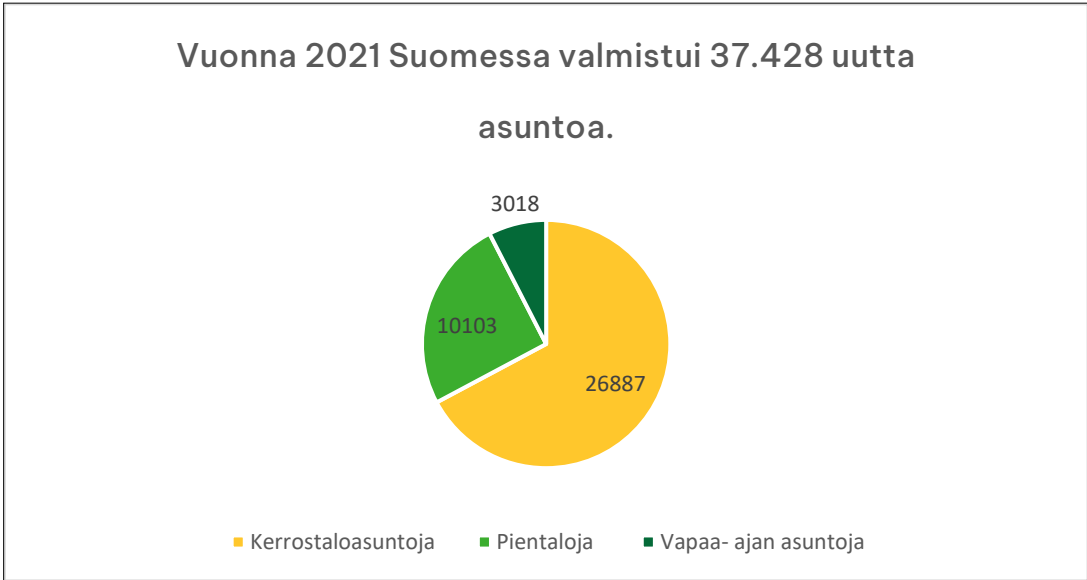
## Lähiluonto on asumiseen liittyvä perusoikeus

- *Kaikilla on oltava mahdollisuus kävelymatkan päässä olevaan metsään tai muuhun luontoon.*
- *Kuntien viher- ja ulkoilualueita on kehitettävä kokonaisvaltaisen suunnittelun kautta monipuolisen ulkoilun ja harrastamisen paikkoina. Terveydelle ja hyvinvoinnille tärkeitä vihreitä alueita on lisättävä erityisesti kaupunkiseuduilla.*
- *Pääkaupunkiseudun kaupunkimetsiä on suojeltava ihmisten virkistyskäyttöön liialta käytöltä ja pilkkomiselta.*

## Asuntoasiat pois Ympäristöministeriöstä

- *Asuntopolitiikka on erotettava ympäristöministeriöstä, jossa se jää lapsipuolen asemaan ilmasto- ja luontoasioiden varjoon. Luonteva sijoituspaikka on esimerkiksi valtionvarainministeriö, jossa on kunta- ja alueasiat.*







**Keskusta**  
Se kotimainen.