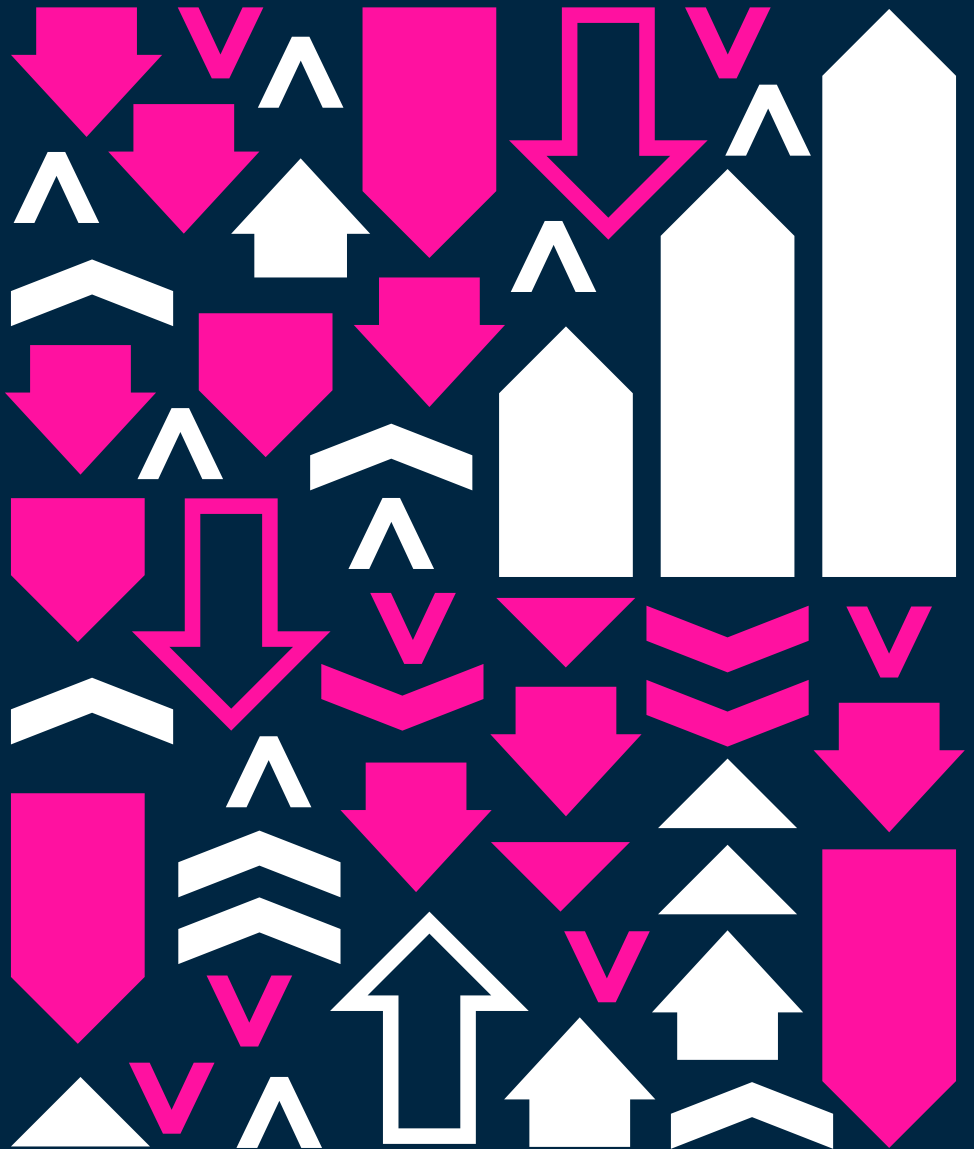


# Asuntopoliittinen ohjelma



**Käyntiosoite:**

Mikonkatu 8 A, 6. krs,  
00100 Helsinki

**Postiosoite:**

PL 421, 00101 Helsinki

**Puhelin:**

09 131 521

**Sähköposti:**

sttk@sttk.fi



## Johdanto

Omistusasunto on suomalaisten keskeinen haave ja asuntopolitiikka koskettaa kaikkia suomalaisia. Kansallisvarallisuudesta merkittävä osa on kiinni asumisessa, joten aihe on taloudellisesti keskeinen.

Asumisen yhteiskunnalliset vaikutukset ovat merkittäviä ja aiheeseen liittyen on noussut laajoja ja keskenään ristiriitaisia haasteita. Niiden ratkaiseminen on keskeistä muun muassa työmarkkinoiden kohtaanto-ongelman lievittämisen, palkkatyököyhyyden vähentämisen ja asuinalueiden eriytymisen ehkäisemisen kannalta.

Erityisesti pääkaupunkiseudun hintataso on noussut varsinkin pieni- ja keskituloisen palkansaajan näkökulmasta kestäättömän korkeaksi. Tämän seurauksena asumistukien aiheuttamat kustannukset veronmaksajille ovat kasvaneet merkittävästi. Erilaiset vuokra- ja asunnonostotuet valuvat ainakin suurimmissa kasvukeskuksissa osin hintoihin. Kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa kasvukeskuksissa on korjattava lisäämällä asuntojen tarjontaa eli kiihdyttämällä asuntorakentamista. Vuonna 2017 yleisen asumistuen ja eläkkeensaajan asumistuen yhteenlaskettu summa oli jo yli kaksi miljardia. Summa on hieman yli kymmenessä vuodessa kaksinkertaistunut. On selvää, että asumisen tukemiseen käytettävä rahamäärä ei voi enää jatkossa kasvaa samaa vauhtia.

Keskikokoisten maakuntakaupunkien elinvoimasta ja houkuttelevuudesta on huolehdittava elinkeinopoliittisin keinoin suurimpien kasvukeskusten asuntopaineen lieventämiseksi. Asumisen hintatason valtavat erot kasvukeskusten ja muuttotappioalueiden välillä sekä vaikeus saada asuntoaan myydyksi muuttotappioalueilla haittaavat työperäistä muuttoliikettä maan sisällä. Muuttoliike ei tällä hetkellä ole riittävää työmarkkinoiden tasapainottamisen kannalta.

Kaupungistumisen tai kaupunkipolitiikan käsitteet ovat osin harhaanjohtavia. Käytännössä vain muutaman suuren kasvukeskuksen kasvuvauhti on nopeaa. Merkittävä osa kaupungeiksi määritellyistä kunnista menettää asukaslukuaan. Suurissa kasvukeskuksissa, keskikokoisissa maakuntakaupungeissa ja muuttotappioalueilla tarvitaankin erilaista asuntopolitiikkaa.

### Ratkaisuja asuntomarkkinoihin liittyviin haasteisiin suurissa kasvukeskuksissa, keskikokoisissa maakuntakaupungeissa ja haja-asutusalueilla:

1. Helsingissä ja muissa suurimmissa kasvukeskuksissa tarvitaan asuntorakentamisen kiihdyttämistä. Asuinalueiden eriytymistä tulee varoa.
2. Keskikokoisten kaupunkien ja maakuntakeskusten elinvoimaa voidaan tukea elinkeinopoliittisin keinoin, infrahankkeilla ja investointituilla.
3. Maaseudulla ja muuttotappioalueilla tarvitaan riittävät liikenneyhteydet kaupunkikeskuksiin. Etätyön tekemistä on tuettava nopeilla langattomilla yhteyksillä. Tukea pois muuttamiseen ja vanhasta asunnosta luopumiseen tulee selvittää.

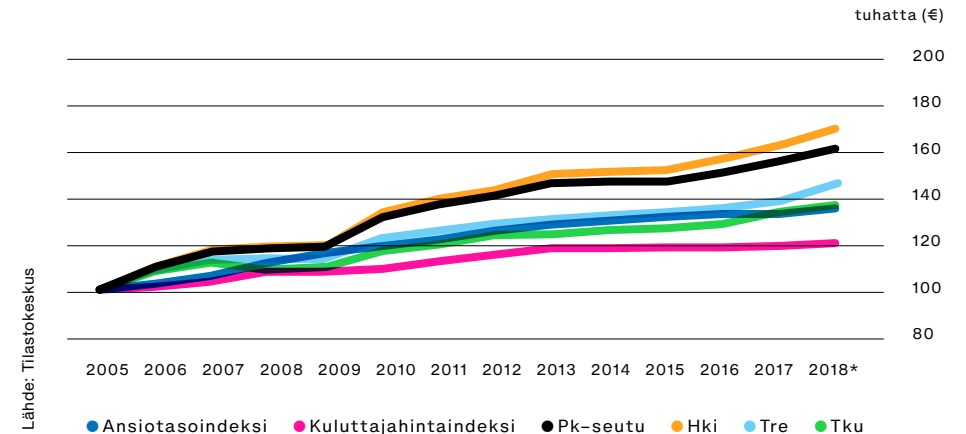
## Asumisen hintataso kasvukeskuksissa ja sen vaikutukset toimeentuloon

# 1

Asumisen hintataso suurimmissa kasvukeskuksissa on jo pitkään kasvanut yleistä inflaatiota nopeammin. Vuosina 2005–2018 Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen neliöhinnat nousivat yli 70 prosenttia, kun samassa ajassa ansiotaso nousi alle 40 prosenttia ja yleinen inflaatio oli 20 prosenttia.

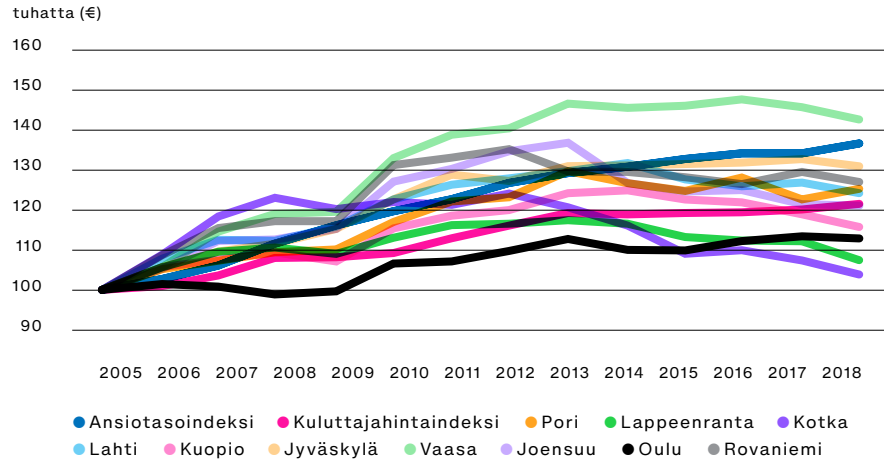
Pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereella asuntojen hinnannousu on ollut rivakkaa, noin 50 prosenttia välillä 2005–2018. Toisaalta Suomessa on laajalti alueita, joissa hinnat ovat laskeneet. Asuntomarkkinat ovatkin Suomessa voimakkaasti jakautuneet.

### Asuntojen hintakehitys, kuluttaja- ja ansiotasoindeksi suurissa kasvukeskuksissa



Sama trendi jatkui vuonna 2018. Yleinen kuluttajahintaindeksi nousi vain 1,1 prosenttia, mutta esimerkiksi Vantaalla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,9 prosenttia.

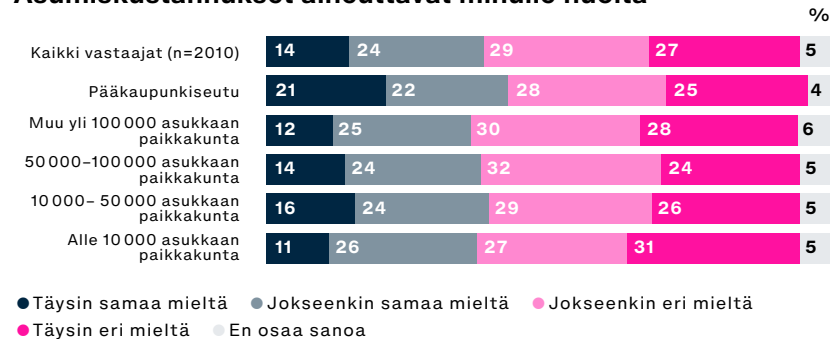
## Asuntojen hintakehitys, kuluttaja- ja ansiotasoindeksi – maakuntakaupungit



Seurauksena tästä kehityksestä erityisesti pienipalkkaisten palkan-saajien nettotuloista entistä suurempi osa kuluu asumiseen.

Keskikokoisissa maakuntakaupungeissa tilanne on huomattavasti tasaisempi. Vaasaa lukuun ottamatta asuntojen hintataso on noussut 2010-luvulla kaikkialla ansiotasoindeksiä hitaammin (sininen viiva). Asuntojen hintataso on jopa laskussa Kotkassa, Lappeenrannassa, Lahdessa ja Kuopiossa. Keskikokoisissa maakuntakaupungeissa ja aluekeskuksissa oleellista onkin elinvoiman säilyminen, ei varsinaisesti asuntojen hintataso.

## Asumiskustannukset aiheuttavat minulle huolta



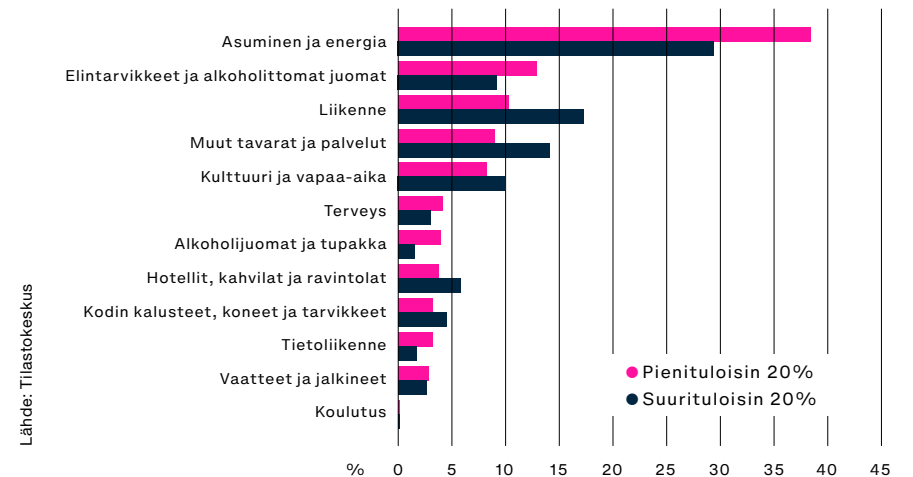
Asumisen hintataso aiheuttaa suomalaisissa laajalti huolta. STTK:n asuntopoliittisessa kyselyssä 65 prosenttia vastaajista kertoo olevansa huolissaan asumisen hinnan noususta. 38 prosenttia kertoo tämänhetkisten asumiskustannustensa tuottavan heille jatkuvaa huolta. Pääkaupunkiseudulla jopa 43 prosenttia kertoo kokevansa näin.

## 1.2 Palkkatyököyhyys – riittääkö rahaa asumisen lisäksi muuhun?

Palkkatyököyhyydellä tarkoitetaan tilannetta, jossa henkilöllä ei täysipäiväisestä työnteosta huolimatta riitä rahaa juuri muuhun kuin pakollisiin menoihin, kuten asumiseen, energiaan, lääkkeisiin ja elintarvikkeisiin. Monessa Euroopan ja Pohjois-Amerikan suurkaupungissa palkkatyököyhyys on arkipäivää. Sen yleistymistä Suomessa pidetään erittäin haitallisena kehityksenä.

Tilastokeskuksen Tulot ja kulutus -tilaston mukaan pienituloisimmalla viidesosalla kotitalouksista jo lähes 40 prosenttia tuloista kuluu asumiseen ja energiaan. Tilasto kuvaa koko Suomen tilannetta. Pienituloisilla kasvukeskusten asukkailla tilanne on vielä vaikeampi.

## Kulutusmenojen jakautuminen tuloryhmittäin 2016

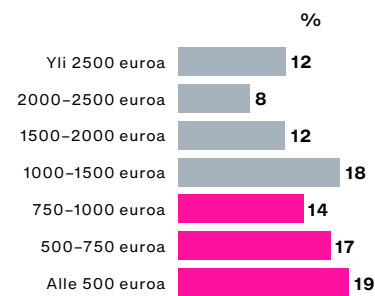


Tilastokeskuksen aineistosta selviää myös, että asumismenojen osuus pienituloisten kulutusmenoista on kasvanut kolmessakymmenessä vuodessa 14 prosenttiyksikköä.

Suomalaiset panostavat paljon asumiseensa. STTK:n asuntopoliittisen kyselyn tulosten mukaan joka toisen vastaajan kotitaloudessa jää asumisen jälkeen tuloja jäljelle alle tuhat euroa kuukaudessa. 26 prosenttia käyttää yli 40 prosenttia nettotuloistaan asumiseen. Pääkaupunkiseudulla näin tekee jopa 35 prosenttia vastaajista.

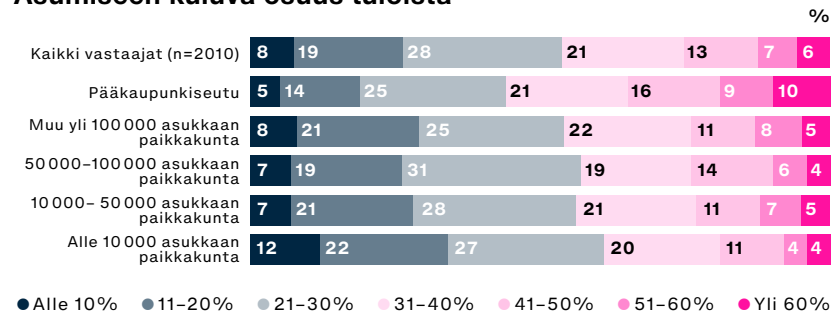
Asuminen kasvukeskuksissa on yleensä yksilön valinta. Toisaalta jos työpaikat sijaitsevat ja syntyvät kasvukeskuksiin, vaihtoehtoja ei ole. Asuntopoliittikan on vastattava ihmisten tarpeisiin, eikä toisin päin.

### Käteen jäävät tulot asumismenojen jälkeen



Kaikki vastaajat (n=2010)

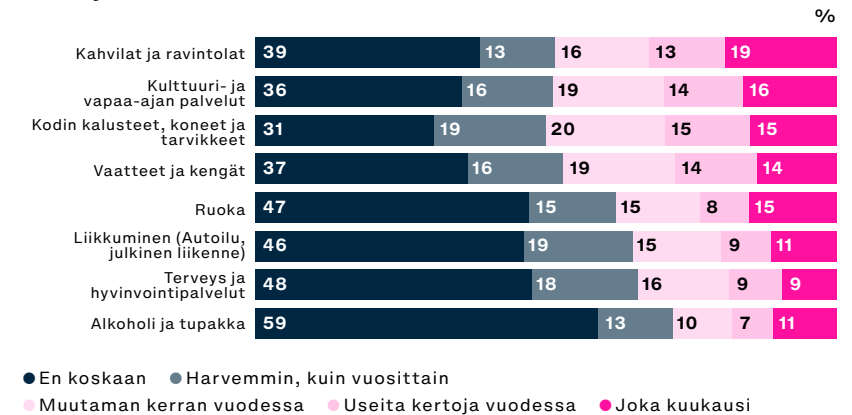
### Asumiseen kuluva osuus tuloista



Huolestuttavaa on, että 38 prosenttia STTK:n kyselyn vastaajista kertoo tinkineensä asumiskustannusten takia ruoasta vähintään muutaman kerran vuodessa. Terveystä ja hyvinvointipalveluista on tinkinyt asumiskustannusten takia 34 prosenttia vastaajista ja kodin kalusteista ja koneista jopa joka toinen.

Asuntopoliittikan tavoitteena on STTK:n mielestä oltava se, että pieni- tai keskipalkkainen voi tulla työllään toimeen siten, että asumiskulujen jälkeen jää riittävä määrä käytettävissä olevia tuloja muuhun elämiseen. Asumisen kustannukset ja niiden nopea nousu ovat niin merkittäviä yhteiskunnallisia häirtatekijöitä, että asumispolitiikka on nostettava yhteiskuntapolitiikan keskiöön.

### Menojen karsiminen asumiskustannusten takia



## 1.2. Teknikon ja sairaanhoitajan ansiotason ja asumiskulujen vertailu eri kaupungeissa

Tilastokeskuksen mukaan sairaanhoitajan säännöllisen työajan keskiansio vuonna 2017 oli 2 445 euroa kuussa ja teknikon (IT-ala) 3 632 euroa. Oheisessa vertailussa ansiotasoa on verrattu omistus-asuntojen ja vuokrien tasoon eri kaupungeissa esimerkiasunnossa, joka on 50 neliömetrin kokoinen kerrostalokaksio. Vertailussa tarkastellaan, kuinka monen kuukauden bruttopalkka sairaanhoitajalla ja teknikolla tarvitaan kyseisen esimerkiasunnon ostamiseen eri kaupungeissa.

Havainto on, että pääkaupunkiseutu on huomattavan kallis verrattuna muuhun Suomeen ja myös Tampere on muuta Suomea

Kaupunki	50m <sup>2</sup> kerrostalokaksion keskihinta (€)	Sairaanhoidajan palkalla kuluu (kk)	Teknikon (IT-ala) palkalla kuluu (kk)
Helsinki	228200	93	63
Espoo	175300	72	48
Vantaa	131100	54	36
Tampere	128300	52	35
Turku	104050	43	29
Joensuu	102650	42	28
Kuopio	94800	39	26
Seinäjoki	94500	39	26
Oulu	93600	38	26
Jyväskylä	92450	38	25
Vaasa	86250	35	24
Lahti	84900	35	23
Lappeenranta	83500	34	23
Mikkeli	83150	34	23
Rovaniemi	81050	33	22
Pori	62300	25	17
Kotka	54250	22	15

Lähde: Tilastokeskus

kalliimpi. Sen sijaan Porissa ja Kotkassa ei asunnon ostaminen tuota vaikeuksia teknikolle ja sairaanhoitajalle. Kaikki muut Suomen kaupungit Turusta Rovaniemelle ovat hintatasoltaan hyvin lähellä toisiaan.

Jos sairaanhoidajan ja teknikon palkkaa verrataan samankokoisen kerrostaloasunnon markkinavuokriin eri kaupungeissa, havainto on, että pääkaupunkiseudulla sairaanhoitaja pystyisi maksamaan bruttopalkallaan kolmen kuukauden vuokran ja teknikko neljän kuukauden. Halvimmissa vertailukaupungeissa sairaanhoidajan palkka riittäisi neljän ja puolen kuukauden vuokraan ja teknikon palkka kuuden ja puolen kuukauden vuokraan.

Suhteelliset erot vuokrissa ovat siis huomattavasti pienemmät 50 neliön vuokra-asunnoissa kuin hinnat 50 neliön omistusasunnoissa, mutta kaupunkien väliset erot ovat silti suuret. Tarkastellaan seuraavaksi 50 neliön kerrostalokaksiossa asuvien ansioita verrattuna vuokraan valituissa kaupungeissa.

Kaupunki	50m <sup>2</sup> kerrostalokaksion vuokra (€/kk)	Sairaanhoidajan palkka verrattuna vuokraan	Teknikon (IT-ala) palkka verrattuna vuokraan
Helsinki	846	2,9	4,3
Espoo	774	3,2	4,7
Vantaa	770	3,2	4,7
Tampere	665	3,7	5,5
Jyväskylä	655	3,7	5,5
Kuopio	648	3,8	5,6
Turku	625	3,9	5,8
Lahti	620	3,9	5,9
Rovaniemi	617	4,0	5,9
Lappeenranta	598	4,1	6,1
Joensuu	593	4,1	6,1
Oulu	587	4,2	6,2
Mikkeli	576	4,2	6,3
Vaasa	567	4,3	6,4
Seinäjoki	555	4,4	6,5
Kotka	539	4,5	6,7
Pori	520	4,7	7,0

Lähde: Tilastokeskus

### 1.3. Keskipalkkaisen ihmisen asumismenot kaupungeittain

Kuinka paljon keskipalkkaiselle jää bruttopalkasta nettotuloina eri kaupungeissa verojen, veronluontoisten maksujen sekä asumiskulujen jälkeen? Selvitetään vapaarahoitteisessa vuokrataksiossa asuvan henkilön asemaa valituissa kaupungeissa. Hypoteesi on, että hyvätuloiselle asumisen kallistuminen ei tuota merkittävää päänvaivaa edes suurimmissa kasvukeskuksissa. Asumismenojen jälkeen jäävät käyttötulot ovat joka tapauksessa riittävät. Pieni- ja keskituloiselle taas verojen ja asumiskulujen jälkeen käteen jäävät käyttötulot voivat huveta hyvinkin pieniksi suurimmissa kasvukeskuksissa. Tarkastellaan asiaa esimerkkihenkilöiden kautta. Tilastokeskuksen mukaan kokopäiväisten palkansaajien kokonaisansion keskiarvo on ollut 3 395 euroa kuukaudessa vuonna 2017. Tästä summasta veroihin ja veronluontoihin menoihin hupeneva

Kaupunki	50m <sup>2</sup> kerros- talokaksion vuokra (€/kk)	Käyttötulot keskipalkka	Käyttötulot 2000€/kk brutto
Helsinki	846	1534	754
Espoo	774	1606	826
Vantaa	770	1610	830
Tampere	665	1716	936
Jyväskylä	655	1725	945
Kuopio	648	1733	953
Turku	625	1755	975
Lahti	620	1761	981
Rovaniemi	617	1763	983
Lappeenranta	598	1782	1002
Joensuu	593	1788	1008
Oulu	587	1793	1013
Mikkeli	576	1805	1025
Vaasa	567	1813	1033
Seinäjoki	555	1825	1045
Kotka	539	1841	1061
Pori	520	1860	1080

Lähde: Tilastokeskus

summa on Veronmaksajien keskusliiton laskurin mukaan hyvinkin tarkkaan 30 prosenttia. Käteen jää siis noin 2 380 euroa. Jos bruttopalkka on 2 000 euroa kuussa, käteen jäävä nettotulo on vastaavasti noin 1 600 euroa kuussa. Lasketaan näillä tulotasoilla asumismenon jälkeen jäävä määrä:

Havainto on, että keskipalkkaisella ihmisellä käyttötuloja jää asumismenon jälkeenkin kohtuullisesti. 2000 euroa kuussa ansaitsevan pienituloisen asema taas on pääkaupunkiseudulla tukala. Verojen ja asumismenon jälkeen käteen jää noin 750 euroa kuukaudessa. Asuntotilanne tuottaa merkittäviä toimeentulovaikeuksia erityisesti pienituloisimmille palkansaajille.

## Hintasäännöstellyt vuokra-asunnot ja asuinalueiden sosioekonomisen eriytymisen ehkäisy

# 2

Asumisen hintatason hillitsemiseen esitetään poliittisessa keskustelussa usein ns. kohtuuhintaisten asuntojen tuotannon lisäämistä. Tässä yhteydessä kohtuuhintaisella asumisella tarkoitetaan erityisesti hintasäännösteltyjä vuokra-asuntoja, joita on monilla kaupungeilla ja tietyillä säätiöillä. Esimerkiksi Helsingin kaupunki omistaa noin 50 000 hintasäännösteltyä vuokra-asuntoa.

Kansainvälisten kokemusten perusteella asumisen hintasäännöstelyn haasteeksi voi tulla asukkaiden yksipuolinen jakauma. Tyypillisesti kaupunkisuunnittelussa pyritään monipuolisiin kaupunginosiin, joissa eri yhteiskuntaluokkiin kuuluvat ihmiset asuvat. Näin pyritään estämään alueiden ja kaupunginosien välistä segregaatiota eli eriytymistä.

Jos kaupunkien omat vuokra-asunnot tai muut hintasäännöstellyt vuokra-asunnot sijoittuvat liian yksipuolisesti tiettyihin kaupunginosiin, vaarana on asuinalueen houkuttelevuuden lasku ja negatiivinen segregaatiokehitys. Työssäkäyvä keskituloinen väki alkaa karttaa aluetta, jolloin sen asukkaat koostuvat kasvavin määrin työelämän ulkopuolella olevista ja tulonsiirtojen saajista.

Asuntomarkkinoiden epäkohtia voidaan lievittää tukemalla hintasäännösteltyjä asuntoja (Valtion asuntorahasto ARA), mutta haasteeksi jää näiden asuntojen allokointi. Ei ole mitään yksiselitteistä oikeaa tapaa, jolla hintasäännöstellyt asunnot kohdennetaan hakijoille, vaan kaikissa käytetyissä tavoissa on omat ongelmansa. Esimerkiksi arvonnalla kohdistetuista asunnoista osa päättyy niitä tarvitsemattomille, ja jonotusjärjestelmä on kohtuuton monelle akuutissa tarpeessa olevalle.

Sekä Suomessa että maailmalla on selkeitä merkkejä haitallisesta segregoitumisesta sellaisilla asuinalueilla, joissa hintasäännöstelty-

jen vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on suuri. On siis vaara, että asuntomarkkinoiden ongelmia lievittämällä aiheutetaan uusia ongelmia. Helsingissä tätä haitallista segregaatiota ollaan onnistuttu torjumaan melko hyvin. Asiaan herättiin jo 1970-luvulla. Kaupungin vuokra-asuntojen asukkaiden valintaa hoitaa kaupunkiympäristötoimialan asuntopalvelu, joka pyrki sekoittamaan sosioekonomisia eroja vuokratalojen sisällä.

Varsinkin suurimmissa kasvukeskuksissa sosioekonomisen eheyden kannalta on välttämätöntä, että asuinalueiden erojen kasvuun pyritään vaikuttamaan jatkossakin. Keskeisin keino on hintasäännöstelltyjen vuokra-asuntojen, kuten kaupungin omien vuokra-asuntojen, jakautuminen tarpeeksi tasaisesti eri kaupunginosiin.

Niin kutsuttu Wienin malli herättää aika ajoin asuntopoliittista kiinnostusta myös Suomessa ja erityisesti Helsingissä. On kuitenkin huomattava, että Wienin malli perustuu toisen maailmansodan jälkeiseen aikaan, kun merkittävä osa kaupungista piti jälleenrakentaa. Lisäksi Wienissä on korkea kuntaverot, koska kaupungin omistamia asuntoja vuokrataan tahallisen matalaan hintaan ja kaupungin täytyy siten kerätä tuloja muilla keinoin.

## Asumistuen vaikutukset hintatasoon ja kustannukset veronmaksajille

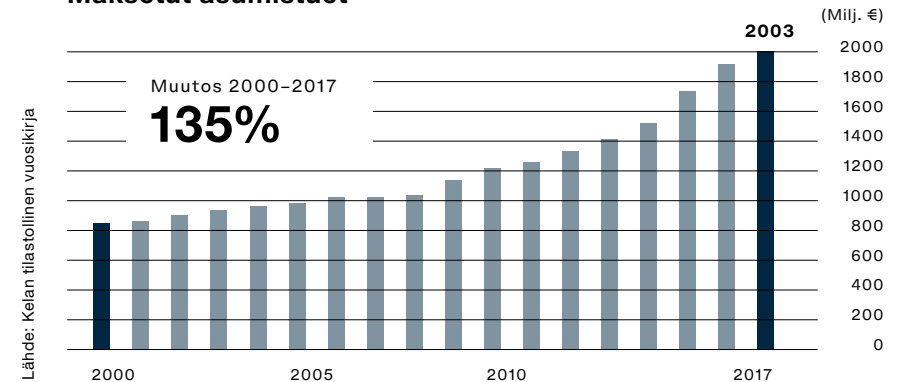
# 3

Asumista tuetaan Suomessa monin tavoin. Muotoja ovat muun muassa yleinen asumistuki, eläkkeensaajan asumistuki, ensiasunnon ostajan lainan koron verovähennysoikeus sekä asumiskuluihin myönnetty toimeentulotuki.

Vuonna 2017 yleisen asumistuen ja eläkkeensaajan asumistuen yhteenlaskettu summa oli jo 2 003 miljoonaa euroa eli yli kaksi miljardia. Kasvutahti on ollut nopea, koska miljardin euron raja rikkoutui vuonna 2006. On selvää, että asumistukien summa ei voi kasvaa samaa vauhtia seuraavan kymmenen vuoden ajan. Siihen valtion varat eivät yksinkertaisesti riitä.

Sekä kansainvälisten että kotimaisten selvitysten mukaan vuokratuet ja asuntolainan koron tuet valuvat asuntojen hintoihin ja vuokriin. On selviä viitteitä, että näin on käynyt Suomessakin (Heikka, Viren, 2008). Siten tuista hyötyvät asuntojen myyjät – eivät ostajat.

### Maksetut asumistuet



1 <https://www.kela.fi/asumistukien-kustannukset-kasvavat-nopeasti>



STTK ei vastusta asumisen tukemista itsessään. Tukia ei voi myöskään äkillisesti poistaa ilman, että ihmiset joutuvat vakavaan ahdinkoon. Kysynnän ja tarjonnan epätasapainon aiheuttamaa ongelmaa ei kuitenkaan voi poistaa asumisen tuilla ilman, että tuet valuvat hintoihin ja vuokriin. Kun asumisen kysyntä on liian korkea verrattuna tarjolla olevien asuntojen määrään, ratkaisukeinojen on puututtava tarjonnan liian vähäiseen määrään. Kysynnän tukeminen erilaisilla tuilla vain pahentaa tilannetta entisestään ja tuottaa veronmaksajille turhia kustannuksia.

Asumisen tukien yleisyys on hätkähdyttävää. Kelan asumistukia sai vuonna 2017 peräti 381 500 kotitaloutta. Asumistuen lisäksi muutkin tuet yleistyvät. Esimerkiksi joka toiselle helsinkiläiselle vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvalle toimeentulotuen asiakkaalle korvataan asumismenoja toimeentulotukena yli asumistuen vuokraton. Tämä tarkoittaa, että asumistuessa määritellyt hyväksytyt vuokran katot vuotavat. Toimeentulotuen saajan on mahdollista saada rahaa vuokranmaksuun, vaikka vuokra olisi niin korkea, että henkilö saa jo asumistukea maksimimäärän.

Tukien vuokria nostavaan vaikutukseen viittaa sekin, että Helsingissä vuokrat ovat nousseet nopeimmin halvimmilla alueilla. Asuntojen myyntihinnat ovat nousseet nopeimmin niillä alueilla, jotka jo aiemmin olivat suosituimpia ja kalleimpia. Toisin sanoen jokin mekanismi on ”tasannut” markkinavuokria alueiden välillä, vaikka omistusasuntojen hintaerot ovat jatkaneet eriytymistään. Ilmiöön on vaikea keksiä muuta syytä kuin että vuokralla asumisen tuet nostavat hintoja halvimmissa kaupunginosissa.

On myös havaintoja siitä, että ensiasunnon ostajan asuntolainan koron verovähennysoikeus on jossain määrin näkynyt asuntojen hinnoissa (VATT, 2014). Kun ihmisillä on varaa maksaa asunnoista enemmän ja asuntojen tarjonta pysyy ennallaan, hinnat nousevat. Kysynnän ja tarjonnan mekanismin avulla ilmaistuna vähennysoikeus on nostanut kysyntää, mutta ei ole vaikuttanut tarjontaan.

Eräs tapa tukea asumista on hintatasoltaan huokeat työsuhdeasunnot. Vielä 1900-luvun loppupuolellakin työsuhdeasunnot

olivat yleisiä, mutta koko uran kestävien työsuhteiden harvinaistuminen on käytännössä lähes lopettanut työsuhdeasuntojen tarjonnan. Olisi harkinnan arvoista selvittää, tulisiko työsuhdeasuntojen yleistymistä edesauttaa jotenkin – ja mikä olisi siihen sopiva keino.

# 4

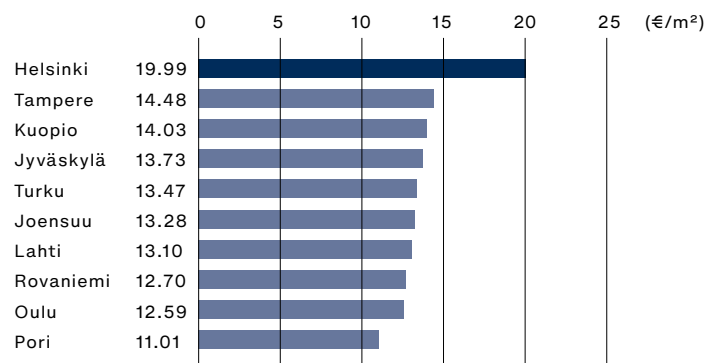
## Muuttoliikkeen riittämättömyys – locking in ja locking out

Sitran työelämäkyselyssä ”Uuden työn valmiudet ja reitit työelämään” vuonna 2016 vain 30 prosenttia vastaajista ilmoitti olevansa valmis vaihtamaan asuinpaikkakuntaansa saadakseen työtä, jos he jäisivät työttömiksi. 70 prosenttia vastaajista ilmoitti hakevansa työtä omalta paikkakunnalta.

Muuttohaluttomuuteen voi olla useita syitä, kuten sosiaaliset tekijät ja kiintymys kotiseutuun. Silti voidaan katsoa, että asumisen hintatason erot eri alueiden välillä ovat todennäköisesti jonkinlaisessa roolissa muuttohaluttomuudessa.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrissa on merkittävät kaupunkienväliset erot:

### Vapaarahoitteisten vuokraasuntojen keskineliövuokrat 2018



Lähde: Tilastokeskus

Vuokralla asumisen suosiossa on suuria eroja maakuntien välillä. Uudellamaalla 38 prosenttia asuntokunnista asuu vuokralla, Etelä-Pohjanmaalla vain 23 prosenttia.

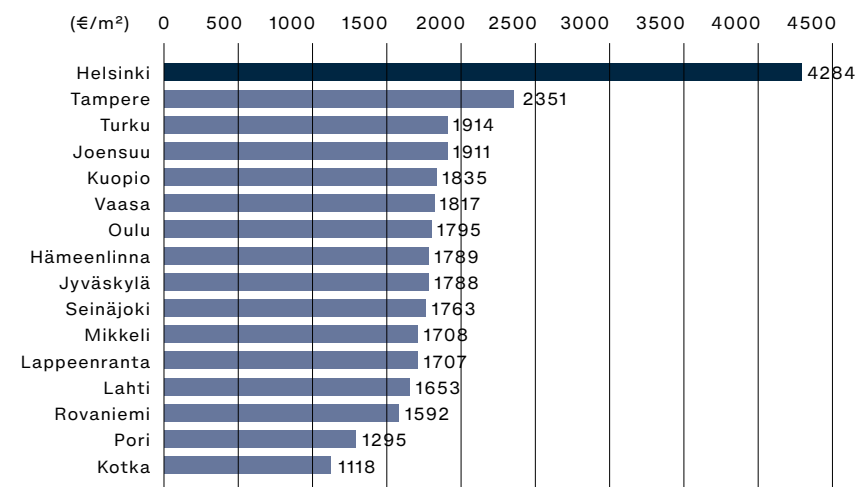
Kun tarkastellaan suhteellisen korkeita palkan marginaaliveroja ja suuria vuokratasojen eroja alueiden välillä, voi vetää johtopäätök-

sen, että palkkatason tulee nousta varsin reippaasti, jotta muuttaminen Helsinkiin olisi asumismenojen jälkeen kannattavaa. Muiden kasvukeskusten osalta ero on huomattavasti pienempi.

Esimerkiksi Pohjois-Karjalassa vuonna 2017 keskimääräinen yksión vuokra on ollut 13,02 euroa neliöltä kuukaudessa, Helsingissä taas 21,89 euroa neliöltä. Toisin sanoen 30 neliön yksiossä asuva joutuu varautumaan yli 260 euron vuokrannousuun paikkakuntaa vaihtaessaan. Keskipalkkaisen henkilön marginaalivero on noin 47 prosenttia, joten paikkakuntaa vaihaessaan hänen tulisi saada noin 500 euron palkankorotus, jotta pystyisi kattamaan edes vuokrannousun. On myös havaittavissa, että Helsingin seudun korkea hintataso ulottuu jo pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Niin sanotut Kuuma-kunnat eli Keski-Uudenmaan kunnat sekä eräät Länsi-Uudenmaan kunnat ovat myös kallistuneet merkittävästi. Asumiskulujen korkeaa hintaa ei enää voi välttää pendelöimällä töihin pääkaupunkiseudulle kehyskunnista.

Omistusasunnoissa suhteelliset erot ovat vielä suuremmat kuin keskineliövuokrissa:

### Vanhojen asuntojen keskineliöhinnat kaupungeittain 2017



Lähde: Tilastokeskus

Helsinkiläisessä yksiössä asuvalle, 2 000 euroa kuussa (brutto) ansaitsevalle palkansaajalle jää asumiskulujen ja verojen jälkeen kuukaudessa noin tuhat euroa käyttörahaa. Esimerkiksi Joensuussa samalla palkkatasolla samankokoisessa asunnossa voi jäädä käteen 1 300 euroa kuukaudessa. Ero on vuositasolla niin merkittävä (noin 3 600 euroa), että se vaikuttaa esimerkiksi mahdollisuuksiin harrastaa, matkustaa ja omistaa auto.

Onkin selvää, että asumisen korkea hintataso pääkaupunkiseudulla aiheuttaa ongelmia työmarkkinoille. Pienipalkkaisimpiin töihin on vaikea löytää osaavaa työvoimaa, koska elintaso jää kohtuuttoman alhaiseksi. Tämän ongelman kanssa painivat varsinkin hoitoala sekä matkailu- ja ravintola-ala. Tilannetta pahentaa se, että monella pienipalkkaisella alalla aiemmin yleiset työsuhde-asunnot ovat harvinaistuneet.

Kärkkäinen (2017) on selvittänyt työn perässä muuttamisen kannustimia. Havainto on, että esimerkiksi Kotkasta Helsinkiin muutettaessa ansiotaso nousee esimerkkihenkilöllä 220 euroa kuussa bruttona, mutta asumiskulut nousevat yli 200 eurolla. Tulos on, että esimerkkihenkilön nettoansiot asumismenojen jälkeen laskevat 40 eurolla kuussa.

Kannustimet muuttaa kasvukeskuksiin - etenkin pääkaupunkiseudulle - ovat lähes olemattomat, jos on mahdollisuus saada koulutusta vastaavaa työtä muualta. Työttömän kannattaa toki silti muuttaa, jos vaikuttaa siltä, ettei aiemmalta kotiseudulta löydy työpaikkaa.

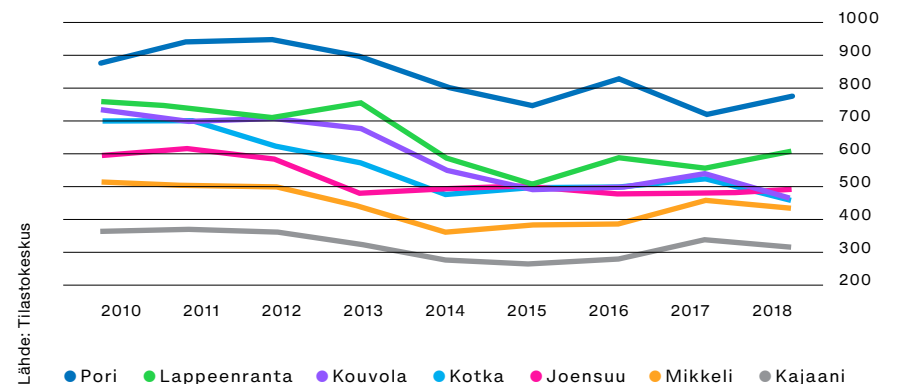
#### 4.1 Locking in eli vaikeus myydä asunto kohtuulliseen hintaan muuttotappioalueilla

Muuttotappioalueilla ja väkilukuaan menettävissä kaupungeissa ongelmana ei ole asuntojen hintataso, vaan enemmän paikkakunnan elinvoiman säilyminen ja asukkaiden pysyminen. Asuntomarkkinoilla voi olla vaikea myydä asuntoaan, jolloin syntyy niin sanottu locking in -ilmiö. Se tarkoittaa, että asukas on ”lukittuna” omalle alueelleen, koska asuntoa ei voi realisoida tai siitä saisi olemattoman hinnan. Uuden kodin hankkiminen kalliista kasvukeskuksesta voi silloin olla ylivoimainen tehtävä.

STTK:n asuntopoliittisen kyselyn mukaan 28 prosenttia suomalaisista tuntee pelkoa asuntonsa myydyksi saamisesta ja 41 prosenttia asuntonsa arvonlaskusta.

Muuttoliike maan sisällä ei tällä hetkellä ole riittävää tasaamaan työmarkkinoiden eroja, vaan maakuntien väliset työttömyysasteiden erot ovat hyvin pysyviä. Alla oleva kuvio kuvaa toteutuneiden asuntokauppojen määrää eräissä suomalaisissa kaupungeissa, joissa väkiluku vähenee tai pysyy paikallaan.

Toteutuneet asuntokaupat 2010–2018 eräissä kaupungeissa



Aihetta on analysoitu runsaasti. On esimerkiksi esitetty, että varainsiirtoveroa keventämällä tai poistamalla voitaisiin lietsoa muuttoliikettä. Tämä on kuitenkin epätodennäköistä, sillä asuntojen hintatason ero voi olla satoja tuhansia euroja kasvukeskuksen ja muuttotappioalueen välillä, jolloin varainsiirtoveron osuus summasta on marginaalinen.

On selvää, että omistusasunnon ostajalla on oma riski asuntonsa arvon kehittymisestä ja jälleenmyynnistä. On kuitenkin yhteiskunnallinen ongelma, jos suuri määrä työkäisiä ihmisiä on ”lukittuina” kasvavien työmahdollisuuksien ulkopuolelle. Siksi tulisi harkita jonkinlaista avustusta työn perässä muuttaville sekä vanhasta asunnosta luopumiseen.

## Sukupolviuilu ensiasunnon ostamisessa

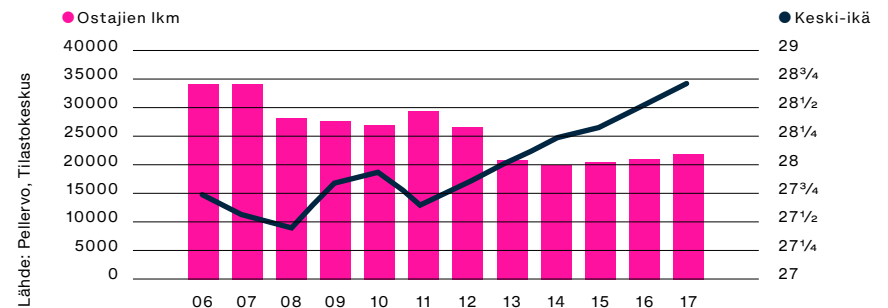
# 5

1970-luvulla inflaatio oli keskimäärin 11,4 prosenttia vuodessa ja palkkakehitys 13,4 prosenttia. Vielä 1980-luvullakin inflaatio oli 6,7 prosenttia ja palkkakehitys 9,2 prosenttia vuodessa. Se tarkoittaa, että inflaatio käytännössä söi asuntolainan. Lainan saaminen oli toisaalta menneinä vuosikymmeninä vaikeampaa.

2000- ja 2010-luvulla palkankorotukset ovat olleet paljon vaatimattomampia ja inflaatio kohtuullista. Asuntojen hinnat kasvukeskuksissa ovat kuitenkin kasvaneet nopeasti. Tämä on luonut asuntomarkkinoille sukupolviuilon, jossa ensiasunnon ostajien tilanne on aiempia vuosikymmeniä heikompi. Tilannetta pahentaa vuokrien nopea nousuvauhti kasvukeskuksissa, mikä vaikeuttaa säästämistä.

Huoneistokeskuksen asuntomarkkinakatsauksessa 2017 todetaankin, että ensiasunnon ostajien määrä on pudonnut 34 000:sta 21 000:een vuosina 2006–2017.

### Ensiasunnon ostajat 2006–2017:



Rakennusteollisuuden kyselyssä vuonna 2019 peräti 94 prosenttia suomalaisista nuorista ilmoitti haluavansa asua kymmenen vuoden

kuluttua itse omistamassaan kodissa. Asuntojen hinnannousu, vuokratason nousu ja lainansaannin vaikeutuminen vievät tätä tavoitetta jatkuvasti kauemmaksi ainakin suurissa kasvukeskuksissa. Kun vuokrat ovat kasvukeskuksissa korkeita ja asuntojen hinnat nousevat nopeasti, monen on vaikea kerryttää riittävää alkupääomaa. Tämä näkyy erityisesti ensiasunnon ostajien keski-ään nousuna.

Viimeisinä vuosina ennen finanssikriisiä pankit tarjosivat usein sadan prosentin lainaosuutta, jos hakijalla oli toistaiseksi voimassa oleva työsuhde. Joskus tarjottiin jopa yli sadan prosentin lainaa, mikä käytännössä tarkoitti, että rahaa jäi remontointiin tai kalusteisiin.

Finanssikriisien jälkeiset rahoitusalan sääntelyt – kuten Basel III ja Basel IV – ovat näkyneet pankkien riskinottokyvyssä ja lainantantomahdollisuuksissa. Asuntolainaan tarvitaan nykyisin noin 15 prosentin alkupääoma.

Koska ensiasunnon ostajat ovat tyypillisesti nuoria, havaitaan että asuntomarkkinoille on muodostunut merkittävä sukupolvi-kuilu. Kuilun toisella puolella ovat he, jotka ovat ehtineet ostaa ensiasunnon ennen vuonna 2008 puhjennutta finanssikriisiä ja sen myötä tiukentunutta lainansaantia ja rahoitusmarkkinoiden sääntelyä. Toisaalla ovat he, joille ensiasunnon ostaminen on tullut ajankohtaiseksi vasta myöhemmin, kohonneiden vuokrien ja alkupääomavaatimusten aikana.

Poikkeuksena ovat ne nuoret, joiden vanhemmat tulevat takaajaksi asuntolainaan. Heille alkupääomavaatimuksella ei ole juuri vaikutusta. Tästä on uhkana muodostua uusi huomattava luokkayhteiskunnan muoto.

STTK ei vastusta rahoitusalan riskinoton sääntelyä. On selvää, että finanssikriisin opetus oli alan itsesääntelyn riittämättömyys. Tulisi kuitenkin selvittää keinoja, miten luotonannon tiukentamisen osittain aiheuttamaa sukupolvi-kuilua asuntomarkkinoilla voitaisiin lievittää. Ensiasunnon ostaminen kasvukeskuksissa ei saa jäädä vain niiden mahdollisuudeksi, joilla on joko huomattavan korkea ansiotaso tai mahdollisuus vanhempien henkilötakaukseen.

## Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus – rakennusmääräysten vaikutukset kustannuksiin ja ilmastoystävällisyyteen

# 6

Asuntorakentamiseen ja kaavoittamiseen liittyviä normeja on jossain määrin mahdollista keventää, mikä alentaisi rakentamisen neliökustannuksia. Markkinamekanismin kautta alempi rakennuskustannus välittyy oletettavasti uusien asuntojen myyntihintoihin. Koska uusien asuntojen osuus koko asuntomassasta on pieni, kestäisi aikansa, ennen kuin vaikutukset alkaisivat näkyä kasvukeskusten koko asuntokannassa.

Vuonna 2018 valmistuneessa rakennus- ja kiinteistöalan yhteistyöjärjestö Raklin selvityksessä havaittiin, että kahdeksankerroksisessa kerrostalossa erilaisten normien vaikutus kerrosneliön hintaan jakautuu seuraavasti:

<b>Rakennusmääräysten tuomat neliökustannukset 8-kerroksisessa kerrostalossa</b>	<b>Autopaikkapakko</b>	<b>150 €</b>
	<b>Rappaus tiilen päälle</b>	<b>64 €</b>
	<b>Imujätejärjestelmä</b>	<b>60 €</b>
	<b>Esteettömyys</b>	<b>55 €</b>
	<b>Sisäänvedetyt parvekkeet</b>	<b>38 €</b>
	<b>Tasakattokielto</b>	<b>30 €</b>
	<b>Pesu- ja kuivaustilat</b>	<b>27 €</b>
	<b>Harrastustilat</b>	<b>19 €</b>



Taulukossa mainittujen kustannusten lisäksi normeista seuraa monia pienempiä kustannuksia. STTK ei vastusta mitään mainituista määräyksistä, mutta on hyvä tarkastella, ovatko ne kaikki nykyaikaisia ja kustannuksiinsa nähden kohtuullisia. Osa määräyksistä on asetettu kymmeniä vuosia sitten, eivätkä ehkä vastaa nyky-yhteiskunnan tarpeita.

On epärealistista ajatella, että näitä rakentamiseen liittyviä normeja tai ehtoja purettaisiin kokonaan. Sen sijaan maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä on mahdollista pyrkiä rakennusmääräysten ja -normien tarkasteluun ja kustannustehokkaampaan toteuttamiseen.

Esimerkiksi autopaikkainnormi, joka on eri kaupungeissa erilainen eikä perustu lakiin, vaikuttaa kahdellakin tapaa asumisen hintaan. Parkkipaikkojen rakentaminen maksaa ja toiseksi ne vievät tilaa, jolloin asuntoja mahtuu tontille vähemmän.

## 6.1. Asuntorakentamisen ja kaupunkirakenteen ilmastoystävällisyys

Jatkossa ilmastonmuutoksen ja kestäväen kehityksen periaatteet tulevat vaikuttamaan yhä kattavammin yhteiskunnan kehittämiseen. Tämä koskee myös rakennus- ja asuntopolitiikkaa. Vähähiilisyys, kiertotalous ja energiatehokkuus on otettava toimialalla aiempaa paremmin huomioon.

Kaupunki- ja asuntosuunnittelun keskeisintä ohjaavaa lainsäädäntöä, eli maankäyttö- ja rakennuslakia uudistettaessa tulee ottaa aiempaa paremmin huomioon myös vähähiilisyys, energiatehokkuus sekä rakennusten elinkaari.

Vanhojen asuntojen korjausrakentaminen ja muiden kuin asuinrakennusten saneeraaminen asutokäyttöön ovat hyviä tapoja vähentää asumisen hiilijalanjälkeä. Lainsäädännöllä voidaan myös nykyistä paremmin kannustaa remontoimaan asuinrakennuksia energiatehokkaiksi.

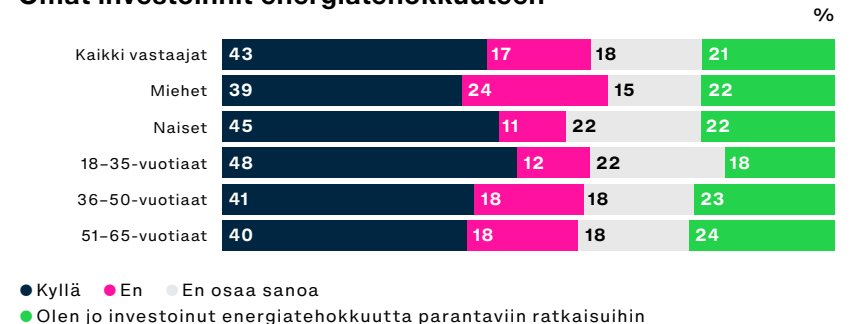
Rakennusmateriaaleilla ja -tekniikalla voidaan vähentää lämpö-

hävikkiä ja siten lämmityksen tarvetta. Samalla rakentamisen hinta nousee hieman, vaikkakin energiankulutuksessa voi syntyä säästöä. Myös rakennusten elinkaarta pidentävillä materiaali- ja teknisillä valinnoilla voidaan vähentää päästöjä, kun asuntojen käyttöikä kasvaa.

Nämä valinnat kasvattavat asumisen hintaa, joten ne ovat osin ristiriidassa yleisen pyrkimyksen kanssa saada kevennettyä asumisen kustannuksia. Ilmastoystävällisyys on kuitenkin yhteiskuntapolitiikassa niin keskeinen asia, että se on otettava asumisessa huomioon. Suomalaisten hiilijalanjäljestä merkittävä osa syntyy asumisesta.

STTK:n asuntopoliittisessa kyselyssä peräti 73 prosenttia vastaajista kokee ilmastoystävällisen rakentamisen edistämisen itselleen tärkeäksi. Erityisesti tämä toive korostuu nuorten vastaajien ja naisten keskuudessa.

### Omat investoinnit energiatehokkuuteen



Tiivis asuminen hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden äärellä on suosiotaan kasvattava asumismuoto. Vähähiilisyys on helpompi pyrkiä, jos maankäyttö on nykyistä tiiviimpää. Liikenteen tarve vähenee, kun väestö asuu lähellä työpaikkoja ja palveluita. Vaikka ihmisten on saatava valita asuinpaikkansa ja -muotonsa itse, hyvällä yhteiskuntasuunnittelulla voidaan pyrkiä kohti yleisen hyödyn mukaisia ratkaisuja.

# STTK:n teesit asuntomarkkinoiden kehittämiseen:

## **1 Asuntorakentamisen volyymin kasvattaminen kasvukeskuksissa on keskeisin keino hintakehityksen tasapainottamisessa**

Erilaiset vuokra- ja asunnonostotuet valuvat ainakin suurimmissa kasvukeskuksissa pitkälti hintoihin. Kysynnän ja tarjonnan epäsuh-  
taa on korjattava lisäämällä asuntojen tarjontaa eli kiihdyttämällä  
asuntorakentamista. Ongelmaksi tulee kaavoitus ja rakenta-  
miskapasiteetti. Rakentamisen kiihdyttäminen on haastavaa ja  
kapasiteetti on jo täydessä käytössä ainakin korkeasuhdanteiden  
aikana. Esimerkiksi rakentamattoman tonttimaan kiinteistöveron  
korottamista tulee harkita.

## **2 Kaikki eivät mahdu Helsinkiin – muidenkin kasvukeskusten on pärjättävä**

Helsingin hintataso on jo noussut varsinkin pieni- ja keskituloisen  
palkansaajan näkökulmasta kestävämmän korkeaksi. Myös  
asumistukien määrä on kasvanut tämän myötä. Realismia on, että  
(suur)kaupungistuminen tulee näkymään Helsingin lisäksi myös  
muissa kasvukeskuksissa ja Helsingin lähialueilla. Pienipalkkaisten  
vaikeudet asua Helsingissä tai sen välttämättömässä läheisyydessä  
tuottavat jo nyt rekrytointivaikeuksia ja toimeentulo-ongelmia pie-  
nipalkkaisilla aloilla. On pidettävä huolta muiden kasvukeskusten  
elinvoimasta ja houkuttelevuudesta asuntopaineen lieventämiseksi.

## **3 Asumistuet valuvat vuokrien hintoihin ja asunnon oston tuet omistusasuntojen hintoihin**

Eri selvityksissä on havaittu, että asumistuessa oleva kohtuullisten  
asumismenojen katto pitää asumistukien vuokria nostavan vaiku-  
tuksen kohtuullisena, mutta katto vuotaa. Myös toimeentulotuesta

korvattavat vuokramenot nostavat vuokratasoa. Ensiasunnon velan  
koron verovähennysoikeus on tutkimustiedon mukaan valunut  
ainakin osin asuntojen myyntihintoihin. Erilaiset asumisen tuet eivät  
sitien ratkaise kasvukeskusten asuntopulaa.

## **4 Alueellisten asumiskulujen valtavat erot ovat merkittävä muuttoliikettä hidastava tekijä**

Alueelliset työttömyys- ja työllisyyserot ovat Suomessa suuria  
ja erittäin pitkäaikaisia. Alueelliset erot ovat säilyneet jopa yli  
sukupolvien. Muuttoliike ei riittävästi tasaa eroja. Merkittävä syy  
on asumisen hintatason valtavat alueelliset erot. Muitakin syitä  
muuttoliikkeen hitaudelle toki on. Syntyvyyden romahdus ja väestön  
entistäkin voimakkaampi keskittyminen lisäävät asuntomarkkinoiden  
eroja entisestään. Tulee harkita avustusta työn perässä muuttaville ja  
vanhasta asunnosta luopumiseen.

## **5 Asuntopolitiikka on nostettava yhteiskuntapolitiikan keskiöön**

Asumisen hintataso ja asuntotarjonnan riittämättömyys kasvukes-  
kuksissa haittaavat paitsi muuttoliikettä, myös työvoiman saata-  
vuutta ja sosiaaliturvan toimintaa. Samalla laajat alueet ovat autioi-  
tumiskiarteessä ja merkittävä osa asumisvarallisuudesta menettää  
voimakkaasti arvoaan. Yhteiskunnalliset vaikutukset ovat niin suuria,  
että asuntopolitiikka on nostettava yhteiskuntapolitiikassa sen  
ansaitsemaan arvoon.

## **6 Kaupunkeja on monenlaisia – tarvitaan monipuolista asunto- ja aluepolitiikkaa**

Suomen kielessä kaupungistumisesta tai kaupunkipolitiikasta käy-  
tettävä termi on harhaanjohtava. Käytännössä vain muutama suurin  
kasvukeskus kasvaa nopeaa vauhtia, ja merkittävä osa kaupungeiksi  
määritellyistä kunnista menettää asukaslukuaan. Suurimmissa  
kasvukeskuksissa, keskikokoisissa maakuntakaupungeissa ja  
muuttotappioalueilla tarvitaan erilaista asuntopolitiikkaa

## Lähteet:

<https://www.kela.fi/asumistukien-kustannukset-kasvavat-nopeasti>

<https://e-markets.nordea.com/api/research/attachment/53333>

[https://vatt.fi/documents/2956369/3012237/muistiot\\_38.pdf](https://vatt.fi/documents/2956369/3012237/muistiot_38.pdf)

<https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/300738/PB-Maank%C3%A4ytt%C3%B6-Fi.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

<https://www.huoneistokeskus.fi/ajankohtaista/asuntomarkkinakatsaus-lokakuu-2017>

<https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2018/asumistuet-selvassa-kasvussa-viimeiset-kymmenen-vuotta/>

<https://www.eurojatalous.fi/fi/2016/artikkelit/pitkittynyt-taantuma-heikentaa-nuorten-sukupolvien-asemaa-suomessa/>

<https://www.rakennusteollisuus.fi/Ajankohtaista/Tiedotteet1/2019/nuoret-haaveilevat-edelleen-omistuskodista/>

## STTK:n jäsenliitot

Ammattiliitto Pro  
[www.proliitto.fi](http://www.proliitto.fi)

Ammattiliitto Unio  
[www.unioliitto.fi](http://www.unioliitto.fi)

Toimihenkilöliitto ERTO  
[www.erto.fi](http://www.erto.fi)

Julkis- ja yksityisalojen toimihenkilöliitto Jyty  
[www.jytyliitto.fi](http://www.jytyliitto.fi)

Kirkon alat  
[www.kirkonalat.fi](http://www.kirkonalat.fi)

Liiketalouden Liitto LTA  
[www.liiketaloudenliitto.fi](http://www.liiketaloudenliitto.fi)

Meijerialan ammattilaiset MVL  
[www.mvl.fi](http://www.mvl.fi)

METO – Metsäalan asiantuntijat  
[www.luva.fi](http://www.luva.fi)

Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA  
[www.ria.fi](http://www.ria.fi)

Suomen Konepäällystöliitto SKL  
[www.konepaallystoliitto.fi](http://www.konepaallystoliitto.fi)

Suomen Laivanpäällystöliitto SLPL  
[www.seacommand.fi](http://www.seacommand.fi)

Suomen lähi- ja perushoitajaliitto SuPer  
[www.superliitto.fi](http://www.superliitto.fi)

Suomen Palomiesliitto SPAL  
[www.palomiesliitto.fi](http://www.palomiesliitto.fi)

Tehy  
[www.tehy.fi](http://www.tehy.fi)

Vakuutusväen Liitto VvI  
[www.vvl.fi](http://www.vvl.fi)



