

VALTIONEUVOSTON ASETUS ASUKKAIDEN VALINNASTA ARAVA- JA KORKOTUKIVUOKRA-ASUNTOIHIN ANNETUN VALTIONEUVOSTON ASETUKSEN MUUTTAMISESTA

Pääasiallinen sisältö

Valtioneuvoston asetusta asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin ehdotetaan muutettavaksi siten, että asukasvalinnassa otetaan käyttöön enimmäistulorajat. Enimmäistulorajat koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa että asunnon vaihtoa. Asukkaat valittaisiin asunnon tarpeen, tulojen ja varallisuuden perusteella hakijoista, joiden tulot jäävät enimmäistulorajojen muodostaman katon alle. Riittävän joustavuuden varmistamiseksi enimmäistulorajoista voisi yksittäisissä tilanteissa poiketa, kuten nykyisinkin voidaan asukasvalintaperusteista poiketa kiireellisissä tilanteissa tai asuntojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön liittyvistä syistä. Kuntien myöntämän tilapäisen poikkeusluvan perusteita täsmennettäisiin ja enimmäisvoimassaoloaika pidennettäisiin. Tulorajat eivät koskisi erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja.

Lisäksi asetusta päivitetäisiin poistamalla soveltamisalasta viittaus vanhaan korkotukilainsäädäntöön.

1 Asian tausta ja asetuksenantovaltuudet

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Yhteiskunnan tukemiin vuokra-asuntoihin palautetaan tulorajat.

Hallitusohjelman mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran tukemien pitkän korkotuen vuokrakohteiden asukasvalintaan otetaan samat tulorajat kuin lyhyen korkotuen asuntoihin. Pitkän korkotuen asunnot ohjataan jatkossa tarkemmin pienituloisille kuitenkin huomioiden, etteivät asuinalueet eriydy segregaatiokehityksen seurauksena.

Pitkän korkotuen vuokrakohteisiin rinnastuvat aravavuokrakohteet. Aravalainojen myöntäminen valtion asuntorahastosta päättyi vuonna 2007, mutta aravalainalla rakennettuja vuokra-asuntoja on edelleen käyttörajoitusten ja asukasvalintasäännösten piirissä.

Asukasvalinnan tavoitteista, perusteista, etusijajärjestyksestä ja näistä poikkeamisesta arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa säädetään keskenään yhdenmukaisesti aravarajoituslaissa (1190/1993) sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä pitkä korkotukilaki).

Asukasvalinnan tavoitteena on, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen (aravarajoituslaki 4 a § ja pitkä korkotukilaki 11 a §).

Asukkaiden valinta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Aukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot (*asukasvalintaperusteet*). Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. (Aravarajoituslaki 4 b § ja pitkä korkotukilaki 11 b §.)

Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka korkotukivuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua. Asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia. (Aravarajoituslaki 4 c § ja pitkä korkotukilaki 11 c §.)

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestykseen asettamisesta (aravarajoituslaki 4 b § 4 momentti ja pitkä korkotukilaki 11 b § 4 momentti). Lisäksi valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukasvalintaperusteista poikkeamisesta (aravarajoituslaki 4 c § 1 momentti ja pitkä korkotukilaki 11 c § 1 momentti).

Edellä mainittujen asetuksenantovaltuuksien nojalla on säädetty valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008, jäljempänä asukasvalinta-asetus). Asetus sisältää tarkempia säännöksiä sekä asunnontarpeen, tulojen että varallisuuden huomioon ottamisesta. Hakijaruokakunnan huomioon otettavista tuloista säädetään asetuksen 4 §:ssä. Samoin asetus sisältää tarkempia säännöksiä tilanteista, joissa eri asukasvalintaperusteista voi lain mukaan poiketa.

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaa koskeva sääntelytaso on päivitetty vuonna 2006, jolloin asukasvalinnan perusteita koskevat säännökset nostettiin asetuksesta lain tasolle. Hallituksen esitys käsiteltiin perustuslakivaliokunnassa, minkä jälkeen asukasvalintaperusteiden ja niistä poikkeamisen sääntelyä ja säädöstasoa sekä asetuksenantovaltuuksia täsmennettiin esityksen eduskuntakäsittelyssä. Päivityksen aikaan osassa kunnista oli käytössä enimmäistulorajat, ja niitä koskeva sääntely pysyi asetuksen tasolla. (HE 47/2006 vp; PeVL 14/2006 vp; YmVM 4/2006 vp)

Enimmäistulorajat olivat käytössä kasvukeskuksissa, niiden ympäristökunnissa sekä uusissa valmistuvissa asunnoissa vuoteen 2008 saakka. Muissa kunnissa niistä oli luovuttu vuonna 2004. Enimmäistulorajat olivat uudelleen käytössä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa 1.1.2017–1.3.2018 pääkaupunkiseudun kunnissa. Tulorajat otettiin tuolloin käyttöön asukasvalinta-asetuksen muutoksella.

Asukasvalinta-asetuksen 1 §:n 2 momentin mukaan asetusta sovelletaan myös valittaessa asukkaita vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettuihin osaomistusasuntoihin. Kyseisessä laissa ei säädetä erikseen asukasvalinnasta, vaan asuntoihin sovelletaan

pitkässä korkotukilaissa olevia asukasvalintasäännöksiä. Omaksi lunastamisen jälkeen osaomistusasunto vastaa tavallista, rajoituksetonta asunto-osakeyhtiöasuntoa. Tällaisia asuntoja on rakennettu pääasiassa ennen 2010-lukua, joten niitä on tällä hetkellä vähäisesti asukasvalintasäännösten piirissä.

Lisäksi asukasvalinta-asetusta on sovellettu valittaessa asukkaita vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla lainoitettuun asuntoon, jota koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika. Kyseessä on aiempi korkotukilaki, joka on kumottu voimassa olevalla pitkällä korkotukilailla. Lain nojalla rahoitettuja asuntoja koskevat rajoitukset ovat päättyneet vuonna 2022.

2 Asian valmistelu

Asetus on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä Ara) kanssa. Lisäksi osana valmistelua on järjestetty webropol-kysely ja lausuntokierros.

Kunnille ja ara-vuokrataloyhteisöille järjestettiin webropol-kysely tulorajojen käyttöönotosta ajalla 6.–27.9.2023. Kyselyyn saatiin 136 vastausta, joista kolme neljännessä vuokrataloyhteisöiltä ja neljännes kuntien asuntoviranomaisilta. Pääosa kyselyyn vastanneista vuokrataloyhteisöistä on kuntien omistamia, mutta myös kuusi ei-kuntaomisteista yleishyödyllistä ara-vuokrataloyhteisöä osallistui kyselyyn.

Asetusluonnos asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa 8.11.–8.12.2023. Lausuntoja otettiin vastaan määräajan jälkeenkin 15.12.2023 saakka. Lausuntoa pyydettiin ara-vuokrataloyhteisöiltä, otannalta kuntia, niitä ja asukkaita edustavilta järjestöiltä, työntekijä- ja työnantajajärjestöiltä, isännöinti- ja kiinteistöalan toimijoilta, hyvinvointialueilta sekä asianomaisilta ministeriöiltä ja viranomaisilta. Lausuntopalvelussa lausunnon antaminen oli mahdollista antaa niidenkin, joilta lausuntoa ei ollut nimenomaan pyydetty.

Lausuntoja saatiin yhteensä 73. Lisäksi 3 taho ilmoitti, ettei anna lausuntoa tai ole lausuttavaa asiasta. Lausunnon antoi 24 kuntaa. Kuntien omistamista ara-vuokrataloyhteisöistä 25 antoi lausunnon. Suurimpien yhdeksän kaupungin näkökannat saatiin lausuntokierroksella joko kaupungin tai vuokrataloyhtiön tai molempien lausunnoissa. Kuntiin sisältyi 10 pääkaupunkiseudun ympärillä sijaitsevaa kuntaa, joiden lausunto oli yhteinen (KUUMA-seutu). Lisäksi lausuntoja saatiin pienistä ja keskisuurista kunnista ja niiden vuokrataloyhtiöistä eri puolilta Suomea. Eikuntaomisteisilta valtion tukemia ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tarjoavilta toimijoilta saatiin 8 lausuntoa. Järjestöiltä saatiin yhteensä 16 lausuntoa. Lausunnon antajissa oli vuokranantajia ja yleisesti kiinteistöalan toimijoita edustavia järjestöjä, vuokralaisia edustavia järjestöjä, asiantuntijajärjestöjä sekä neljä työntekijäjärjestöä. Lisäksi lausunto saatiin yhdeltä isännöintialan toimijalta, kahdelta hyvinvointialueelta sekä valtion viranomaisista Aralta, Kansaneläkelaitokselta, oikeusministeriöltä, Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitokselta, valtiovarainministeriöltä ja Yhdenvertaisuusvaltuutetulta.

Lausunnot ja lausuntoyhteenveto on julkaistu Valtioneuvoston Hankeikkunassa hanketunnuksella [YM054:00/2023](#).

Asetusluonnos on käsitelty kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa, ja siitä on käyty kuntalain (410/2015) 11 §:n mukainen neuvottelu.

3 Nykytila ja keskeiset ehdotukset

Tulot asukasvalintaperusteena

Asukasvalinta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (jäljempänä ara-vuokra-asunnot) perustuu kokonaisharkintaan, jossa valintaperusteina otetaan huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä säädetään aravarajoituslaissa ja pitkässä korkotukilaissa sekä niiden säännöksiä tarkentavassa asukasvalinta-asetuksessa. Asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä, jota hoidetaan virkavastuulla. Asukasvalintaperusteiden noudattamista tavallisten ara-vuokra-asuntojen osalta valvoo kunta. Käytännössä lähes kaikki kuntien omistamat vuokrataloyhteisöt, samoin kuin muut yleishyödylliset vuokrataloyhteisöt, tekevät asukasvalinnat itse, ja valvontatehtävää toteutetaan jälkivalvontana. Asukasvalinnan yleinen ohjaus kuuluu Aralle. Ara ylläpitää asukasvalintaopasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin.¹

Asukasvalinta-asetuksen 5 §:n mukaan hakijoiden keskinäistä etusijajärjestyistä arvioidaan kokonaisuutena hakijaruokakuntien asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella siten, että etusijalle asetetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseva hakija. Jos usean hakijaruokakunnan asunnontarve on yhtä suuri, pienituloiset ja vähävaraiset ruokakunnat asetetaan suurituloisempien ja varakkaampien edelle.

Asukasvalinta-asetuksen 4 §:n mukaan hakijaruokakunnan tuloina otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien pysyvät tulot laskettuina kuukautta kohti. Huomioon otetaan siten hakijaruokakunnan bruttokuukausitulot kuten palkka, palkanlisät, eläkkeet, työttömyysetuudet, ulkomailta saatavat tulot, vuokra-, korko- ja osinkotulot, puolisolta saatava elatusapu, aikuisopintoraha ja -koulutustuki sekä luontaisetujen verotusarvo. Jos tulot vaihtelevat kuukausittain, otetaan asukasvalintaoppaan mukaan tulona huomioon edellisen kahdentoista kuukauden keskiarvo. Yrittäjän tulo arvioidaan tarvittaessa useamman vuoden keskiarvona. Tuloksi ei lueta asumistukea eikä yleisestä asumistuesta annetun lain 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja, joita ovat esimerkiksi lapsilisä, elatusapu, elatustuki, äitiysavustus, opintotuki ja omaishoidon palkkio.

Hakijaruokakunnan menoja ei oteta huomioon, joten esimerkiksi hakijan maksama elatusapu taikka palkasta ulosmitattava määrä eivät vaikuta tulovertailuun. Hakijaruokakunnan velat kuitenkin vähennetään asukasvalinnassa huomioon otettavan varallisuuden käyvästä arvosta.

Asukasvalinta-asetuksen 4 §:n mukaan eri hakijaruokakuntien tuloja vertailtaessa otetaan huomioon myös ruokakunnan koko ja ruokakuntaan kuuluvien lasten määrä.

¹ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus: Asukasvalintaopas, <https://ohjeet.ara.fi/fi/asukasvalinta/v1/> (viitattu 25.1.2024)

Aran asukasvalintaopas sisältää tarkempia ohjeita tulojen ja varallisuuden selvittämiseen ja tulovertailuun sekä suosituksen asunnontarpeen kiireellisyysluokituksesta. Kunnilla voi olla omia käytäntöjä kiireellisyysluokitukseen. Ara suosittelee kuntia myös määrittelemään hyväksyttävän varallisuuden enimmäisrajat vuosittain. Asukkaaksi ei saa valita, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea (asukasvalinta-asetus 3 §).

Asuntohakemuslomakkeen vähimmäissisällöstä säädetään arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä annetussa ympäristöministeriön asetuksessa (904/2006). Hakemuksessa on ilmoitettava hakijan sekä muiden asumaan tulevien tulot. Lisäksi asuntohakemukseen on ennen vuokrasopimuksen tekemistä liitettävä kaikkien työssäkäyvien huoneistoon muuttavien palkkatodistukset bruttokuukausiansioista työnantajalta, verotodistukset kaikilta huoneistoon muuttavilta yli 18-vuotiailta sekä todistus eläkkeen määrästä (brutto euroa/kk). Käytännössä on hyödynnetty myös tulorekisteriotetta. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole oikeutta itse tarkistaa hakijan tuloja tulorekisteristä.

Asukasvalintaprosessissa käytetään yleensä tarjousmenettelyä, jossa hakijalle tehdään ehdollinen asuntotarjous. Jos hakija hyväksyy asuntotarjouksen, hänen on viimeistään tässä vaiheessa toimitettava hakemuksen liitteet, jotta voidaan tarkistaa, että edellytykset ara-asunnon myöntämiselle täyttyvät. Asuntotarjous raukeaa, jos vaadittuja liitteitä ei toimiteta tai liitteiden tiedot eivät vastaa hakemuksessa annettuja tietoja. Kun kaikki liitteet on saatu, tehdään vuokrasopimus.

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Tämän varmistamiseksi asukasvalinta-asetuksen 4 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin asukasvalinnassa sovellettavista enimmäistulorajoista. Enimmäistulorajojen käyttöön ottaminen ei poistaisi voimassa olevan lain mukaista asunnontarpeeseen, tuloihin ja varallisuuteen perustuvaa kokonaisharkintaa eikä etusijajärjestykseen asettamista, mutta nämä tehtäisiin niiden hakijoiden kesken, joiden tulot eivät ylittäisi enimmäistulorajoja. Tulorajat muodostaisivat siten katon asukasvalinnalle.

Asukkaaksi valitsemisen edellytyksenä olisi, että yhden hengen ruokakunnan tulot eivät ylitä 3 540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluisi enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaa korotettaisiin 2 480 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluisi alle 18-vuotiaita lapsia, tulorajaa korotettaisiin ensimmäisestä lapsesta 650 euroa ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 euroa. Tuloilla tarkoitettaisiin asetuksen 4 §:n 1 momentissa säädettyjä kuukausituloja. Ruokakuntaan kuuluvien ikä laskettaisiin sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin asuntoa haetaan.

Hallitusohjelman mukaisesti enimmäistulorajat vastaisivat niin sanottujen lyhyen korkotuen asuntojen asukasvalinnassa voimassa olevia tulorajoja, joista säädetään vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016, jäljempänä lyhyt korkotukilaki) ja asetuksessa (603/2016). Asukasvalinta arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin olisi edelleen tiukempi kuin lyhyen

korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinta, jossa selvitetään ainoastaan hakijaruokakunnan tulot mutta ei heidän asunnontarvettaan tai varallisuuttaan, eikä hakijoita myöskään aseteta etusijajärjestykseen tulojen määrän perusteella.

Arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteiden ja etusijajärjestelmän kokonaisuus ohjaa asukasvalinnan kohdistumaan heikoimmassa asemassa oleviin hakijoihin. Enimmäistulorajat lisättäisiin kokonaisuuteen varmistamaan sitä, että asunnon tarpeessa olevista ruokakunnista eniten taloudellista tukea tarvitsevat ohjautuvat valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, kun taas taloudellisesti paremmassa asemassa olevat ohjautuvat vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin tai muihin asumismuotoihin. Keskeisenä tavoitteena on tukijärjestelmän oikeudenmukaisuus ja läpinäkyvyys. Tulorajat mitoitettaisiin kuitenkin siten, että ne eivät muodostuisi esteeksi työn vastaanottamiselle ja tarpeellisen työvoiman liikkuvuudelle.

Enimmäistulorajat koskisivat sekä uusia asukasvalintoja että asunnonvaihtoja. Asukasvalinta-asetuksen 6 §:n mukaan hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen tai asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Tähän tulisi tiukennus siten, että enimmäistulorajoja koskevan edellytyksen olisi täytyttävä, vaikka asunnonvaihtotilanteissa ei muuten edelleenkään olisi velvollisuutta verrata asunnonvaihtoa hakevan tuloja muiden hakijoiden tuloihin. Ainoastaan silloin, kun asunnon vaihtaminen johtuisi asukkaasta riippumattomasta syystä, esimerkiksi kun asukkaalle osoitettaisiin väistöasunto peruskorjauksen tai purkamisen ja uudisrakentamisen ajaksi ja tämän jälkeinen paluuasunto, ei enimmäistulorajoja noudatettaisi. Enimmäistulorajojen noudattamisesta asunnonvaihtotilanteissa säädettäisiin asetuksen 6 §:ään lisättävässä uudessa 2 momentissa.

Enimmäistulorajoja sovellettaisiin niin sanottuihin tavallisiin ara-vuokra-asuntoihin. Asunnot, jotka on tarkoitettu erityistä tukea asumisessaan tarvitseville asukasryhmille, jäisivät tulorajasäätelyn ulkopuolelle, vaikka niissä muutoin sovelletaankin asukasvalintasäätelyä. Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevia asukasryhmiä eli niin sanottuja erityisryhmiä ovat esimerkiksi kehitysvammaiset henkilöt, vaikeavammaiset henkilöt, mielenterveyskuntoutujat, päihdekuntoutujat, asunnottomuutta kokevat henkilöt, autismikirjon henkilöt, erityistä tukea tarvitsevat ikääntyneet henkilöt tai nuoret sekä opiskelijat. Erityisryhmäasuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen on voitu aravalainan tai korkotuen lisäksi myöntää investointiavustusta, joka perustuu avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettuun lakiin (1281/2004) tai sitä edeltäneeseen lainsäädäntöön. Erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden tulot ovat pääsääntöisesti pienet, eivätkä ne nouse asumisaikana, joten tulorajojen soveltaminen heihin ei olisi perusteltua.

Asukasvalinnan piirissä oli vuoden 2022 lopussa yhteensä noin 348 000 ara-vuokra-asuntoa, joista kolmannes oli erityisryhmäasuntoja. Enimmäistulorajojen piiriin tulisi siten noin 242 000 ara-vuokra-asuntoa Manner-Suomen alueella.²

Vuonna 2014 valmistuneen asukasrakenneselvityksen perusteella ara-vuokra-asuntojen asukkaat painottuivat viime vuosikymmenellä selvästi pienituloisiin. Tulotasoa tutkittiin tulokymmenysten pohjalta. Koko maassa kaksi kolmesta ara-vuokra-asuntokunnasta (67 prosenttia) kuului neljään alimpaan tulokymmenykseen. Pieni osuus asukkaista oli hyvätulaisia. Ylimmän tulokymmenyksen edustajia oli 1,8 prosenttia ja toiseksi ylimmän 4,0 prosenttia asuntokunnista, joten kahteen ylimpään tulokymmenykseen kuului yhteensä 5,8 prosenttia. Markkinavuokra-asukkaiden keskitulo oli noin neljänneksen korkeampi kuin ara-vuokralaisten. Pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asukkaat olivat keskimäärin hieman parempituloisia kuin muun Suomen. Ara-vuokra-asukkaiden suhteellinen tulotaso alueen yleiseen tulotasoon nähden oli kuitenkin pääkaupunkiseudulla heikompi kuin muualla maassa. Myös alueen yleinen vuokrataso on tyypillisesti muuta maata korkeampi. Kuuden vuoden aikavälillä (2005–2011) ara-vuokra-asukkaiden tulojakaumassa oli tapahtunut pieni siirtymä pienituloisempaan suuntaan sekä koko maan tasolla että pääkaupunkiseudulla. Pitkällä, parinkymmenen vuoden aikavälillä ara-vuokra-asukkaiden keskimääräinen tulotaso oli etäännyttänyt selvästi yleisestä keskitulosta.³

Maaliskuussa 2024 valmistuneessa selvitysryhmän selvityksessä tarkasteltiin eri hallintamuodoissa asuvien asuntokuntien tulotasoa tulokymmenyksittäin vuosina 2001 ja 2021. Tarkastelun perusteella koko maassa vuonna 2021 ara-vuokra-asukkaista 78 prosenttia kuului viiteen alimpaan tulokymmenykseen ja 22 prosenttia viiteen ylempään tulokymmenykseen. Kahdessa alimmassa tulokymmenyksessä ara-vuokra-asukkaista oli 38 prosenttia ja kahdessa ylimmässä 4 prosenttia. Verrattuna vuoteen 2001 havainto oli sama kuin vuoden 2014 selvityksessä eli ara-vuokra-asukkaiden osuus alimmissa tulokymmenyksissä oli kasvanut ja ylimmissä vastaavasti pienentynyt. Pääkaupunkiseudulla ara-vuokra-asukkaissa oli enemmän viiteen ylempään tulokymmenykseen sijoittuvia kuin muissa suurimmissa kaupungeissa ja koko maassa keskimäärin. Lisäksi selvitettiin asukkaiden muita ominaisuuksia vuonna 2021 kuudessa suurimmassa kaupungissa, joissa esimerkiksi ara-vuokra-asukkaiden työllisyysaste vaihteli 49 prosentista 60 prosenttiin ja asumistukea saavien osuus 57 prosentista 67 prosenttiin.⁴

Helsingin kaupungissa selvitettiin ara-vuokra-asukkaiden tulotasoa vuosien 2017–2018 tulorajakokeilun aikaan. Tulorajat olivat tuolloin nyt ehdotettua matalammat yhden hengen tulorajan ollessa 3 000 euroa. Selvityksen mukaan Helsingissä oli yhteensä 3 800 kyseisen tulorajan ylittänyttä asuntokuntaa eli kuusi prosenttia kaikista ara-vuokra-asuntojen asuntokunnista. Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa osuus oli viisi

² Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus: Tilastoja ARA-asuntokannasta- ja väestöstä, ARA-asuntokanta kunnittain, https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAasuntokanta (viitattu 10.10.2023)

³ Hirvonen et al. Näkökulmia ara-vuokra-asumiseen: Selvitys ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta ja asukasvalinnasta ara-asuntoihin. Ympäristöministeriön raportteja 2014:15, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/135161> (viitattu 4.10.2023)

⁴ Lahtinen ym. Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:8, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165488> (viitattu 14.3.2024). Selvityksessä käytetyt tulokymmenykset muodostettiin asuntokuntien jakauman perusteella.

prosenttia, heistä lähes kaikki olivat yksinasuvia ja heidän mediaanitulonsa olivat 3 500 euroa kuukaudessa. Selvityksessä arvioitiin, että valtaosa tulorajan ylittäneistä oli aikanaan saanut kaupungin vuokra-asunnon perheellisinä, mutta lasten aikuistuttua ja muutettua pois oli kulutusyksikköön suhteutettu tulo kasvanut.⁵ Tulorajakokeilun yhteydessä tehdyn kyselytutkimuksen perusteella pääkaupunkiseudulla kokonaisuutena tulorajan ylittäneet eri ara-vuokrataloyhtiöiden asukkaat olivat kuitenkin useimmiten työssäkäyviä ja kahden aikuisen kotitalouksia.⁶

Tätä esitystä valmisteltaessa nyt ehdotettavia enimmäistulorajoja verrattiin vuonna 2021 arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin muuttaneiden tulotasoon. Vertailun perusteella vuonna 2021 tulleista uusista asutokunnista koko maassa 6,2–6,7 prosenttia olisi ylittänyt tulorajat. Suuria kaupunkeja erikseen tarkastellen tulorajat ylittäneiden määrä vaihteli koko maan keskiarvon molemmin puolin. Vuonna 2021 muuttaneista asutokunnista kokonaisuutena noin 85 prosenttia jäi tarkastelussa alle 80 prosenttiin tulorajoista ja noin 90 prosenttia jäi alle 90 prosenttiin tulorajoista. Vertailussa käytettävissä olleen aineiston asunnoissa olivat mukana myös erityisryhmien vuokra-asunnot, joita tulorajat eivät koskisi. Käytettävissä olleet tulotiedot olivat asutokuntien veronalaiset ansio- ja pääomatulot vuositasona, jolloin mukana saattaa olla vähäisessä määrin esimerkiksi kertaluonteisia tuloja. Tulokset ovat siten suuntaa antavia. Kuitenkin ne indikoivat sitä, että paremman tulotason asukasvalintaan johtavia tekijöitä on sekä suuremmissa että pienemmissä kunnissa.⁷

Liitteenä olevan tietopalvelun perusteella ara-asunnoissa asui vuoden 2022 lopussa yhteensä noin 592 000 henkilöä. Heistä noin 64 prosenttia asui tavallisissa vuokra-asunnoissa, 20 prosenttia erityisryhmien vuokra-asunnoissa ja 16 prosenttia asumisoikeusasunnoissa. Asutokunnista noin 62 prosenttia oli yhden hengen asutokuntia, 22 prosenttia kahden hengen asutokuntia ja 16 prosenttia tätä suurempia asutokuntia. Asukkaista noin 19 prosenttia oli lapsia ja noin 20 prosenttia yli 64-vuotiaita. Yleiset väestötrendit eli perhekoon pienentyminen, yksin asuminen ja ikääntyminen näkyvät myös ara-asuntojen asukasrakenteessa. Erityisryhmien asunnoissa ja asumisoikeusasunnoissa asuvien määrä on kasvussa verrattuna tavallisissa vuokra-asunnoissa asuviin.

Aran tekemän asuntomarkkinaselvityksen mukaan tavallisiin ara-vuokra-asuntoihin oli keväällä 2023 hakijoita yhteensä 116 000. Hakemuksista 45 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Hakijoista 22 prosenttia luokiteltiin erittäin kiireellisiksi. Yhden hengen hakijoiden kasvu jatkui, ja jo 63 prosenttia hakijoista oli yhden hengen talouksia. Kysynnän ja tarjonnan tasapainoa vaikeuttaa ara-asutokannan painottuminen isompiin asuntoihin: haettavista ara-asunnoista oli yksiöitä 21 prosenttia, kaksioita 47 prosenttia ja kolmioita tai isompia 32 prosenttia.⁸

⁵ Helsingin kaupunki: Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asuvien tulotaso, <https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/helsingin-kaupungin-vuokra-asunnoissa-asuvien-tulotaso> (viitattu 27.10.2023)

⁶ Keinänen ym. Asuntoja pienituloisille? Selvitys ARA-vuokra-asukkaiden tulojen tarkistusten vaikutuksista pääkaupunkiseudulla. Ympäristöministeriön raportteja 8/2018, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/160491> (viitattu 27.10.2023)

⁷ Tiedot on koottu Aalto-yliopiston Taloustieteen laitoksen kuntien dataa koskevassa pilottihankkeessa.

⁸ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus: Asuntomarkkinakatsaus 1/2023: vuokra-asunnot, [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_12023_vuokraasunno\(65688\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_12023_vuokraasunno(65688)) (viitattu 12.10.2023)

Ympäristöministeriön ara-vuokra-asuntoyhteisöille ja kunnille osoittamassa kyselyssä (toteutettiin 6.–27.9.2023) tiedusteltiin hakija- ja asunnonsaajatietoja vuosina 2022 ja 2023. Vastaukset vahvistavat edellä todettua trendiä. Asunnon hakijoista jopa 70 prosenttia oli vastausten perusteella yhden hengen ruokakuntia, neljännes kahden hengen ruokakuntia ja viidennes suurempia perheitä. Kysyttäessä ruokakunnan päähakijan työtilannetta vastaajat arvioivat, että työttömät ovat yleisin hakijaryhmä, mutta työssäkäyvät melkein yhtä yleinen. Kolmanneksi yleisimmäksi hakijaryhmäksi arvioitiin eläkeläiset. Asukasvalinnoissa perheiden osuus on kyselyvastausten perusteella hiukan suurempi kuin hakemuksissa. Asukasvalinnoissa myös työssäkäyvät arvioitiin hienoisesti työttömiä yleisemmäksi ryhmäksi. Tulokset heijastavat saatavilla olevan ara-asuntokannan kohtaanto-ongelmaa eli yksinasuvat eivät maksukykynsä vuoksi pysty vastaanottamaan saatavilla olevia suurempia asuntoja.

Asukasvalintaperusteista poikkeaminen

Asukasvalintaperusteista voidaan aravarajoituslain 4 c §:n sekä pitkän korkotukilain 11 c §:n mukaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka korkotukivuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua.

Asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata etusijalle asetettavien hakijoiden eli asunnottomien ja muiden kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevien, vähävaraisimpien ja pienituloisimpien asunnonsaantia. Etusijajärjestyksestä voidaan asukasvalinnassa kuitenkin yksittäistapauksessa poiketa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

Asukasvalinta-asetuksen 6 §:ssä säädetään tarkemmin tilanteista, joissa asukasvalintaperusteista voidaan poiketa. Poiketa voidaan joko tulo- ja varallisuusperusteista, pelkästä varallisuusperusteesta tai asunnon tarvetta koskevasta perusteesta.

Asukasvalinta-asetuksen 6 §:n 1 momentin mukaan hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on: 1) ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen; 2) asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen; 3) vuokra-asuntokäytössä olevan talon ylläpidon ja hoidon kannalta välttämätön ruokakunta; 4) asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö; taikka 5) vuokra-asunto, jota koskee aravarajoituslain 3 §:n 1 momentin nojalla kymmenen vuoden rajoitusaika ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana; poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 prosenttia vuokratalon kaikista asunnoista.

Kuten edellä on todettu, ehdotettavia enimmäistulorajoja on tarkoitus soveltaa asunnonvaihtotilanteisiin pois lukien sellaiset asunnonvaihdot, jotka johtuvat asukkaasta riippumattomasta syystä. Tämän vuoksi asukasvalinta-asetuksen 6 §:ään lisättävässä uudessa 2 momentissa säädettäisiin rajaus asunnonvaihtoa koskevien

poikkeusten soveltamiseen. Muut 6 §:n 1 momentin mukaiset poikkeusmahdollisuudet koskisivat myös enimmäistulorajoja.

Asukasvalinta-asetuksen 7 §:n mukaan kunta voi antaa luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan kerrallaan, muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntona, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin erittäin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen. Tämä poikkeamismahdollisuus koskisi myös enimmäistulorajoja eli ne ylittäviä henkilöitä olisi mahdollista valita poikkeusluvan alaisiin asuntoihin. Poikkeusluvan voimassaoloaika pidennettäisiin siten, että se voisi olla kerrallaan voimassa enintään neljän vuoden ajan. Lisäksi poikkeusluvan edellytysten sanamuotoa täsmennettäisiin siten, että lupa olisi annettavissa, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta taikka siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire. Voimassa olevaa säännöstä vastaavasti luvan antaminen ei saisi oleellisesti haitata asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnonsaantia, ja poikkeuslupa voisi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

Poikkeusluvan perusteiden nykyinen sanamuoto on aiheuttanut kunnille usein tarvetta kysyä Arasta neuvoa yksittäisissä soveltamistilanteissa. Sanamuodon uudistamisella selvennettäisiin sitä, että poikkeuslupa voi liittyä joko asuntojen kysyntään ja saatavuuteen liittyviin olosuhteisiin paikkakunnalla tai asukkaaksi otettavien henkilöiden kiireisiin terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin. Tällä tavalla voimassa olevaa poikkeuslupasäännöstä on sovellettu, joten tilanne ei muuttuisi. Vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta poikkeuslupa voi liittyä esimerkiksi paikkakunnalle muuttavan työvoiman asuntojen tarpeeseen. Kyse voi olla muun muassa paikkakunnalla toimivan tai toiminnan aloittavan yrityksen työntekijöistä tai kunnan työntekijöistä. Asukkaaksi otettavien henkilöiden terveydellisten ja sosiaalisten olosuhteiden kannalta poikkeusluvan alaisen asunnon saaminen voi liittyä esimerkiksi aiemman asunnon tulipaloon, kosteusvaurioon tai vastaavaan ennakoimattomaan asunnon menetykseen taikka perhetilanteen yllättävään muutokseen. Myös lastensuojelulain mukaisissa eräissä tilanteissa voidaan hakijan oikeus asuntoon järjestää hyvinvointialueen ja kunnan yhteistyönä tavallisessa aravuokra-asunnossa.

Pidentämällä poikkeusluvan sallittua enimmäisvoimassaoloaika kahdesta neljään vuoteen pyritään vähentämään poikkeuslupiin liittyvää työmäärää. Kunnissa pystyttäisiin nykyistä pidemmäksi aikaa varaamaan asuntoja säännöksen mukaisiin tarkoituksiin. Silloin, kun poikkeuslupaa haettaisiin asuntoa tarvitsevien henkilöiden ollessa jo tiedossa, kunta voisi harkita poikkeusluvan voimassaoloajan tapauskohtaisesti.

Ympäristöministeriö valmistelee myös hallituksen esitystä, jolla aravarajoituslakiin ja pitkään korkotukilakiin lisättäisiin nimenomainen säännös tilapäisen poikkeusluvan antamistoimivallasta.

Lisäksi asukasvalinta-asetuksen 8 § sisältää toisen kaikkia asukasvalintaperusteita koskevan poikkeussäännöksen. Sen mukaan milloin asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita.

Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä. Tämän poikkeussäännöksen nojalla voitaisiin myös enimmäistulorajoista poiketa. Poikkeussäännöksen käyttö riippuu kunnan asuntomarkkinatilanteesta, ja sen tarkoitus on ehkäistä asuntojen tyhjilleen jäämistä. Poikkeussäännös on käytännössä sovellettavissa sekä yksittäisen asunnon että tietyn alueen vuokra-asuntojen käyttötilanteen parantamiseen. Esimerkiksi kunnissa, joissa asunnoilla on yleensä kysyntää, yksittäiseen asuntoon voi liittyä syitä, joiden vuoksi siihen ei löydy hakijoita. Toisissa kunnissa väestön vähenemisen vuoksi tyhjänä olevien asuntojen määrä kasvaa jatkuvasti. Kunta voi paikallisen asuntomarkkinatilanteen tuntemuksensa pohjalta ohjata vuokraloyhteisöjä säännöksen soveltamisessa. Menettely voi olla joustavaa siten, että asunnot pysyvät asuttuina.

Asukasvalintasäätelyn tulee olla riittävän joustava, jotta se soveltuu erilaisiin kysyntäolosuhteisiin. Vähenevän väestön alueilla vuokra-asuntotarjonta voi koostua lähes kokonaan ara-vuokra-asunnoista, jolloin niiden saatavuus on keskeinen tekijä työvoiman saatavuuden kannalta. Toiseksi ara-vuokra-asuntokannan käyttöaste on tärkeä vuokraloyhteisön kokonaistalouden kannalta. Vuokralaisen näkökulmasta korkea käyttöaste mahdollistaa vuokrien pitämisen kohtuullisina. Käyttöasteella on merkitystä myös asuntojen rakentamiseen myönnetyn valtion tukea koskevan riskin realisoitumiseen.

Aran asuntomarkkinakatsauksissa kuntien tavallisten ara-vuokra-asuntojen markkinatilanne jaetaan viiteen markkinaluokkaan: kireään, melko kireään, tasapainoiseen, lievään ylitarjontaan ja ylitarjontaan. Kevään 2023 tietoihin perustuvan asuntomarkkinakatsauksen mukaan kireään tai melko kireään markkinaluokkaan sijoittui 10 kuntaa, tasapainoiseen markkinaluokkaan 60 kuntaa, lievän ylitarjonnan markkinaluokkaan 97 kuntaa ja ylitarjonnan markkinaluokkaan 65 kuntaa.⁹ Asuntojen määrän lisäksi asuntomarkkinan toimivuuteen vaikuttaa asuntojen sopivuus hakijoille. Vuonna 2021 tehdyn selvityksen mukaan ara-asuntojen rakentaminen keskittyi aiemmin kaksioihin ja perheasuntoihin, minkä takia monen kunnan vanha ara-asuntokanta on liian suurikokoista tämän päivän kysyntään nähden. Ara-tuotannon painopiste on siirtynyt 2000-luvulla pienasuntoihin, mutta muutokset asuntokannassa ovat kuitenkin hitaita.¹⁰ Pienituloisilla ja vähävaraisilla ei useimmiten ole mahdollisuutta ottaa vastaan suurempaa asuntoa. Kunnan sisällä eri alueilla voi olla myös erilainen markkinatilanne.

Ara-vuokra-asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli vuonna 2022 kunnittain tarkasteltuna 91,2 prosenttia. Erinomainen tai hyvä käyttöaste saavutettiin 104 kunnassa. Alle 90 prosentin käyttöasteeseen jäätiin 79 kunnassa. Käyttöaste kohentui pari prosenttiyksikköä edelliseen vuoteen nähden, mihin vaikutti esimerkiksi

⁹ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus: Asuntomarkkinakatsaus 1/2023: vuokra-asunnot, [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_12023_vuokraasunno\(65688\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_12023_vuokraasunno(65688)) (viitattu 13.10.2023)

¹⁰ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus: ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla, [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAAsuntokanta/ARAAsuntokannan_ja_asukkaiden_kehitys_20\(60758\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAAsuntokanta/ARAAsuntokannan_ja_asukkaiden_kehitys_20(60758)) (viitattu 12.10.2023)

Ukrainasta paenneiden asuttaminen ara-vuokra-asuntoihin. Ara-asuntojen asukasvaihtuvuus kunnissa oli vuonna 2022 keskimäärin 22,5 prosenttia.¹¹

Asukasvalinta-asetuksen 6 §:ään ehdotetaan myös lisättäväksi uusi 3 momentti mahdollisuudesta poiketa enimmäistulorajan määrittelystä silloin, kun hakija on alle 18-vuotiaan lapsen etävanhempi eli lapsi ei virallisesti asu hakijan luona. Tulorajaan voitaisiin tehdä 4 §:n 3 momentissa säädettävä lapsikorotus, jos hakija ei muuten kykenisi hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa. Soveltamistilanne voisi olla esimerkiksi sellainen, että etävanhemman tulot ylittäisivät yhden hengen tulorajan 3 540 euroa sen verran niukasti, että hän ei kykenisi hankkimaan riittävän isoa tai muutoin lapsen tarpeisiin soveltuvaa asuntoa, jotta lapsi voisi asua hänen luonaan vuoroviikoin tai muulla sovitulla tavalla. Hakijan taloudellisen aseman lisäksi poikkeamisessa otettaisiin huomioon lapsen tarpeet, jotka voisivat liittyä esimerkiksi kohtuulliseen etäisyyteen varhaiskasvatuspaikasta tai koulusta. Poikkeamismahdollisuus ei olisi kytketty mihinkään tiettyyn muualla asumisen syyhyn, kuten erotilanteisiin. Poikkeaminen olisi sovellettavissa esimerkiksi lapsen ollessa lastensuojelutoimena sijoitettuna muualle tai jos huostaanottoa purettaessa vanhempi hakisi lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa. Poikkeamismahdollisuus olisi sovellettavissa myös useampaan kuin yhteen lapseen. Muuten noudatettaisiin asukasvalintaperusteita normaalisti eli tehtäisiin asunnontarpeen kiireellisyyteen perustuva etusijajärjestys ja tulovertailu sekä selvitetäisiin hakijan varallisuus. Laissa säädetyin mukaisesti poikkeussäännöstä ei voisi soveltaa, jos se olennaisesti haittaisi etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeussäännöstä voitaisiin soveltaa sekä uuden asukkaan hakemusta että asunnonvaihtohakemusta käsiteltäessä. Käytännössä kysymys olisi asukasvalinnoista yksiötä suurempiin asuntoihin, joita aiemman asuntotuotannon painotuksen seurauksena yleisesti on yksiöitä paremmin saatavilla ja joihin ei kohdistu niin suuri hakijapaine kuin yksiöihin.

Enimmäistulorajoja koskevien momenttilisäysten seurauksena asukasvalinta-asetuksen nykyiset 2 ja 3 momentti siirtyisivät 4 ja 5 momentiksi. Kyseisissä momenteissa säädetään pelkästään varallisuusperustetta ja asunnontarveperustetta koskevista poikkeuksista, joten enimmäistulorajojen käyttöönotto ei vaikuttaisi niihin.

Soveltamisalan tekninen korjaus

Asukasvalinta-asetuksen 1 §:n 2 momentista poistettaisiin viittaus vuokra-asuntojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla lainoitettuihin asuntoihin. Näiden asuntojen käyttörajoitusajat ovat päättyneet viimeistään vuonna 2022, joten viittaus on tarpeeton.

Tulorajat asukasvalintaperusteena EU-oikeuden näkökulmasta

Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtioneuvoston kannalta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviin palveluihin myönnettäviä tukia (englanniksi *services of general economic interest*, SGEI). Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamisesta ja ylläpitämisestä.

¹¹ Ks. edellä

Yrityksellä tarkoitetaan tässä kaikkia taloudellista toimintaa harjoittavia yksiköitä. Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen annetussa komission päätöksessä (2012/21/EU, EUVL L7/2012). Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuettu asuntotarjonta on komission päätöksen mukaan kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykyensä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjautettava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa valua vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Jäsenvaltioiden on myös valvottava näiden vaatimusten täyttymistä tehokkaasti. Pitkällä korkotuella ja aravalainoilla rahoitettujen vuokra-asuntojen on katsottu jo tälläkin hetkellä kohdistuvan hyvin pienituloisille asukasvalintaperusteiden johdosta, eivätkä EU-valtiontukioikeuden säännökset tai oikeuskäytäntö nimenomaisesti edellytä tulorajojen soveltamisessa valtion tukemissa asunnoissa. Nyt ehdotetut tulorajat kohdentavat ara-asunnot vielä entistä varmemmin heikoimmassa asemassa oleviin henkilöihin.

4 Pääasialliset vaikutukset

Vaikutukset kotitalouksiin

Ara-vuokra-asunnot kohdentuisivat ehdotettujen muutosten voimaantulon jälkeen nykyistä selvemmin pienituloisille ruokakunnille. Enimmäistulorajat ylittävät ruokakunnat eivät enää voisi saada ara-vuokra-asuntoa muuten kuin poikkeussäännösten puitteissa. Nykyisellään tällainen ruokakunta voi saada ara-vuokra-asunnon normaalin asukasvalinnan kautta.

Ehdotetut tulorajat muodostuisivat erilaisilla esimerkkiruokakunnilla seuraavasti:

Ruokakunta	Tuloraja
1 aikuinen	3 540 €
2 aikuista	6 020 €
1 aikuinen ja lapsi	4 190 €
1 aikuinen ja 2 lasta	4 790 €
1 aikuinen ja 3 lasta	5 390 €
2 aikuista ja lapsi	6 670 €
2 aikuista ja 2 lasta	7 270 €
2 aikuista ja 3 lasta	7 870 €

Palkkatulonsaajien palkkojen ja palkkioiden mediaani oli 3 172 euroa marraskuussa 2023. Palkka- ja palkkiotulojen kokonaismediaani oli 3 139 euroa.¹² Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan palkansaajien keskimääräinen kuukausiansio vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä oli 3 994 euroa. Paikallishallinnossa työskentelevien keskimääräinen kuukausiansio oli ennakkotiedon mukaan 3 576 euroa, kun taas

¹² Tilastokeskus: Palkka- ja palkkiotulojen mediaani 3 139 euroa marraskuussa 2023, https://www.stat.fi/tup/kokeelliset-tilastot/tulorekisterin_palkat_ja_palkkiot/2024-01-08/index.html (viitattu 29.1.2024)

valtiosektorilla ja yksityisellä sektorilla työskentelevien keskimääräinen kuukausiansio ylitti neljä tuhatta euroa.¹³ Näin ollen enemmistö palkansaajista alittaa ehdotetun yhden hengen enimmäistulorajan 3 540 euroa, mutta ne, jotka ansaitsevat keskiansion verran tai enemmän, ylittävät sen. Myös jos lapsettoman ruokakunnan molemmat aikuiset ansaitsevat mediaanin verran, ruokakunta ylittää enimmäistulorajan.

Tilastokeskuksen alakohtaisten palkkarakennetietojen mukaan vuonna 2022 ehdotetun enimmäistulorajan 3 540 euroa alle jäävä kokonaisansion keskiarvo oli muun muassa seuraavissa ammattiryhmissä: peruskoulun alaluokkien opettajat ja lastentarhanopettajat yksityisellä ja kuntasektorilla; kirjaston- ja arkistonhoitajat sekä museoalan erityisasiantuntijat kuntasektorilla; terveydenhuollon asiantuntijat sekä sairaanhoitajat ja kätilöt yksityisellä ja kuntasektorilla; rahoitus-, vakuutus- ja laskentatoimen asiantuntijat kuntasektorilla; sosiaalialan ja seurakunnan työntekijät; urheilijat, urheiluvalmentajat ja liikunnanohjaajat; taide- ja kulttuurialan asiantuntijat sekä keittiöpäälliköt; toimisto- ja asiakaspalvelutyöntekijät; palvelu- ja myyntityöntekijät yksityisellä ja kuntasektorilla; hoivapalvelun ja terveydenhuollon työntekijät; suojelu- ja vartiointityöntekijät yksityisellä ja kuntasektorilla; metsä- ja kalatalouden työntekijät; rakennus-, korjaus- ja valmistustyöntekijät; prosessi- ja kuljetustyöntekijät (lukuun ottamatta esimerkiksi sahatavara-alaa ja työkoneiden kuljettajia); siivoojat, kotiapulaiset ja muut puhdistustyöntekijät; katujen puhtaanapidon ja jätehuollon työntekijät.¹⁴

Edellä mainittujen ammattiryhmien palkansaajat pitkälti voisivat enimmäistulorajojen käyttöönoton jälkeenkin hakea ara-vuokra-asuntoa. Kokonaisansion keskiarvo on kuitenkin osittain hyvin lähellä 3 540 euroa esimerkiksi opetus-, terveydenhuolto-, rakennus- ja prosessityön alalla. Lisäksi vuonna 2023 on toteutunut palkankorotuksia, joten tuloraja voi muutamissa mainituista ammattiryhmistä keskimäärin jo ylittyä. Tulorajan ylittyessä siihen esitetyt lapsikorotukset mahdollistaisivat silti perheellisille ara-vuokra-asunnon hakemisen etenkin, jos ruokakunnassa on vain yksi työssä käyvä aikuinen.

Suomessa asuvien eläkkeensaajien keskimääräinen kokonaiseläke vuoden 2022 lopussa oli 1 845 euroa kuukaudessa. Mediaanieläke oli 1 614 euroa. Yli 3 000 euron eläkettä sai kymmenen prosenttia eläkkeensaajista.¹⁵ Työeläkeindeksiin perustuva korotus vuonna 2024 on noin 5,7 prosenttia. Korotuksesta huolimatta valtaosa eläkkeensaajista voisi jatkossakin hakea ara-vuokra-asuntoa.

Paikkakunnan ara-asuntomarkkinatilanteesta riippuu, kuinka suuri osuus haettavista asunnoista on tähän mennessä kohdentunut ehdotetut enimmäistulorajat ylittävälle ruokakunnille. Osuus vaihtelee arviolta 0:n ja lähes 10 prosentin välillä. Vuodelta 2021 tehty tulovertailu viittasi noin 6,2–6,7 prosenttiin koko maassa kyseisenä vuonna. Nämä

¹³ Suomen virallinen tilasto (SVT): Ansiotasoindeksi [verkkojulkaisu]. ISSN=1796-3737. Helsinki: Tilastokeskus, <https://www.stat.fi/tilasto/ati> (viitattu 29.1.2024)

¹⁴ Suomen virallinen tilasto (SVT): Palkkarakenne [verkkojulkaisu]. ISSN=1799-0076. Helsinki: Tilastokeskus, <https://www.stat.fi/tilasto/pr> (viitattu 29.1.2024)

¹⁵ Eläketurvakeskus: Tilasto Suomen eläkkeensaajista, <https://www.etk.fi/tutkimus-tilastot-ja-ennusteet/tilastot/kaikki-elakkeensaajat/> (viitattu 25.10.2023)

asunnot eivät kuitenkaan pääosin soveltuisi pienituloisimmille hakijoille, vaan niihin tulisi sijoittua vuokraan nähden riittävän tulotason ruokakuntia.

Ympäristöministeriön kyselyyn vastanneista vuokrataloyhteisöistä puolet arvioi, että vuosina 2022–2023 on ollut hakijoita, jotka ylittäisivät ehdotetut enimmäistulorajat. Tällaisten hakijoiden määrä arvioitiin keskimäärin muutamaksi prosentiksi hajonnan ollessa kuitenkin melko suuri. Joillakin pienillä ja keskisuurilla paikkakunnilla toimivissa vuokrataloyhteisöissä arvio saattoi olla 10–20 prosenttia hakijoista. Ilman tulorajojen käyttöönottoa saattaisi ne ylittävien hakijoiden määrä viimeaikaisen yleisen kustannustason nousun myötä kasvaa erityisesti paikkakunnilla, jossa vuokrat ovat korkeimpia ja vapaarahoitteisten ja ara-vuokrien erotus on suuri. Toiselle paikkakunnalle työn perässä muuttamista harkitseville asunnon löytyminen on keskeinen edellytys, ja tätä pyrittäneen etukäteen varmistamaan tarvittaessa myös ara-vuokranantajilta.

Myös vuoden 2023 lopulla päätetyt sosiaaliturvan muutokset voivat tulevaisuudessa lisätä hakeutumista ara-vuokra-asuntoihin. Yleisen asumistuen muutokset (laki yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta, 1241/2023) koskevat vähennyksiä vuokra-asukkaiden asumistukeen sekä omistusasukkaiden asumistuen lakkauttamista. Muutokset voivat aiheuttaa kotitalouksille tarvetta hakeutua omistusasumisesta vuokra-asumiseen tai nykyistä edullisempaan vuokra-asuntoon. Tämä voi lisätä asuntohakemuksia ja neuvonnan tarvetta. Lisäksi toimeentulotuen muutokset (laki toimeentulotuesta annetun lain 7 a §:n muuttamisesta, 1242/2023) sisältävät muun muassa kolmen kuukauden määräajan, jonka kuluessa toimeentulotuen hakijan on hankittava edullisempi asunto, jos hänen asumismenonsa ylittävät tarpeellisen suuruisena pidettävän määrän. Määräajan jälkeen asumismenoja ei pääsääntöisesti enää hyväksytä täysimääräisinä. Edellä mainittujen muutosten sekä ara-vuokra-asuntojen enimmäistulorajojen käyttöönoton yhteisvaikutuksena voi olla asukasvalintaprosessin hidastumista. Lisäksi yleistä asumistukea nykyisin saavilla voi tulla siirtymää ara-vuokra-asuntoihin ja asumistuen tarve vähentyä, mikä on yksi esitysten yhteinen tavoite. Nykyisin noin 30 prosenttia yleistä asumistukea saavista Manner-Suomen ruokakunnista asuu ara-asunnoissa (mukaan luettuna myös ara-asumisoikeusasunnot ja erityisryhmien ara-vuokra-asunnot)¹⁶. Yleisen asumistuen tarpeen väheneminen ei kuitenkaan välttämättä olisi suorana seurauksena, koska ara-vuokriin kohdistuu voimakkaita nousupaineita.

Kasvukeskuksissa ara-vuokra-asuntojen saatavuus useimmiten alittaa kysynnän, joten asuntoja ei riitä kaikille hakijoille, ja pienituloiset hakijat ovat etusijalla. Kasvukeskusten ulkopuolella asuntojen saatavuus on usein parempi. Kuitenkin näillä paikkakunnilla asunnon hakijoiden tulotaso on yleisesti matala eikä välttämättä riitä saatavilla olevan ara-vuokra-asunnon vastaanottamiseen, joten suurempia asuntoja voi jäädä vapaiksi ja pienemmistä olla pulaa. Tällöin keski- tai hyvätuloinen ruokakunta on saattanut saada ara-vuokra-asunnon esimerkiksi paikkakunnalle muuttaessaan, ja siirtyä myöhemmin omistusasumiseen. Osalla kasvukeskusten ulkopuolisista paikkakunnista vuokra-asuntotarjonta voi koostua lähes kokonaan ara-asunnoista, jolloin niihin

¹⁶ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus: Tilastoja ARA-asuntokannasta- ja väestöstä, https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAAsuntokanta (viitattu 26.10.2023)

kohdistuu edellä mainitun kaltaista kysyntää. Jatkossa enimmäistulorajan ylittävän ruokakunnan valitseminen ara-vuokra-asuntoon edellyttäisi aina kunnan asukasvalinta-asetuksen 7 §:n nojalla myöntämää tilapäistä lupaa tai 8 §:n mukaista tilannetta, jossa asukasvalintaperusteet täyttäviä hakijoita ei ole.

Niille ara-vuokra-asukkaille, joiden tulotaso on asumisen aikana noussut enimmäistulorajojen yli, esitys tarkoittaa sitä, että vaihtaminen toiseen ara-vuokra-asuntoon ei olisi enää mahdollista muuten kuin poikkeussäännösten puitteissa. Asunnonvaihtotarve tulotason nousun yhteydessä liittyy yleensä perheeseen kasvamiseen tai yhteen muuttamiseen puolison kanssa. Näissä tilanteissa sopivampaa asuntoa olisi etsittävä vapaarahoitteisilta asuntomarkkinoilta. Jos ruokakunta siirtymäkohdassa ylittäisi ehdotettavat enimmäistulorajat lievästi, vähenisivät sen käytettäväksi jäävät kuukausitulot, koska ara-vuokrat ovat etenkin suurissa kaupungeissa selvästi markkinavuokria matalammat ja koska tarve olisi usein tilavammalle asunnolle. Tämä voi viivästyttää muuttoja, mikä puolestaan viivästyttäisi pienempien ara-vuokra-asuntojen vapautumista. On mahdollista, että asukkaat muuttavat ara-vuokra-asunnoista muutenkin pois vasta, kun siitä ei aiheudu käytettävissä olevien tulojen pienenemistä. Yleisellä tasolla muuttovirta-aineistoilla tarkasteltuna näyttää kuitenkin siltä, että ara-asunnosta pyritään muuttamaan pois tulojen kasvaessa¹⁷. Vaikka ara-asukkaiden muuttoja hallintamuodosta toiseen ei ole viime vuosina muuttovirta-aineistoilla tarkasteltu, antavat muut tutkimukset viitteitä, että tilanne ei olisi ainakaan oleellisesti muuttunut finanssikriisin ja sitä seuranneen asuntohintojen ja vuokrien nousun myötä. Tutkimusten mukaan pienituloisuuden yleistyminen on nopeutunut erityisesti 1970–90-lukujen kerrostalo- ja ara-asuntovaltaisilla alueilla.¹⁸

Pääkaupunkiseudun kunnissa vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä vapaarahoitteisten yksiöiden mediaanivuokra oli noin 720–820 euroa, kaksioiden noin 900–1 100 euroa ja suurempien asuntojen noin 1 200–1 700 euroa. Muissa suuremmissa kaupungeissa vapaarahoitteisten yksiöiden mediaanivuokra oli noin 400–600 euroa, kaksioiden noin 500–800 euroa ja suurempien asuntojen 700–1 100 euroa. Vapaarahoitteisten vuokrien tilastointi ei anna täydellistä kuvaa hintatasosta, sillä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat on päätelty asumistukea saaneiden henkilöiden maksamista vuokrista ja hyödyntäen verohallinnon osakehuoneistorekisteriä sekä Aran rajoituksista vapautuneiden asuntojen tietoja.¹⁹

Aran asuntomarkkinakatsauksen mukaan kevään 2023 vuokratilastossa eroa markkinavuokriin oli Helsingissä 50 prosenttia, Espoossa 32 prosenttia ja Vantaalla 28 prosenttia. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella ara- ja markkinavuokrien erot olivat suurimpia Turussa (21 prosenttia), Kuopiossa (17 prosenttia) ja Oulussa (17 prosenttia).

¹⁷ Hirvonen, Jukka: Asunnot sosiaalisesti tarkoituksenmukaisessa käytössä – selvitys ARA-vuokra-asukkaista. Suomen ympäristö 49/2008, <https://helda.helsinki.fi/items/0d9f6cee-69cf-4f2b-92dd-1633992fbd49> (viitattu 27.10.2023)

¹⁸ Kauppinen, Timo ja Mukkila, Susanna: Lähiöalueiden väestörakenteen kehitys suurissa kaupungeissa vuosina 1995–2019, THL:n työpaperi 38/2022, <https://www.julkari.fi/handle/10024/144980> (viitattu 26.10.2023); Saikkonen ym.: Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregaatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla. THL 2018, <https://www.julkari.fi/handle/10024/136125> (viitattu 27.10.2023)

¹⁹ Tilastokeskus: Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kokonaisvuokrien jakaumat suurissa kaupungeissa, neljänneksittäin, 2018Q1–2023Q3, https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asvu/statfin_asvu_pxt_12d4.px/ (viitattu 29.1.2024)

Ero oli vuodessa kasvanut kaikissa suurissa kaupungeissa Kuopiota ja Lahtea lukuun ottamatta.²⁰ Paikalliset erot ara- ja markkinavuokrien välillä voivat siis olla suuret, joskin ne ovat ara-vuokrien nousupaineiden vuoksi kaventumassa. Tilastokeskuksen mukaan ara-vuokrat nousivat vuonna 2023 pääkaupunkiseudulla 2,3 prosenttiyksikköä ja muualla Suomessa yhden prosenttiyksikön enemmän kuin markkinavuokrat.²¹ Suurimmassa osassa muista kunnista ara-vuokrat eivät nykytilanteessa ole markkinavuokria edullisempia. Toisaalta paikoitellen vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan vähyys voi tarkoittaa sitä, että ara-vuokra-asumisen vaihtoehtona on pääasiassa omistusasuminen.

Vaikutukset lapsiin

Ruokakuntaan kuuluvat alle 18-vuotiaat lapset huomioitaisiin siten, että enimmäistulorajaa korotettaisiin ensimmäisestä lapsesta 650 euroa ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 euroa. Lisäksi voimassa olevien säännösten johdosta muun muassa lapsilisiä, elatusapua ja elatustukea ei oteta huomioon ruokakunnan tuloina eli enimmäistulorajan verran voisi ansaita näiden lisäksi. Tällä tavoin tuetaan lapsiperheiden mahdollisuutta kohtuuhintaiseen asumiseen, jotta perheillä jäisi tuloja paremmin käytettäväksi lasten muihin tarpeisiin. Lapsikorotukset koskisivat myös asunnonvaihtohakemuksia, jolloin siirtyminen väljempään asuntoon perheeseen kasvaessa olisi useammin mahdollista. Muuttaminen ara-vuokrakannan sisällä on lapsen edun mukaista, jos näin voidaan turvata tutun päiväkodin, koulun, harrastusten ja kaveripiirin säilyminen. Myös syntymässä oleva lapsi otetaan asukasvalinnassa huomioon ruokakunnan jäsenenä.

Eroperheissä lapset lasketaan lähivanhemman ruokakuntaan ja enimmäistulorajaan. Esityksen mukaan kuitenkin myös etävanhemman enimmäistulorajaa määriteltäessä olisi mahdollisuus ottaa lapset huomioon, jos näin voitaisiin turvata lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaava asunto myös etävanhemmalle. Tällä tavoin tuettaisiin lapsen mahdollisuutta ylläpitää läheistä suhdetta molempiin vanhempiinsa. Sama koskee tilanteita, joissa lapsen virallinen osoite on lastensuojelutoimenpiteen johdosta muualla, mutta hän on välillä toisen tai molempien vanhempiensa luona tai toimenpidettä ollaan purkamassa. Asuntojen mahdollinen riittämättömyys ja asukasvalinnan etusijajärjestys kuitenkin vaikuttaisivat niin, että asuntoa ei aina pystyttäisi poikkeustulorajasta huolimatta etävanhemmalle tarjoamaan.

Kysely- ja lausuntopalautteessa sekä vuosien 2017–2018 tulorajakokeilun yhteydessä tehdyssä kyselytutkimuksessa on tullut esille, että euromääräiset tulorajat saattavat aiempaa selvemmin leimata ara-vuokra-asuntojen asukkaat muita vähävaraisemmiksi. Tämä saattaa toteutuessaan vaikuttaa kielteisesti erityisesti lasten näkökulmasta.

²⁰ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus: Asuntomarkkinakatsaus 1/2023: vuokra-asunnot, [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_12023_vuokraasunno\(65688\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_12023_vuokraasunno(65688)) (viitattu 13.10.2023)

²¹ Tilastokeskus: ARA-vuokrat nousivat vapaarahoitteisia vuokria enemmän vuonna 2023, <https://www.stat.fi/julkaisu/cln8e9w41bez10aw7kar7dt6w> (viitattu 29.1.2024)

Vaikutukset sukupuolten tasa-arvoon

Työssäkäyvien ja eläkkeensaajien osalta enimmäistulorajojen käyttöönotto asukasvalinnassa tarkoittaisi sitä, että naiset voivat hakea ara-vuokra-asuntoa miehiä yleisemmin. Jo voimassa olevan asukasvalintasääntelyn mukaisella tulojen huomioon ottamisella on samanlainen vaikutus. Marraskuussa 2023 miesten mediaanitulo oli 3 494 euroa ja naisten 2 929 euroa. Miesten ennakoitu keskiansio vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä oli 4 327 euroa, kun taas naisten 3 675 euroa. Eläkkeiden osalta miesten keskieläke vuoden 2022 lopussa oli 2 070 euroa ja naisten 1 658 euroa kuukaudessa.

Työttömien osalta päinvastoin miehet ovat enemmistönä mahdollisissa asunnonhakijoissa, koska työttömyys ja sitä kautta syntyvä pienituloisuus on miehillä yleisempää kuin naisilla. Joulukuussa 2023 oli työttömänä 15–74 -vuotiaita miehiä 116 000 ja naisia 83 000.²²

Eroperheissä enimmäistulorajojen lapsikorotukset nostaisivat useammin äidin tulorajaa, koska äidit ovat isiä useammin yksinhuoltajia tai lähivanhempia, joiden luona lapset virallisesti asuvat.²³ Esityksen mukaan hakijan muualla virallisesti asuva alle 18-vuotias lapsi voitaisiin ottaa huomioon enimmäistulorajaa määriteltäessä, jos hakija ei muuten kykenisi hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa. Säännös tulisi todennäköisesti sovellettavaksi useammin isien kuin äitien kohdalla. Sen avulla olisi mahdollisuus parantaa niukasti enimmäistulorajan ylittävien isien mahdollisuuksia sopia esimerkiksi lasten vuoroasumisesta. Lasten vuoroasumista selvittäessä on todettu, että vuoroasuminen on tavallisempaa, mitä korkeammat tulot vanhemmilla on. Pienituloisten vanhempien kohdalla vuoroasumisen esteeksi voi muodostua esimerkiksi se, ettei vanhemmilla ole mahdollisuutta asua lähellä toisiaan tai hankkia riittävän isoa asuntoa.²⁴

Vaikutukset yhdenvertaisuuteen ja muihin perusoikeuksiin

Ara-vuokra-asuntokannalla toimeenpannaan perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaista julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Asukasvalinnan sääntelyn kautta ara-vuokra-asuntokannan rooli painottuu perustuslain 6 §:ään perustuvaan ja yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 5 §:ssä tarkemmin säädettyyn yhdenvertaisuuden edistämiseen. Asukasvalinnalla pyritään tukemaan erityisesti pienituloisten ja vähävaraisten mahdollisuutta kohtuullisiin asuinolosuhteisiin. Lisäämällä nykyisiin asukavalintaperusteisiin enimmäistulorajat kohdennettaisiin valtion tukema asuntokanta nykyistä tarkemmin sellaisilla asukkaille, joilla on taloudellisesti muita heikommat mahdollisuudet järjestää asumisensa omatoimisesti.

Asukasvalintaperusteet ovat kaikille hakijoille samat. Tämä koskee myös ehdotettuja enimmäistulorajoja. Ainoastaan rajatuissa, yhteiskunnallisesti perustelluissa tilanteissa

²² Suomen virallinen tilasto (SVT): Työvoimatutkimus [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-7830. Helsinki: Tilastokeskus, Saantitapa: <https://www.stat.fi/tilasto/tyti> (viitattu 29.1.2024)

²³ Terveiden ja hyvinvoinnin laitos: Erotilanteet ja huoltajuus, <https://thl.fi/fi/web/sukupuolten-tasa-arvo/tasa-arvon-tila/perheet-ja-vanhemmuus/erotilanteet-ja-huoltajuus> (viitattu 26.10.2023)

²⁴ Toimenpidesuunnitelma lainsäädännön ja toimintatapojen uudistamiseksi vuoroasuvien lasten tilanteissa. Sosiaali- ja terveysministeriön raportteja ja muistioita 2021:34, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163622> (viitattu 29.1.2024)

voitaisiin tehdä poikkeuksia, eikä silloinkaan tulorajan ylittävä hakija voisi ohittaa kiireellisemmässä asunnon tarpeessa olevaa, pienituloista ja vähävaraista hakijaa. Ottaen huomioon sen, että valtion tukemia asuntoja ei monin paikoin riitä kaikille pienituloisille ja valintaa joudutaan tekemään, enimmäistulorajat lisäisivät valtion tuen kohdentumisen läpinäkyvyyttä ja sitä kautta koettua oikeudenmukaisuutta.

Eri puolilla Suomea asuvien keskinäistä yhdenvertaisuutta toimenpiteellä ei kuitenkaan pystytä varmistamaan, vaan tämä riippuu myös asuntojen saatavuudesta, hintatasosta ja väestökehityksestä paikallisesti. Myös palkkataso vaihtelee alueittain ja paikkakunnittain. Kokoaikaisten palkansaajien kokonaisansion keskiarvo on korkein Uudellamaalla (4 274 euroa vuonna 2022) ja matalin Pohjois-Karjalassa (3 373 euroa vuonna 2022).²⁵ Enimmäistulorajojen käyttöön ottaminen karsisi mahdollisia asunnonhakijoita eniten Uudellamaalla.

Asuntomarkkinoilla asuntoa etsivät voivat olla keskenään erilaisessa asemassa muustakin syystä kuin maksukykynsä perusteella. Vuokra-asunnon löytämistä vapaarahoitteisilta asuntomarkkinoilta vaikeuttavat esimerkiksi vuokralaisen alkuperä, vieraskielisyys ja maksuhäiriömerkinnät. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa asunnonhakijan luottotiedot, ja niissä olevat merkinnät saattavat estää asunnon saamisen etenkin, jos samaan asuntoon on muitakin hakijoita. Lisäksi Yhdenvertaisuusvaltuutetun vuosikertomuksen 2022 mukaan syrjintä asuntomarkkinoilla erityisesti asunnonhakijan alkuperän perusteella on tavallista. Jos asunnonhakijalla olisi tällaisesta syystä johtuva asunnontarve, mutta ara-vuokra-asuntoihin käyttöön otettava enimmäistuloraja ylittyisi, valinta ara-vuokra-asuntoon olisi mahdollista vain tilapäisen poikkeusluvan edellytysten täytyessä tai kun asukasvalintaperusteet täyttäviä hakijoita ei olisi. Pääsääntöisesti esimerkiksi syrjintää asuntomarkkinoilla pyritään ehkäisemään muilla keinoilla, kuten lisäämällä vuokranantajien tietoisuutta ja osaamista yhdenvertaisuuslain mukaisista velvoitteista.

Vaikutukset vuokratoyhteisöihin

Vuokratoyhteisöissä esityksen vaikutukset liittyvät yhtäältä asukasvalintamenettelyn muutoksiin ja toisaalta mahdollisiin asukasrakenteen muutoksiin sekä näiden seurannaisvaikutuksiin. Tavallisten ara-vuokra-asuntojen pääomistajayhteisöjä, jotka tulorajoja tulisivat noudattamaan, on yhteensä noin 300. Niiden omistuksessa on lisäksi asunto-osakeyhtiö- tai kiinteistöosakeyhtiömuotoisia tytäryhteisöjä arviolta noin 700. Rajoitusten alaisten asuntojen määrä yhteisöä kohti vaihtelee pääosin muutamasta kymmenestä muutamaan tuhanteen. Suurimmilla yhteisöillä on yli kymmenen tuhatta rajoitusten alaista asuntoa. Helsingin kaupungin asunnot Oy:llä (Heka Oy) asuntoja on noin 53 000. Samoin vuokratoyhteisöjen henkilöstövahvuus vaihtelee muutamasta henkilötövuodesta Heka Oy:n noin 700 työntekijään.

Asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä, jota hoidetaan vuokratoyhteisöissä virkavastuulla. Asunnonhaku tapahtuu usein sähköisessä hakujärjestelmässä tai ainakin sähköisellä lomakkeella. Hakujärjestelmä voi olla vuokratoyhteisön omiin tarpeisiin kehitetty tai kuntien yhteinen eri palveluja kattava järjestelmä. Esimerkiksi joissakin Pohjois-Karjalan kunnissa vuokra-asuntoa haetaan miunpalvelut.fi -portaalissa.

²⁵ Ks. edellä.

Ympäristöministeriön kyselyyn saaduissa vastauksissa sekä lausuntokierroksella arvioitiin, että enimmäistulorajojen käyttöönottoaminen edellyttäisi hakujärjestelmien päivittämistä, mistä aiheutuisi kertaluontoinen kustannus. Lisäksi useiden vastausten ja lausuntojen mukaan myös asukasvalinnan manuaalisen työn määrä lisääntyisi ja asukasvalinnan läpimenoaika piteneisi. Osa vuokrataloyhteisöistä on kyselyssä ja lausuntokierroksella arvioinut tarvitsevansa lisää henkilöstövoimavaraa muutoksen johdosta. Voimassa oleva lainsäädäntö edellyttää jo nykyisellään bruttokuukausitulojen tarkistamista hakijan toimittaman selvityksen avulla ennen vuokrasopimuksen solmimista. Jatkossa huomioon otettavien tulolajien tunnistaminen ja tulojen määrän selvittäminen eurolleen korostuisi. Hakijalle tämä voisi olla vaikeaa, jolloin hakijan ilmoittamia tietoja tulisi täydentää ja korjata. Kyselyyn vastanneiden arviot siitä, kuinka paljon tulorajat vaikuttaisivat hallinnollisiin kustannuksiin, hajaantuivat: Vastaajista 22 prosenttia arvioi, ettei vaikutusta olisi lainkaan, kun taas 35 prosenttia arvioi vaikutuksen vähäiseksi, 26 prosenttia kohtalaiseksi ja 17 prosenttia suureksi. Muutos voidaan arvioida suuremmaksi asunnonvaihtohakemusten käsittelyssä verrattuna uusien asukkaiden hakemusten käsittelyyn. Voimassa olevan lain mukaan asunnonvaihdot ovat mahdollisia tuloista ja varallisuudesta riippumatta, joten asunnonvaihtohakemusten käsittely on tältä osin hallinnollisesti kevyempää kuin uusien asukkaiden hakemusten käsittely. Asunnonvaihtoissa ei arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä annetun ympäristöministeriön asetuksen mukaan tarvita tulose selvityksiä. Tähän tulisi muutos, sillä jatkossa tulot olisi selvitettävä myös näissä tilanteissa sen varmistamiseksi, että enimmäistulorajat eivät ylitä. Ympäristöministeriön kyselyyn vastanneista vuokrataloyhteisöistä 41 prosenttia ilmoitti selvittävänsä myös asunnonvaihtoa hakevien tulot. Tämä kuitenkin tarkoittaa käytännössä sitä, että hakulomake on samanlainen kaikille hakijoille, mutta tuloja ei tarkisteta liitteiden avulla.

Koska esityksen mukaan enimmäistulorajoista olisi tietyin edellytyksin mahdollisuus poiketa, ei hakujärjestelmiä tulisi päivittää sellaisiksi, että enimmäistulorajan ylittävän hakijan hakemus jäisi automaattisesti huomiotta. Tällaiset hakemukset olisi kuitenkin poimittava esille ja karsittava ennen asuntotarjouksen tekemistä. Etenkin suuremmissa vuokrataloyhteisöissä, joissa on satoja tai tuhansia hakemuksia vuodessa, tämä työvaihe voi työllistää merkittävästi nykyistä enemmän. Asukasvalintaperusteista poikkeaminen edellyttää lainmukaista perustetta, ja on asukasvalintaa suorittavan harkinnanvaraisesti arvioitava ratkaisu. Ympäristöministeriön kyselyyn vastanneiden vuokrataloyhteisöjen arvion mukaan esityksen mukaiset tulorajat ylittäviä asukasvalintoja on vuosina 2022–2023 ollut keskimäärin muutama prosentti hakijoista vaihteluvälin ollessa yksittäistä poikkeusta lukuun ottamatta 0–10 prosenttia.

Tulorajojen käyttöön ottaminen edellyttäisi myös tiedottamista hakijoille ja taloyhteisökohtaisten hakuohjeiden ja asuntojen esittelymateriaalien päivittämistä sekä neuvontaa. Asetuksen antamisen ja sen voimaantulon väliin jäisi yli puoli vuotta valmistautumisaikaa.

Edellä todetun perusteella enimmäistulorajojen käyttöön ottaminen ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnassa merkitsee sääntelytaakan lisäystä vuokrataloyhteisöille. Työmäärä hakijaa kohden vaihtelee suuresti riippuen muun muassa ruokakunnan koosta, tarkistettavista tulolajeista ja mahdollisesta poikkeusperusteiden arvioimisesta.

Karkeasti arvioiden uusien asukkaiden valinnassa muutos voisi lisätä yhteen asukasvalintaan käytettävää aikaa keskimäärin noin 15 minuuttia. Asunnonvaihtojen osalta käytettävän työajan voidaan arvioida lisääntyvän noin 0,5–1 tunnilla vaihtoa kohti. Asukkaiden vaihtuvuus ara-vuokra-asunnoissa on keskimäärin reilut 20 prosenttia vuosittain (51 000 uutta asukaskuntaa vuonna 2022). Asunnonvaihtoja on vuosittain arviolta reilusti kymmenesosa uusien asukasvalintojen määrästä (noin 6 000 vaihtoa vuodessa). Näitä arvioita soveltaen 300 vuokratyöyhteisölle aiheutuisi vuosittaisia henkilöstökuluja yhteensä noin 500 000–600 000 euroa. Vuosittaisten lisäkulojen määrä voi kuitenkin laskea käytäntöjen vakiintuessa ja hakijoiden kohdentuessa selvemmin pienituloisiin. Lisäksi kertaluonteisten kulojen yhteismäärä olisi arviolta noin 1,6–1,8 miljoonaa euroa, jos ne olisivat keskimäärin 10–30 tuntia työkuluja ja 5 000 euroa hankintakuluja. Lisäkulojen kohdentuminen voi näyttää erilaiselta vuokratyöyhteisön toimintaympäristön mukaan. Kasvukeskuksissa kysymys on suurten hakijamäärien hallinnasta ja käytettävän järjestelmän mukauttaminen muutokseen korostuu. Kasvukeskusten ulkopuolella on arviolta suhteellisesti enemmän poikkeushakintaa ja lisäksi asukasvalintaa saatetaan hoitaa useammin ostopalveluna.

Enimmäistulorajojen käyttöönoton vaikutukset asukasrakenteeseen arvioitiin ympäristöministeriön kyselyssä pääosin korkeintaan vähäisiksi (70 prosenttia vastaajista). Asukasvalinnan katsotaan nykyisinkin ohjautuvan pienituloisiin ja vähävaraisiin, ja myös viimeaikaiset tutkimukset pienituloisten sijoittumisesta kaupunkialueilla tukevat tätä.²⁶ Kasvukeskuksissa asuntoja ei riitä kaikille hakijoille, jolloin asukasvalintasäännöstö ohjaa asunnot pienituloisemmille ja vähävaraisemmille. Joillakin paikkakunnilla hakijakunta on kauttaaltaan pienituloista ja vähävaraista. Vastajat kuitenkin painottavat asukasvalinnan joustavuuden merkitystä asuntokannan käyttöasteelle ja taloyhteisön talouden tasapainolle. Hakuprosessin monimutkaistumisen arvioidaan lisäävän asuntojen tyhjääkäyttöä. Erityisesti muuttotappiokunnissa toimivilla vuokratyöyhteisöillä on nykyisellään vaikeuksia pitää käyttöaste riittävänä ja rahoittaa asuntokannan korjaaminen hakijoiden tarpeita vastaaviksi. Tarve painottuu pieniin, esteettömiin asuntoihin. Myös perustoimeentulotuen asumismenojen edellytyksenä oleva kohtuullinen vuokran määrä asettaa omat vaatimuksensa tarjottavalle asuntokannalle. Muuttotappiokunnissa vuokratyöyhteisöt toisaalta reagoivat joustavasti hakijatilanteen muutoksiin, esimerkiksi rakennustyömaille töihin tulevien asunnontarpeeseen, kun taas kasvukeskuksissa asukasrakenne on stabiilimpi. Esityksen mukaan säännökset kunnan mahdollisuudesta myöntää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalinnassa sekä mahdollisuudesta valita asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa asukkaaksi muita hakijoita olisivat sovellettavissa myös enimmäistulorajoihin. Tällä tavoin säilytettäisiin vuokratyöyhtiöissä mahdollisuus tarvittaessa mukauttaa asukasvalintaa paikallisiin olosuhteisiin silloin, kun tämä ei heikentäisi pienituloisten hakijoiden asunnonsaantia, ja ehkäistä siten käyttöasteen alenemisesta johtuvia taloudellisia vaikeuksia.

²⁶ Kauppinen, Timo ja Mukkila, Susanna: Lähiöalueiden väestörakenteen kehitys suurissa kaupungeissa vuosina 1995-2019, THL:n työpäpaperi 38/2022, <https://www.julkari.fi/handle/10024/144980> (viitattu 26.10.2023); Saikkonen ym.: Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla. THL 2018, <https://www.julkari.fi/handle/10024/136125> (viitattu 27.10.2023)

Pääkaupunkiseudun osalta vuoden 2014 asukasrakenneselvityksessä selvitettiin, missä määrin asukasrakenne erosi toisistaan kaupunkien ja muulla omistuspohjalla toimivien niin sanottujen yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen omistamissa ara-vuokra-asunnoissa. Tulosten mukaan yleishyödyllisten omistajien vuokra-asukkaat olivat hieman parempituloisia kuin kaupunkien, mutta silti pienituloisia verrattuna muihin hallintamuotoryhmiin. Yleishyödyllisten omistajien vuokralaisissa oli myös jonkin verran suurempi osuus työssäkäyviä sekä pariskuntia ja kahden vanhemman perheitä kuin kaupunkien vuokralaisissa. Edelleen yleishyödyllisten omistajien vuokra-asukkaat olivat keskimäärin koulutetumpia ja nuorempia sekä he olivat asuneet asunnossaan lyhyemmän aikaa kuin kaupunkien vuokra-asukkaat.²⁷ Näin ollen voidaan arvioida, että enimmäistulorajat vaikuttaisivat yleishyödyllisten vuokra-asuntoyhteisöjen asukasrakenteeseen enemmän kuin kuntien omistamien vuokra-asuntoyhteisöjen asukasrakenteeseen. Toisaalta selvityksen tekemisestä on kulunut aikaa, ja osa siinä tarkastelluista yhteisöistä on voinut suunnata toimintaansa esimerkiksi erityisryhmien asumiseen tai vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

Vaikutukset valtion- ja kuntatalouteen sekä viranomaisiin

Esityksellä ei olisi välittömiä vaikutuksia valtionalouteen. Välillisesti ara-vuokra-asuntojen kohdentuminen tehokkaasti pienituloisille voi vähentää asumis- ja toimeentulotukimenoja. Tämän toteutuminen riippuu siitä, miten hyvin pienituloisia siirtyisi vapaarahoitteisista asunnoista ara-vuokra-asuntoihin ja ara-vuokra-asuntojen riittävydestä heille. Lisäksi tukimenoihin vaikuttavat muun muassa ara-vuokratason kehittyminen ja tukiehdot.

Kuntien talouteen vaikutukset näkyisivät pitkälti kuntaomisteisten vuokrataloyhtiöiden talousvaikutusten kautta. Toimeentulotukimenojen mahdollinen väheneminen kohdistuisi myös kuntiin toimeentulotuen osarahoittajina. Välittömästi enimmäistulorajojen käyttöön ottaminen vaikuttaisi kuntien valvontatehtävän hoitamiseen. Valvonnassa tulisi erikseen kiinnittää huomiota tulorajojen noudattamiseen, ja mahdollisissa poikkeustapauksissa tarkistaa poikkeamisen perusteiden lainmukaisuus. Jotkut kunnista hoitavat itse asukasvalintaa, jolloin enimmäistulorajojen huomioon ottaminen asukasvalinnassa kuuluisi kunnan tehtäviin. Esimerkiksi Helsingin kaupunki hoitaa kaupungin yhtiöiden asukasvalinnan.

Asukasvalinta-asetuksen 7 §:n mukaisten tilapäisten poikkeuslupien myöntäminen on kunnan tehtävä. Poikkeuslupia haettaneen jatkossa melko harvoin yksinomaan tulorajoista poikkeamisen vuoksi, vaan taustalla arvioidaan pääsääntöisesti olevan laajempi tarve poiketa asukasvalintaperusteista. Poikkeuslupasääntöksen esitettyjen täsmennysten tavoitteena on helpottaa kunnan soveltamisharkintaa. Lisäksi tarkoitus on sallia kunnalle nykyistä enemmän liikkumavaraa poikkeusluvan voimassaoloajan määrittämiseen.

Lisäksi kuntien käsiteltäväksi voisi tulla asunnonhakijoiden kanteluita, jotka koskisivat enimmäistulorajojen soveltamista vuokrataloyhteisöjen asukasvalinnassa. Milloin

²⁷ Hirvonen et al. Näkökulmia ara-vuokra-asumiseen: Selvitys ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta ja asukasvalinnasta ara-aso-asuntoihin. Ympäristöministeriön raportteja 2014:15, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/135161> (viitattu 4.10.2023)

asukasvalinnan tekijä on kuitenkin kunta, kantelun voi osoittaa esimerkiksi kunnan johdolle, valtioneuvoston oikeuskanslerille tai eduskunnan oikeusasiamiehelle. Asukasvalinnassa on siirrytty kantelumenettelyyn 1.9.2023 lukien. Aiemmin asukasvalintoihin voitiin hakea oikaisua. Menettelymuutoksen on arvioitu voivan vähäisesti lisätä kuntien työmäärää etenkin pääkaupunkiseudulla ja isoissa kunnissa, sillä kantelumenettely saattaa näyttäytyä asiakkaalle yksinkertaisempaan tapaan toimia kuin oikaisuvaatimus, joita kunnissa ei ole juurikaan käsitelty (HE 248/2022 vp).

Aran keskeisenä tehtävänä olisi asukasvalintaoppaan päivittäminen enimmäistulorajojen edellyttämällä tavalla. Lisäksi Aran olisi tiedotettava ja neuvottava vuokrataloyhteisöjä ja kuntia asiasta. Aralle aiheutuisi lisätyötä erityisesti uudistuksen alkuvaiheessa.

Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

Erilaiset sosiaalisen asumisen järjestelmät heijastelevat vahvasti kunkin maan sosiaaliturvajärjestelmää kokonaisuutena. Asuntopolitiikan toteutus on polkuriippuvaista sekä sidoksissa kontekstiin ja paikallisiin instituutioihin. Tyypillisesti sosiaalista asumista tukeviin järjestelmiin liittyy tasapainoileminen väärin ohjautuvan tuen ja sosiaalisen asuntokannan marginalisoitumisen välillä.²⁸

Toisaalta ara-vuokra-asuntokannan tehtävänä on edistää myös muita asuntopoliittisia tavoitteita. Asukasvalinnan tavoitteena on, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Ara-vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisimmille ja vähävaraisimmille asukkaille voi edistää asuinalueiden eriytymistä eli segregatiota. Näin tapahtuu erityisesti, jos maanomistusolosuhteisiin ja asuntopoliittisiin syihin liittyen ara-vuokratalot keskittyvät tietyille alueille kunnissa, jolloin alueilla ei synny sosiaalista sekoittumista eri asumismuotojen kautta. Ara-vuokratalojen sijoittaminen eri asuinalueille tarkoittaa toisaalta suurempaa ara-vuokratason vaihtelua. Kaikkein pienituloisimmat eivät pysty sijoittumaan kalleimpiin ara-vuokra-asuntoihin, mikä voi viivästyttää siirtymistä vapaarahoitteisesta asuntokannasta ara-asuntokantaan erityisesti kireimmän asuntomarkkinan ja korkeimpien asumiskustannusten alueilla.

Vuosien 2017–2018 tulorajakokeilun aikaan selvitettiin asumisen aikaisen tulojen määrääikaistarkistamisen vaikutuksia muun muassa haastatteluin ja kyselyin. Selvityksessä nousi esille ara-toimijoiden huoli talojen ja asuinalueiden kielteisestä leimautumisesta. Huoli liittyi kuitenkin enemmän tulojen määrääikaistarkistuksista mahdollisesti seuraavaan asumisturvan heikkenemiseen kuin itse asukasvalinnan

²⁸ Ks. Keinänen ym. Asuntoja pienituloisille? Selvitys ARA-vuokra-asukkaiden tulojen tarkistusten vaikutuksista pääkaupunkiseudulla. Ympäristöministeriön raportteja 8/2018, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/160491>; Ruonavaara ym. Asuntopolitiikkaa Euroopassa – Mitä voimme oppia? Ympäristöministeriön julkaisuja 2020:30, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162616>; Lahtinen ym. Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:8, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165488> (viitattu 14.3.2024).

tulorajoihin.²⁹ Tulorajat, jotka on mitoitettu siten, että työssäkäyvät voivat olla merkittävä asukasryhmä kuten nykyisin, eivät itsessään huomattavasti muuttaisi asukasrakennetta. Ympäristöministeriön kyselyssä ara-vuokrataloyhteisöille ja kunnille sekä lausuntopalautteessa tuotiin kuitenkin esille huolta segregaatian lisääntymisestä.

Ehdotetut enimmäistulorajat lapsikorotuksineen olisivat sellaiset, että monilla aloilla työssäkäyvillä säilyisi mahdollisuus hakea ara-vuokra-asuntoa. Tulorajojen ei siten arvioida muodostavan merkittävää kannustinloukkua työn vastaanottamiseen. Selkeä tuloraja voi kuitenkin jossain määrin synnyttää lieveilmiötä, jossa jotkut asunnonhakijat pyrkivät salaamaan tulojaan tai hankkivat osan ansioistaan pimeänä pysyäkseen tulorajojen alapuolella. Toiseksi asunnonhakija saattaisi esittää ruokakuntansa todellista pienempänä, jolloin esimerkiksi perheen toinen tulonsaaja ei virallisesti muuttaisi asuntoon. Nämä ovat vuosien 2017–2018 tulorajakokeiluun liittyneessä selvityksessä esille nousseita mahdollisia lieveilmiöitä. Kokonaisuutena enimmäistulorajojen käyttöön ottamisen voidaan kuitenkin arvioida selkeyttävän tilannetta siten, että tulorajat ylittävät hakijat lähtökohtaisesti hakeutuvat muuhun asuntokantaan.

5 Lausuntopalaute

Kuntien ja kuntaomisteisten vuokrataloyhteisöjen lausunnoissa yhtä lukuun ottamatta tulorajojen käyttöönottoa vastustetaan tai siihen suhtaudutaan kriittisesti. Myös asukkaita edustavien tahojen lausunnot ovat kielteisiä. Ei-kuntaomisteisten vuokrataloyhteisöjen ja järjestöjen osalta pääpiirteissään valtion tukemaa asuntokantaa edustavat toimijat eivät kannata tulorajoja, mutta vapaarahoitteisia asuntomarkkinoita edustavat toimijat kannattavat niitä. Osa järjestötoimijoista pidättyy ottamasta yksiselitteistä kantaa. Valtion viranomaisista Kansaneläkelaitos ja valtiovarainministeriö puoltavat tulorajojen käyttööntamista, muut suhtautuvat kriittisesti tai neutraalisti.

Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen jättämistä tulorajojen soveltamisen ulkopuolelle kannatetaan yksimielisesti. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry ehdottaa säännöksessä käytettäväksi vakiintunutta sanamuotoa ”Enimmäistulorajoja ei kuitenkaan sovelleta valittaessa asukkaita erityisryhmille tarkoitettuihin asuntoihin, jotka on tarkoitettu erityistä tukea asumisessaan tarvitseville”.

Asetusluonnoksen mukaisia mahdollisuuksia poiketa tulorajoista pääsääntöisesti kannatetaan lausunnoissa ja pidetään niitä erittäin tarpeellisina. Asunnon vaihtamisen osalta pidetään tärkeänä ehdotusta, jonka mukaan tulorajat eivät koskisi asukkaasta riippumattomia vaihtoja.

Tulorajojen vastustamisen pääasiallisena perusteena esitetään se, että asukasvalinnat kohdentuvat jo nykyisin hallitusohjelman tavoitteen mukaisesti, ja muutosta pidetään siten perusteettomana. Tulorajojen ei nähdä merkittävästi edistävän hallitusohjelman tavoitetta. Myös monissa lausunnoissa, joissa tulorajoihin ei oteta yksiselitteistä kantaa, todetaan niiden vaikutus tavoitteeseen nähden tosiasiaassa vähäiseksi.

²⁹ Keinänen ym. Asuntoja pienituloisille? Selvitys ARA-vuokra-asukkaiden tulojen tarkistusten vaikutuksista pääkaupunkiseudulla. Ympäristöministeriön raportteja 8/2018, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/160491> (viitattu 27.10.2023)

Tulorajojen arvioidaan aiheuttavan kannustinloukun työuralla etenemiseen, epäsäännöllisiä tuloja saaville sekä perheen perustamiseen. Yhteisvaikutuksena työelämän uudistusten kanssa voi olla asukkaan työtilanteen nykyistä suurempi muutosherkkyys ja siten myös tulotilanteen vaihtelu. Osa lausunnonantajista ei kuitenkaan pidä tulorajojen kannustinloukkuvaikutusta olennaisena tulorajojen väljyyteen ja nykyiseen asukasrakenteeseen nähden. Pienempien kuntien ja niissä toimivien vuokratyöyhteisöjen lausunnoissa nähdään tulorajojen estävän muuttamista kuntaan työpaikan perässä silloin, kun kunnan vuokra-asuntomarkkinat toimivat pääasiassa ara-vuokra-asuntojen voimin.

Useimmissa vuokratyöyhteisöjen ja myös monen järjestön lausunnossa vaihtamisen sopivampaan asuntoon arvioidaan hankaloituvan, jolloin asunnot eivät vapaudu hakijoille, joille ne sopisivat paremmin. Varsinkin pienten asuntojen vapautumisen arvioidaan vähenevän. Osassa lausunnoista ehdotetaan, että jos tulorajat otetaan käyttöön, asunnon vaihtaminen rajattaisiin niiden ulkopuolelle.

Tulorajat nähdään myös asumisturvaa heikentävänä muutoksena. Järjestötoimijoiden lausunnoissa nostetaan esille asumisolosuhteiden pysyvyyden merkitys lapsille ja heidän kehitykselleen. Suurissa perhe-elämän muutoksissa tulorajat eivät saisi aiheuttaa lisäkuormitusta siten, ettei voitaisi vaihtaa asuntoa samalla asuinalueella.

Kuntien ja vuokratyöyhteisöjen sekä useiden järjestöjen lausunnoissa arvioidaan tulorajojen voimistavan segregatiota ja vaikeuttavan mahdollisuutta edistää monipuolista ja sosiaalisesti tasapainoista asukasrakennetta. Osassa kuntien lausunnoista kuitenkin muutoksella ei nähdä paikallisesti merkittävää segregatiovaikutusta johtuen tulorajojen väljyydestä ja nykyisin jo vallitsevasta asukasrakenteesta.

Tulorajojen katsotaan myös leimaavan ara-vuokra-asunnot entistä selkeämmin pienituloisen väestön asunnoiksi ja voivan edistää asuntomarkkinoiden polarisaatiota. Tulorajojen seurauksena osoite paljastaisi jatkossa asukkaiden tulotason. Eriytymisellä nähdään kielteisiä vaikutuksia lasten ja nuorten mahdollisuuksiin kokea pysyviä myönteisiä siirtymiä omalla asuinalueella sekä päästä kiinni laadukkaaseen koulutukseen ja työmahdollisuuksiin. Segregaation torjumisesta ja ara-tuotannon roolista siinä kaivataan lausuntopalautteessa myös lisää tutkimusta. Tulorajojen vaikutusten seuraamisen tärkeyttä painotetaan monissa lausunnoissa.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu kiinnittää huomiota siihen, että alueellinen yhdenvertaisuus ei välttämättä toteudu, jos enimmäistuloraja on koko Suomessa sama. Oikeusministeriö katsoo, ettei esityksessä ole arvioitu asianmukaisesti vaikutuksia yhdenvertaisuuteen, joten sen perustella ei voida arvioida vaikutuksia eri väestöryhmiin. Esimerkiksi eri etnisten ryhmien sosioekonominen asema voi poiketa valtaväestöstä eikä muodollinen yhdenvertaisuus välttämättä takaa tosiasiallista yhdenvertaisuutta.

Kunnat ja kuntaomisteiset vuokratyöyhteisöt arvioivat tulorajojen käyttöön ottamisen lisäävän hallinnollista työmäärää ja kustannuksia, mukaan luettuna ohjelmistokehityksen kustannukset, sekä vuokratyöyhteisöissä että kunnissa. Vuokratyöyhteisöt ja muut vuokra-asuntotoimijat arvioivat, että tulorajat hidastavat asunnonvälitystä ja aiheuttavat tyhjäkäyntiä. Tulorajojen arvioidaan aiheuttavan myös

epätietoisuutta siten, ettei asuntoa uskalleta hakea, mikä pitkällä tähtäimellä vaikuttaa asuntojen käyttöasteeseen. Myös neuvonnan ja ohjeistuksen tarpeen nähdään lisääntyvän. Etenkin pienten kuntien vuokrataloyhteisöt nostavat esiin huolen resurssiensa riittävydestä. Lausunnoissa huomautetaan, että omakustannusperiaatteen vuoksi kustannusten kasvusta seuraa vuokrankorotuspaineita. Ara arvioi lausunnossaan, että asukasvalintaa koskevien ohjeiden päivittämisen lisäksi ehdotettu asetusmuutos lisäisi ohjaus- ja koulutustarvetta sekä yleisesti yhteydenottoja, mikä merkitsisi henkilöstöresurssin lisätarvetta Aran ohjaus- ja valvontatehtäviin. KOVA ry, Y-Säätiö ja VAV Asunnot Oy esittävät, että tulorajoja sovellettaisiin asukasvalintaan 1.6.2025 lukien, jotta valmistautumisaikaa olisi riittävästi.

Suomen Kuntaliiton mukaan kysymys, jota tulorajoilla pyritään ratkaisemaan, liittyy pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoista käytyyn keskusteluun, eikä Suomen Kuntaliitto kannata sen ratkomista valtakunnallisella ohjauksella. Kuntaspesifeihin asumisen kysymyksiin voidaan löytää sopivia ratkaisuja kuntien omistajaohjauksella. Kannattavuuden rajoilla toimivia pienempien kuntien vuokrataloyhtiöiden toimintamahdollisuuksia tulisi lisärasitteiden ja -kustannusten sijaan keventää ja joustavoittaa. Myös joissakin kuntien vuokrataloyhteisöjen lausunnoissa tuodaan esille, että väestöään menettävillä alueilla asukasvalintaa tulisi päinvastoin joustavoittaa.

KOVA ry, Asuntosäätiö ja Y-Säätiö esittävät, että jos tulorajat otetaan käyttöön, ne tulisivat sovellettaviksi vain pääkaupunkiseudulla. Muutamissa pienempien kuntien ara-vuokrataloyhteisöjen lausunnoista yhdytään edellä mainittuun esitykseen tai todetaan, että tulorajat olisivat perusteltuja kasvukeskuksissa. Kasvukeskuksista tulleissa lausunnoissa niitä ei kuitenkaan nähdä hyödyllisinä.

Valtiovarainministeriön lausunnon mukaan valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa tulisi tarkastella julkisena tukena samaan tapaan kuin suoria julkisia tukia. Tulorajojen käyttöönotto vähentäisi tuen kohdistumista keski- ja hyvätuloisille kotitalouksille, erityisesti kahdelle ylimmälle tulokymmenykselle, ja osaltaan parantaisi valtion tukemien vuokra-asuntojen saatavuutta alempiin tulokymmenyksiin kuuluvien kotitalouksien näkökulmasta.

Kojamo Oyj ja YH-kodit, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry ja Suomen Vuokranantajat ry kannattavat lausunnoissaan tulorajojen käyttöönottamista. Osassa lausunnoista katsotaan, että tulorajojen lisäksi tulisi ottaa käyttöön tulojen tarkistaminen vuokrasuhteen aikana asuntojen oikeudenmukaisen kohdentumisen varmistamiseksi. Muutamissa lausunnoissa pidetään tärkeänä tulorajojen läpinäkyvää valvontaa sekä nähdään niiden vahvistavan ara-tuotannon yhteiskunnallista hyväksyttävyyttä. Rakli ry sekä Suomen Vuokranantajat ry pitävät kuitenkin esitettyä tulorajaa niin korkeana, ettei sillä toteudu hallitusohjelman kirjaus asuntojen ohjaamisesta jatkossa tarkemmin pienituloisille. Myös SATO Oyj:n ja Kojamo Oyj:n mukaan tulorajat tulisi asettaa siten, että ara-vuokra-asunnot kohdentuvat kaikista pienituloisimmille. Suomen Kiinteistöliitto ry ehdottaa tulorajojen asettamista siten, että niiden perusteella asuntoihin olisivat oikeutettuja viiteen alimpaan tuloluokkaan kuuluvat asuntokunnat.

Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen arvion mukaan asunnot on kuitenkin perusteltua pitää käytettävissä myös keskituloisille, erityisesti asunnonvaihtajille aiheutuvien kannustinloukkujen ja segregaatioriskien hillitsemiseksi, vaikka uudistuksen hyödyt

voivatkin jäädä rajallisiksi. Lausunnon mukaan valittujen tulorajojen perustuminen joihinkin tulojakauman pisteisiin voisi olla tietoon perustuvan päätöksenteon näkökulmasta perusteltua.

Kelan näkemyksen mukaan esitetyt tulorajat edistäisivät asukasvalinnan taustalla olevia tavoitteita. Kelan mukaan esityksellä ei olisi välittömiä vaikutuksia etuuskäsittelyyn, koska yleisen asumistuen ja toimeentulotuen piirissä olevat henkilöt ovat niin pienituloisia, että he käytännössä aina alittavat esityksen mukaiset asukasvalinnan tulorajat. Kela pitää segregaaation torjumisen näkökulmasta hyvänä, että tulorajoista huolimatta erityyppisillä ruokakunnilla, kuten monilla työssäkävillä ruokakunnilla on edelleen mahdollisuus valtion tukemaan vuokra-asuntoon.

Sosiaali-, terveys- ja kasvatustieteiden tutkimuskeskus Tehy ry katsoo, että tuloraja on asetettu liian matalaksi. Huomioon tulee lausunnon mukaan ottaa alan henkilöstöpula sekä sote- ja kasvatustieteiden ammattilaisten tarve asua lähellä työpaikkojaan. Palvelualueiden ammattiliitto PAM toteaa, että suuri osa yksityisten palvelualueiden työntekijöistä ei tuloillaan yllä suunniteltujen tulorajojen tasolle. PAM ei kuitenkaan näe tulorajoja erityisen tarpeellisina, ja katsoo ettei niiden tule olla ainakaan alhaisemmat.

Muutamissa vuokra-asuntotoimijoiden lausunnoissa kritisoidaan bruttokuukausituloja tarkastelun pohjana. Tulojen nähdään antavan liian kapean kuvan hakijan taloudellisesta tilanteesta, kun huomioon ei oteta esimerkiksi elatusmaksuja ja ulosottoa, ja sosiaalietuuksien aseman etuoikeutettuina tuloina nähdään aiheuttavan epätasa-arvoisuutta. Vaihtelevia tuloja saavien asukkaiden paremmaksi huomioimiseksi vaihtoehtona esille nousee vuosituloraja. Useissa lausunnoissa huomautetaan joko tarpeesta sitoa tulorajat indeksiin tai tarpeesta päivittää tulorajoja säännöllisesti vastaamaan tulokehitystä. Lapsikorotusta koskevaa poikkeusta pidetään tärkeänä vuoroviikko- ja etävanhemman luona asumisen kannalta, mutta myös kodin ulkopuolelle sijoitettujen ja huostaan otettujen lasten oikeuksien kannalta. Jotkut lausunnonantajat huomioivat kuitenkin sen, ettei säännöstasolla oleva poikkeamismahdollisuus välttämättä tosiasiallisesti paranna etävanhemman asemaa. Vuokralaiset ry:n lausunnossa katsotaan, että etävanhemman enimmäistulorajaa määriteltäessä tulisi aina huomioida lapset ja lisäksi laajennettun oppivelvollisuuden piirissä olevat yli 18-vuotiaat. Useissa lausunnoissa pidetään ehdotettujen tulorajojen lapsikorotuksia alhaisina ja ehdotetaan lapsikorotusten muuttamista vastaamaan paremmin Aran asukasvalintaoppaan mukaista kulutusyksikköjen suhdetta. KOVA ry esittää ehdotetun säännöksen muuttamista seuraavasti: ”Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, enimmäistulorajaa korotetaan jokaisesta lapsesta 1 770 eurolla”. Oikeusministeriön lausunnon mukaan lapsikorotusta koskevan säännöksen luontevampi paikka voisi olla ehdotetun 6 §:n 3 momentin sijaan asetuksen 4 §:ssä.

Asukasvalinta-asetuksen 7 ja 8 §:n poikkeussäännösten osalta lausunnoissa painotetaan käyttöasteen merkitystä vuokraloyhteisön toiminnan ja vuokrien kohtuuhintaisuuden kannalta. Asuntojen tyhjillään olon välttämistä korostetaan erityisesti muuttotappioalueilla. Paitsi vuokraloyhteisön talouden, myös työvoiman liikkuvuuden ja alueen elinvoimaisuuden kannalta pidetään erittäin tärkeänä mahdollisuutta tarjota tyhjillään olevia asuntoja niitä tarvitseville, kuten työssäkävillä

lapsiperheille. Lausuntopalautteessa nousee esille huoli siitä, että tulorajat ylittävät eivät poikkeuksen mahdollistavissa tilanteissa hae asuntoa, jolloin käyttöastetta ei kyetä parantamaan. KOVA ry:n mukaan rakennemuutosalueilla on paljon suuria perheasuntoja, jotka ovat liian suuria ja kalliita yhden ja kahden hengen ruokakunnille, joihin hakijat painottuvat. Lisähaastetta tuovat perustoimeentulotuen edellytys asumismenojen kohtuullisuudesta sekä esteettömien asuntojen tarve. Myös pienten ja keskisuurten kuntien vuokrataloyhtiöiden lausunnoissa tulee esille, että olemassa oleva asuntotarjonta ei vastaa kysyntää. Kuitenkin myös kasvukeskuksissa on matalamman käyttöasteen asutuskohteita ja isoja asuntoja, joihin poikkeamista tarvitaan, ja lisäksi tyhjiä asuntoja hyödynnetään lyhytaikaisiin, kiireisiin asunnontarpeisiin.

Suomen Kiinteistöliitto ry toteaa, että merkittävässä määrässä kuntia omakustannusperusteiset ara-asunnot eivät enää ole kilpailukykyisiä, kun markkinahintaista tarjontaa on kasvavassa määrin tarjolla ”kohtuuvuokraisina”. Lausunnossa katsotaan, että ara-asuntoja tulisi vapauttaa nykyistä etupainotteisemmin käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos vaikuttaa todennäköiseltä, että ara-asuntoja jää pysyvästi ilman vuokralaisia.

Valtiovarainministeriön lausunnossa arvioidaan, että asetusluonnoksen mukainen mahdollisuus poiketa tulorajoista ja muista asukasvalintaperusteista kokonaan, kun ne täyttäviä hakijoita ei ole, riittänee estämään tulorajoista aiheutuvan asuntojen tyhjäkäytön etenkin muuttotappiopaikkakunnilla.

Tilapäisen poikkeuslupan osalta lausunnoissa nousee esille tarpeellisia huomioon otettavia perheen olosuhdemuutostilanteita ja arvio, että tällaiset tilanteet ovat lisääntymässä. Yhdenvertaisuusvaltuutettu ehdottaa, että tulorajoista tulisi voida poiketa lähisuhdeväkivallasta johtuvan kiireellisen asunnontarpeen vuoksi.

Poikkeuslupien määräaikaisuus nostetaan muutamassa lausunnossa esille asumisturvaa heikentävänä ja hallinnollisen työn määrää lisäävänä tekijänä sekä ilmaistaan huolta kuntien resursseista vastata poikkeamispyyntöihin nopeasti. Joissakin lausunnoissa katsotaan, että vuokranantajan tulisi itse voida arvioida poikkeamisen edellytykset. Esille tulee myös yhtiökohtainen mahdollisuus hakea määräaikaista vapautusta tulorajoista, jos yhtiössä on pysyvästi tyhjiä asuntoja tarjolla.

Joidenkin kuntien ja vuokrataloyhteisöjen sekä esimerkiksi Takuusäätiön lausunnoissa nostetaan esille luottohäiriöisten asunnonhakijoiden vaikeus saada asuntoa vapailta vuokramarkkinoilta. Yhdenvertaisuusvaltuutettu katsoo, että myös tulorajat ylittävillä voi olla erityisen kiireellinen asunnontarve. Tällaisia asunnonhakijoita ovat haavoittuvassa asemassa olevat, kuten etnisiin vähemmistöihin kuuluvat henkilöt, jotka kohtaavat paljon syrjintää yksityisillä vuokra-asuntomarkkinoilla. Esimerkiksi Tampereen kaupungin lausunnossa ehdotetaan, että poikkeamisen tulisi olla mahdollista myös, jos asunnon saaminen vapaarahoitteisilta vuokramarkkinoilta on vaikeaa ja tulorajat ylittyvät vain hieman. Lisäksi keinovalikoimaan ehdotetaan poikkeuslupaa, jossa ei noudatettaisi kahden vuoden määräaika.

Oikeusministeriön lausunnon mukaan hyvinvointialueiden toimivalta antaa asetuksen 7 §:n 1 momentin mukaisia poikkeuksia asukasvalinnassa koskevia lupia ei ilmene

selkeästi ainakaan aravarajoituslaista, jossa hyvinvointialueiden osalta on säädetty poikkeavasti ja suppeammin kuin pitkässä korkotukilaissa.

Lausuntopalautteen johdosta perusteluja on täydennetty erityisesti yhdenvertaisuutta, mutta myös muita seikkoja koskevan vaikutusten arvioinnin sekä soveltamistilanteiden tarkemman kuvaamisen osalta. Sääntelytaakkaa on arvioitu tarkemmin valtioneuvostossa käyttöön otetun käytännön mukaisesti. Pääpiirteissään esitys on säilytetty hallitusohjelman mukaisena siten, että enimmäistulorajat koskisivat koko maata ja niiden taso vastaisi lyhyen korkotuen vuokra-asunnoissa käytössä olevia tulorajoja. Tulorajoja ei esitetä sidottavaksi indeksiin, mutta niiden toimivuutta seurattaisiin ja tarvittaessa niitä päivitetäisiin, mukaan luettuna lapsikorotusten määrä. Tilapäisen poikkeusluvan enimmäisvoimassaoloa esitetään kuitenkin pidennettäväksi ja edellytyksiä täsmennettäväksi. Tulorajojen ulottaminen koskemaan myös asunnonvaihtoja nähdään hakijoiden keskinäisen yhdenvertaisuuden ja asuntojen kohdentamisen kannalta oleellisena, vaikka se merkitsisikin lisätyötä asunnonvaihtohakemusten käsittelyssä nykyiseen sääntelyyn nähden. Säännös, joka koskee lapsikorotusta lapsen asuessa virallisesti muualla, toteutettaisiin alkuperäisen esityksen mukaan poikkeussäännöksenä, jotta asukasvalinnassa pystyttäisiin paremmin harkitsemaan hakijoiden tarpeita kokonaisvertailussa ja säännöksen vaikutuksia pystyttäisiin seuraamaan. Poikkeussäännösluonteensa vuoksi säännös pysyisi 6 §:ssä. Lisäksi ehdotettaviin säännöksiin on tehty teknisiä korjauksia. Asetuksen esitetään edelleen tulevan voimaan 1.1.2025, jolloin toimeenpanoon valmistautumiseen jäisi yli puoli vuotta aikaa.

Esityksestä on poistettu hyvinvointialueiden toimivalta tilapäisen poikkeuksen antamiseen, ja asia siirretty toteutettavaksi erikseen annettavan hallituksen esityksen yhteydessä, jolloin voidaan täydentää sääntelyä myös lain tasolla.

Hallitusohjelman mukaisesti ympäristöministeriö tulee erikseen selvittämään mahdollisuutta ylläpitää sosiaalisen asuntotuotannon edullista vuokratasoa nostamalla hyvätuloisten asukkaiden vuokria tietyn tulorajan jälkeen ja mahdollisuutta solmia jatkossa vuokrasopimukset määräaikaisiksi siten, että asunnot eivät ole määräajan jälkeen hyvätuloisten käytettävissä. Myös asukasvalinnan tulorajojen vaikutuksia tullaan seuraamaan niiden käyttöönoton jälkeen.

6 Voimaantulo

Asetuksen on tarkoitus tulla voimaan 1. päivänä tammikuuta 2025.

Esitys **Esitetään, että valtioneuvosto antaa asetuksen asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta.**