35. 20. Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen TAE 2016

Asuntorahastosta varaudutaan tukemaan noin 7 500 uuden korkotukiasunnon rakentamista. Valtion asuntorahaston vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukivaltuudeksi esitetään 1 170 miljoonaa euroa (sama määrä kuin tänä vuonna). Lisäksi esitetään 100 miljoonaa euroa asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainojen valtiontakausvaltuuteen. Lisäksi varaudutaan tukemaan yleishyödyllisyyssäännösten ulkopuolisella valtion täytetakauksella 2 000 vuokra-asunnon rakentamista. Asuntorahastosta myönnettävään erityisryhmien investointiavustusten myöntövaltuuteen esitetään varattavaksi 122,2 miljoonaa euroa (tänä vuonna 120 miljoonaa euroa).

Uudistettavien MAL-aiesopimuksien toteutumisen tueksi esitetään kannustimia. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi esitetään, että Helsingin seudun aiesopimuskunnille voitaisiin myöntää määräaikaisia käynnistysavustuksia yhteensä 10 miljoonaa euroa. Asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamista esitetään aiesopimusalueilla avustettavaksi 15 miljoonalla eurolla.

Korjausavustuksilla tuetaan ikääntyneiden kotona asumista

Korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksiin varataan 25 miljoonaa euroa, josta 2,8 miljoonaa euroa rahoitetaan valtion asuntorahastosta. Tänä vuonna korjausavustuksia on käytössä 40 miljoonaa euroa. Avustuksesta valtaosa suunnataan uusien hissien rakentamiseen ja vanhusten ja vammaisten asuntojen korjauksiin. Molemmilla edistetään ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman toimeenpanoa. Energia-avustuksia myönnetään pientalojen energiakorjauksiin. Asumisneuvontaan suunnataan 900 000 euroa.

Muita muutoksia talousarvioesityksessä

Määräaikainen asuinalueohjelma loppuu. Kosteus- ja hometalkoot (v.2009 – 2015) loppuvat. Ohjelman periaatepäätös on toteutettu ja kehittämistoimia viety lainsäädäntöön, koulutukseen ja käytäntöihin. Lisäksi käytössä olleet asuntorakentamisen elvytystoimet loppuvat; takauslainoille ei ole enää käynnistysavustusta (3 milj. euroa), käyttötarkoituksen muutosavustusta (2 milj. euroa) ei ole, eikä alennettu omavastuukorko ole enää käytössä.

Ajankohtaisia asioita

Käynnissä on useita Rakentamista sujuvoittavia ja rakentamisen prosesseja nopeuttavia uudistuksia. ELY-keskuksille kuuluva poikkeamistoimivalta siirretään kuntiin (HE eduskunnalle 2015). Maakuntakaavojen ja yhteisten yleiskaavojen vahvistamisesta ympäristöministeriössä ollaan luopumassa (HE eduskunnalle 2015). Muutoksenhakua kaava-asioissa ollaan rajoittamassa (HE 2016). Kaavajärjestelmää ja rakentamisen lupajärjestelmiä ollaan uudistamassa. Uudistuksessa on tarkoitus muun muassa sujuvoittaa täydennysrakentamista ja rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista, helpottaa hajarakentamista, lieventää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen ohjausta ja muuttaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten roolia kaavoitus- ja rakentamisasioissa neuvoa-antavaksi. Lisäksi rakentamisen lupa- ja valvontajärjestelmä arvioidaan

Asuntotuotannon ja erityisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa pyritään lisäämään luomalla uusi 10 vuoden malli valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamiseen. Tällä hetkellä asiassa käynnissä Hannu Rossilahden selvitystyö, jonka määräaika on 30.10. Valmistelussa on valtion tukemien asuntojen omistajille asetetusta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luopuminen uuden tuotannon osalta, ja rajoitusten muuttaminen kohdekohtaisiksi. Ensi vuoden alusta alkaen on tarkoitus ARA-asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos vapautuva pääoma käytetään asuntotuotantoon tai asuntokannan korjaamiseen.

Lisäksi käynnissä on ARA-asuntojen asukasvalintaa muuttaminen niiden kohdentumisen parantamiseksi palauttamalla ARA-asuntoihin tulorajat. Eritysryhmien investointiavustusten kohdentumista ollaan myös

kehittämässä. Valmistelussa on myös poikkihallinnollinen AUNE-ohjelma asunnottomuuden ehkäisemiseksi.

YM:n rooli asuntosektorilla

Ympäristöministeriö vastaa kaavoituksen, maankäytön ja rakentamisen ohjaamisesta ja niihin liittyvästä lainsäädännöstä (maankäyttö- ja rakennuslaki ja rakentamismääräykset). Näiden asioiden kohdalla ympäristöministeriö ohjaa elinkeino- ja ympäristökeskuksia.

Asuntopolitiikan osalta ympäristöministeriölle kuuluu yleinen asuntopoliittinen valmistelu sekä tukipolitiikka lukuun ottamatta asumistukijärjestelmiä ja asumiseen liittyviä verotuksellisia tukia. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ympäristöministeriö alainen virasto. Ympäristöministeriö toteuttaa toimialueellaan lisäksi erillisohjelmia ja kehittämishankkeita yhteistyössä kuntien ja toimijoiden kanssa

Valtion käytössä olevat keinot vaikuttaa asumisen hintaan

Asuntojen hinnat ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat määräytyvät asuntomarkkinoilla asuntojen kysynnän ja tarjonnan mukaan. Asuntopolitiikan johtavana ajatuksena on pyrkiä lisäämään asuntorakentamista niillä seuduilla, joilla asuntotarjonta on kysyntää nähden liian vähäistä ja asuntojen hinnat sekä vuokrat korkeita.

Valtion tukema asuntotuotanto suunnataan pääosin kasvukeskuksiin (poikkeuksena erityisryhmien, etenkin ikääntyneiden asunnot). Valtion tuki asuntotuotantoon alentaa tuettavien asuntojen rakennuskustannuksia, ja asunnoissa käytössä olevan omakustannusvuokran, jossa vuokra perustuu toteutuneisiin kustannuksiin, avulla tuki siirtyy vuokralaisen hyväksi. Asukasvalinnalla asunnot kohdennetaan niitä eniten tarvitseville. Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat ovat kasvukeskuksissa selvästi vapaarahoitteisia vuokria alemmalla tasolla. Lisäksi valtion tukemien vuokra-asuntojen kohtuuhintaiset vuokrat vaikuttavat myös yleistä vuokratasoa madaltavasti.

Asumistukijärjestelmillä alennetaan pienituloisten asumismenoja. Asumistuki kohdentuu hyvin tuen tarpeen mukaan.

Kasvuseutujen aiesopimuksissa valtio ja seudun kunnat sopivat tonttitarjonnan ja asuntotuotannon lisäämisestä ja joistakin muista seutujen maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvistä asioista tarkoituksena seudun kehittämien kokonaisuutena. Valtio kannustaa aiesopimusten toteutumista kunnallistekniikan rakentamisen avustuksilla sekä Helsingin seudulla käynnistysavustuksilla valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa.

Asumisen verotuksella (kiinteistövero, varainsiirtovero, pääomatulojen vero) ja verotuilla (korkovähennys, myyntivoiton verovapaus, asuntotulon verovapaus) on mahdollisuus vaikuttaa asumisen hintaan. Esimerkiksi korotettua kiinteistöveroa on käytetty tonttitarjonnan lisäämisessä. Verotuet ovat laskennallisesti suurimpia asumisen tukia.

Asumisen hintaan vaikutetaan myös kaavoituksen ja rakentamisen lainsäädännöllä ja ohjaamisella. Maankäyttö – ja rakennuslaki määrittää kaavoitusta ja rakentamista ja rakennusmääräykset määrittävät rakentamisen minimivaatimuksia.