Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta, Asunto- ja ympäristöjaosto

ASIA: HE 30/2015 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2016, Teema: luku 35.20

RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2016.

Lausunnon antajasta

RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLIn jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

Taustaa

Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä asuntotarjonta. Työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi on tärkeää, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja.

Tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille kasvaa koko ajan. Vuokra-asuntotuotannon määrä on kuitenkin ollut liian alhainen jo pitkään, ja asuntopula etenkin pääkaupunkiseudulla on pahentunut jatkuvasti. Heikko taloustilanne, lisääntynyt maahanmuutto ja alkusyksystä merkittävästi kasvanut pakolaisten määrä lisäävät kaikki osaltaan kysyntää. Haasteena on lisätä asuntotuotantoa nykytilanteessa tarpeita vastaavasti.

RAKLI ry
+358 9 4767 5711
Annankatu 24
00100 Helsinki, Finland
rakli@rakli.fi
www.rakli.fi
y–tunnus 1070296–2

Valtion tukijärjestelmä kaipaa kokonaisuudistusta

RAKLI näkemyksen mukaan valtion tukeman lainanjärjestelmän osalta tulisi toteuttaa kokonaisuudistus. Lainajärjestelmä on aikojen kuluessa muotoutunut hyvin monimutkaiseksi ja hankalasti hallittavaksi. Järjestelmää on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu, minkä seurauksena siitä on muodostunut raskaasti hallittava ja jopa oikeusturvan vaarantava. Luottamuksen ja toimijoiden oikeusturvan kannalta on erittäin tärkeää, että asuntopoliittiset päätökset ovat ennakoitavissa ja pitkäjänteisiä.

Osittaismuutosten sijaan olemassa olevat lainajärjestelmät ja -ehdot tulee uudistaa niin, että niistä muodostuu selkeä kokonaisuus, joka ottaa riittävästi huomioon lainoitetun asuntokannan tilanteen ja lainanehtojen vaikutuksen vuokratason kohtuullisuuteen. Kyseessä on kaiken kaikkiaan erittäin laaja ja monimutkainen kokonaisuus, jonka sisällä tehtävät muutokset heijastuvat monin tavoin yhteiskunnan eri sektoreille. Valtion tukitoimien mitoituksessa on ensiarvoisen tärkeää, että vuokrat asettuvat tasolle, johon vuokralaisten maksukyky riittää. Valtion tukeman tuotannon ehtojen tulisi myös olla markkinaehtoista rahoitusta edullisemmat, näin ei esimerkiksi ole ollut vanhan aravalainakannan osalta vaan aravalainojen korot ovat olleet viime vuosina hyvinkin korkeat verrattuna markkinaehtoiseen rahoitukseen.

RAKLI näkemyksen mukaan valtion tukema lainajärjestelmä tulee uudistaa kokonaisuudessaan.

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmaan on kirjattu, että vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi kymmenen vuoden välimalli, joka on avoin kaikille tukiehdot täyttäville ja niihin sitoutuneille toteuttajille. Maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen on nimittänyt ARAn ylijohtaja Hannu Rossilahden selvityshenkilöksi, jonka tulee laatia ehdotus kymmenen vuoden välimallista vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi.

RAKLI on antanut lausunnon selvityshenkilölle 10 vuoden välimallista. Jotta malli on käytännössä toimiva, on sen ehtojen oltava kilpailukykyiset.

Uudistuotanto

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi vuodelle 2015 esitetään 1 170 miljoonaa euroa. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 7 500 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja on 4 000.

Lisäksi talousarviossa on varauduttu 2 000 asunnon rakentamiseen niin sanotulla valtiontakausvälimallilla.

Helsingin seudun asuntotuotannossa on 40 vuoden korkotukilainoitukseen mahdollista saada käynnistysavustusta. Tähän on varattu 10 miljoonaa euroa. Takausvälimallissa vuonna 2015 käytössä ollut määräaikainen pääkaupunkiseudun kuntiin rajautuva käynnistysavustus poistuu.

ARA-tuotantoa koskevien tilastojen mukaan asuntoaloitusten tilanne näyttää pääkaupunkiseudulla ja sen lähikunnissa paremmalta kuin viime vuonna. Normaalia vuokra-asuntotuotantoa on lisännyt alennettu omavastuukorko uudistuotannon osalta sekä Helsingin seudun aiesopimuskunnissa käytössä ollut asuntokohtainen käynnistysavustus.

RAKLIn näkemyksen mukaan ensi vuoden määrärahavaltuutta voidaan pitää kohtuullisena. Käynnistysavustuksen jatkamista niin sanottuun pitkään korkotukimalliin voidaan myös pitää hyvänä. Käynnistysavustuksen alueellisen rajaamisen osalta olisi hyvä harkita sen myöntämistä myös muille MAL-sopimusalueille. Myös omavastuukoron alentamista olisi hyvä jatkaa. Valitettavaa on, että takausvälimalliin määräaikaisesti liitettyä käynnistysavustusta ja tähän liittyvä takausprovision perimättä jättämistä ei esitetä jatkettavan vuonna 2016.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 122,2 miljoonaa euroa vuonna 2016.

Ehdotettua määrärahaa 122,2 miljoonaa euroa pidämme kohtuullisena. Kuitenkin tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen johdosta ja määrärahan nostoon tulisi olla tarvittaessa mahdollisuus.

RAKLI pitää myös erittäin hyvänä, että erityisryhmien investointiavustus säilyy opiskelija- ja nuorisoasunnoilla. Investointiavustus on ollut välttämätön edellytys kohtuuhintaisen opiskelija-asumisen uudistuotannon ja peruskorjausten toteuttamisessa. Investointiavustus on ollut myös opiskelija-asuntojen osalta vaikuttavuudeltaan merkittävä.

Avustukset korjaustoimintaan

Avustukset korjaustoimintaan – määrärahaa esitetään 22,2 miljoonaa euroa. Lisäksi Valtion asuntorahaston varoista voidaan 2015 myöntää korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetun lain (1184/2005) mukaisia avustuksia yhteensä enintään 2,8 miljoonaa euroa. Avustuksia voidaan myöntää vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen, hissien rakentamiseen ja liikkumisesteiden poistamiseen asuinrakennuksissa. Lisäksi avustuksia voidaan myöntää kuntotutkimuksiin kosteusvaurioituneissa, terveyshaittoja aiheuttavissa rakennuksissa. Energia-avustuksia taas voidaan myöntää pienituloisille avustuksensaajaruokakunnille toimenpiteiden kohdistuessa enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävään asuinrakennukseen.

RAKLI pitää valitettavana, että korjaus- ja energia-avustuksia on viime vuosien kuluessa merkittävästi vähennetty ja niillä avustettavien korjausten piiriä supistettu, vaikka korjausten tarve ei ole vähenemässä rakennuskannan ikääntyessä.

Rakentamisen lainsäädäntö ja normiohjaus

Normitalkoot on nostettu yhdeksi hallituksen kärkihankkeeksi. Tämä on RAKLIn näkemyksen mukaan erittäin hyvä asia. Rakentamisen ja asumisen kohtuuhintaisuutta tavoiteltaessa on erittäin olennaista kiinnittää huomiota rakentamisen kustannuksia ja sitä kautta asumisen hintaa merkittävästi nostaviin erilaisiin kaava- ja rakentamismääräyksiin sekä asuntotarjonnan merkittävään lisäämiseen. Jokainen kaavaratkaisu niin julkisivu-, pysäköinti- kuin muidenkin vaatimusten osalta tulee punnita siitä näkökulmasta, mitä sen toteuttaminen maksaa. Näin voidaan hillitä koko ajan nousevia asumisen kustannuksia. Useat kuntien ja valtion veropäätökset nostavat nekin osaltaan asumisen kustannuksia. RAKLI pitääkin tärkeänä, että rakentamisen kustannuksia tarpeettomasti lisäävän sääntelyn vähentäminen toteutetaan pikaisesti.

Lopuksi

Tavoiteltaessa kohtuuhintaista rakentamista ja asumista pitää voida vaikuttaa moniin eri tekijöihin. Ensinnäkin tarvitaan riittävästi rakennuskelpoisia tontteja sekä monimuotoista ja eri hallintamuotoja sisältävää asuntotarjontaa, mikä edesauttaa asuntomarkkinoiden toimivuutta. Purkamalla ja joustavoittamalla sääntelyä sekä luopumalla liian yksityiskohtaisesta kaavoituksesta voidaan alentaa rakentamisen kustannuksia. Muutoksia ja joustavuutta tarvitaan koko ketjuun aina lainsäädännöstä, normeista ja ohjeista niiden soveltamiseen ja tulkintoihin sekä toimintakulttuuriin asti. Rakennuttamisen kehittämisellä, rakentamisen tuottavuuden nostamisella sekä laadun parantamisella on merkittävä vaikutus kohtuuhintaisuuteen ja asiakastyytyväisyysteen niin uudis- kuin korjausrakentamisessa. Kustannuksien ja tehokkuuden näkökulmasta on myös ylläpitopalvelujen hankintaa ja johtamista kehitettävä sekä parannettava energiatehokkuutta. Rakentamisen ja asumisen jatkuvasti kasvavien kustannuksien osalta ei voi myöskään unohtaa alati kohoavan verorasituksen (kiinteistö-, jäte-, vero-, energia-) merkitystä. Asumisen tulevat trendit ja uudet innovaatiot luovat myös mahdollisuuksia asumisen kohtuuhintaisuutta tavoiteltaessa. Ja tärkeää on myös, että valtion tukitoimien (tuotanto ja kysyntä) ehdot ovat toimivat ja aidosti kilpailukykyiset.

Kohtuuhintaisuutta edistäessä tuleekin muistaa, että vaikka yksittäisen osatekijän, normin/määräyksen tai muun sellaisen vaikutus ei irrallisena ole merkittävä, lisäävät ne kaikki kuitenkin osaltaan rakentamisen ja asumisen kustannuksia. Tämän vuoksi onkin olennaista, että kaikkiin rakentamisen ja asumisen kustannuksia lisääviin tekijöihin pureudutaan ja mietitään aktiivisesti, miten esimerkiksi toimintatapoja muuttamalla ja sääntelyä purkamalla voidaan kustannusvaikutusta pienentää ja toimintaa tehostaa.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja

Aija Tasa
johtaja