Eduskunta
Ympäristövaliokunta
Kuulemistilaisuus 29.9.2016 klo 10

Lausuntopyyntö 15.9.2016

ASIA: HE 134/2016 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2017/ Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2017.

Lausunnon antajasta

RAKLI 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.

Yleistä

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. Heikko taloustilanne, lisääntynyt maahanmuutto ja viime vuonna merkittävästi kasvanut turvapaikanhakijoiden määrä lisäävät kaikki osaltaan kysyntää. Haasteena on lisätä asuntotuotantoa nykytilanteessa tarpeita vastaavasti. Tärkeää on muistaa, että asumisen kohtuuhintaisuutta voidaan parhaiten edistää lisäämällä asuntotuotantoa merkittävästi kasvavilla seuduilla.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 410 miljoonaa euroa vuonna 2017. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 000 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 3 500.

Lisäksi talousarviossa on varauduttu 2 000 asunnon rakentamiseen niin sanotulla valtiontakausvälimallilla. Helsingin seudun asuntotuotannossa on 40 vuoden korkotukilainoitukseen mahdollista saada käynnistysavustusta. Tähän on varattu 20 miljoonaa euroa.

Hallitus päätti budjettineuvotteluissa 1.9.2016 alentaa pitkien korkotukilainojen omavastuukoron määräaikaisesti 1,7 prosenttiin sekä uudistuotannon että perusparannuslainojen

osalta. Alennettu omavastuukorko koskee 1.8.2016-31.12.2019 välisenä aikana korkotukilainoiksi hyväksyttäviä lainoja korkotuen maksuajan. Asetusmuutos tulee voimaan 1.10.2016. Budjettineuvotteluissa päätettiin myös aloittaa säädösvalmistelu pitkien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttamiseksi merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi.

RAKLIn näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan pitää riittävä. Käynnistysavustuksen jatkamista niin sanottuun pitkään korkotukimalliin voidaan myös pitää hyvänä. Käynnistysavustuksen alueellisen rajaamisen osalta olisi hyvä harkita sen myöntämistä myös muille MAL-sopimusalueille.

RAKLI pitää hyvänä, että korkotukilainojen omavastuukorkoa alennetaan sekä uudistuotannon että peruskorjauksen osalta. Tämän vaikutukset konkretisoituvat kuitenkin vasta, jos korkotaso nousee merkittävästi. Tällöin alhaisella omavastuukorolla on todellinen vaikutus vuokratasoon. Omavastuukoron alentaminen myös peruskorjauslainojen osalta tukee tarpeellisten peruskorjausten tekemistä myös niillä alueilla, joilla tarvetta uudisrakentamiselle ei ole, mutta vanhaa kantaa pitää uudistaa paremmin kysyntää vastaavaksi. Lisäksi alennuttu omavastuukorko alentaa myös lainoille mahdollisesti hankittavan korkosuojauksen hintaa ja alentaa näin kustannuksia. Korkotuen osalta RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että korkotukea pitäisi maksaa koko laina-ajalta, ei vain 23 ensimmäiseltä vuodelta.

Korkotuettujen vuokra-asuntojen lainanlyhennysohjelmien uudistaminen vähemmän takapainotteisiksi hillitsee vuokrankorotuspaineita vuokratalokohteiden tullessa peruskorjausikään. RAKLI pitää tärkeänä, että pitkien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus tarjota lainansaajalle perusparannettavan kohteen pääomittamista perusparannuslainoituksen yhteydessä kokonaan uudelleen. Uudella korkotukilainalla maksettaisiin vanha rakentamislaina pois ja lisäksi katettaisiin perusparannuksesta aiheutuvat kulut. Tällä voitaisiin edesauttaa vuokratason pysymistä kohtuullisena.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 130 miljoonaa euroa vuonna 2017.

Ehdotettua määrärahaa 130 miljoonaa euroa voidaan pitää kohtuullisena. Kuitenkin tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen johdosta. RAKLI kiinnittää myös huomiota siihen, että määrärahan nosto 130 miljoonaan euroon ei vastaa vuosien 2017-2020 julkisen talouden suunnitelmaan vuodelle 2017 kirjattua 140 miljoonaa euroa.

Rakentamisen lainsäädäntö ja normiohjaus

Rakentamisen kustannuksia ja sitä kautta asumisen hintaa nostavat erilaiset kaava- ja rakentamismääräykset (muun muassa energia-, esteettömyys, autopaikka- ja väestönsuojamääräykset). Normitalkoot on nostettu yhdeksi hallituksen kärkihankkeeksi. 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 prosesseja uudistamalla ja sääntelyä purkamalla voidaan kustannusvaikutusta pienentää ja toimintaa tehostaa. Tärkeää on myös huomata, että useat kuntien ja valtion veropäätökset nostavat nekin osaltaan asumisen kustannuksia. *RAKLI muistuttaa, että esimerkiksi kiinteistöveron jatkuvat korotukset nostavat osaltaan vuokria, ja asumisen ylläpitokustannuksista veroja ja veroluonteisia maksuja onkin jo 42 prosenttia, minkä vuoksi toistuvia nostoja ei enää voi tehdä.*

RAKLI pitää erittäin tärkeänä, että normitalkoita edistetään aktiivisesti. Hyvänä esimerkkinä tästä voidaan pitää elokuussa 2016 lausuntokierroksella ollutta esteettömyysasetusluonnosta, jossa esitettiin lievennettäväksi opiskelija-ja nuorisoasuntojen esteettömyysmääräyksiä.

Tulorajat ja -tarkistukset lisäävät segregaatiota ja kuluja

Valtioneuvoston antoi asetuksen 15.9.2016 asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta, jolla otetaan käyttöön tulorajat. Tulorajat koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa, että asunnon vaihtotilanteita valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa. Tulorajoja sovellettaisiin pääkaupunkiseudulla. Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä lokakuuta 2016 ja sitä sovellettaisiin 1 päivänä tammikuuta 2017 ja sen jälkeen tehtäviin asukasvalintapäätöksiin. Hallitus päätti budjettineuvotteluissa myös, että sähköisen tulorekisterin käyttöönoton yhteydessä valmistellaan esitys määräaikaisten tulotarkastusten käyttöönotosta ARA-asuntojen asukasvalinnassa.

RAKLI on vastustanut tulorajojen asettamista ARA-asuntoihin ja ehdotettuja määräaikaisia tulotarkistuksia, mikä käytännössä johtaisi määräaikaisiin vuokrasopimuksiin. Nykyinen asukasvalinta, jossa huomioidaan tulot, varallisuus ja asunnon tarve, olisi ollut riittävä turvaamaan valtion tukeman tuotannon järkevän ja tarkoituksenmukaisen käytön sekä vuokrataloj en monipuolisen asukasrakenteen. Tulorajojen ja määräaikaisten tulontarkastusten mahdollinen käyttöönotto uhkaa lisätä segregaatiota ja leimata sekä asukkaita, vuokrataloja että asuinalueita. Tähän sisältyy myös kannustinloukku, kun siirtyminen paremmin palkattuihin töihin voi viedä kodin alta. Päätös aiheuttaa myös hallinnollisten kulujen kasvua, mikä osaltaan nostaa vuokria. Suomessa on systemaattisesti pyritty ehkäisemään segregaatiota muun muassa poistamalla tulorajat valtion tukemista asunnoista vuonna 2008.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja

Aija Tasa
johtaja