Eduskunta
Valtionvarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto
Kuulemistilaisuus 6.10.2017 klo 10.15

Lausuntopyyntö 22.9.2017

ASIA: HE 106/2017 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2018/ Luku 35.20

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2018.

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. Kaupungistuminen, kotitalouksien koon pienentyminen sekä maahanmuutto lisäävät kaikki kysyntää.

RAKLIn näkemyksen mukaan monimuotoisen ja eri hallintamuotoja sisältävän asuntotarjonnan merkittävä lisääminen kasvukeskusalueille, missä asunnoilla on pitkäaikaista kysyntää, edesauttaa parhaiten asuntomarkkinoiden toimivuutta ja asumisen kohtuuhintaisuutta.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 410 miljoonaa euroa vuonna 2018. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 000 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 3 000.

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

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.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 105 miljoonaa euroa vuonna 2018.

Tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen johdosta. Onkin tärkeää, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus on riittävä, jotta sillä voidaan rahoittaa tarpeellisia peruskorjaus- ja uudistuotantohankkeita. RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että määräraha 105 miljoonaa euroa vuodelle 2018 ei vastaa vuosien 2018-2021 julkisen talouden suunnitelmaan vuodelle 2018 kirjattua 110 miljoonaa euroa.

Muita huomioita

Lainajärjestelmän kokonaisuudistus

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja aravarajoituslain muuttamisesta parasta aikaa lausunnolla. Luonnoksessa esitetään muun muassa alempaa omavastuukorkoa sekä lainanlyhennysohjelman muuttamista nykyistä etupainotteisemmaksi (hallituksen budjettineuvottelujen päätös 1.9.2016). Lisäksi luonnoksessa esitetään lainansaajan omien varojen suuruudeksi vähintään 5 % pois lukien opiskelija- ja nuoriasunnot. Mikäli asumisoikeustuotannossa edellytetään hallituksen esitysluonnoksen mukaisesti 5 %:n omia varoja, on uhkana, että koko asumisoikeustuotanto loppuu. Asumisoikeusasumisella on tärkeä rooli omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimuotoon sijoittuvana hallintamuotona.

Lausunnolla oleva hallituksen esitysluonnos ei valitettavasti ole ratkaisu pitkään kaivattuun lainoitusjärjestelmän kokonaisuudistukseen.

Selvitys ARA-vuokra-asukkaiden tulojen määräaikaisista tarkistuksista

Vuoden 2017 alusta lukien otettiin pääkaupunkiseudulla ARA-asuntojen asukasvalinnassa käyttöön tulorajat. Tulorajat koskevat sekä uusien asukkaiden valintaa, että asunnon vaihtotilanteita valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa Hallitus päätti syksyn 2016 budjettineuvotteluissa myös, että sähköisen tulorekisterin käyttöönoton yhteydessä valmistellaan esitys määräaikaisten tulotarkastusten käyttöönotosta ARA-asuntojen asukasvalinnassa. Parasta aikaa tehdään selvitystä ARA-vuokra-asukkaiden tulojen määräaikaisista tarkistuksista.

Toteutuessaan määräaikaiset tulotarkistukset saattaisivat johtaa määräaikaisiin vuokrasopimuksiin. RAKLI muistuttaa, että kotia ei voi määräaikaistaa. Tulorajat ja mahdolliset tulontarkistukset lisäävät segregaatiota ja leimaavat 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.

Väestöltään vähenevien alueiden ARA-kanta

Väestöltään vähenevien alueiden vuokra-asuntokannan sopeuttamiseksi koko ajan supistuvaan kysyntään tarvitaan laaja-alaista valtion, kuntien ja vuokratalo-omistajien yhteistyötä. RAKLI kiinnittääkin huomiota siihen, että taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden vuokrataloyhtiöiden tukitoimia mitoitettaessa tulee tarkastella niiden vaikutuksia siten, että ne osaltaan edistävät tehokkaasti tilanteen kokonaisvaltaista ratkaisemista niin taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen vuokrataloyhtiön kuin myös liiallisen vuokra-asuntokannan purkamisen näkökulmasta silloin, kun se on välttämätöntä tarkasteltavan alueen asuntomarkkinatilanteen kannalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Nykyinen kaavoitusjärjestelmämme on valtakunnallisesti yhdenmukainen. Meillä sovelletaan samalaista kaavoitusjärjestelmää voimakkaasti kasvavien kaupunkiseutujen ja väestöltään vähenevien alueiden suunnitteluun. Muun muassa tähän on tärkeää hakea ratkaisua maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä. Lisäksi nykyinen kaavoitusjärjestelmämme vaatisi keventämistä ja sujuvoittamista.

Keinojen löytäminen tyhjien toimitilojen ja toimistojen käyttötarkoituksenmuutosten edistämiseen on myös keskeistä.

Asumisen kohtuuhintaisuus ja rakentamisen lainsäädäntö ja normiohjaus

Jotta asumisen hintatasoa saataisiin merkittävästi laskettua, tarvitaan useita toimia; muun muassa tuottavuuden parantamista, prosessien tehostamista ja kaavoituksen joustavoittamista sekä ennen kaikkea tarjonnan lisäämistä. Rakentamisen kustannuksia ja sitä kautta asumisen hintaa nostavat merkittävästi erilaiset osittain todella yksityiskohtaiset kaava- ja rakentamismääräykset. Olennaista on, 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. Muutoksia ja joustavuutta tarvitaan koko ketjuun aina lainsäädännöstä, normeista ja ohjeista niiden soveltamiseen ja tulkintoihin sekä toimintakulttuuriin asti. Näin voidaan hillitä koko ajan nousevia kustannuksia. Perusedellytys kaikenlaisen asuntotuotannon lisäämiselle on sopivien tonttien riittävä saatavuus.

Tärkeää on myös huomata, että useat kuntien ja valtion veropäätökset nostavat nekin osaltaan asumisen kustannuksia. RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että asumisen ylläpitokustannuksista veroja ja vero-luonteisia maksuja on jo 42 prosenttia, mikä siirtyy asukkaiden maksettavaksi vuokrina ja hoitovastikkeina.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja

Aija Tasa
johtaja

Kohtuuhintaisen asumisen tekijöitä:

