Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaosto/perjantai 20.10 klo 10.15-10.45

Kysymykset ministeri Tiilikaiselle pääluokasta 35

Näkemys siitä, miten myönteinen asuntotarjonnan kehitys saadaan pidettyä yllä myös tulevina vuosina.

- Asuntotuotanto keskittyy tällä hetkellä suurimmille kasvualueille, joilla on eniten uusien asuntojen tarvetta. Valtion ja kuntien sekä kuntien keskenään sovitut MAL-sopimukset ovat neljällä suurimmalla kaupunkiseudulla alkaneet tuottaa tuloksia. Keskeistä on, että niiden mukaisiin tavoitteisiin päästään ja että tätä prosessia voidaan edelleen jatkaa ja kehittää. Nykyisen sopimusjakson alku on näyttää hyvältä. Erityisen tärkeää ja ilahduttavaa on, että kaavoituksen toteutuminen seuduilla, erityisesti Helsingin seudulla on hyvällä tasolla.
- Valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon vauhdittamiseksi ympäristöministeriössä on vireillä lainsäädäntöhanke vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevan pitkän korkotukijärjestelmän kehittämiseksi. Lainsäädäntöhankkeen taustalla ovat hallitusohjelman kirjaukset asuntorakentamisen lisäämisestä ja asumisoikeusjärjestelmän rahoituksen uudistamisesta. Lisäksi hankkeella toteutetaan eduskunnan kesällä 2016 antamaa lausumaa, jossa hallituksen edellytetään käynnistävän pitkän korkotukijärjestelmän kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi (HE 76/2016 vp, EV 81/2016 vp). Asiaa koskeva hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle alkuvuodesta 2018.
- Edellä mainitun lainsäädäntöhankkeen avulla pitkää korkotukijärjestelmää on tarkoitus kehittää siten, että se toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän. Kasvukeskuksissa on suuri tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille, ja myös asumisoikeusasuntoja tarvitaan kolmanneksi hallintamuodoksi vuokra- ja omistusasuntojen rinnalle. Työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyn turvaamiseksi suurimpiin kasvukeskuksiin ja varsinkin Helsingin seudulle olisi rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja sekä asumisoikeusasuntoja.
- Myös elokuussa 2016 käyttöön otettu lyhyt korkotukimalli on käynnistynyt hyvin: se on houkutellut kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottajiksi tahoja, jotka eivät ole aiemmin olleet kiinnostuneita valtion tukemasta tuotannosta.

Miten asumisen haasteita voidaan ratkoa, esimerkiksi

a) väestöään menettävillä alueilla, kun asuntojen arvot alenevat

- Väestö ja työpaikat vähenevät voimakkaasti kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla. Tämä vaikuttaa myös asuntojen määrälliseen tarpeeseen muuttotappiokunnissa. Erityisesti vuokra-asuntojen kysyntä vähenee ja asuntoja jää tyhjilleen. Myös väestörakenteen muutos vaikuttaa asuntojen kysyntään: nuorempaa väestöä muuttaa työn perässä kasvukeskuksiin ja ikääntyneiden määrä kasvaa. Myös ikääntyneet muuttavat kuntakeskuksiin esimerkiksi palveluiden ja esteettömien asumisratkaisujen perässä. Tulevaisuuden haasteena onkin sopeuttaa asuntokantaa vastaamaan kysyntää ja samalla turvata hyvät asuinolot kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla.

- Väestöltään vähenevillä alueilla asuntojen tarjonta ylittää kysynnän. Tämä johtaa asuntojen tyhjäkäyttöön. Tyhjät ja vajaakäytössä olevat vuokratalot ovat ongelmallisia sekä asukkaille että vuokrataloyhteisöille. Tyhjäkäyttö vaikuttaa vuokrataloyhteisöjen talouteen, sillä tyhjäkäytöstä aiheutuu kustannuksia ja vuokrankorotuspaineita. Asukkaiden asumisviihtyvyys kärsii, vuokrat nousevat ja vuokrataloyhteisön taloudelliset vaikeudet altistavat asukkaat epävakaudelle asumisen jatkumisen suhteen.
- Aravalainoitettuja asuntoja on rakennettu paljon alueille, jotka nykypäivän muuttoliikkeen valossa ovat väestöltään väheneviä alueita. Aravalainat olivat niiden myöntämisaikaan saajilleen edullisia, mutta nykyisellä inflaatio- ja korkotasolla niihin liittyy paikoin ongelmia: takapainotteinen lyhennysohjelma vaikeuttaa peruskorjausten rahoittamista ja lainojen korot ovat osassa aravalainakantaa olleet hyvinkin korkeita verrattuna vallitsevaan markkinakorkotasoon (jopa 5 %).
- Vuoden 2016 lopulla Suomessa oli ARA-asuntoja 360 857 kappaletta. Näistä tyhjillään on 7 950 kappaletta eli 2,2 prosenttia koko ARA-asuntokannasta. Tyhjistä asunnoista 6 790 kappaletta sijaitsee väestöltään vähenevissä kunnissa (ks. kartta muistion lopussa).
- Ympäristöministeriön asettama asuntokantaa ja asuinolojen kehittämistä kasvukeskusten ulkopuolella tarkastellut työryhmä sai juuri työnsä päätökseen ja työryhmän raportti julkaistaan tänään (pe 20.10.2017). Työryhmä esittää useita erilaisia toimenpiteitä, joilla voidaan edesauttaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen elinkelpoisuutta ja parantaa asukkaiden asuinoloja kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla.
- Työryhmä esittää esimerkiksi muutoksia aravalainajärjestelmään sekä valtion taloudellisiin tukitoimenpiteisiin. Työryhmä esittää esimerkiksi korkeiden aravakorkojen alentamista sekä mahdollisuutta pidentää aravalainojen laina-aikaa. Lisäksi työryhmä esittää tervehdyttämistoimien myöntöedellytysten joustavoittamista niin, että taloudellisissa vaikeuksissa olevia vuokrataloyhteisöjä voitaisiin auttaa aikaisempaa aiemmin. Myös purku- ja rajoitusakordien enimmäismääriä on esitetty nostettaviksi.
- Työryhmä esittää myös erillisen toimenpideohjelman aloittamista vanhustentaloyhteisöille, jotta näiden yhteisöjen ongelmiin voitaisiin tehokkaasti hakea ratkaisuja. Työryhmä esittää myös kehitettäväksi uutta seutukohtaista sopimusmallia asuntokannan sopeuttamiseksi kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla. Tässä mallissa valtio ja seudun kunnat sekä niiden vuokrataloyhteisöt sitovalla sopimuksella sopisivat alueen asuntokannalle tehtävistä sopeuttavista toimenpiteistä.
- Pelkällä asuntopolitiikalla ei voida ratkaista väestöltään vähenevien alueiden ongelmia, vaan sen lisäksi myös muita laajempia ratkaisuja, joilla alueiden elinvoimaa ja houkuttelevuutta voitaisiin parantaa.

b) yhtiölainojen määrän kasvu (rahoitusosuuksien käytön kasvaminen uusissa asunnoissa)

- Tämä kysymys liittyy yleisemmin suurten kasvukeskusten asuntomarkkinoiden parantamiseen, jossa keskiössä on riittävän asuntotuotannon aikaansaaminen. Jälleen esiin nousee MAL-sopimukset ja niiden edelleen kehittäminen.

Miten home- ja kosteusvaurioiden korjauksia voidaan edistää?

- On tärkeää, että myös rakennusten omistajat laajasti mieltävät rakennusten ylläpidon ja tarvittaessa korjaamisen tärkeyden. Omistajat vastaavat rakennustensa kunnosta myös terveellisyydestä. Näin omistaja vastaa myös siitä, että kosteus- ja homevaurioista kärsivä rakennus korjataan tai tarvittaessa jopa puretaan. Omistajan vastaa näin osaltaan myös siitä, että kosteus- ja

homevaurioitapauksissa rakennusten käyttäjien altistumisaika sisäilmaongelmille jää mahdollisimman vähäiseksi.

- Selkeiden velvoitteiden toteutumiseen voidaan myötävaikuttaa informaatio-ohjauksen keinoin. Esimerkiksi valtakunnallisen Kosteus- ja hometalkoot -toimenpideohjelman aikana koottiin yhteen tietoa ja tuotettiin myös uusia oppaita ja ohjeita sisäilmaongelmien tunnistamiseen ja kosteus- ja homevaurioiden korjaukseen. Opastusta sisäilmaongelmien ratkaisuun on tarjolla sekä pientalo- että kerrostaloasukkaille kuin myös ammattilaisille. Nämä kaikki oppaat on saatavilla Hometalkoiden nettisivuilla osoitteessa www.hometalkoot.fi.
- Ympäristöministeriössä on lisäksi käynnissä kosteus- ja homevaurioiden korjauksissa neuvovan oppaan päivitys. Valmistuessaan opas toimii ammattilaisten apuna vaurioiden korjaamiseksi tarvittavien toimenpiteiden valinnassa ja toteuttamisessa. Opas valmistuu vuonna 2018.
- Julkisten rakennusten kosteus- ja homevaurioiden ja yleisemmin sisäilmaongelmien korjauksia on tarkoitus edistää valmisteilla olevassa Terveiden tilojen vuosikymmen -toimenpideohjelmassa. Hallitus on käynnistänyt kyseisen ohjelman suunnittelun. Ohjelman tarkoituksena on julkisten rakennusten sisäilmaongelmien vähentäminen, tilojen toiminnallisuuden sekä tiloihin liittyvän terveyden, hyvinvoinnin ja edistäminen. Tavoitteena on vahvistaa terveellisiä ja kestäviä rakentamis- ja ylläpitokäytäntöjä sekä sisäilmaongelmien ennaltaehkäisyä. Vuonna 2028 koulut, päiväkodit, hoitolaitokset ja muut julkiset rakennukset ovat terveelliset käyttää ja ongelmien tunnistaminen, selvittäminen sekä niihin puuttuminen kuuluu hyvän kiinteistönhoidon arkeen. Hyvistä kokemuksista ja käytänteistä tiedotetaan ja toimintamalleja monistetaan soveltumaan kaikenkokoisten kuntien ja valtion kiinteistönomistajan käyttöön.
- Uudessa ohjelmassa hyödynnetään sekä aiempia että käynnissä olevia hankkeita ja ohjelmia. Näin ollen myös Kosteus- ja hometalkoiden aikana tuotettua materiaalia voidaan käyttää hyödyksi. Terveiden tilojen vuosikymmen -toimenpideohjelmaa valmistelee pääministerin asettama hankeryhmä syksyn 2017 aikana. Toimenpideohjelma annetaan eduskunnalle pääministerin ilmoituksella loppuvuonna 2017. Keväällä 2018 on tarkoitus aloittaa ohjelman varsinainen toteutus yhteistyössä kiinteistö- ja rakennusalan eri toimijoiden kanssa.

Asuntopolitiikan rooli ilmastopolitiikassa

- Hallittu, erityisesti liikkumisen kannalta kestävä kaupunkirakenne on tässä keskiössä. Tärkeä osa sitä on asumisen sijoittuminen yhdyskuntarakenteeseen. Asuntopolitiikka ei ole tässä mielessä kuitenkaan ainoa väline, vaan sen rinnalla kulkevat keskeisessä roolissa MAL-sopimusten mukaan myös maankäyttö- ja liikennepoliittiset ratkaisut. Myös elinkeinoelämän sijoittuminen on tärkeässä asemassa.
- Myös kestävien rakennusmateriaalien käytön lisääminen on tietenkin kysymyksen keskiössä, esim. puurakentamisen lisääntyminen.

Hallinnonalan kipupisteet

Korjausavustusten käsittelytehtävän hoitamiseen tarvitaan edelleen 245 000 euroa ARA:n toimintamenomomentille 35.20.01.

Korjausavustusten käsittelyn siirto kunnilta ARAlle on ARAn pysyvää toimintaa vuodesta 2017 alkaen. Toiminta siirrettiin kunnista, joissa siirto on arvioiden mukaan säästänyt 3,5 milj. euroa vuositasolla. Vaikka tehtävä on pysyvä ja säästää julkisen sektorin kokonaismenoja, ei ARA ole saanut pysyvää lisäresurssia tehtävän hoitoon. Vuodeksi 2017 saatu korjausavustuslisäresurssi 340 000 euroa tulee käytetyksi kokonaan. Saatu lisäresurssi on kohdennettu 2,5 htv:n palkkakuluihin ja

loppu koostuu tietojärjestelmämenoista. Korjausavustuksiin kohdentuvat tietojärjestelmäinvestoinnit ovat ensi vuonna 2018 pääosin ohi, ja kulut kohdistuvat tietojärjestelmän ylläpitoon ja kehittämiseen (arvio on 1 htv). Kokonaistarve on siten 3,5 htv:tä eli 245 000 euroa. YM tekee tästä ehdotuksen täydentävään talousarvioon

Suomen ympäristökeskuksen kertaluontoisten muuttokustannusten kattaminen (1,8 milj. euroa). Sisältyykö määräraha talousarvioesitystä täydentävään esitykseen?

Valitettavasti SYKE:n muuttokustannuksia ei saatu mahdutettua vuoden 2018 talousarvioesitystä täydentävään esitykseen. Esitykseen sisältyy määrärahat tutkimusalus Arandan peruskorjauksen loppuunsaattamiseen.

Kartta: Tyhjien asuntojen osuus kunnittain 2016, ARAn Asuntomarkkinakatsaus 2017.

