Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella –

AAKE-työryhmän työstä ja ehdotuksista

Tarkastusvaliokunta 22.11.2017

Jarmo Lindén, johtaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

AAKE-työryhmän tehtävät

- Selvittää kasvukeskusten ulkopuolella olevien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien laajuutta ja tulevaa kehitystä,
- arvioida vuonna 2013 voimaan tulleen, aravalainoitettujen vuokrataloyhteisöjen tukemista koskevan lainsäädännön toimivuutta ja riittävyyttä yhteisöjen ongelmien hoidossa (AKKU-työryhmä),
- sekä arvioida valtion mahdollisuuksia tukea väestöltään vähenevillä alueilla asuvien pieni- ja keskituloisten kotitalouksien, erityisesti ikääntyneiden, omaehtoista asumista ja asuinolojen kehittämistä

AAKE-ryhmän kokoonpano

- Työryhmän puheenjohtajana toimi johtaja Jarmo Lindén, ARA
- Jäseninä toimivat:
- hallitusneuvos Liisa Linna-Angelvuo, YM
- neuvotteleva virkamies Armi Liinamaa, VM
- kehittämispäällikkö Marianne Matinlassi, ARA
- apulaisjohtaja Sakari Lehtiö, VK ja
- asumisen asiantuntija Laura Hassi, Kuntaliitto

- Työryhmän sihteereinä toimivat lakimies Liisa Meritähti ARAsta sekä hallitussihteeri Ville Koponen ja hallitussihteeri Anna Saarinen (1.6.2017 alkaen) ympäristöministeriöstä

- Työryhmä kokoontui 16 kertaa toimikaudellaan 1.2.-30.9.2017

Tarkasteltavat ”AAKE-alueet”

- **Valtiokonttori**n luoma kuntariskiluokitus
  - Kunnat on jaettu luokkiin A-E sen perusteella, miten muun muassa kunnan väestöennusteen, työttömyysasteen ja tyhjien asuntojen määrän ennakoidaan kehittyvän

A) Erittäin pieni riski

B) Pieni riski

C) Kohtalainen riski

D) Suuri riski

E) Erittäin suuri riski

Vuokrataloyhteisöt kasvukeskusten ulkopuolella - vaikeuksissa olosuhteiden muututtua

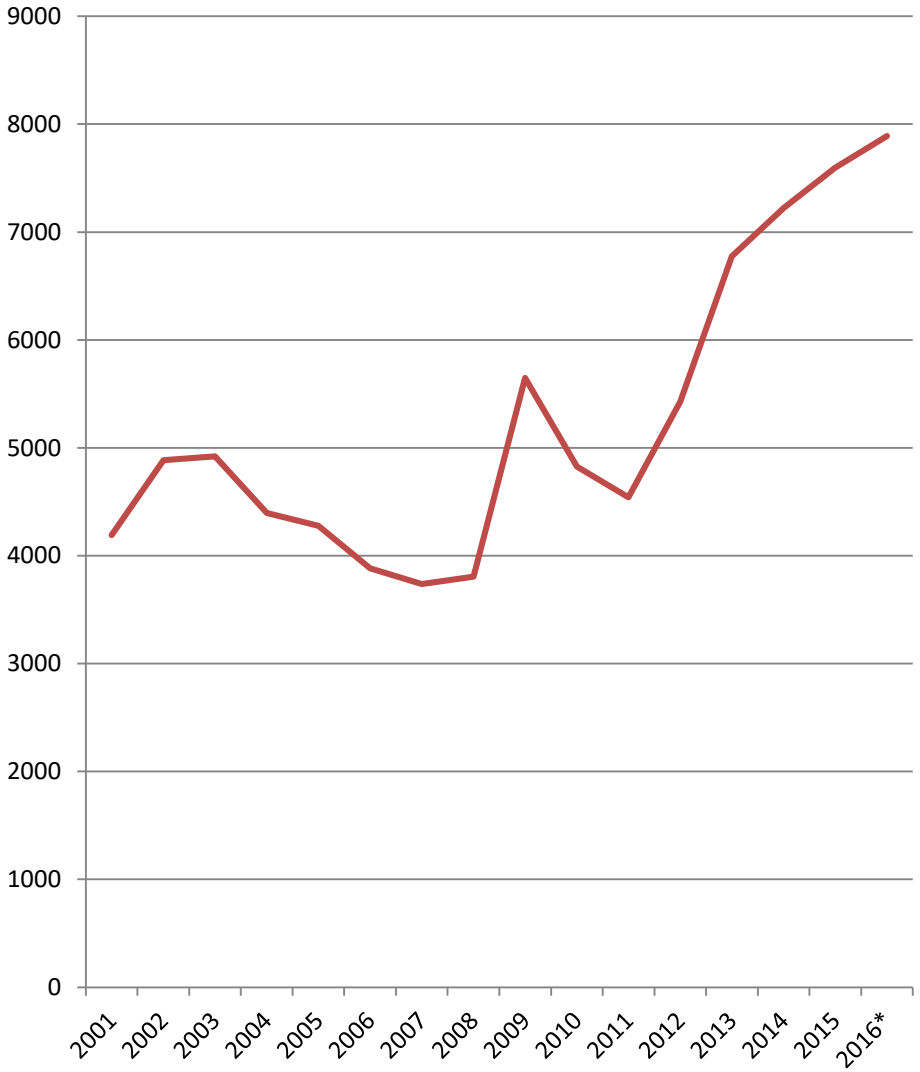
Väestön väheneminen ja asuntojen jääminen tyhjilleen kasvukeskusten ulkopuolella on seurausta monista yhteiskunnallisista tekijöistä

- Kaupungistuminen
- Ikääntyminen
- Elinkeinoelämän ja työpaikkojen muutokset
- jne.

Asuntomarkkinakysely 2016: Tyhjien ARA-asuntojen määrä on kaksinkertaistanut 2000-luvulla

- **Yli 2 *kuukautta tyhjillään*** olleita ARA-vuokra-asuntoja oli **7 900** vuoden 2016 lopussa

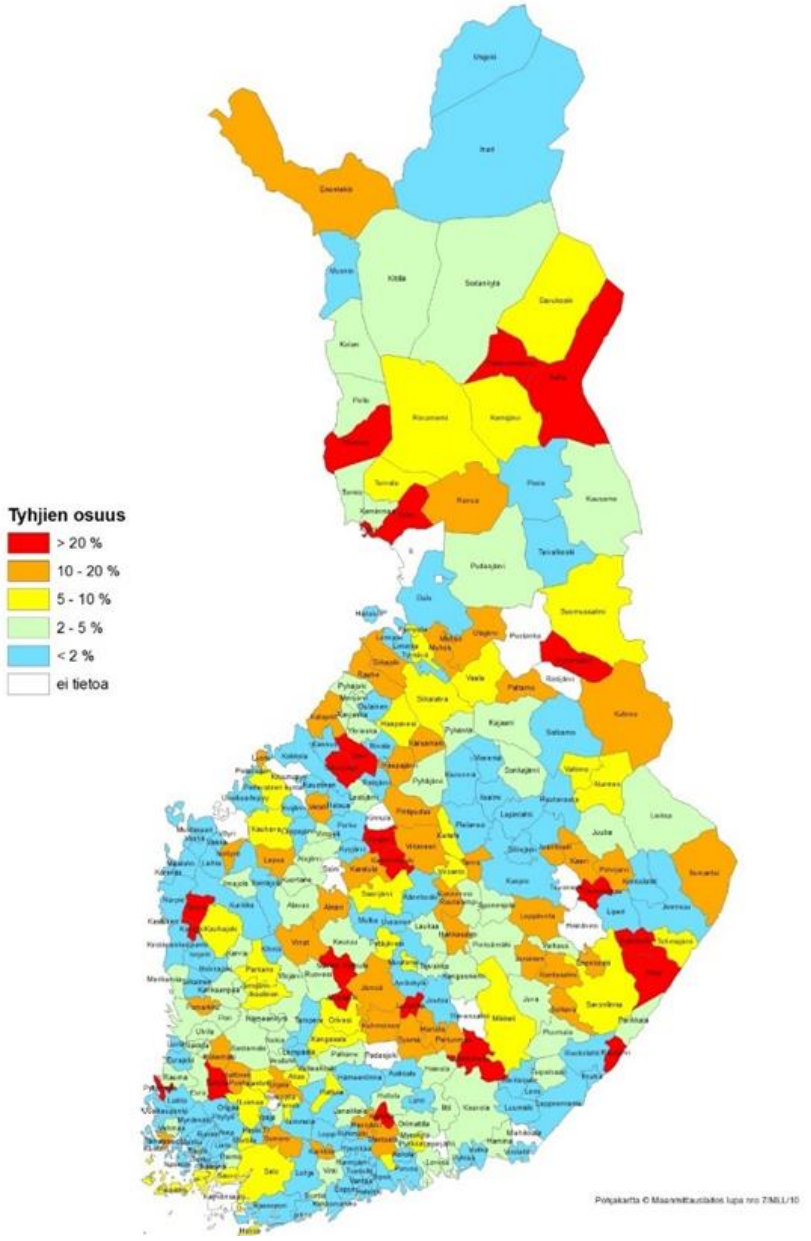
- Tyhjistä
  - 56 % ollut vähintään **6 kk** tyhjänä
  - **520** (6,5 %) oli **erityisryhmien asuntoja** (muita kuin opiskelija-asuntoja)



- **Tyhjien asuntojen osuus ARA-kannasta oli 2,0 % vuonna 2016**

- Ongelma on suurin eniten väestöään menettäneissä kunnissa

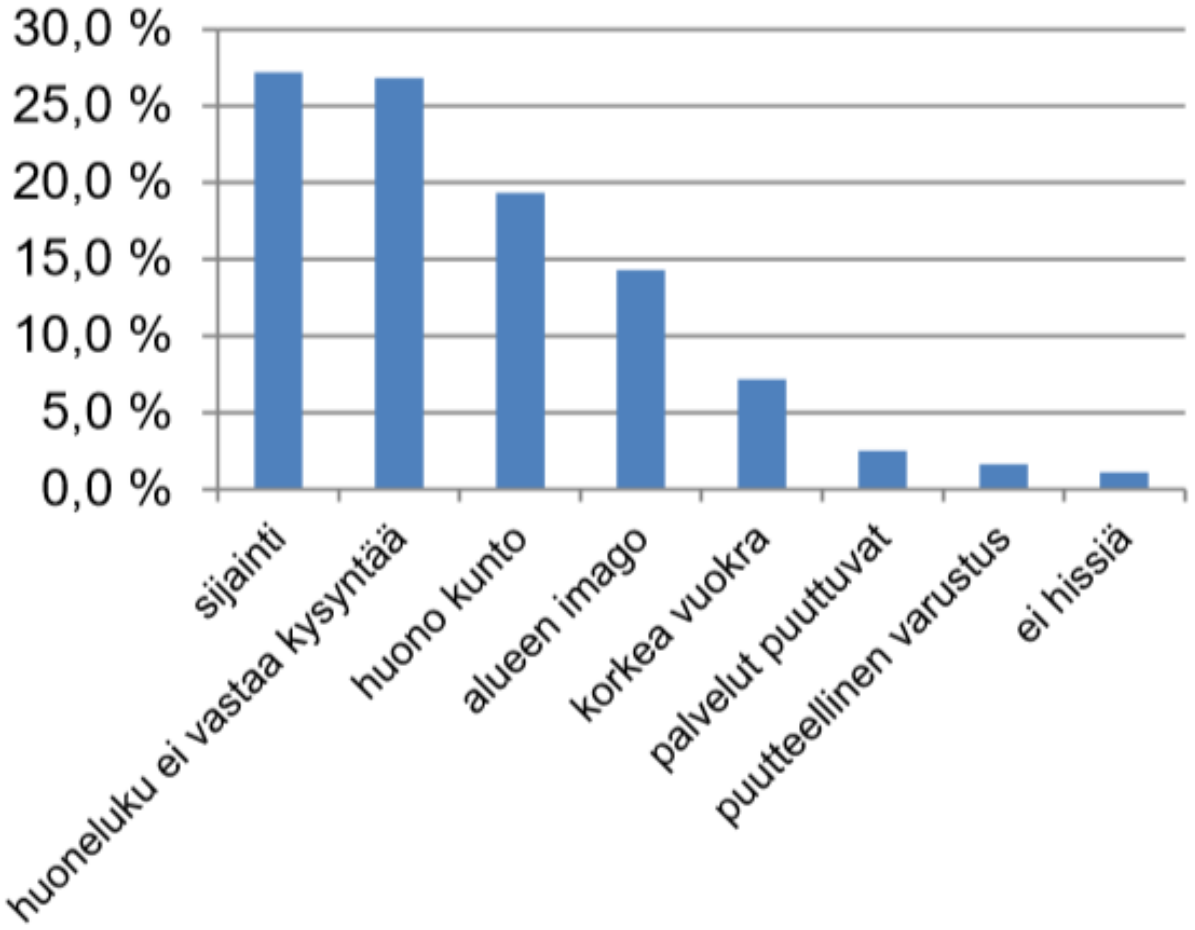
- Vähiten tyhjiä Uudellamaalla 0,2 %
- Eniten Lapissa 8,7 %, Etelä-Savossa 6,5 %
  ja Kainuussa 5,4 %



Vuokrataloyhteisöt kasvukeskusten ulkopuolella – tyhjistä asunnoista 85%

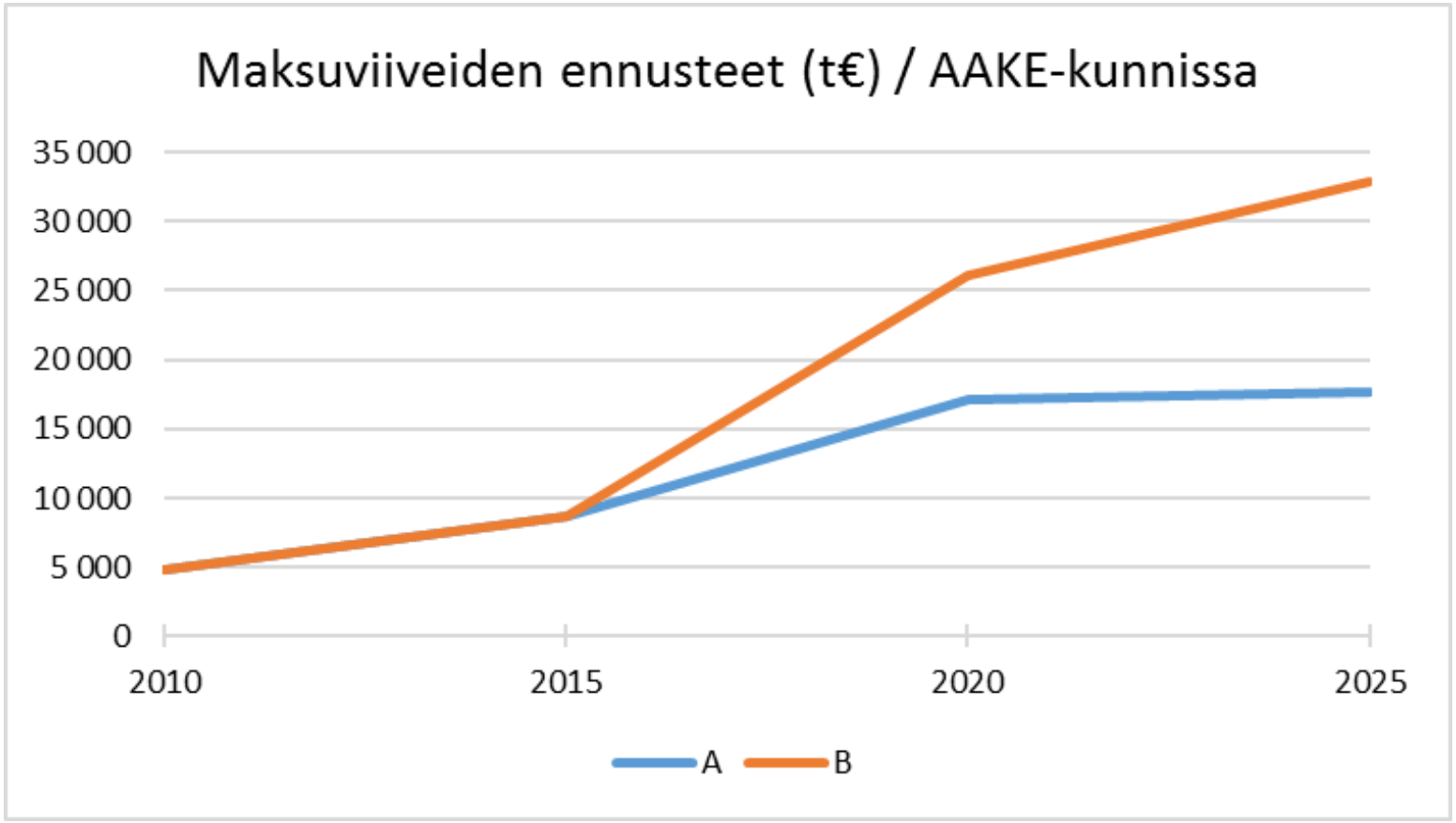
- Vuoden 2016 lopulla Suomessa oli ARA-asuntoja 360 857 kappaletta
- ARAn asuntomarkkinakatsauksen mukaan vuonna 2017 tyhjiä asuntoja oli 7 950 kappaletta
  - Tyhjiä asuntoja on siis **2,2 %** koko ARA-asuntokannasta
- Tyhjistä asunnoista 6 790 kappaletta sijaitsee AAKE-alueella eli niissä kunnissa, jotka kuuluvat kuntien riskiluokkiin C-E.
  - AAKE-alueella sijaitsee 85 % kaikista tyhjistä ARA-vuokra-asunnoista
- Yli 20% ARA-asunnoista tyhjillään 24 kunnassa, yli 10% tyhjillään 72 kunnassa: näissä 3362 tyhjää (42%) vuokra-asuntoa 2016

Tyhjäkäytön syitä



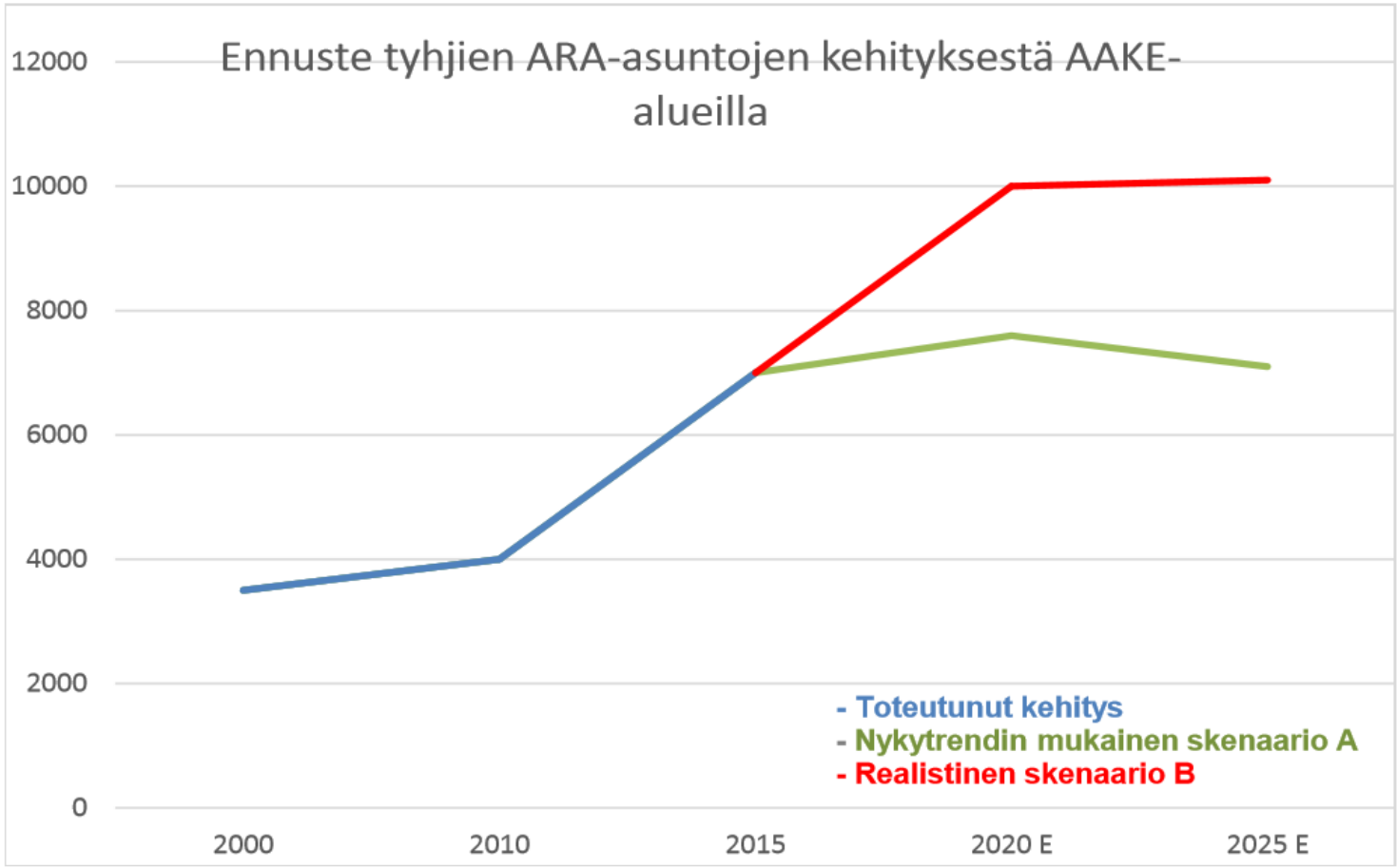
ARAn asuntomarkkinakatsaus 2016

Arvio AAKE-alueen maksuviiveiden tulevasta kehityksestä



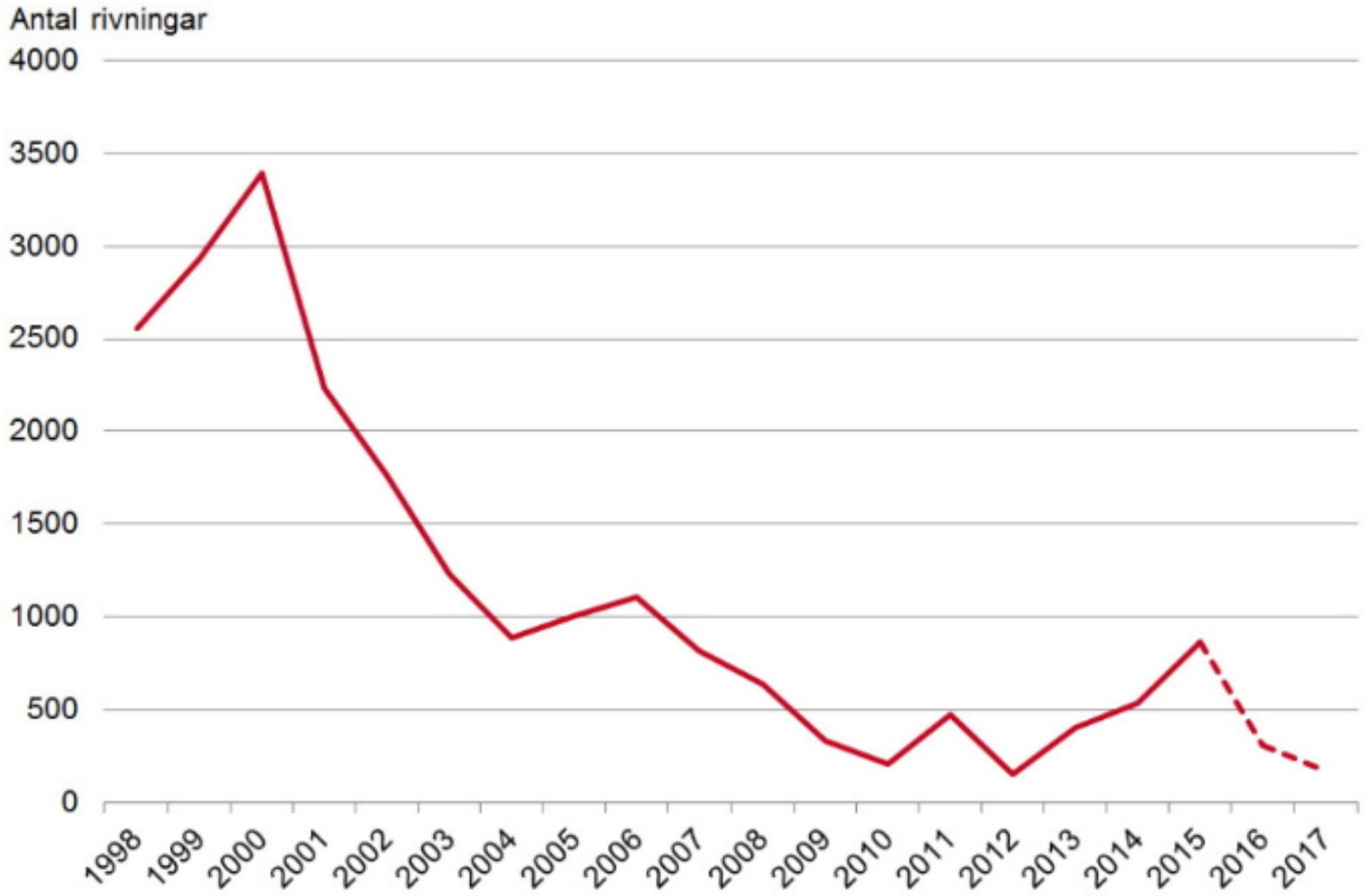
A= nykytrendi, B=ennuste

Arvio tyhjien asuntojen määrän kehityksestä AAKE-alueella



RUOTSI: Kuntien vuokrataloyhtiöistä puretut asunnot 1998-2017 (2016-17 arvio)

Lähde: Boverket - bostadsmarknadsenkäten



RUOTSI: Sopeuttamistoimien hintalappu:
2,5 miljardia (valtio) + 2,3 miljardia (kunnat) = 4,8 miljardia SEK = 14 000 asuntoa poistettu

- Sopeuttamissopimuksilla tasapainotettu tilanne 50 kunnassa ja saneerattu kunnan vuokrataloyhtiöt elinkelpoisiksi

- Yhtiöiden kannasta **poistettu 14 000 tyhjää asuntoa**, joista valtaosa purettu (suuri määrä tyhjiä asuntoja purettiin myös muissa kunnissa, jotka eivät olleet oikeutettuja valtiontukeen, edellinen kuva)

- Tukitoimet keskimäärin 50/50 periaatteella kunnan kanssa, jossain tapauksissa valtio maksoi lähes kokonaan

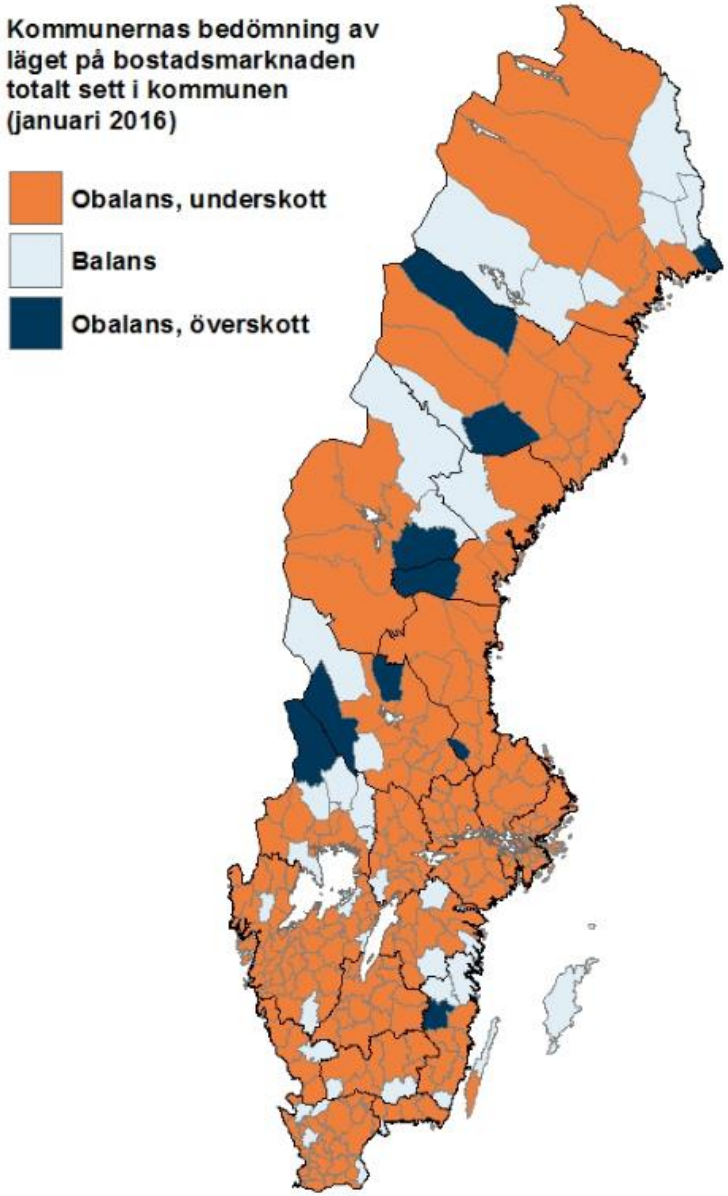
- Tuen perustana valtionviranomaisen kehitysanalyysi
- Kannasta poistettiin niin paljon asuntoja, jotta päästiin hyväksyttävään tyhjäkäyttöön = noin 2% kannasta

- Kassavirtalaskelman pohjalta ”liika laina” poistettiin taseesta ja purettujen asuntojen tasearvo kirjattiin alas

ara

Ruotsin asuntopolitiikan pääongelma kuitenkin kasvava asuntopula kautta maan!

Boverketin asuntomarkkinakyselyssä **vuonna 2016 vain 10 kuntaa ilmoittaa merkittävästä tyhjien asuntojen ongelmasta**
Allmännytta-kannassa keskimäärin 1,5 % tyhjiä, yksityisillä 2 % kannasta



AAKE-työryhmän ehdotukset ja suositukset

Tavoitteena toimivat asuntomarkkinat myös kasvukeskusten ulkopuolella

- Valtion tukemia vuokra-asuntoja tulisi olla niiden kysyntää vastaava määrä myös AAKE-alueella
- Asuntojen tulisi myös laadullisesti vastata nykypäivän tarpeita ja olla **vuokraltaan kohtuullisia**
- Vuokrataloyhteisöjen talous tulisi olla vakaalla pohjalla
- Valtion tukitoimenpiteiden tulisi olla tehokkaita, tarkoituksenmukaisia ja joustavia

ARA-uustuotanto AAKE-alueella - pääsääntöisesti ei, mutta 3 poikkeusta:

- 1) kun asuntotarvetta **erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille**, kuten huonokuntoisille ja muistisairaille ikääntyneille, kehitysvammaisille henkilöille sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujille;

- 2) jos syntyy **uusia työpaikkoja** esimerkiksi jonkin suuren investoinnin seurauksena ja joilla sen vuoksi on akuutti tarve vuokra-asuntotarjonnan lisäämiselle;

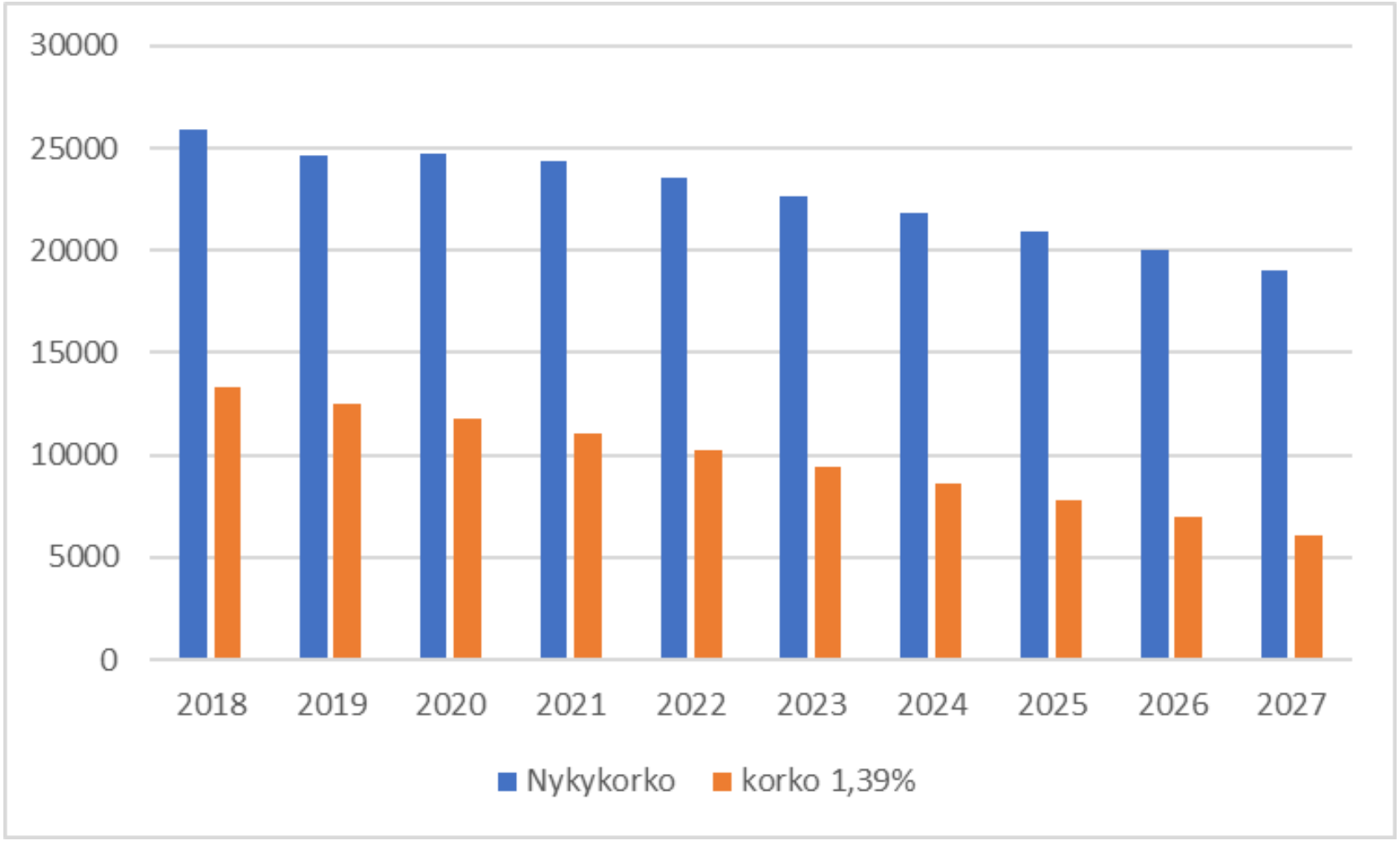
- 3) Joissakin yksittäistapauksissa **osana kunnan sitoutumista asuntokannan sopeuttamiseen**, kun kanta vanhaa ja huonokuntoista, että asumisolojen turvaamiseksi perusteltua tukea näiden asuntojen perusparannuksia tai sijainti niin epätarkoituksenmukaisilla alueilla, että olisi **korvattava uusilla asunnoilla**. Tällöin kunnan tulee esittää selkeä suunnitelma sopeuttamistoimenpiteistä sekä niiden toteuttamisaikataulusta.

- **Valtion riskit eivät saisi kasvaa** – sopivaa tukimuotoa ja kunnan takausta harkittava (kunta saa taata palveluvelvoitteista ARA-tuotantoa)

Työryhmän ehdotuksia säädösmuutoksiksi

- *Vanhoista aravalainoista perittäviä korkeita korkoja alennettaisiin* valtaosassa aravalainakannassa tällä hetkellä käytössä olevan 1,39 %:n tasolle
- *aravalainojen kokonaislaina-aikaa voitaisiin tervehdyttämistoimenpiteitä tehtäessä pidentää* nykyistä laissa säädettyä laina-aikaa pidemmäksi tapauskohtaisesti
- tervehdyttämistoimia koskevaa lainsäädäntöä muutettaisiin siten, että *tervehdyttämistoimien myöntäminen olisi mahdollista jo ennakoivasti* siinä vaiheessa, kun vuokrataloyhteisön tilanteen heikkenevä kehitys on todettavissa
- *lainaehtomuutosten käsittelyissä käytössä ollut alin pohjakorko (2%) poistettaisiin*
- sekä *purku- että rajoitusakordin enimmäismäärän ehdotetaan nostettavaksi 10 %-yksiköllä*

Simulointiarvion mukaan jäljellä oleva korkokertymä alenee 377 M€ -> 134 M€ eli 243 M€ vähemmän



Muita esityksiä

- **VANHUSTENTALOYHTEISÖT:** erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien vanhustentaloyhteisöjen tilaan haetaan ratkaisuja erillisen toimenpideohjelman avulla
- Ohjelmassa arvioitaisiin yhteisökohtaisesti edellytyksiä yhdistysten ja säätiöiden toiminnan jatkamiselle sekä tarvittaville kiinteistö- ja lainakantaan kohdistuville toimenpiteille

- **SEUTUKOHTAINEN SOPIMUSMALLI:** asuntokannan sopeuttamiseksi kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla tulisi selvittää mallia, jossa valtio ja seudun kunnat sekä niiden vuokrataloyhteisöt sitovalla sopimuksella sopivat asuntokannalle tehtävistä sopeuttavista toimenpiteistä

- **YM käynnistänyt säädösvalmistelun**: http://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM037:00/2017
-