30.1.2018

Eduskunnan tarkastusvaliokunta

LAUSUNTO ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEITA -TUTKIMUKSESTA

Valtiokonttorin Rahoitus -toimiala

Valtiokonttorin Rahoitus -toimiala hoitaa keskitetysti suurta osaa Suomen valtion rahoitustoimista. Rahoitus -toimiala vastaa valtion lainanotosta sekä velan- ja kassanhallinnasta. Lisäksi Rahoitus -toimiala hallinnoi valtion varoista myönnettyjä lainoja, korkotukilainoitusta ja valtiontakauksia.

Valtiokonttorin Rahoitus -toimialan hallinnoimista lainoista, korkotukilainoituksesta ja valtiontakauksia suurimman osan muodostaa valtion asuntorahaston varoista myönnetyt lainat, korkotukilainat ja valtiontakaukset. Valtion asuntorahaston varoista myönnettyjen asuntoluottojen, korkotukilainoituksen ja valtiontakausten luottokanta on yhteensä noin 20 miljardia euroa.

Valtiokonttorin lausunto

Pyydettynä lausuntona eduskunnan tarkastusvaliokunnan lausuntopyyntöön Valtiokonttori toteaa seuraavaa.

Tutkimuksen toimenpidesuosituksena todetaan, että ARA-rahoituksen ehtoja tulisi muuttaa sillä tavoin, että ne kannustavat kuntia ja jäljellä olevia voittoa tavoittelemattomia rakennuttajia tuottamaan tai hankkimaan vanhasta asuntokannasta yhteiskunnan kontrolloimaa asuntokantaa. Tähän voidaan todeta, että valtion asuntoluototusta säännellään suurella määrällä eri aikoina vahvistettua lainsäädäntöä. Lainsäädännöllä on pyritty vastaamaan kulloisenkin ajankohdan tarpeeseen sekä tukemaan eri aikoina tärkeäksi koettujen asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamista luomalla uusia lainoitus- ja rahoitusmalleja uudisrakentamiseen, peruskorjaamiseen ja vuokratalojen tai asuntojen hankintaan olemassa olevasta asuntokannasta. Lainojen lainaajat ovat pitkiä, mikä aiheuttaa sen, että kuhunkin rahoitustyyppiin sovellettavan lainsäädännön hallitseminen on haastavaa. Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että merkittävä tuki rakennuttajille on valtion täytetakaus lainoille.

Tutkimuksessa todetaan, että yhteiskunnan kontrolloiman asuntokannan määrää ja rakennetta tulisi ohjata niin, että asuntokanta palvelisi asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamista. Tämä voi tutkimuksen mukaan tarkoittaa

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Sörnäisten rantatie 13, Helsinki | PL 14, 00054 VALTIOKONTTORI
Puh. 0295 50 2000, Faksi 0295 50 3333, www.valtiokonttori.fi

vanhan valtion luotottaman asuntokannan purkamista tai myymistä tietyillä alueilla ja korvaavaa, rakenteellisesti ja sijainnillisesti tarkoituksenmukaisempaa rakentamista puolestaan toisilla alueilla. Valtiokonttori toteaa tähän, että mainitut toimenpiteet eivät kuitenkaan saa lisätä valtion laina- ja takauskantaan liittyviä riskejä.

Valtiokonttori pitää tärkeänä, että kasvukeskuksissa huolehditaan riittävästä tonttitarjonnasta ja kaavoituksesta. Tutkimuksessa todettu asumisen tukemisen näkeminen työmarkkinaliikkuvuuden mahdollistajana pätee nimenomaan kasvukeskuksissa. Lisäksi tärkeää asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta on parantaa alueiden välisen liikkuvuuden edellytyksiä.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien hintakriteerien osalta Valtiokonttori toteaa, että valtio tulee vastaan rahoituksessa korkotuen ja takauksen muodossa, joten kunnan vastaantulona tulisi olla tontin hinta tai vuokrataso.

Pienituloisten ja huono-osaisten asunto-ongelmia ei voida ajatella jatkuvasti hoidettavan uudistuotannolla. Tutkimuksessa todetaan, että asuntorakentaminen vapauttaa asuntoja vanhasta asuntokannasta laskien hintoja. Näin periaatteessa tapahtuu, mutta vuokra-asuntojen asukasvalinnassa tulorajat ohjaavat myös tähän samaan. Lisäksi sosiaalisessa asuntotuotannossa asuntoja vapautuisi matalamman tulotason omaaville, jos ne, joilla on mahdollisuus hankkia asunto vapaarahoitteisesta asuntokannasta, siirtyisivät vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin tai muuhun asumismuotoon.

Tutkimuksen toimenpidesuosituksissa mainitaan erilaisten asumistukijärjestelmien kokeiluissa hyviksi koettujen mallien käyttöönoton suosituksen yhteydessä, että luottotietomerkintöjen poistumisen määräaikoja tulisi kohtuullistaa. Tähän voidaan todeta, että määräaikoja on jo aikanaan kohtuullistettu. Luottotiedoilla on etenkin luototuksen yhteydessä kuten monessa muussakin yhteydessä tärkeä merkitys. Näin ollen on tärkeää, että mahdolliset luottohäiriöt ovat näkyvissä nykyisin voimassa olevalla aikajaksolla. Luottotietojen näkymisajan lyhentämisellä saattaisi olla vaikutus yleisesti ottaen rahoituksen hintaan, kun rahoituslaitokset ottaisivat huomioon piiloon jäävien riskien lisääntymisen lainanannossa.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyä Valtiokonttori pitää kannatettavana.

Tutkimuksessa todetaan, että ARA-varallisuutta tulisi ohjata kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen ja, että ARA:n sitoumukset voitaisiin kattaa valtion budjetista. Valtion asuntoluototukseen käytetään valtion talousarvion ulkopuolella olevan Valtion asuntorahaston (VAR) varoja valtion talousarviossa kulloinkin annettujen käyttövaltuuksien rajoissa. Asumista edistävän infrastruktuurin rakentamiseen puolestaan käytetään suoraan valtion talousarviossa olevia varoja. Sekä Valtion asuntorahaston varat että suoraan valtion talousarviossa olevat varat ovat molemmat valtion varoja, joten ehdotetulla varojen ristiin käytöllä ei saavuteta mitään etuja.

30.1.2018

Yhteenveto

Suuressa osassa maata väestönkehitys on ollut muutamia kasvukeskuksia lukuun ottamatta laskussa pitkään. Väestöltään vähenevien kuntien vuokrataloyhteisöjen asuntojen kysyntä on laskenut ja paikkakunnilla on tyhjillään vuokra-asuntoja. Vuokra-asuntojen vajaakäyttö heikentää osaltaan yhteisöjen taloudellista tilannetta. Vuonna 2017 ympäristöministeriön asettama AAKE-työryhmä selvitti kasvukeskusten ulkopuolella olevien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien laajuutta ja tulevaa kehitystä sekä nykyisen lainsäädännön riittävyyttä ongelmien hoidossa.

Valtion tukeman asuntotuotannon painopisteenä ovat jo usean vuoden ajan olleet kasvupaikkakunnat, ja väestöltään väheneville paikkakunnille valtio on tukenut ensisijassa erityisryhmille tarkoitettua tuotantoa, jota ei ole mahdollista toteuttaa markkinaehtoisesti. Kasvukeskusten osalta vapaarahoitteinen normaali asuntotuotanto on ensisijainen ja valtion tukeman tuotannon tulee olla täydentävässä roolissa.

On tärkeää, että asuntotuotanto vastaa työmarkkinoiden edellyttämiin tarpeisiin.

Pääjohtaja Timo Laitinen

Toimialajohtaja Teppo Koivisto