Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Päiväys Datum	Dnro Dnr
22.10.2019	VN/9684/2019

Asunto- ja ympäristöjaosto
Valtiovarainvaliokunta
Eduskunta

Viite
Hänvisning
Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2020 (HE 29/2019)

Asia
Ärende
Asiantuntijalausunto; kiinteistöjen arvon aleneminen väestöltään vähenevillä alueilla, mahdolliset toimenpiteet asian korjaamiseksi

Väestöltään vähenevillä alueilla asuntojen ja kiinteistöjen arvon lasku voi aiheuttaa myyntitilanteissa taloudellisia menetyksiä. Tällä kehityksellä voi olla vaikutusta alueen asuntomarkkinoihin ja esimerkiksi ihmisten halukkuuteen muuttaa töiden perässä toiselle paikkakunnalle. Pääministeri Antti Rinteen hallituksen hallitusohjelma tunnistaa asuntomarkkinoiden alueellisen eriytymisen ja siihen liittyvät ongelmat. Väestöltään vähenevien alueiden asumisen haasteisiin onkin kiinnitetty huomiota hallitusohjelmassa.

Kiinteistöjen arvon aleneminen on seurausta asuntomarkkinoiden polarisaatiosta. Kun asiaa tarkastellaan kokonaisuutena, sekä yksityisesti omistettujen kiinteistöjen että valtion tuella rahoitettujen vuokratalojen kannalta, keskeisin asiaa koskeva hallitusohjelman toimenpide on kahdeksanvuotisen, kokonaisvaltaisen ja tavoitteellisen asuntopoliittisen kehittämisohjelman laatiminen. Myös eduskunta on edellyttänyt tällaisen kehittämisohjelman laatimista syksyllä 2018 hyväksymässään tarkastusvaliokunnan mietinnössä asuntopolitiikan kehittämiskohteista (TrVM 3/2018 vp; O 61/2016 vp; EK 26/2018 vp). Ohjelma on tarkoitus antaa selontekona eduskunnalle syysistuntokaudella 2020. Kehittämisohjelman valmistelua ollaan parhaillaan organisoimassa ympäristöministeriössä. Hallitusohjelman ja eduskunnan hyväksymän tarkastusvaliokunnan mietinnön mukaan asuntopoliittisen kehittämisohjelman yhteydessä selvitetään, kuinka elinkeino-, alue- ja koulutuspolitiikalla voidaan ennaltaehkäistä taantuvien alueiden asumisen ongelmia. Kiinteistöjen arvon aleneminen on yksi osa tätä ongelmaa. Hallitusohjelmassa todetaan myös, että hallituskaudella etsitään ratkaisuja helpottamaan ihmisten tilannetta liittyen rapistuvaan ja arvoaan menettävään asuntokantaan. Lisäksi selvitetään, millä edellytyksillä valtion takaamia perusparannuslainoja olisi mahdollista myöntää sellaisille asunto-osakeyhtiöille, jotka sijaitsevat esimerkiksi väestöltään vähenevillä alueilla ja joiden on muuten vaikea saada pankkilainoitusta kiinteistöjen peruskorjauksiin. Myös näiden teemojen selvittäminen on tarkoitus kytkeä osaksi asuntopoliittista kehittämisohjelmaa.

Siltä osin kun kyse on väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevista, valtion tukemia arava- tai korkotukivuokra-asuntoja (ARA-asuntoja) omistavista yhteisöistä, niitä varten on jo tällä hetkellä olemassa erilaisia tukitoimenpiteitä. Näitä ovat esimerkiksi lainaehtojen muutokset, terveyhdyttämisavustus, purkuavustus ja purkuakordi, ja niillä voidaan osaltaan parantaa asuntomarkkinoiden toimintaa väestöltään vähenevillä alueilla. Valtion tuella rahoitettuun asuntokantaan liittyy näin ollen useita käytössä olevia tukitoimenpiteitä, joilla voidaan parantaa väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevin vuokrataloyhteisöjen tilannetta. Myös hallitusohjelmassa

on kirjauksia valtion tukeman asuntokannan tukemisesta: hallitusohjelman mukaan kuntia ja yhteisöjä autetaan sopeuttamaan kiinteistökantaansa vähenevään kysyntään ja korjaamaan olemassa olevaa ARA-asuntokantaa ikääntyville sopivaksi. Hallitusohjelmassa myös linjataan korotettavaksi määräaikaisesti purkuavustusta ja purkuavustusvaltuutta sekä akordivaltuuksia kiinteistökannan sopeuttamiseksi. Nämä toimenpiteet on otettu huomioon ensi vuotta koskevassa talousarvioesityksessä ja niiden valmistelu on käynnissä ympäristöministeriössä.

Erilaisten tukijärjestelmien tulisi kohdentua suurimpaan tuentarpeeseen: tuen tulee kohdentua niille henkilöille ja kotitalouksille, jotka sitä eniten tarvitsevat pienituloisuudesta tai muusta erityisestä tarpeesta johtuen. Julkisen talouden kestävyys pitkällä aikavälillä asettaa myös rajoituksia erilaisille tukijärjestelmille, oli sitten kyse kasvukeskuksista tai väestöltään vähenevistä alueista. Paitsi tuen tarpeen ja taloudellisten resurssien, myös ihmisten yhdenvertaisen kohtelun kannalta on tarkkaan arvioitava, missä tilanteissa voidaan pitää tarkoituksenmukaisena ja mahdollisena tukea yksityisten omistaman varallisuuden arvon säilyttämistä julkisin varoin. Asuntopoliittisten tukijärjestelmien ja toimenpiteiden ensisijainen tavoite tulisi olla terveellisten ja turvallisten asuinolosuhteiden varmistaminen kaikille. On myös huomattava, että kiinteistöjen arvojen alenemiseen liittyvän ongelman laajuudesta ja sen vaikutuksista ei ole tällä hetkellä tarvittavaa tutkimustietoa, jonka perusteella parhaiten vaikuttavia ratkaisuja voitaisiin luottavasti arvioida.

Liisa Meritähti
Hallitussihteeri
Ympäristöministeriö