

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta / Asunto- ja ympäristöjaosto

Kuulemistilaisuus 1.10.2008 klo 11.45

ASIA: HE 116/2008 – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2009; Asuntoasiat

YLEISTÄ

Negatiiviset viestit maailmantaloudessa ovat lisänneet epävarmuutta myös Suomessa ja mm. kuluttajien luottamus omaan talouteen heikentyi voimakkaasti alkuvuonna ja on edelleen selvästi alle pitkän aikavälin keskiarvon. Tämä sekä euroalueen korkeat euribor-korot ja inflaatio ovat vähentäneet kuluttajien halukkuutta ottaa lainaa, mikä vaikuttaa asuntokauppaan. Tilanne omistusasuntomarkkinoilla lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Toisaalta myös kiinnostus rakentaa vuokra-asuntoja on kasvanut.

Yksi suurimmista vuokra-asuntomarkkinoiden ongelmista on erityisesti pääkaupunkiseutua mutta myös muita kasvukeskuksia vaivaava kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute. Vuokra-asuntopula on este työvoiman liikkuvuudelle ja sitä kautta taloudelliselle kasvulle.

TOIMIVA KIINTEISTÖRAHASTOLAINSÄÄDÄNTÖ

Toimiva kiinteistörahastolainsäädäntö on nähty yhtenä keinona vapaarahtoisuuden vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseen. Viimeisimmät versiot asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien yhtiöiden verohuojennuksista sekä kiinteistörahastolaista ovat parhaillaan kommentoitavana. Esitykset ovat menneet parempaan suuntaan, kun toimintaa hankaloittavia määräyksiä on helpotettu. Edelleen ongelmana nähdään mm. siirtymävaiheen verokohtelu ja velvoite tehdä omaisuudesta laskennalliset maksimipoistot.

UUSTUOTANTO

ARA-tuotantoa arvioidaan vuonna 2009 alkavan 6 000 asuntoa, joista asunnoista 2 700 on erityisryhmille tarkoitettua asuntoa. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus on 920 miljoonaa euroa.

Määräaikaista käynnistysavustusta (10 000 euroa/asunto) voidaan myöntää valtion ja Helsingin seudun kuntien väliseen aiesopimukseen sitoutuneissa ja sitä toteuttavissa kunnissa niille, jotka rakennuttavat vuokra- tai asumisoikeusasuntoja muille kuin erityisryhmille. Määrärahaa tarkoitukseen on varattu 10 miljoonaa euroa, joka riittää 1000 asunnon käynnis-

tysavustukseen. Käynnistysavustusta voidaan pitää hyvänä, mutta sen vuokratasoa alentava vaikutus on liian vähäinen, jolloin tulisi harkita myös muita keinoja kuten korkotukilainojen omavastuukoron alentamista.

Valtion täytetakausta vuokra-asuntotuotannon tukemiseen voidaan pitää oikeasuuntaisena. Takauksen myöntämiseen liittyvää menettelyä voidaan pitää kuitenkin kankeana ja lain tavoitteiden yhteensovittamista hankalana.

Uudistuotannon ja peruskorjauksen esteeksi voi muodostua pankkien kiristynyt luotonanto. Pankit eivät ole tällä hetkellä kovin kiinnostuneita myöntämään korkotukilainoja vuokra-asuntojen rakentamiseen eivätkä peruskorjaukseen.

ERITYISRYHMIEN ASUNTO-OLOJEN PARANTAMINEN

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaisia avustuksia yhteensä enintään 85 000 000 euroa vuonna 2009. Avustusmäärärahaa ei ole kuitenkaan riittänyt kaikkiin erityisryhmien asuntokohteisiin. RAKLI vaatii, että jatkossa määrärahan riittävyys turvataan. Mikäli hankkeita käynnistyisi enemmän kuin määräraha mahdollistaa, tulee määrärahaa nostaa.

OLEMASSA OLEVA ASUNTOKANTA

Avustukset korjaustoimintaan

Talousarvioesityksen mukaan avustukset korjaustoimintaan momentille myönnetään 68 500 000 euroa. Määrärahasta käytetään korjaus- ja terveyshaitta-avustuksiin 46 500 000 ja energia-avustuksiin 22 000 000 euroa.

RAKLI pitää tärkeänä, että hissiavustuksiin varataan myös jatkossa riittävästi määrärahoja sillä hissit ovat erittäin olennainen osa esteettömyyden toteuttamista ja edistävät vanhuusväestön kotona asumista mahdollisimman pitkään. RAKLI pitää hyvänä, että AESS-sopimukseen liittyneillä pitkäaikaiseen energiansäästöön sitoutuneilla yhteisöillä on mahdollisuus saada energia-avustukset korotettuina.

Valtiontakausta aravalainojen takaisinmaksamiseksi

Talousarvioesitykseen liittyen eduskunnalle on annettu hallituksen esitys laiksi valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi. Esitys perustuu hallituksen asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan. RAKLI pitää esitystä toimijoiden kannalta merkittävänä. RAKLI näkemyksen mukaan takauslainasta valtiolle perittävä takausmaksu tulisi poistaa kokonaan tai sitä tulisi ainakin merkittävästi alentaa.

PURKU- JA RAJOITUSAKORDI SEKÄ PURKUAVUSTUS

Talousarvioesityksen mukaisia purku- ja rajoitusakordia sekä purkuavustusta voidaan pitää hyvinä. RAKLI kiinnittää jaoston huomiota siihen, että akordin myöntämisen edellytykset ovat tiukat ja saattavat aiheuttaa käytännössä ongelmia. Purku- ja rajoitusakordia harkittaessa tulisikin paremmin ottaa huomioon alueen ja yhtiön tilanne kokonaisuutena ja tuki-muotojen käyttö taloudellisia vaikeuksia ennaltaehkäisevinä toimenpiteinä tulisi olla mahdollista.

ASUMISTUKIJÄRJESTELMÄ

RAKLI saattaa edelleen jaoston tietoon asumistukijärjestelmään liittyvät ongelmat. Alan toimijoiden piirissä on kaivattu jo pitkään asumistukijärjestelmän kokonaisuudistusta nykyaikaistamalla ja yksinkertaistamalla järjestelmä.

LOPUKSI

Valtion tukema lainajärjestelmä on aikojen kuluessa muotoutunut hyvin monimutkaiseksi ja hankalasti hallittavaksi. Järjestelmää on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu. Osittaismuutosten sijasta olemassa olevat lainajärjestelmät ja – ehdot tulisi kehittää ja uudistaa niin, että ne olisivat selkeitä, vastaisivat tavoitteitaan paremmin sekä ottaisivat huomioon riittävästi lainoitettun asuntokannan kulloisenkin tilanteen ja lainanehtojen vaikutuksen vuokratason kohtuullisuuteen.

Asuntopoliittiseen ohjelmaan liittyen RAKLI esittää, että pikaisesti käynnistetään arviointi yleishyödyllisyysäännösten vaikutuksista vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi ja tehdään ehdotukset mahdollisiksi sää-dösmuutoksiksi.

ASUNTO-, TOIMITILA- JA RAKENNUTTAJALIITTO RAKLI RY

Helena Kinnunen
Johtava lakimies, toimitusjohtaja sijainen

Aija Tasa
Johtaja, asunnot