

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Lausuntopyyntö 1.10.2009

ASIA: HE 138/2009 – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2010, Ympäristöministeriön hallinnonalan pääluokka/Asuntoasiat

YLEISTÄ

Erityisesti pääkaupunkiseudulla mutta myös muissa kasvukeskuksissa kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin kohdistuu kova kysyntä. Omistusasuntojen kysynnän ja sitä kautta niiden tuotannon romahtaminen on myös lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää. Toisaalta tämä on vaikuttanut myös siten, että kiinnostus rakentaa vuokra-asuntoja on kasvanut.

Valtion elvytys-/tukitoimia rakentamiselle voidaan pitää kokonaisuutena tarkastellen hyvinä. Välimallin korkotuki on saanut aikaan toivottuja vaikutuksia ja kohteita on lähtenyt liikkeelle lukuisa määrä. Valtion tukemaa uudistuotantoa käynnistyy tänä vuonna kaiken kaikkiaan merkittävästi enemmän kuin aikaisempina vuosina. Myös suhdanneluonteinen korjausavustus on lisännyt korjaushankkeita.

HANKKEIDEN RAHOITUS

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI on toteuttanut asuntojen uudisrakentamisen ja peruskorjaamisen rahoitusta koskevan kyselyn kolme kertaa vuonna 2009 (tammi-, touko- ja syyskuussa). Kyselyt on tehty yhteistyössä ympäristöministeriön ja Rakennusteollisuus RT:n kanssa. Kysely on koskenut sekä korkotuettuja että vapaarahoitteisia kohteita. Syyskuun kyselyyn vastasi 42 keskeistä alan toimijaa, joista 32 rakennuttajaa ja 10 rakennusliikettä.

Yhteenvetona viimeisestä kyselystä voi todeta, että rahoituksen saatavuus on edelleen ongelmallista, mutta tilanne on parantunut alkuvuoteen nähdessä ja rahoitustarjouksia on nyt helpompi saada. Marginaalit ovat nousseet merkittävästi vuoden takaiseen verrattuna, mutta nousu näyttäisi viime aikoina tasoittuneen ja marginaalit ovat jopa hieman laskeneet. Laina-ajat ovat lyhentyneet, mutta myös pitkiä laina-aikoja on jälleen saatavana. Rahoituksen saatavuudessa on suuria eroja yrityksestä, hankkeesta ja rahoittajatahosta riippuen.

VALTION TUKIMUODOT

Valtion tukitoimien mitoituksessa on ensiarvoista, että vuokrat asettuvat sellaiselle tasolle, että vuokralaisten maksukyky riittää niihin. Rakennuskustannusten alentuminen sekä hankkeille myönnettävä asuntokohtainen määräaikainen käynnistysavustus ovat yhdessä aikaansaaneet sen, että ns. normaaleja ARA-vuokra-asuntohankkeita on voitu käynnistää ja niiden vuokrataso on asettunut kohtuullisemmalle tasolle kuin ilman avustusta. Käynnistysavustus on kuitenkin tukimuotona määräaikainen ja mikäli avustus poistuu määräajan jälkeen, on seurauksena kustannusten ja vuokratason merkittävä nousu. Valtion tukimuotoja, erityisesti käynnistysavustusta ja omavastuukorkoa sekä niiden suhdetta jatkossa, tulee miettiä hyvissä ajoin.

UUSTUOTANTO

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus on 1,67 miljardia euroa vuonna 2010. Valtuus vastaa vuoden 2009 valtuutta lisätalousarvioissa esitettyjen korotuksien jälkeen ja se mahdollistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon pysymisen ensi vuonna tämänvuotisella tasolla. Tätä voidaan pitää hyvänä.

Määräaikaiseen käynnistysavustukseen (15.000 euroa/asunto valtion ja Helsingin seudun kuntien väliseen aiesopimukseen sitoutuneissa ja sitä toteuttavissa kunnissa ja 10 000 muissa kunnissa) varattua määrärahaa 69 miljoonaa euroa voitaneen pitää riittävänä. Jos kuitenkin ns. normaalia ARA-vuokrasuntotuotantoa käynnistyisi enemmän kuin mihin käynnistysavustus riittää, tulee valtuutta lisätalousarviossa nostaa.

Omien pääomien puute saattaa osaltaan hankaloittaa uusien vuokratulo-kohteiden rakentamisen aloittamista. Tästä johtuen RAKLI esittää harkittavaksi, että käynnistysavustusta voisi käyttää myös omarahoitusosuuden kattamiseen.

ERITYISRYHMIEN ASUNTO-OLOJEN PARANTAMINEN

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 85 miljoonaa euroa vuonna 2010. Määrä on vähäisempi kuin vuonna 2009, jolloin valtuus on ollut 110 miljoonaa euroa.

RAKLI esittää, että määräraha nostetaan vähintään vuoden 2009 tasolle eli 110 miljoonaan euroon. Lisäksi RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että erityisryhmien investointiavustus tulisi olla vähintään samalla tasolla kuin valtion tuki normaalissa ARA-tuotannossa.

OLEMASSA OLEVA ASUNTOKANTA**Suhdanneluonteinen avustus asunto-osake – ja vuokratoyhtiöiden korjauksiin**

Suhdanneluonteinen avustus on edesauttanut korjausrakentamishankkeiden käynnistymistä ja sitä voidaan tästä syystä pitää hyvänä tukimuotona. Suhdanneluonteisten avustusten myöntämistä nykyisin ehdoin esitetään jatkettavaksi 31.3.2010 saakka. Tämän jälkeen ajalla 1.4.–31.12.2010 avustuksia voidaan myöntää vain energiatehokkuuden parantamiseen tai uusiutuvien energialähteisiin siirtymiseen.

RAKLI pitää esitettyä muutosta avustusten suuntaamisesta energiatehokkaisuun korjauksiin kannatettavana. RAKLI:n näkemyksen mukaan määrärahaa tulee varata riittävästi korjaushankkeiden tukemiseen ja sitä tulee olla valmiudet nostaa, mikäli tähän on tarvetta.

RAKLI pitää tärkeänä, että mahdollisimman pian määritellään ne korjaushankkeet, joihin avustusta on mahdollista 1.4.2010 jälkeen saada sekä ohjeistetaan avustuksen haku- ja muut tähän liittyvät käytännön menettelyt. Korjausten piiriä ei tule rajata liian tiukasti, jotta myös suuremmat korjaushankkeet, joihin osana liittyy energiatehokkuuden parantaminen, mahtuvat tuettavien toimenpiteiden joukkoon. Suhdanneluonteisiin energiakorjauksiin on varattu määrärahaa 37 miljoonaa euroa. Momentin avustukset korjaustoimintaan määrärahaa on esitetty pienettäväksi 19 miljoonaa euroa energia-avustuksen osalta, joten näyttäisi siltä, että suhdanneluonteisiin energiakorjauksiin tosiasiaassa esitetään myönnettäväksi 18 miljoonaa euroa. Määrää voidaan pitää liian alhaisena.

Avustukset korjaustoimintaan

Talousarvioesityksen mukaan avustukset korjaustoimintaan momentille myönnetään 49,5 miljoonaa euroa. Määrärahasta käytetään korjaus- ja terveystaitta-avustuksiin 46,5 miljoonaa euroa ja energia-avustuksiin 3 miljoonaa euroa. Määrärahaa esitetään tämänvuotiseen verrattuna pienennettäväksi 19 miljoonaa euroa. Vähennys kohdistuu energia-avustuksiin, joita tuetaan suhdanneluonteisten avustusten kautta.

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.

PURKU- JA RAJOITUSAKORDI SEKÄ PURKUAVUSTUS

Akordin myöntämisen edellytykset ovat tiukat ja saattavat aiheuttaa käytännössä ongelmia. Purku- ja rajoitusakordia harkittaessa tulisikin paremmin ottaa huomioon alueen ja yhtiön tilanne kokonaisuutena ja niiden käytön taloudellisia vaikeuksia ennaltaehkäisevänä toimenpiteenä 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.

YLEISHYÖDYLLISYSLAINSÄÄDÄNNÖN LIEVENTÄMINEN

RAKLI pitää tärkeänä, että yleishyödyllisyyslainsäädäntöä pohtiva työryhmä saa työnsä valmiiksi määräajassa ja työ johtaa yleishyödyllisyyslainsäädännön lieventämiseen.

LOPUKSI

Vuokra-asuntojen korjausrakentaminen

RAKLI:n asuntotoimialalla on erityiseksi kehittämisalueeksi nostettu asuntojen korjaamiseen liittyvät asiat. RAKLI pitääkin tärkeänä, että valtion tukitoimia suunnattaessa otetaan huomioon pitkäjänteinen vuokra-asuntojen ylläpito ja näihin liittyvää korjaustoimintaa.

Rakentamisen lainsäädäntö ja normiohjaus

RAKLI pitää tärkeänä sitä, että ympäristöministeriön johdolla toteutetut normitalkoot saadaan vietyä käytäntöön. RAKLI pitää hyvänä sitä, että valmisteilla olevassa pelastuslain muutoksessa saataisiin helpotusta väestösuojamääräyksiin. Opiskelija-asuntojen osalta esteettömyysmääräyksiä on syytä miettiä siitä näkökulmasta, että onko tarkoituksenmukaista, että jokaiseen huoneistoon tulee esim. rakentaa inva-mitoituksella oleva wc. Tämä aiheuttaa turhia kustannuksia ja lisää rakentamisen hintaa. Riittävää olisikin, että vain tietty osuus varattaisiin liikuntarajoitteisten henkilöiden käyttöön.

Kiinteistöveron ala- ja ylärajojen korottaminen

Hallitus esittää, että kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja korotettaisiin. Lain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2010. RAKLI pitää huonona, että kunnat pakotetaan lailla nostamaan kiinteistöveron alarajaa. Korotukset aiheuttavat kiinteistön omistajille lisäkustannuksia, jotka valtion tukeman tuotannon osalta nostavat omakustannuseriaatteella määräytyvää vuokralaisilta perittävää vuokraa. RAKLI:n näkemyksen mukaan muutoksen taustalla olevat tavoitteet voidaan saavuttaa nostamalla vain kiinteistöveron ylärajoja.

ASUNTO-, TOIMITILA- JA RAKENNUTTAJALIITTO RAKLI RY

Helena Kinnunen
Toimitusjohtaja

Aija Tasa
Johtaja, asunnot