

Käsitelty ARA johtokunnan kokouksessa 28.2.2019.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) näkemyksiä asuntopolitiikan kehittämiskohteisiin

Eduskunta hyväksyi 25.10.2018 yksimielisesti tarkastusvaliokunnan esityksestä 10-kohtaisen kannanoton asuntopolitiikan kehittämiskohteista. ARA pitää kaikkia esiin nostettuja ehdotuksia hyvinä ja pitää tärkeänä, että niitä viedään eteenpäin seuraavalla hallituskaudella. Kehittämisehdotuksien toimeenpanoon liittyen ARA haluaa nostaa esiin vielä seuraavia näkökulmia.

Valtion asuntorahaston (VAR) aseman säilyttäminen itsenäisenä ja riippumattomana sekä rahaston varallisuuden käytön suuntaaminen asumiseen

Budjettitalouden ulkopuolinen Valtion asuntorahasto on keskeinen resurssi asuntopolitiikan toteuttamiseen ja se tulee säilyttää sellaisena myös jatkossa. Ilman rahastoa asuntopolitiikan toteuttaminen olisi nykyistä haasteellisempaa ja kohtuuhintaiseen rakentamiseen suunnattujen asuntopoliittisten toimenpiteiden määrä olisi selvästi pienempi. Myös viime vuosien kehityskulut niin taloudessa kuin rahoitusmarkkinoilla puoltavat VARin säilyttämistä jatkossakin budjettitalouden ulkopuolisena rahastona. Asuntorakentamisen investointien muutokset ovat jyrkempiä kuin muussa taloudessa ja niillä on merkitystä myös yleisen talouskehityksen kannalta. Mahdollisuus reagoida muutoksiin kehityksen ulkopuolisen rahaston kautta on perusteltua säilyttää. Rahoitusmarkkinoilla ja rahoituksen saatavuudessa voi tapahtua hyvin nopeasti huomattavankin suuria muutoksia. Nykyisin pääosa sosiaalisen asuntotuotannon rahoituksesta tulee Kuntarahoituksesta ja muut pankit pääsääntöisesti eivät ole olleet kiinnostuneita ARA-hankkeiden rahoittamisesta. Kiristynyt sääntely voi vaikeuttaa rahoituksen saatavuutta tai nostaa sen kustannuksia.

ARA-tuotannon rahoitusmahdollisuuksien turvaamiseksi, mahdollisten tärkeiden uusien asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi ja myös valtiontalouden sekä riskienhallinnan näkökulmasta voitaisiin selvittää olisiko perusteltua myöntää jälleen myös suoria valtion lainoja rahaston varoista tilanteissa, joissa rahoituksen saatavuus kohtuuhintaisen asumisen tarpeisiin voi muodostua pullonkaulaksi. Kuten 2000-luvun alussa kansainvälinen arviointi totesi, niin suora lainananto on valtiontalouden näkökulmasta korotkilainoitusta edullisempi tapa tukea asuntotuotantoa. Tämä on seurausta siitä, että valtion toimija pystyy hankkimaan rahoitusta muita toimijoita selvästi edullisemmin. Vaikka markkinakorkoja alhaisempi aravakorko sisältää tukea lainansaajalle, niin se voi olla silti olla rahaston kannalta tuottoa tuovaa toimintaa. Viime vuosina aravalainakorot ovat alentuneet selvästi, mutta aravalainoitus on silti ollut ylijäämää tuottavaa. Myös riskien realisointitilanteessa valtion toimenpidemahdollisuudet suorana velkojana ovat laajempia kuin rahoituslaitoksen luoton takaajana. Myös suorien osalainojen anto voisi olla tarpeellista parantamaan markkinaehtoisien, pitkäaikaisen lainarahan saatavuutta ja lisäämään nykyistä useampien pankkiryhmien kiinnostusta kohtuuhintaisen tuotannon markkinaehtoiseen rahoittamiseen. Monille pankeille nykyinen 40 vuoden laina-aika ja enimmillään 95 % lainoitusaste on este antaa edes tarjouksia hankkeille.

Suorat lainat vähentäisivät myös nykyiseen korkotukijärjestelmään liittyviä valtiontalouden ja riskienhallinnan haasteita.

Suoraa lainoitusta voitaisiin kohdentaa rajatusti tiettyihin lainoihin tai rahoituksen osana (esim. osuuskunta-asuminen) sekä mahdollisesti ongelmallisissa tapauksissa väestötappioalueiden yhtiöiden lainojen yhdistämiseen. Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus -hankkeen loppuraportissa (YM, 2015) todettiin, että olisi selvitettävä mahdollisuuksia käyttää asuntorahaston varoja lainoihin tai sijoituksiin, joista voidaan periä kohtuullinen tuotto ja jotka maksetaan takaisin rahastoon. Tällä voitaisiin edistää investointeja, jotka tukevat asuntorakentamista, kaupunkikehittämistä ja eheää yhdyskuntarakennetta. Nykyisin rahaston varoista myönnetään kunnallistekniikka-avustuksia, joilla edistetään tonttitarjontaa ja vauhditetaan asuinalueiden rakentamista. Avustukset liittyvät MAL-sopimuksiin ja niiden tavoitteena on edesauttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumista. Rahaston varojen sijoittaminen asuntorakentamista välittömästi palveleviin aluekehityshankkeisiin on perusteltua.

Rahastovarallisuuden hyödyntäminen suoralla lainanannolla tai sijoituksilla turvaa myös nykyistä paremmin rahaston tulevaisuuden toimintamahdollisuuksia. Suora lainananto ei edellytä rahastolta varainhankintaa. Viime vuosina vanhat aravalainasaatatavat on muuttuneet entistä enemmän likvideiksi varoiksi, rahaston yhdistilän saldo oli yli 2 miljardia euroa vuoden lopussa ja kasvaa koko ajan.

Kohtuuhintaista valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisääminen pääkaupunkiseudulla ja niillä kasvavilla seuduilla, joilla vuokra-asunnoista on kysyntää pitkällä tähtäyksellä. Julkisesti tuetussa asuntorakentamisessa on perusteltua huomioida suhdannetekijät siten, että matalasuhdanteessa julkista rakentamista voidaan lisätä.

ARA kannattaa kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lisäämistä erityisesti pääkaupunkiseudulla, lisäämiseen on perusteita lähivuosina myös rakentamisen suhdannetilanteen näkökulmasta. Määrän lisäämiseen valtio voi vaikuttaa keskeisesti vain hyvällä yhteistyöllä kuntien kanssa. Valtio vaikuttaa rahoitustuen eri muodoilla ja määrällä tuotannon syntymisen edellytyksiin. Tukiehtojen ja sääntelyn tulee olla sellaisia, että ne edistävät ARA-tuotantoa. Kunta vaikuttaa tuotannon syntymiseen ennen kaikkea tonttitarjonnan ja omistamiensa vuokrataloyhtiöiden roolin kautta.

Ns.pitkä korkotukimalli on keskeisin kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukimuoto. ARA pitää tärkeänä, että pitkän korkotukimallin tukeen ja lainaehtoihin liittyvät tekijät kannustavat toimijoita toteuttamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Muun muassa tuen tasoon ja lyhennysohjelmaan liittyvät tekijät tulee selvittää osana asuntopoliittista valmistelua.

ARA haluaa tuoda esiin, että olisi hyvä olla monenlaista kohtuuhintaista asuntotuotantoa sosiaalisimman (pitkän korkotuen vuokra-asunnot) rakentamisen lisäksi. Vuokra-puolella lyhyt korkotukimalli on tuonut uusia omistajia ja sen avulla on voitu lisätä vuokriltaan säädeltyä asuntotarjontaa. Mallin avulla on rakennettu myös vuokra-asuntoja positiivisen rakennemuutoksen alueille. Lisäksi tarvitaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon malleja, jotka sijoittuvat vuokra- ja omistusasumisen väliin (asumisoikeus- ja osuuskuntamuotoinen asuminen).

Tukiin ja niihin liittyvään sääntelyn kehittämisessä on otettava huomioon asumisessa tapahtuvat muutokset. Lisäksi hyvän tukijärjestelmän pitäisi kannustaa osaltaan myös kehittämään esimerkiksi elinkaaritehokkuutta sekä parempia asumisen ratkaisuja. Asumisen muuttuminen palveluksi ja yhteisöllisen asumisen lisääntyminen tulevat näkymään myös ARA-hankkeissa. ARA-hankkeet ovat myös monesti osana laajempia korttelikokonaisuuksia tai aluekehityshankkeita ja niihin voi liittyä monenlaisia yhteistyö- ja sopimusjärjestelyitä. Tukien kanavoitumista asukkaille tulee huolehtia, mutta samalla sääntelyn kehittämisessä on otettava entistä vahvemmin huomioon asumisen ja rakentamisen muutokset ja kehitys.

MAL-sopimuksia kehitetään entistä pitkäaikaisemmiksi ja sitovimmiksi ja valtio on valmis laajentamaan MAL-sopimuksia myös uusille kaupunkiseuduille.

Sopimukset ovat olleet tärkeitä niin ARA-tuotannon kuin muunkin asuntorakentamisen lisäämisen kannalta. Viime vuoden alkavasta ARA-tuotannosta 76% sijoittui neljälle MAL-alueelle. ARA kannattaa sopimusten kehittämisestä aiempaa pitkäaikaisemmiksi ja myös laajentamista uusille alueille. Itse sopimusprosessi on tärkeää yhteisen tahtotilan määrittämiseksi. Sopimusten yhteydessä on edelleen tärkeää määrittää konkreettiset tavoitteet ja sitoumukset molempien osapuolten kannalta. Sopimukseen sitoutuminen ja sen edistäminen on tärkeää, mutta esimerkiksi sanktioiden tuomista sopimukseen ARA ei kannata.

Lainmuutoksilla edistetään ns. sosiaalisen asumisen osuuskuntamallin käyttöönottoa.

Vireillä olevat niin vapaarahoitteiset kun valtion takauslainalla toteutetut osuuskunta-asumisen kokeilut toteutuvat ilman, että osuuskunta-asumisesta on olemassa erillistä lainsäädäntöä tai että sen rahoitukselle olisi tukimuotoja. ARA pitää tärkeänä, että säädösvalmistelu sosiaalisen asumisen osuuskuntamallille aloitetaan heti hallituskauden alussa.

Uudistetaan asumisoikeusasuntojärjestelmää koskeva lainsäädäntö, jotta tarpeellisen järjestelmän asema yhtenä kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtona olisi entistä parempi.

Asumisoikeusasuntoja tarvitaan ja sitä koskevaa lainsäädäntöä on uudistettava kuluvana hallituskaudella tehdyn valmistelun pohjalta.

Asunnottomuuden vähentämistyötä jatkettava

Tarkastusvaliokunta korosti mietinnössään myös, että ”panostuksia tulee lisätä asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn. Tässä tarkoituksessa tarvitaan kohdennettuja palveluita, kuten asumisneuvontaa, ja näiden riittävää resursointia. Lisäksi asuntojen tarjonnan lisääminen luo edellytyksiä erityisesti lyhytaikaisen asunnottomuuden vähentämiseen.” ARA pitää tärkeänä, että ensi vaalikaudella jatketaan asunnottomuustyötä ja osoitetaan

siihen VAR-varojen lisäksi muiden hallinnonalojen resursseja, jotta hallituksen keväällä 2018 päättämä tavoite asunnottomien määrän puolittaminen vuoteen 2022 mennessä voisi toteutua.

ARA pitää tärkeänä on, että asumisen näkökulma olisi läpäisevänä mukana kaikissa toimenpiteissä, joilla pyritään ehkäisemään syrjäytymistä. Asumisneuvonnan on todettu vähentävän häätöjä ja ennaltaehkäisevän asunnottomuutta tehokkaasti ja sitä tulisi laajentaa kattamaan mahdollisimman laajasti myös vapaarahoitteista vuokra-asumista.

Asuinalueiden kehittämisohjelma, eriytymisen ennaltaehkäiseminen ja korjausrakentamisen edistäminen

Asuinalueiden eriytyminen on voimistunut viime vuosina ja useiden lähiöiden sosioekonominen kehitys on ollut epäsuotuisaa. ARA kannattaa kehittämisohjelmaa, jolla vaikutetaan erityisesti taantuvien lähiöalueisiin. Asuinalueiden kehittämisohjelmaan tulisi liittää laajasti erilaisia toimenpiteitä, joilla parannetaan alueiden fyysistä ympäristöä ja edesautetaan laajempien kokonaisuuksien uudistamista (purkaminen / täydennysrakentaminen). Lisäksi ohjelmassa tulisi olla toimenpiteitä, joilla aktivoidaan myös asukkaita osallistumaan alueensa kehittämiseen.

Suuri osa asuntokannasta on rakennettu 1960-1980-luvuilla ja siihen kohdistuu suuria korjaustarpeita. Myös korjausrakentamisen ja olemassa olevan asuntokannan uudistamisen kautta tulisi vaikuttaa siihen, että energiatehokkuus ja asumisen ekologisuus paranee. Olisi selvitettävä, miten voidaan nykyistä paremmin edistää korjaamista ja erityisesti edistää energiatehokkuutta parantavia investointeja.

Taantuvien alueiden ongelmien ennakoivampi ratkaiseminen

Väestöltään vähenevien alueiden asunto-ongelmat ovat myös asuntopolitiikan näkökulmasta haaste. Asuntojen jääminen tyhjilleen, kiinteistöjen arvon alentuminen niin ettei niitä kannata tai ole mahdollista korjata aiheuttavat ongelmia niin asuntojen omistajayhteisöille kuin yksittäisille kotitalouksille. Haasteena on, miten turvata hyvä asuminen ja kehittää elinympäristöä supistuvan ja vanhenevan väestökehityksen oloissa. Taantuvien alueiden ongelmiin tarvitaan omat ratkaisunsa ja niihin pitäisi pystyä vaikuttaa nykyistä ennakoivammin niin ARA-asuntojen kuin muidenkin asuntojen osalta. Haaste ei liity pelkästään asumiseen vaan on yhteiskuntapoliittisesti laajempi. Olisi kuitenkin pohdittava, millaisilla toimenpiteillä ja panostuksille voitaisiin ehkäistä osaa asumiseen ja asuntokantaa kohtaavista ongelmista.

Yhteishallintolain uudistaminen

Laki yhteishallinnosta (1990) vuokrataloissa määrittelee vuokralaisten oikeuksia ja omistajien velvollisuuksia vuokratalojen yhteishallinnossa. Tämän jälkeen toimintaympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia, jotka ovat vaikuttaneet asukasdemokratian toteutumiseen. Yhteishallintoon osallistuviin asukasaktiiveihin ja omistajien edustajiin kohdistuu entistä enemmän vaatimuksia, sillä asiat ovat vaikeutuneet ja monimutkaistuneet. Monet vuokrataloyhtiöt ovat muuttuneet muutaman talon yksiköistä fuusioiduiksi, jopa satojen vuokratalojen yhtiöiksi. Myös vaatimukset viestinnästä sekä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksista ovat kasvaneet.

Ympäristöministeriö teetti muutostarpeista selvityksen vuonna 2017. Olisi perusteltua uudistaa yhteishallintoa koskeva lainsäädäntö nykypäivän tarpeita vastaavaksi.

ARAn toimintamäärärahat

Valtiovarainvaliokunta kiinnitti vuoden 2019 talousarviomietinnössään huomiota ARAn toimintamenomäärärahaan: "Valiokunta kiinnittää huomiota (kuten [VaVM 22/2017 vp](#)) siihen, ettei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoitusta ole nostettu sille osoitettujen uusien tehtävien (esimerkiksi ikääntyneiden ja vammaisten korjausavustusten myöntäminen sekä tuetun asuntokannan riskienhallintaan liittyvät tehtävät) myötä. Valiokunta korostaa, että viraston resurssit tulee turvata ja ottaa mahdolliset tarpeet huomioon vuoden 2019 lisätalousarvioesityksissä."