

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 12/2008 vp

Hallituksen esitys laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 16 päivänä lokakuuta 2008 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä (HE 173/2008 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- hallitussihteeri Anna Simola, ympäristöministeriö

- rahoituspäällikkö Markku Aho, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
- rahoitusjohtaja Raimo Kujansuu, Pirkanmaan Avo-asunnot Oy
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto
- asuntotoimialan päällikkö, johtaja Aija Tasa, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.

Lisäksi valiokunta on saanut Asukasliitto ry:n kirjallisen lausunnon.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä. Valtio voi ehdotuksen mukaan myöntää täytetakausten luottolaitoksen antamalle lainalle, joka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Valtioneuvoston päätös edellyttää, että lainansaajalla katsotaan olevan riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen ja asuntojen vuokralle antamiseen. Takausta suunnataan kysyntäalueille, joilla asuntomarkkinat eivät tarjoa markkinaehtoisesti soveliaita vuokra-asuntoja tyydyttävässä määrin.

Takausta kannustaa tuottajia uusien vuokra-asuntohankkeiden käynnistämiseen poistamalla vakuusongelmat, parantamalla vuokra-asuntotuotannon rahoituksen saatavuutta ja alentamalla rahoituskustannuksia.

Luoton hyväksymisestä takausjärjestelmän piiriin päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hankkeen sijaintikunnan puollosta. Takausaika on ehdotuksen mukaan enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta. Takauksesta seuraa velvollisuus käyttää talon asuinhuoneistoja vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuotta. Takauksesta peritään takausmaksu.

Valtion talousarviossa päätettäisiin takauslainojen hyväksymisvaltuudesta. Esitys liittyy valtion vuoden 2008 kolmanteen lisätalousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Takausten piiriin on tarkoitus hyväksyä luottoja jo vuoden 2008 aikana.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä muuttamattomana seuraavin huomautuksin.

Lakiehdotuksen mukaan valtio voi myöntää täytetakauksen niille luottolaitosten myöntämille lainoille, jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Takauslainan saajien piiri olisi laajempi kuin perinteisessä Ara-tuotannossa, minkä oletetaan tuovan alalle uusia toimijoita. Asukasvalinta on ehdotuksen mukaan vapaa ja muutoinkin rajoitukset Ara-tuotantoon verrattuna vähäisempiä. Takauslainalla rahoitettuja asuntoja olisi kuitenkin käytettävä vuokra-asuntoina vähintään 20 vuotta.

Valiokunta toteaa, että vuokra-asuntotuotanto on lähes pysähdyksissä ja rakennetut asunnot on suurimmalta osin tarkoitettu erityisryhmien käyttöön. Suhdannetilanteen nopea heikkeneminen on vaikeuttanut tilannetta entisestään, minkä vuoksi on erityisen tarpeellista ryhtyä kaikkiin käytettävissä oleviin toimenpiteisiin kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edistämiseksi. Valiokunta katsoo, että riittävä vuokra-asuntotarjonnan turvaaminen on välttämätöntä myös työllistymisen ja talouskasvun edistämiseksi. Siten on kannatettavaa pyrkiä luomaan uusia malleja perinteisen, valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rinnalle. Hallituksen esityksen mukainen välimalli on esimerkki tästä.

Lakiehdotuksen tavoitteena on vuokra-asuntotuotannon ja vuokra-asuntojen kokonaistar-

jonnän lisääminen noin 1 000—2 000 asunnolla vuosittain. Kokonaistarjonnan lisäämisellä katsotaan voitavan vaikuttaa vuokratasoon hillitsevästi ja siten osaltaan edistää kohtuuhintaista asumista. Taloudellisen taantuman aikana on mahdollista, että välimallista muodostuu erityisen toimiva järjestelmä, jonka avulla voidaan rakentaa hyville rakennuspaikoille kohtuullisin rakennuskustannuksin normaaleja vuokra-asuntoja suurimmille paikkakunnille.

Valiokunta toteaa tässä yhteydessä, että ympäristöministeriössä on valmisteltavana korkotukiasetuksen muutos, jolla tehdään mahdolliseksi valmiiden ja rakenteilla olevien asuinrakennuskohteiden hyväksyminen valtion korkotukilainoituksen piiriin. Valiokunta toteaa selvyyden vuoksi, että valmiit tai rakenteilla olevat kohteet voivat tulla myös välimallin piiriin.

Valiokunta painottaa lopuksi, että hallituksen esityksen tarkoittaman välimallin tarkoituksena ei ole, että järjestelmä kilpailisi yleishyödyllisen Ara-tuotannon kanssa. Lain soveltamista on tarpeen seurata ja tilanteeseen puuttua, jos välimalli käytännössä kuitenkin syrjäyttäisi yleishyödyllistä tuotantoa. Valiokunta korostaa tarvetta seurata välimallin toimivuutta erityisen tarkasti asuntomarkkinatilanteen voimakkaan murrosvaiheen johdosta.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana.

Helsingissä 21 päivänä marraskuuta 2008

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Rakel Hiltunen /sd	Petteri Orpo /kok
vpj.	Pentti Tiusanen /vas	Tarja Tallqvist /kd
jäs.	Timo Kaunisto /kesk	Pauliina Viitamies /sd
	Timo Korhonen /kesk	vjäs. Janina Andersson /vihr
	Merja Kuusisto /sd	Unto Valpas /vas
	Tapani Mäkinen /kok	Anne-Mari Virolainen /kok.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.