



5.6.2006

YM5/063/2006

Valtion asuntorahasto

VALTION
ASUNTORAHASTO 1

09.06.2006

12638/221/06

Viite
Hänvisning

Asia
Ärende

PALAUTE VALTION ASUNTORAHASTON VUODEN 2005
TOIMINTAKERTOMUKSESTA

Tulostavoitteiden saavuttaminen

Vuonna 2005 ARA -uustuotannon määrä jäi 4065 asuntoon. Kasvukeskusten osuus laski edellisvuoden 79,7 prosentista 76,2 prosenttiin vuonna 2005. Helsingin seudun osuus laski niin ikään 42,5 prosenttiin (48,3% vuonna 2004). Alueelliseen jakaumaan vaikutti kasvukeskuksista tulleiden hakemusten vähäinen määrä sekä runsas kiinnostus erityisryhmille suunnattavia hankkeita kohtaan kasvukeskusten ulkopuolella. Normaalin vuokra-asuntotuotannon osuus oli 1466 asuntoa, ARA -tuotanto painottuu voimakkaasti erityisryhmille suunnatun investointiavustuksen turvin rakennettuihin kohteisiin.

ARA-tuotantoon käytettävissä olevan tonttimaan vähäinen tarjonta on merkittävä este normaalin ARA -vuokra-asuntotuotannon käynnistymiseen kasvukeskuksissa. Ministeriö tukee Lauri Tarastin johdolla toimineen tonttitarjontatyöryhmän esityksiä kaavoituksen nopeuttamiseksi ja tonttien saamiseksi asuntotuotantoon. Uustuotannon painottuessa voimakkaasti erityisryhmähankkeisiin ympäristöministeriö suhtautuu ymmärtäväisesti kasvukeskusten ja Helsingin seudun osuuden lievään alenemiseen. Keskeistä on kiinnittää erityistä huomiota pitkäaikaisen käyttötarpeen ja hankkeiden kestävän taloudellisen pohjan varmistamiseen.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautettiin kertomusvuonna 5137 asuntoa (lisäys 5,3%). Asuntojen lukumäärästä laskien hakemuksista hyväksyttiin 83,5%. Purkulupa myönnettiin 169 arava-asunnolle. Tyhjillään olevien ARA -vuokra-asuntojen määrä pysyi ennallaan, asuntomarkkinakyselyssä noin 100 kuntaa ilmoitti olevan tarpeen vähentää arava-asuntokantaa viiden vuoden aikana yhteensä noin 3500 asunnolla.

Luotto- ja takaustappioiden kasvu korostaa ennalta ehkäisevien toimien tarvetta ja asuntokannan suunnitelmallista hallinnointia. Ministeriö tukee tapauskohtaisesti perusteltua käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista osana riskienhallintaa.

Asunnottomuus on edelleen lievästi alentunut, vuonna 2005 asunnottomana oli 7457 (7651) yhden henkilön taloutta ja 355 (357) perhettä. Myös ARA -tuotannon pientalovaltaisuus on lisääntynyt hie-
man, tosin hankkeiden vähäisen lukumäärän takia osuus on herkkä muutoksille. Vuonna 2005 valtio-
neuvosto teki periaatepäätöksen puurakentamisen edistämisestä. Pienasuntojen osuus varsinaisissa

vuokrataloissa aleni hieman, ollen 40% (42%).

Perusparannustoiminnassa ARAn korkotukilainalla rahoitettaviksi kohteiksi valikoituvat edelleen huonokuntoiset ja raskasta korjausta vaativat kohteet. Pienemmät kohteet rahoitetaan kiinteistöjen oman rahoituksen tai pankkilainojen turvin johtuen pitkistä käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä markkinakorkojen alhaisuudesta korkotukilainan ehtoihin verrattuna. Korjausavustuksilla rahoitettujen hissien määrä sen sijaan on kehittynyt myönteisesti ja vuonna 2005 myönnettiin avustusvaraus 235 hissien rakentamiseksi (203).

Ministeriö tunnustaa perusparannuslainoitukseen liittyvien rajoitusten epäkohdat ja on ryhtynyt toimiin niiden korjaamiseksi. Tavoitteena on, että korkotukilainoituksen käyttöedellytykset paranevat ja että ARAn rooli suunnitelmallisessa ja oikein ajoitetussa korjaustoiminnassa vahvistuu.

ARA-tuotannon rakentamiskustannusten voimakas nousu on taittunut. Normaaleissa arava- ja korkotukikohteissa nousu oli keskimäärin 7,9% vuonna 2005. Pääkaupunkiseudulla rakentaminen maksoi keskimäärin 2055 euroa/asm² ja muualla maassa 1645e/asm². Rakennuttajien ilmoittamat ensimmäisen vuoden asumiskustannukset laskivat keskimäärin 3% vuonna 2005.

Ministeriö pitää asuntopoliittisesti keskeisenä kustannusmittarina vuokratason kohtuullisuutta ARA-tuotannossa ja suhtautuu erityisen myönteisesti ARAn ponnisteluihin rakennuskustannuksiin liittyvän raportoinnin ja informaation parantamiseksi.

Kunnallistekniikka-avustuksia myönnettiin pääkaupunkiseudulle ja kehyskuntiin yhteensä 2,5 miljoonaa euroa. Vuosille 2005-2009 myönnettävien infra-avustusten osalta avustusvarauksen sai 67 aluetta, jotka sijaitsevat 42 kunnan alueella. Näille alueille on arvioitu rakennettavan noin 37 600 asuntoa. Pääkaupunkiseutu lähialueineen saa avustuksista 51,8% ja muut seudut yhteensä 48,2%.

Viraston toiminnallista tuloksellisuutta koskevissa tavoitteissa on onnistuttu pääosin hyvin. Ympäristöministeriö on tyytyväinen tulokseen, erityisesti ottaen huomioon muutostilanne, jossa virasto tällä hetkellä on. Käyttöasteprojekti on käynnistynyt ennakoitua laajempaan ja esimerkiksi lainoitus- ja avustustoiminnan kustannuksia on suoritteiden määrään suhteutettuna onnistuttu alentamaan. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvien tavoitteiden osalta on hieman jääty tulossopimuksessa asetetusta tasosta. Lisäksi korjausavustusten keskimääräinen käsittelyaika on hieman pidentynyt.

Henkisten voimavarojen hallintaa ja kehittämistä koskevien tavoitteiden osalta työyhteisöä ja hyvinvointia edistäviä toimia on tehty, mutta toteutunut kehitys on kulkenut kielteiseen suuntaan. Tämä on ymmärrettävää tilanteessa, jossa virasto on päätetty alueellistaa ja tehtävät ovat muutostilassa. Työtyytyväisyyttä kuvaava kokonaisindeksi laski 3,1 pisteestä 2,68 pisteeseen.

Ympäristöministeriö kehottaa asuntorahastoa ponnistelemaan kaikin keinoin työtyytyväisyyden palauttamiseksi korkealle tasolle. Ministeriö toivoo asuntorahastolta myös aloitteellisuutta niiden toimien suhteen, joilla ministeriö voisi tukea tavoitteen saavuttamista. Vuodet 2006-2008 tulevat olemaan entistä haasteellisempia henkilöstön hyvinvoinnin ja henkilöstösuunnittelun kannalta. Henkilöstön aseman turvaamisen kannalta ja viraston uusien tehtävien hoitamiseksi tehokkaasti on erittäin tärkeää, että haasteisiin vastataan suunnitelmallisesti ja ennakoivasti. Panostaminen uusien tehtäväalueiden hoitoon voi myös osaltaan toimia henkilöstön motivointitekijänä.

Talousarvion ulkopuolisen rahaston tilinpäätöslaskelmat

Aravalainojen keskikoron aleneminen laski korkotuottoja 237,9 miljoonaan euroon (260,0 Me). Luotto- ja takaustappiot kasvoivat selvästi ollen 1 480 817 euroa (51 648,11e). Kasvu selittyy pääosin yhden kohteen tuottamista tappioista. Omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut korvaukset alenivat hieman ja olivat suuruudeltaan 102 931,23 euroa (111 682,12e). Ylimääräisiä lyhennyksiä

kertyi vuonna 2005 enää 74,9 miljoonaa euroa (148,6 Me). Ympäristöministeriö vahvisti 6.4.2006 Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen talousarvion ulkopuolisten varojen osalta.

Yhteenveto palautteen kehittämissuosituksista ja ministeriön omat toimenpiteet

Kertomusvuonna 2005 ministeriö edisti ARA –tuotannon edellytyksiä ottamalla käyttöön korkotukilainaan liitetyn erityisryhmille suunnatun investointiavustuksen. Lisäksi kunnallistekniikka-avustuksen käyttöaluetta laajennettiin uusien asuntoalueiden käyttöön saamisen nopeuttamiseksi. Käyttöön otettiin myös ilmoitus- tai hakemuserusteinen ennen vuotta 1990 myönnettyille aravalainoille kohdennettu lainaehtojen muuttaminen luottotappioiden ehkäisemiseksi.

Yhteenvetona ympäristöministeriö toteaa, että uustuotantohankkeiden painottuminen investointiavustuksella tuettuihin kohteisiin korostaa tarvetta hankkeiden taloudellisesti kestäväen pohjan ja pitkäaikaisen käyttötarpeen varmistamiseen. Luotto- ja takaustappioiden kasvu edellyttää panostuksia omistajapolitiikan vahvistamiseen ja asuntokannan käyttötarpeen ennakoivaan arvioitiin. Tähän liittyen käyttöasteprojekti on myönteinen edistysaskel.

Perusparannuslainoitukseen liittyvien rajoitusten lieventäminen on ympäristöministeriössä selvitettävänä. Tulevaisuudessa korkotukilainalla rahoitettavien kohteiden painopisteen tulisi siirtyä enemmän oikea-aikaiseen ja pienimuotoisempaan korjaustoimintaan.

Viraston toiminnalliset tavoitteet on saavutettu hyvin. Suurin haaste tulevien vuosien aikana on henkilöstön jaksamisen tukeminen muutosprosessin keskellä ja henkilöstön osaamisen suuntaaminen uusia tehtävääalueita palvelevasti. Ympäristöministeriö lupaa täyden tukensa henkilöstön hyvinvointiin tähtäävien tavoitteiden toteuttamiseen. Toteutettaessa ministeriön ja asuntorahaston yhteisiä linjauksia uusien tehtävääalueiden kehittämisestä on erityisen tärkeää huomioida koko henkilöstön aktiivinen mukana olo kehittämistyössä laajan osaamis pohjan varmistamiseksi.

Kansliapäällikkö


Sirkka Hautojärvi

Ylitarkastaja


Sami Miettinen

TIEDOKSI:

Valtiovarainministeriö
Valtiokonttori
Valtiontalouden tarkastusvirasto
Valtiontilintarkastajat