



1.6.2005

YM5/063/2005

Valtion asuntorahasto

Viite
Hänvisning

Asia
Ärende
PALAUTE VALTION ASUNTORAHASTON VUODEN 2004
TOIMINTAKERTOMUKSESTA

Tulostavoitteiden saavuttaminen

Vuonna 2004 Valtion asuntorahasto on kasvattanut Helsingin seudun osuutta alkavasta ARA - uustuotannosta. Tarkistettujen lukujen mukaan Helsingin seudun osuus oli 48,3% (45,1% v. 2003) ja pääkaupunkiseudun osuus 40,1% (39,9% v. 2003). Uustuotannon kokonaismäärä oli 4 801 asuntoa.

Vuonna 2004 ARA -tuotannon määrään vaikuttivat omistusasumisen kasvanut suosio, aiempaa tasapainoisempi vuokra-asuntotilanne ja kohtuuhintaisten tonttien puute. Tuotannon määrän supistumisesta huolimatta ministeriö on tyytyväinen erityisesti Helsingin seudun osuuden kasvamiseen. Tavoitteen merkitystä korostaa myös asuntorahaston kertomusvuonna toteuttama kysely yleishyödyllisille vuokrataloyhteisöille, jonka mukaan asukasvaihtuvuus on monilla paikkakunnilla jopa 40-50% luokkaa.

Asunnottomuutta on onnistuttu edelleen vähentämään. Vallitseva asuntomarkkinatilanne ja vuokra-asuntojen saatavuuden paraneminen ovat tukeneet asunnottomuuden laskua. Yhden henkilön talouksia oli vuonna 2004 asunnottomana 7651 (v. 2003 8186) ja perheitä 357 (415). Asuntojen perusparannuksia aloitettiin arava- ja korkotukilainoilla yhteensä 10 743 asunnon kohteissa. Toteutuneissa perusparannuskohteissa olevista asunnoista 60% oli asunto-osakeyhtiötaloissa.

Valtion asuntorahasto on onnistunut lisäämään arava- ja korkotukituotannon kilpailutusta sekä uudistuotannon rakentamisessa että suunnittelussa. Ministeriö pitää hankkeiden kilpailuttamista erittäin tärkeänä läpinäkyvyyden ja kustannustehokkuuden näkökulmasta ja on tältä osin tyytyväinen asuntorahaston toimintaan. Myös korkotukilainojen korkomarginaalin aleneminen edelleen on myönteistä.

Uusien asuntoalueiden tukemiseksi tarkoitettuja kunnallistekniikka-avustuksia myönnettiin vuonna 2004 yhteensä 3,5 miljoonaa euroa, suurimpana saajana oli Helsingin kaupunki. Vuosina 2002-2005 avustusta saaville alueille arvioidaan rakennettavan noin 10 500 asuntoa. Tuen kokonaismäärä on 14 miljoonaa euroa.

Tyhjillään olevien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrän arvioidaan hieman vähentyneen ARA:n vapautettua aravarajoituksista 4 815 asuntoa. Tyhjillään olevien asuntojen määrästä ei ole täysin luotettavaa tilastotietoa. Rajoituksista vapauttaminen ei sinällään poista tyhjien asuntojen ongelmaa,

mutta toimii valtion riskejä vähentäen. Purkulupa myönnettiin vuonna 2004 126 aravavuokra-asunnolle. Ministeriö pitää välttämättömänä luottotappioiden minimoimista kaikin käytettävissä olevin keinoin ja kannustaa asuntorahastoa ponnistelemaan väestöltään vähenevien alueiden ongelmien ratkaisemiseksi kestäväällä tavalla ja paikallinen asuntomarkkinatilanne huomioonottaen. Erityisesti uustuotantolainoituksen suuntaamisessa on jatkossakin varmistettava, ettei uutta ARA –asuntokantaa rakenneta alueille, joilla ei ole riittävästä vuokra-asuntokysyntää. Alueellinen kohdentaminen on tärkeää myös peruserävarainlainojen osalta, erityisesti nyt kun ARA:n tuella toteutetut peruserävarainkohde- teet ovat varsin raskaita.

ARA –tuotannon pientalovaltaisuuden edistämässä ei ole onnistuttu, vaikka pientaloasumisen tavoitetta korostetaan myös hallitusohjelmassa. Tätä selittää osaltaan lainoituksen painottuminen kasvukeskuksiin ja erityistalohankkeiden sijoittuminen lähelle palveluita. Myös pienten asuntojen osuus ARA –tuotannossa on pysynyt ennallaan, tavoitteena on ollut osuuden nostaminen.

ARA –tuotannon rakentamisen hinnat nousivat toimintakertomuksen mukaan vuonna 2004 13,8% (PKS 15,8%, muu maa 11%). Ympäristöministeriö on asian johdosta pyytänyt selvitystä asuntorahastolta. Selvityksen mukaan koko maan keskiarvoksi muodostuu viiden peruuntuneen hankkeen takia 10,6%, eikä 13,8%. Saadun selvityksen mukaan hintojen nousu johtuu ARA –tuotannon suuntaamisesta aiempaa voimakkaammin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsinkiin, rakentamismääräysten ja kaupunkikuvallisten vaatimusten vaikutuksesta ja suhdannetekijöistä.

Ympäristöministeriö lähtee siitä, että jatkossa hinnat eivät saa nousta yhtä voimakkaasti ja kiinnittää huomiota hintojen loppuvuonna tapahtuneeseen nousuun. Vapaaehtoisuuden tuotannon ollessa korkealla tasolla ei ARA –tuotannolla ole tarpeen tavoitella hallitusohjelmassa tai budjetissa asetettuja määrällisiä tavoitteita, mikäli tämä vaarantaa kohtuullisen kustannuskehityksen.

Ympäristöministeriö pitää myönteisenä selvityksessä esitettyjä jatkotoimenpiteitä, joiden mukaan asuntorahasto pyrkii valvomaan hintanousun kohtuullisuutta ja kiinnittämään jatkossa enemmän huomiota rakentamisen hintamuutosten raportointiin ja analysointiin oikean kuvan antamiseksi. Ensimmäisen vuoden asumiskustannusten nousu on pysynyt edelleen maltillisena ARA –tuotannossa, etenkin pääkaupunkiseudulla. Muun maan osalta ARA –tuotannon hintakilpailukyky on huomattavasti heikompi. Ministeriö korostaa, että suunnattaessa lainoitusta tällaisille alueille on arvioitava erityisen tarkasti mahdolliset riskitekijät.

Ympäristöministeriö on palautteessaan asuntorahaston vuoden 2003 toimintakertomukseen toivonut tietoja yleishyödyllisyysvalvonnan tuloksista ja riskien hallinnan toteuttamisesta. Vuoden 2004 kertomuksessa ARA kuvaa kiitettävästi em. osa-alueita. Kertomusvuonna asuntorahasto on laatinut vuokrataloille erityisen isännöintitehtävälueen ja parantanut internet –sivuston asiakaspalvelua. Ministeriö kannustaa tämän kaltaisen toiminnan jatkamiseen. Yleishyödyllisten yhteisöjen vuosivalvonnassa ja tarkastuksissa keskeisiä esiin tulleita ongelmia olivat mm. palvelutoiminnan tappiollisuus, nimetyille lainansääjäteisöille kuulumaton riskinotto sekä eräät kirjanpidolliset käytännöt. Ministeriö katsoo, että ongelmien esiintyminen korostaa valvonnan tärkeyttä ja tarvetta ohjauksen sekä hyvien käytäntöjen vahvistamiselle.

Kertomusvuonna tavoitteena oli laatia malliesimerkkejä jyvitysjärjestelmistä. Tässä ei onnistuttu vuonna 2004, ministeriö pitää tärkeänä, että tavoite toteutuu vuonna 2005. Arava- ja korkotukituotannon rakennussuunnitelmien laatu on pysynyt edelleen korkeana. Korjaustoiminnassa arava- ja korkotukiperuserävarainhankkeiksi valikoituvat edelleen raskasta peruskorjausta vaativat hankkeet. Pienemmät peruserävarainhankkeet hoidetaan tässä markkinatilanteessa vapaaehtoisin lainoin.

Korjausavustusten myöntämisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on tukea avohoitopainotteista sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennetta. Kertomusvuonna esimerkiksi liikuntaesteiden poistamiseen on kohdennettu aiempaa enemmän varoja. Aiempaa enemmän on tuettu myös huoltokirjojen laadin-

taa sekä kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden teettämistä. Ministeriö pitää myönteisenä panostuksia esteettömyyden lisäämiseen ja suunnitelmallisen kiinteistönpidon tukemiseen.

Ministeriö katsoo Valtion asuntorahaston onnistuneen laadunhallinnassa vuonna 2004. Lainapäätösten yksikkökustannuksia on onnistuttu alentamaan ja toimintaprosessien laatua parantamaan. Tavoitteena ollut korjausavustusten rahatilausten käsittelyajan lyhentäminen 6,5 työpäivästä 5,0 työpäivään on lähes saavutettu (5,1 työpäivää v. 2004). Työtyytyväisyys virastossa on hieman laskenut, mikä selittyy osaltaan käynnissä olevalla alueellistamisselvityksellä ja sen luomalla epävarmuudella. ATK-ajokortti tai vastaavat taidot on 58,3% henkilöstöstä. Ministeriö kannustaa osuuden lisäämiseen.

Talousarvion ulkopuolisen rahaston tilinpäätöslaskelmat

Talousarvion ulkopuolisen Valtion asuntorahaston korkotuotot alenivat 338,50 miljoonasta 259,96 miljoonaan euroon. Pieneneminen johtui pääosin aravakorkojen alentamisesta. Luotto- ja takaustappiot pysyivät vuonna 2004 edelleen erittäin vähäisinä, vain 0,05 miljoonassa eurossa. Omistusasuntolainojen valtioneuvoston takaukskorvauksia maksettiin 0,11 miljoonaa euroa, mikä on 0,006% takaukskannasta. Ministeriö on tyytyväinen luotto- ja takaustappioiden pieneen määrään.

Siirtyminen aravalainoituksesta korkotukilainoitukseen on ollut ennakoitua nopeampaa. Ulosmaksettujen aravalainojen määrä väheni 328,62 miljoonaan euroon (v. 2003 504,66 Me) ja painopiste siirtyi korkotukilainoituksen puolelle. Myös aravalainojen takaisinmaksut pienenevät alentuneen aravakorkotason seurauksena 442,79 miljoonasta eurosta 322,40 miljoonaan euroon vuonna 2004. Ympäristöministeriö vahvisti 13.4.2005 Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen talousarvion ulkopuolisten varojen osalta.

Lauri Tarastin selvityshenkilöityön ehdotukset

Vuonna 2004 toteutettiin hallintoneuvos Lauri Tarastin suorittama selvityshenkilöityö Valtion asuntorahaston tulevaisuudesta ja alueellistamismahdollisuuksista. Selvitysmiehen käsitys oli, että sosiaalinen asuntotuotanto pysyy yhteiskuntapolitiikan merkittävänä tekijänä myös tulevaisuudessa ja Valtion asuntorahastoa tarvitaan sen käytännöntoteuttajana. Selvityshenkilö Tarasti esittää vahvistettavaksi asuntorahaston roolia vanhusväestön asumisen ja korjausrakentamisen edistäjänä sekä riskienhallinnan strategisena toimijana. Samalla eräitä riskienhallinnan tehtäviä tulisi siirtää Valtiokonttorista asuntorahastoon. Alueellistamisen osalta selvityshenkilö totesi, että se on mahdollista. Sopivia paikkakuntia olisivat tällöin Hämeenlinna, Lahti tai Porvoo.

Yhteenveto palautteen kehittämissuosituksista ja ministeriön omat toimenpiteet

Ministeriö toteaa, että perusteellisuuden ja selkeyden osalta toimintakertomus on laadittu esimerkillisesti. Kertomus sisältää runsaasti tietoa sekä kuvausta kehitykseen vaikuttaneista taustatekijöistä.

Ministeriö pitää keskeisenä kehittämistavoitteena jatkossa riskien hallinnan ja ennakkoinnin parantamista. Paikoin suuri asukasvaihtuvuus ja vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden tasolle nousevat asumiskustannukset ARA –tuotannossa kasvattavat valtiolle tulevaa riskiä. Saman suuntaisesti vaikuttaa myös rakentamisen hintojen nousu.

Riskien vähentämiseksi ministeriö pitää erityisen tärkeänä lainoituksen suuntaamista Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus tulisi saada yli 50% tasolle. Jo olemassa olevien riskien vähentämiseksi ministeriö kannustaa asuntorahastoa jatkamaan rajoituksista vapauttamista paikallinen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen ja äärimmäisillä ongelma-alueilla tukemaan asuntojen purkamista. Riskien ennalta ehkäisy edellyttää osaavaa omistajapolitiikkaa yleishyödyllisiltä yhteisöiltä. Valtion asuntorahaston tulisikin valvonnan ohella panostaa voimakkaasti yleishyödyllisten yhteisöjen osaamisen kehittämiseen ja hyvien käytäntöjen edistämiseen.

Rakennuskustannusten nousun osalta ministeriö toivoo asuntorahaston seuraavan kehitystä tarkoin ja raportoivan ministeriölle välittömästi tavanomaista korkeammista nousupaineista. Kustannuskehityksestä seuraava keskeinen huolenaihe on, miten mahdollinen nousu vaikuttaa heikoimmassa asemassa olevien mahdollisuuksiin hyödyntää sosiaalista asuntotuotantoa. Ministeriö on myös tyytyväinen asuntorahaston esittämään tavoitteeseen paremmasta raportoinnista ja analysoinnista rakennuskustannusten osalta.

Viraston toiminnan osalta ministeriö on tyytyväinen laadunhallinnassa tapahtuneeseen kehitykseen. Toimintaprosesseja on pystytty tehostamaan ja yksikkökustannuksia alentamaan. Ministeriö toistaa vuoden 2003 toimintakertomuksen palautteen yhteydessä esittämänsä kannan siitä, että asuntorahaston ikärakenne huomioiden osaamisen siirtäminen tulee olemaan toiminnan kannalta keskeisin haaste lähitulevaisuudessa. Myös työtyytyväisyyden palauttamiseksi hyvälle tasolle tulee työskennellä yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa.

Osana tulosohjausprosessia ministeriö pyrkii omilla toimenpiteillään edistämään Valtion asuntorahaston toimintaedellytyksiä. Vuonna 2004 parannettiin korkotukilainaehdoja, lyhennettiin käyttö- ja luovutusrajoituksia, väljennettiin luovutuksensaaajia koskevia rajoituksia, alennettiin arava- ja korkotuki- vuokra-asuntojen tulo- ja korkorajoja, jatkettiin asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen 40% korkotukilainoitusta, yhtenäistettiin hissien ja liikuntaesteiden poistamiseen tähtäävä korjausavustus enintään 50% kustannuksista ja alennettiin aravalainakorkoja 4,25 prosenttiin.

Vuonna 2004 toteutettiin myös hallintoneuvos Lauri Tarastin selvitysmiestyö asuntorahaston kehittämiseksi. Tarastin esittämiä tehtävälisäyksiä liittyen mm. korjausrakentamiseen, riskien hallintaan ja vanhusväestön asumisen edistämiseen viedään eteenpäin yhteistyössä vuonna 2005. Samalla asuntorahaston rooli kasvaa ja tehtäväalue laajenee.

Kansliapäällikkö

Sirkka Hautojärvi

Ylitarkastaja

Sami Miettinen