

## **YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN LAUSUNTO 9/1997 vp**

### **Hallituksen esitys valtion talousarvioksi vuodelle 1998**

#### *Valtiovarainvaliokunnalle*

### **JOHDANTO**

#### *Vireilletulo*

Ympäristövaliokunta on päättänyt eduskunnan työjärjestyksen 18 a §:n 3 momentin nojalla antaa toimialaansa koskien lausunnon valtion talousarvioehdotuksesta vuodelle 1998.

#### *Asiantuntijat*

Valiokunnassa ovat asian johdosta olleet kuultavina

- neuvotteleva virkamies Pekka Pelkonen, valtiovarainministeriö
- neuvotteleva virkamies Hannu Hirvonen, asuntoneuvos Liisa Linna-Angelvuori, hallitusneuvos Helena Korhonen, hallitussihteeri Raimo Kärkkäinen, pääsuunnittelija Kari Matikainen ja ylitarkastaja Arto Salmela, ympäristöministeriö

- hallintojohtaja Maija Rajakylä ja rahoitusylikontrollin johtaja Maija Hirvonen-Vikki, Valtion asuntorahasto
- tutkimusprofessori Heikki Loikkanen, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus
- toimitusjohtaja Sisko Marjamaa, Helsingin kaupunki
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto
- järjestösihteeri Pentti Naulapää, Vuokralaisten Keskusliitto
- johtaja Veikko Myllyperkiö, Rakennusteollisuuden Keskusliitto
- tutkimussihteeri Hannes Köykkä, Rakennusliitto ry
- toiminnanjohtaja Timo Heinonen, Asra ry
- toimitusjohtaja Ilpo Saarinen, Sato-yhtiöt
- edunvalvontasihteeri Kari Seppälä, SAKKI ry.

### **VALIOKUNNAN KANNANOTOT**

#### *Perustelut*

Ympäristövaliokunta tarkastelee lausunnossaan ympäristöministeriön pääluokkaan kuuluvaa asunto- ja rakentamistointia (35.45.).

#### *Valtion tukema asuntotuotanto*

Valtion tukeman asuntotuotannon määrä ehdotetaan supistettavaksi 15 800 asuntoon vuonna

1998. Tämän mukaisesti arava- ja korkotuki-asuntolainojen myöntämisvaltuus ehdotetaan alennettavaksi 9,5 miljardista markasta 7,5 miljardiin markkaan. Leikkaus ehdotus perustuu ensi sijassa kahteen syyhyn: vapaarahoitteisen asuntotuotannon kasvuun ja rakennuskustannusten nousuun.

Budjettiehdotuksessa arvioidaan vapaarahoitteisen asuntotuotannon määräksi vuonna

1998 14 200 asuntoa, kun se vuonna 1997 arvioitiin 8 000 asunnoksi. Asuntotuotannon kokonaismäärän arvioidaan siten pysyvän ennallaan, vaikka valtion tukemaa tuotantoa supistetaan yli 6 000 asunnolla.

Rakennusten urakkahinnat ovat kohonneet selvästi vuoden sisällä. Tämä koskee myös valtion tukemaa tuotantoa. Aravatuotannon rakennuskustannukset ovat nousseet vuoden 1996 elokuusta 7 prosentilla pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa 4 prosentilla. Korkotukiasunnoissa nousu on ollut jonkin verran voimakkaampaa. Rakennuskustannusten nopean nousun taustalla ovat laman jäljiltä syntyneet tuotantokapeikot, rakennusaineteollisuuden ja rakennusyritysten poistuminen markkinoilta, toiminnan supistuminen ja erityisammattitaitoisten työntekijöiden puute tietyillä alueilla sekä kaavoituksen ja kunnallistekniikan keskeneräisyydestä johtuen asuntotonttien puute. Tuotantokapeikot ovat alemmalla tasolla kuin vuosikymmenen vaihteessa.

Vapaarahoitteisen tuotannon kasvua ja rakennuskustannusten nousua arvioitaessa on nähty välttämättömäksi leikata valtion tukeman tuotannon kokonaismäärää inflaatiokehityksen hillitsemiseksi. Lisäksi talousarvioehdotuksessa ehdotetaan, että asuntorakentamisen suhdanne- ja hintakehityksen kurissapitämiseksi valtioneuvosto päättäisi 1,5 miljardin markan arava- ja korkotukivaltuuden käytöstä tai käyttämättä jättämisestä vasta elokuussa 1998.

Saamansa selvityksen perusteella ympäristövaliokunta kiinnittää valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien talousarvioehdotusten osalta huomiota seuraaviin seikkoihin.

Ensinnäkin valiokunta toteaa, että vuokra-asuntojen kysyntä on selvästi noussut. Toukuussa 1997 aravavuokra-asuntojonossa oli 82 000 hakijaa, mikä on yli 10 000 enemmän kuin vuotta aiemmin. Hakijoista kolmasosa on pääkaupunkiseudulla. Voimakas muuttoliike pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin Turun, Tampereen ja Oulun suuralueille jatkuu edelleen. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon elpyminen ei tule vähentämään kasvavaa vuokra-asuntojen tarvetta, sillä uudet vapaarahoitteiset asunnot ovat pääosin omistusasuntoja.

Valtion rahoittamien vuokra-asuntojen puute on johtamassa siihen, että asukkaiden valinta on tehtävä entistä enemmän sosiaalisin perustein, mikä saattaa kärjistää vuokrataloalueiden sosiaalisia ongelmia. Nuorten, nuorten perheiden ja yksin asuvien joukko, joka ei halua tai kykene tuloillaan tai työn epävarmuuden vuoksi rahoittamaan omistusasumista, tulee myös selvästi kasvamaan. Myös elinkeinoelämän ja työllisyyden kehitys on estymässä, koska ammattitaitoista työvoimaa ei saada vuokra-asuntojen puutteen vuoksi.

Toiseksi valiokunta toteaa, että asuntobudjetia laadittaessa inflaation hillintään on kiinnitetty huomiota lähinnä rakennuskustannusten osalta. Rakennuskustannusten nousua välittömämmin kuluttajahintaindeksiin vaikuttavat kuitenkin vanhojen asuntojen yhä kohoavat hinnat ja vuokrat.

Laman jäljiltä asuntomarkkinoilla on patoutunutta kysyntää, joka on nyt purkautumassa, kun yksityisten talouksien työllisyystilanne ja taloudelliset odotukset ovat parantuneet ja lainojen korkotaso on suhteellisen alhainen ja tasainen. Kysyntää kasvattaa myös muuttoliike kasvakeskuksiin. Jos asuntojen uustuotanto ei tällaisessa tilanteessa pysty vastaamaan edes kohtuullisesti kysyntään, siitä aiheutuu yhä kasvavia paineita asuntojen hintoihin ja vuokriin. Tuotannon määrä on siten myös tekijä, joka voi vaikuttaa inflaatiokehitykseen.

Saadun selvityksen mukaan talousarvioehdotuksessa arvioituun vapaarahoitteisen asuntotuotannon määrään liittyy epävarmuutta. Vanhojen asuntojen hintojen noususta huolimatta vapaarahoitteinen tuotanto näyttää käynnistyvän hitaasti. Valtion tukemaan tuotantoon ehdotettu lainojen myöntämisvaltuus (7,5 miljardia + siirto edelliseltä vuodelta 0,5 miljardia) ei riitä kattamaan ehdotukseen sisältyvän 15 800 asunnon rakentamista. Ehdotetulla myöntämisvaltuudella voidaan aloittaa 13 000—14 000 asuntoa. Tästäkin määrästä 3 500 asunnon rakentamisesta tullaan ehdotuksen mukaan päättämään vasta elokuussa.

Jos elokuuhun lykätty myöntämisvaltuuden osuus päätetään jättää käyttämättä, arava- ja korkotukituotannon määrä vuonna 1998 putoai-

si 10 000—11 000 asuntoon. Jos lykätty valtuus päätetään ottaa käyttöön vasta elokuussa, saat-  
taa se johtaa siihen, että Valtion asuntorahasto ei  
voi tehdä uusia lainapäätöksiä kesällä 1998, ja  
että tuontanto katkeaa vuosien 1998 ja 1999  
vaihteessa. Jotta rakentaminen ehtisi alkaa vuo-  
den 1998 aikana, rakentamiskohtien suunnit-  
telu olisi saatava liikkeelle jo keväällä. Tämä  
edellyttäisi myös lainanjakopäätösten tekemistä  
keväällä.

Valtion tukeman asuntotuotannon tavoittei-  
den saavuttamista saattaa vaikeuttaa lisäksi se,  
että Valtion asuntorahasto on tiukentanut ra-  
kennuskohtaista laatu- ja kustannusvalvontaa  
rakennuskustannusten nousun takia. Tämän  
seurauksena noin 1 000 asuntoa odottaa jo nyt  
suunnitelmien ja kustannusten hyväksymispää-  
töstä.

Yllä mainitut seikat luovat melkoista epävar-  
muutta talousarvioehdotuksen asuntotuotanto-  
tavoitteiden toteutumiselle. Epätasainen ja liian  
alhainen tuotanto vaikuttaa epäsuotuisasti hin-  
tojen vakauteen, asuntopolitiikan onnistumi-  
seen, yleiseen taloudelliseen kehitykseen, työllis-  
yyteen sekä rakennusalan ja muun elinkeinoelä-  
män kehittymiseen. Vaarana on, että asuntotuo-  
tannon heilahtelujen vuoksi erityisesti rakennus-  
aineteollisuus ei uskaltaudu tarvittaviin lisäin-  
vestointeihin ja ulkomaisen tuotannon osuus  
kasvaa. Seuraukset koskettavat nimenomaan  
kasvukeskusten ulkopuolisia alueita.

Edellä esitetyn perusteella ympäristövalio-  
kunta esittää valtiovarainvaliokunnalle,

että se edellyttäisi ehdotetun 7,5 miljardin  
markan arava- ja korkotukilainojen  
myöntämisvaltuuden käyttämistä koko-  
naisuudessaan vuonna 1998;

että se esittäisi elokuussa päätettäväksi  
ehdotetusta 1,5 miljardin markan myön-  
tämistä valtuudesta päätettäväksi huhti-  
kuussa 1998;

että se mietinnössään ottaisi suuntaa-an-  
tavasti kantaa vuoden 1999 arava- ja kor-  
kotukilainojen myöntämisvaltuuden  
määrään, koska tasaisen asuntotuotan-

non kannalta vain seuraavaa vuotta kos-  
keva aikaväli lainapäätösten teossa on  
liian lyhyt;

että se mietinnössään korostaisi talousar-  
vioehdotuksen perustelujen kannanottoa  
uustuotannon suuntaamisesta pääsään-  
töisesti alueille, joilla on kohtuuhintais-  
ten asuntojen tarvetta ottaen huomioon  
alueen tuleva väestökehitys sekä vapaa-  
rahoitteisten asuntojen hinta- ja vuokra-  
taso;

että se mietinnössään korostaisi talousar-  
vioehdotuksen perustelujen kannanottoa  
tuotannon painottamisesta erityisesti  
aravavuokra- mutta myös asumisoikeus-  
asuntoihin, jotka vastaavat etenkin nuor-  
ten ja nuorten perheiden tarpeita; ja

että se mietinnössään kiinnittäisi kaavoi-  
tusviranomaisten ja kuntien huomiota  
riittävään ja kuntarakenteeseen sopivaan  
asuntotonttien kaavoittamiseen ja kaa-  
voitusprosessin nopeuttamiseen.

Ehdottaessaan 7,5 miljardin myöntämisval-  
tuuden käytettäväksi kokonaan vuonna 1998 ja  
elokuuhun lykättäväksi esitetyn 1,5 miljardin  
osuudesta päätettäväksi jo huhtikuussa sekä  
vuotta 1999 koskevan myöntämisvaltuuden suu-  
ruusluokasta päättämistä ympäristövaliokunta  
korostaa valtion asuntorahaston valvonta- ja  
seurantavelvollisuutta siitä, että toimenpiteet  
johtavat valtion tukeman asuntotuotannon mää-  
rälliseen kasvuun eivätkä hupene tuotantoka-  
peikkojen aiheuttamiin rakennuskustannusten  
korotuspaineisiin. Ympäristövaliokunta kan-  
nattaa Valtion asuntorahaston jo tekemää pää-  
töstä tiukentaa rakennushankkeiden laatu- ja  
kustannusvalvontaa.

#### *Avustukset korjaustoimintaan*

Korjausavustukset ehdotetaan siirrettäväksi  
vuoden 1998 alusta maksettavaksi Valtion asun-  
torahaston varoista. Korjausavustuksiin on vuo-  
delle 1998 varattu 250 miljoonaa markkaa. Vuo-  
den 1997 määräraha oli 450 miljoonaa markkaa.  
Talousarviesityksen perustelujen mukaan avus-

tuksilla tuetaan erityisesti terveyshaittojen poistamista ja palvelurakenteen muutosta edistäviä korjauksia. Avustusten myöntämisperusteista tullaan päättämään yksityiskohtaisemmin valtioneuvoston päätöksellä.

Ympäristövaliokunta toteaa, että valtion tuki on merkittävästi edistänyt asuntojen korjauskenttamista. Nyt korjausavustuksia ehdotetaan merkittävästi supistettavaksi. Valiokunta katsoo, että supistuslinja ei saa jatkossa johtaa avustusten kokonaan lakkauttamiseen. Kysymys on valtion taloudessa suhteellisen pienestä markkamäärästä, joka kuitenkin saattaa olla ratkaiseva tekijä korjaustoiminnan käynnistämiseksi.

Talousarvioehdotuksessa esitetään edelleen asuntojen perusparannustoiminnan tukemista. Ympäristövaliokunta pitää erityisesti lähiöiden perusparannustoimintaa tärkeänä. Lähiöiden suunnitelmallisessa perusparannusprojektissa on mukana 49 lähiötä, jotka sijaitsevat 42 eri kunnassa. Saadun selvityksen mukaan projekti on edennyt varsinkin vuokrataloissa melko hyvin. Sen sijaan asunto-osakeyhtiöissä korjauksiin ryhtyminen on kangerrellut. Vaikka korjausavustummääräraha supistuukin, ympäristövaliokunta esittää valtiovarainvaliokunnalle,

että se mietinnössään ehdottaisi lähiöiden perusparannusavustuksia suunnattavaksi myös asunto-osakeyhtiötalojen korjaustöiden aktivoimiseen; ja

että erityistä huomiota kiinnitetään myös ns. kysyntäpaikkakuntien ulkopuolella olevien asuntojen peruskorjaustarpeisiin.

Ympäristövaliokunta pitää lisäksi tärkeänä, että asuntojen homevaurioiden estämistä ja korjaamista sekä hissiprojektien jatkamista avustetaan edelleen. Homevaurioiden aiheuttamat terveyshaitat ja hissien puuttumisesta aiheutuvat sosiaalitoimen kustannukset voivat tulla yhteiskunnalle huomattavasti kalliimmiksi kuin avus-

tukset itse haitan korjaamiseen. Valiokunta on tyytyväinen siihen, että talousarvioehdotuksen perusteluissa painotetaan terveyshaittojen poistamista edistäviä korjauksia. Valiokunta esittää valtiovarainvaliokunnalle,

että se mietinnössään esittäisi home- ja kosteusvahinkoja sekä hissittömiä taloja koskevien korjausten erikseen mainitsemista korjausavustusten myöntämisperusteista annettavassa valtioneuvoston päätöksessä.

Korjausavustuksia käsitellessään valiokunta kiinnitti huomiota myös rakentamisen laadun parantamiseen. Valiokunta toistaa asuntokauppalain käsittelyn yhteydessä esittämänsä kannanoton (YmVM 7/1997 vp), jonka mukaan ”Rakentamista koskevilla säännöksillä ja määräyksillä on luotava pohja laadukkaalle rakentamiselle. Nykyisin rakentamista ohjaavat erilaiset säännökset, määräykset ja ohjeet ovat monasti keskenään ristiriitaisia, mikä saattaa johtaa laadun kannalta arveluttaviin ratkaisuihin. Normiston kuntoon saattamisen ohella laatujärjestelmät ja hankekohtaiset laatusuunnitelmat tulisi saada yleiseksi käytännöksi myös rakennuslalla. Talokohtaisten rakentamista ja huoltotoimenpiteitä koskevien kirjojen käyttöönottoon pitäisi niin ikään päästä.”

#### *Asumistuki*

Asumistukeen valiokunta ottaa kantaa käsitellessään hallituksen esitystä 157/1997 vp asumistukilain muuttamisesta.

#### *Lausunto*

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta esittää kunnioittavasti valtiovarainvaliokunnalle lausuntonaan,

*että se mietintöään laatiessaan ottaa huomioon, mitä tässä lausunnossa on esitetty.*

Helsingissä 9 päivänä lokakuuta 1997

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Pentti Tiusanen /vas  
vpj. Markku Koski /kesk  
jäsen. Janina Andersson /vihr  
Tytti Isohookana-Asunmaa /kesk  
Tarja Kautto /sd  
Mari Kiviniemi /kesk  
Riitta Korhonen /kok

Arto Lapiolahti /sd  
Hanna Markkula-Kivisilta /kok  
Eila Rimmi /vas  
Sakari Smeds /skl  
Helena Vartiainen /sd  
Pia Viitanen /sd  
vjäs. Seppo Kanerva /kok (osittain).

