LAUSUNTO

8.10.2015

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 30/2015 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2016

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry - KOVA kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2016, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry - KOVA on vuonna 2013 perustettu yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden edunvalvonta- ja palvelujärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. KOVAlla on nyt 13 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on noin 132 000 vuokra-asuntoa, joissa on koteja lähes 250 000 ihmiselle. KOVAn jäsenyhteisöjen asuntomäärä vastaa kolmannesta kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

Perutaan opiskelija-, nuoriso- ja tavallisten senioriasuntojen investointiavustuksen poistaminen
Hallitusohjelmassa todetaan, että erityisryhmien ARA-investointiavustusta jatketaan uusin rajauksin. Tämä tarkoittaa opiskelija-, nuoriso- ja seniorivuokra-asuntojen rakentamisen tukemisen lopettamista.

KOVA vastustaa alimman tukiluokan poistamista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetusta laista. KOVAn mielestä on erittäin tärkeää, että tavallisia opiskelija-, nuoriso- ja seniorivuokra-asuntoja rakennettaessa nykyinen investointiavustusprosentti (10 prosenttia) säilyy myös jatkossa.

Opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntoja rakentavilla vuokrataloyhteisöillä ei juuri ole omia varoja, koska niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. Investointiavustusta on voitu käyttää vuokrataloyhteisön omarahoitusosuuden kattamiseen. Avustuksen poistaminen haittaisi merkittävästi näiden vuokra-asuntojen uudistuotantoa ja perusparantamista. Omien varojen puuttuminen jopa estäisi investoinnit kokonaan.

Investointiavustuksen poistaminen tarkoittaisi myös opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntojen uudistuotannon merkittävää kallistumista nykyisestä tasosta. Avustuksen vaikutus vuokratalokohteen lähtövuokraan on jopa 2 euroa neliöltä kuukaudessa. Avustuksen poistamisen vaikutukset olisivat siis kielteiset.

KOVA katsoo, että kyseinen ehdotus heikentää oleellisesti pienituloisten opiskelijoiden, itsenäistyvien nuorten ja ikäihmisten mahdollisuuksia jatkossa saada kohtuuhintainen vuokra-asunto. Esimerkiksi Nuorisoasuntoliitolla vuoden 2015 aikana asukkaiksi valittujen henkilöiden tulojen mediaani on 750 euroa kuukaudessa. On erikoista, että alinta tukiluokkaa ollaan poistamassa, vaikka nykyisessä investointiavustusta koskevassa laissa todetaan, että alimman tukiluokan asukasryhmään kuuluvilla henkilöillä on huonot asunto-olot ja poikkeuksellisen pienet tulot.

KOVA muistuttaa, että Raha-automaattiyhdistys (RAY) on omassa avustusten jaossa jo vetäytynyt nuorisoasuntokohteiden rakennuttamisen tukemisesta erityistukea tarvitseville nuorille. Perusteena tälle linjaukselle on ollut, että valtio tukee investointiavustuksella nuorisoasuntojen rakennuttamista.

Erityisryhmien investointiavustusvaltuudesta käytettiin noin 5 prosenttia opiskelija- ja nuorisoasumiseen. Rahamääränä se tarkoittaa noin 6 miljoonaa euroa. Avustuksella mahdollistettiin lähes 720 asunnon rakentaminen tai perusparantaminen. Avustuksen tuotos-panossuhde on siten erinomainen.

Budjettivaikutus: +6 miljoonaa euroa TAE2016 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon

LAUSUNTO

8.10.2015

Yleistä vuokra-asuntomarkkinatilanteesta
Väestö- ja elinkeinorakenteen muutos sekä kaupungistuminen vaikuttavat asuntomarkkinoihin merkittävästi. Asuntomarkkinat polarisoituvat. Väestöltään kasvavilla alueilla on pulaa erityisesti kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista, toisaalta väestöltään vähenevillä alueilla kärsitään tyhjien asuntojen ongelmasta.

KOVA toteaa, että valtion on otettava aktiivinen rooli mahdollistaakseen kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon rakentamisen ja pysyvän käytön edellytykset koko Suomessa. Se tarkoittaa tukea kohtuuhintaiselle vuokra-asumiselle. Tuen perustan muodostavat ehdoiltaan kilpailukykyinen korkotukijärjestelmä ja erilaiset avustukset. Vain näin on mahdollista rakennuttaa markkinahintaa edullisempaa vuokra-asuntotuotantoa. Rakentamisen tukemisen vaikutukset ovat pitkäaikaiset ja hyvät, sillä tuet siirtyvät suoraan asukkaan hyväksi ja näkyvät markkinahintaa alhaisempana vuokratasona.

On tärkeää, että käynnistysavustukset otettaisiin käyttöön kaikilla MAL-aiesopimusalueilla, ei vain Helsingin seudulla. KOVA ehdottaa, että käynnistysavustus myönnettäisiin Helsingin seudulle talousarvioesityksessä ehdotetulla tavalla ja sen suuruus olisi 10 000 euroa asuntoa kohden. Muille MAL-alueille myönnettävä käynnistysavustus voisi olla suuruudeltaan 5 000 euroa asuntoa kohden. KOVA esittää, että käynnistysavustuksiin varattaisiin 15 miljoonaa euroa vuodessa, joista 10 miljoonaa euroa kohdennettaisiin Helsingin seudulle ja loput 5 miljoonaa euroa muille MAL-alueille. Avustus mahdollistaisi vuosittain yhteensä 2 000 valtion tukeman vuokra-asunnon rakennuttamisen MAL-alueilla. Käynnistysavustusten vaikuttavuus on hyvä. Käynnistysavustuksilla voidaan alentaa rakennettavan vuokratalokohteen vuokratasoa jopa 1,5 euroa neliöltä kuukaudessa. Käynnistysavustuksen vaikutus näkyy suoraan asukkaalle alhaisempana vuokratasona.

Valtion korkotukilainojen ehdot heikkenevät vuoden 2016 alusta lukien. Omavastuukorko palautuu 1.1.2016 lukien 3,4 prosenttiin nykyisestä 1 prosentista. Tällä korkotasolla valtion ainoaksi tueksi korkotukilainoihin on jäämässä täytetakaus korkotukilainalle. Korkotukilainoihin liittyvä tuki ja rajoitukset eivät tällöin ole enää tasapainossa. Ehtojen heikkeneminen tulee vaikuttamaan kielteisesti valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon houkuttelevuuteen ja laskemaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrää. Korkotuen ehdoilla on myös keskeinen merkitys vuokratalokohteen rahoituskustannuksiin ja asukkaiden maksaman vuokran määrään. Jos korkotukilainoista maksettava korkotaso on esimerkiksi 3,5 prosenttia, 1 %:n omavastuukoron vuokriin vaikuttava vaikutus on laskennallisesti yli 6 euroa neliöltä kuukaudessa.

KOVA peräänkuuluttaa asuntopolitiikkaan pitkäjänteisyyttä. Asuntorakentamiseen tehtävät investoinnit ovat vuosikymmenien mittaisia. Siksi olisi ehdottoman tärkeää, että asuntorakentamisen toimintaympäristö ja sen näkymät olisivat tiedossa pidemmäksi ajaksi kuin hallituskaudeksi kerrallaan.

KOVA vastustaa hallituksen suunnitelmia ottaa käyttöön määräaikaiset vuokrasopimukset ja tulorajat valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Määräaikaiset vuokrasopimukset lisäävät segregaatiota, sosiaalista levottomuutta, yksilötasolla epävarmuutta ja toimivat kannustinloukkuna. KOVAn jäsenyhteisöissä asukkaiksi valittavien asukkaiksi valittavien mediaanitulo on noin 1 100 – 1 300 euroa kuukaudessa. Määräaikaiset vuokrasopimukset luovat kannustinloukun vastaanottaa parempipalkkaista työtä asunnonmenettämisen pelossa. Lisäksi määräaikaiset vuokrasopimukset lisäävät vuokrataloyhtiöiden hallinnollista taakkaa ja kustannuksia sekä nostavat vuokria vähintään 1,5–2 prosenttia.

Euroopan pakolaiskriisin vaikutukset Suomessa näkyvät myös vuokra-asuntomarkkinoilla. Pakolaiset siirtyvät ennen pitkää asumaan Suomessa suurimmille kaupunkiseuduille. Tämän vuoksi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä ja asuntojonot kasvavat merkittävästi etenkin kasvukeskuksissa. Tämä lisää painetta lisätä kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrää entisestään. Julkisen vallan on reagoitava tilanteeseen lisäämällä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen edellytyksiä.

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi
Hallituksen puheenjohtaja Jaana Närö, KOVA, puh. 040 689 0995, jaana.naro@hekaoy.fi