LAUSUNTO **14.10.2015**

Valtiovarainvaliokunta

Asunto- ja ympäristöjaosto

Lausunto / Hallituksen esitys valtion talousarvioksi vuodelle 2016
(HE 30/2015 vp), 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Lausunnonantaja / Kunta-asunnot Oy

Valtakunnallinen 39 kunnan omistama vuokra-asuntoyhtiö. Yhtiöllä on vuokra-asuntoja 30 eri paikkakunnalla. Valtaosa (yli 90 %) yhtiön vuokra-asunnoista on ararajoitusten alaisia vuokra-asuntoja.

Lausunto

Yhtiö näkee talousarvioesityksen melko positiivisena huomioiden nykyinen vaikea taloustilanne. Toki heikennyksiä on aiempaan verrattuna. Erityisesti talousarviossa selvitysosassa on mainittu monta hyvää kehitysaluetta mm. kaavoituksen selkeyttäminen, suunnitelmallisen kiinteistöjen ylläpidon edistäminen, kasvukeskusten kysyntään nähden riittävä asuntotarjonnan turvaaminen kohtuuhintaisuuden näkökulmasta. Näiden toteuttamisen yhtiö toivoo toteutuvan suunnitellun mukaisena ja niihin osoitettavan myös riittävästi taloudellisia resursseja.

Näkemys, että asuntorakentaminen keskittyy voimakkaammin vuokra-asuntotuotantoon ja nimenomaan Helsingin seudulle, on oikea. Tästä syystä on erittäin tärkeää, että kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon turvaamista Helsingin seudulla, tuetaan käynnistysavustuksin valtion tukemassa normaalissa vuokra-asuntotuotannossa. Näin mahdollistetaan muiden leikkausten toteutuessa kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuus ja sen tuotanto tärkeällä metropolialueella. Muiden seutukeskusten ja varsinkin niiden ulkopuolella olevien tai pienempien kuntaliitoskuntien tilanne on vastaavasti päinvastainen. Tämä olisi hyvä ottaa huomioon, jotta luonnostaan tapahtuva keskittyminen seutukeskuksiin koko maassa, voidaan hoitaa asianmukaisesti ja niille alueille vastavuoroisesti jäävä tyhjenevä kiinteistökanta ajaa hallitusti alas kohtuullisella aikajänteellä.

Yhteiskunnan rakennemuutoksessa muodostuu yhä enemmän pienempiä perhekokoja ja asuntojen yksikkökoon ollessa liian suuria suhteessa perhekokoon, on asumistuen muutokset ja niihin myönnettävät määrärahat varsinkin yleisessä ja eläkkeensaajien asumiestuessa erittäin tärkeitä. Tämä tukee ARA -kohteiden vuokrausta, koska usein nämä asunnot ovat vanhempia ja neliökooltaan jopa ylisuuria.

Oman haasteensa asettaa alueet, joilla ei ole kysyntää lainkaan vuokra-asumiselle ja näiden alueiden riskit on luonnollista ottaa huomioon. On tärkeää, että asiaan voidaan paneutua jo ennakolta ja käyttö- ja luvotusrajoituksista vapautus myöntää jo siinä vaiheessa kun on näköpiirissä, että vuokrauksen kysyntä alueella vähenee pysyväisluontoisesti. Tuolloin vapautus antaisi mahdollisuuden toimia hyvissä ajoin ja näin vuokra-asuntoja voitaisiin sopeuttaa valitsevaan kysyntään saattamalla ne ylimääräiseltä osin omistusasuntomarkkinoille tai muuhun soveltuvaan käyttöön. Tämä on yksi kiinteistökehityksen taloudellisimpia tapoja sopeuttaa vuokrausta suhteessa omistusasumiseen ja vähentää ARA kohteiden liiallisesta määrästä johtuvaa vajaakäyttöä. Vaikka talousarviossa on varauduttu näihin erilaisin keinoin mm. purku- ja rajoitusakordit, niin niiden määrärahat ovat varsin vähäiset. Toimijoiden omat toimenpiteet riittävän ajoissa ovat paras ja taloudellisen tapa toimia, jos siihen myötävaikutetaan.

Edelliseen viitaten on erinomaisen tärkeää, että arava-rajoituksista vapauttamispäätöksiä voidaan tehdä jatkuvasti riittävä määrä. On hyvä todeta, että talousarviossa on näiden osalta pidetty vapautuspäätösten asuntomäärä vähintään ennallaan, koska silloin toimintamahdollisuudet ovat ennakoivia ja antavat mahdollisuuden toimia ajoissa. Yhtiö näkee hyvänä ajatuksen, että vapatuksesta mahdollisesta saatava taloudellinen tulos käytettäisiin olemassa olevien kiinteistöjen kunnossapitoon ja näin yhtiö on toiminutkin jo useamman vuoden ajana. Toki on huomioitava, että on kohteita, joiden myynti ei ole enää taloudellisesti saatavissa positiiviseksi, joten tämä on huomioitava erikseen. Muutoin linjaus tähän suuntaan olisi hyvinkin järkevää.

Yhtiön strategisena linjauksena on rakentaa vuoden 2016-17 aikana kohteita Helsinginseudun kehyskuntiin ja nämä kohteet on tarkoitus toteuttaa korkotukilainalla. Asuntojen määrä on noin 100 asunnon määrä mikä osaltaan auttaa kohtuuhintaista asumista. Näistä kohteista jo kaksi on aiesopimuksella. Yhtiö jatkaa myös kohteiden rakentamista tasaisesti kehyskuntiin kysyntää vastaavasti. Samalla asuntokanta muuttuu tältäkin osin kysyntää vastaavaksi. Yhtiö pitää korkotukilainan omavastuukoron tulevaa määräytymistä toki heikentävänä tekijänä pitkällä aikajänteellä.

KUNTA-ASUNNOT OY

Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja