LAUSUNTO

28.9.2016

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 134/2016 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2017

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 15.9.2016

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2017, 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 21 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on 159 000 vuokra-asuntoa, joissa on koteja noin 280 000 ihmiselle. Yhtiöiden asuntojen määrä vastaa 40 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2016 yhteensä 4 600 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2016 aikana 1 500 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen yhteenlasketut investoinnit vuonna 2016 ovat yli 951 miljoonaa euroa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAn jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAn jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten että pienituloisillakin ihmisillä on varaa kohtuulliseen asumiseen.

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry:n yksityiskohtaiset tavoitteet talousarvioesitykseen vuodelle 2017

1. Otetaan käyttöön käynnistysavustukset kaikilla MAL-aiesopimusalueilla
2. Parannetaan väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytyksiä

1. Otetaan käyttöön käynnistysavustukset kaikilla MAL-aiesopimusalueilla
Hallitusohjelmassa todetaan, että hallitus solmii asumista, maankäyttöä ja liikkumista yhteen sovittavan ja asuntotuotantoa sekä kasvua vauhdittavan aiesopimuksen suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimukset solmittiin alkukesästä 2016.

KOVA pitää keskeisenä, että kaikilla maankäytön, asumisen liikenteen (MAL) aiesopimusalueilla otetaan käyttöön valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa käyttöön käynnistysavustukset. Hallituksen

budjettiesityksessä käynnistysavustuksia esitetään vain Helsingin seudulle. Käynnistysavustukset ovat suora kannustin kunnille ja niiden alueilla toimiville vuokrataloyhtiöille vauhdittaa asuntotuotantoa. Samalla käynnistysavustukset alentavat valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon vuokria.

KOVA esittää käynnistysavustusten määrän porrastamista siten, 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 25 miljoonaa euroa vuodessa, joista 20 miljoonaa euroa kohdennettaisiin Helsingin seudulle ja loput 5 miljoonaa euroa muille MAL-alueille. Avustus mahdollistaisi vuosittain yhteensä 3 000 valtion tukeman vuokra-asunnon rakennuttamisen MAL-alueille.

Käynnistysavustusten vaikuttavuus on hyvä. Käynnistysavustuksilla voidaan alentaa rakennettavan vuokratalokohteen laskennallista vuokratasoa jopa 1,5 euroa neliöltä kuukaudessa. Käynnistysavustuksen vaikutus näkyy suoraan asukkaalle alhaisempana vuokratasona.

Budjettivaikutus: +5 miljoonaa euroa TAE2017 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon

2. Parannetaan väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytyksiä
Hallitusohjelmassa todetaan, että hallituskaudella etsitään ratkaisuja väestön vähenemisestä aiheutuvien tyhjien asuntojen ongelmaan. Tämä kirjaus koskee erityisesti valtion tuella rakennettua asuntokantaa, joissa valtiolla ja myös kunnilla on huomattavia lainatakausvastuita. Väestöltään vähenevät alueet ovat erityisesti teollisuuden rakennemuutoksesta ja muusta väestön vähenemisestä kärsiviä alueita. Näitä alueita on esimerkiksi Kaakkois-Suomessa sekä Itä- ja Pohjois-Suomessa.

Yleisen yhteiskunnallisen ja veronmaksajien etujen näkökulmasta olisi viisasta, että väestöltään vähenevillä alueilla vuokrataloyhtiöt voisivat hyvissä ajoin sopeuttaa asuntokantaansa vähenevään kysyntään ja ennen kuin taloudelliset ongelmat tulevat yhtiöissä eteen. Tämä vaatii yhteiskunnalta vuokrataloyhtiöiden kannustamista ongelmiin puuttumiseen varhaisessa vaiheessa ja nykyisten, hyvin tiukkojen säännösten helpottamista.

Yksi helppo tapa kannustaa vuokrataloyhtiöitä asuntokannan sopeuttamiseen olisi korottaa rajoitus- ja purkuakordien määrää nykyisestä, vähintään 10 prosenttiyksiköllä kumpaakin. Samassa yhteydessä vuokrataloyhtiön jäljellä olevien lainojen vanhojen rakentamis- tai perusparannuslainojen täyttä tai osittaista anteeksiantoa tulee helpottaa. Valtiokonttorille tulee antaa nykyistä suurempi toimintavalta lainaehtojen muuttamisessa. Myös tervehdyttämisavustuksen ja erilaisten rahoitusjärjestelyjen myöntämisen käytäntöjä tulee helpottaa merkittävästi nykyisestä.

Akordien korottaminen kannustaa vuokrataloyhtiöitä aiempaa voimakkaammin huolehtimaan ajoissa kiinteistökannastaan. Samalla akordien korottamisella voidaan pienentää valtion riskejä, jotka liittyvät erityisesti väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöiden lainojen takausvastuisiin.

Myös talon rakennuttamista varten otetun vanhan lainan ja uuden, talon perusparantamista varten otettavan perusparannuslainan yhdistämisen uudeksi lainaksi tulisi olla mahdollista.

Budjettivaikutus: akordien korottaminen yhteensä arviolta +1 miljoonaa euroa vuodessa TAE2017 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon

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.

LAUSUNTO

28.9.2016

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.

Valtion korkotukilainojen ehdot paranevat vuoden 2017 alusta lukien. Omavastuukorko puolitetaan 1.1.2017 lukien 1,7 prosenttiin nykyisestä 3,4 prosentista. Myös 40 vuoden korkotukilainan lainanlyhennysohjelmaa on tarkoitus muuttaa nykyistä enemmän etupainotteiseksi. Vaikka korkotukijärjestelmän ehdot paranevatkin ja hallituksen syksyn 2016 budjettiriihessä tekemät päätökset ovatkin oikeansuuntaisia, vallitsevalla korkotasolla valtion ainoa tuki on valtion täytetakaus korkotukilainalle. Valtion rajoitusten ja tuen välinen suhde on edelleen epätasapainossa. Ongelma on valtion tuen vähyys, ei niinkään pitkät rajoitusajat.

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa otetaan pääkaupunkiseudulla käyttöön 1.1.2017 lukien tulorajat. Tuloraja on 3 000 euroa kuukaudessa yksin asuntoa hakevalla tai asuntoa vaihtavalla. Tuloraja on korkeampi, mikäli ruokakunnan koko kasvaa. KOVA pitää tulorajojen käyttöönottoa epäonnistuneena toimenpiteenä, joka ei ratkaise kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen vähäisyyttä. KOVAn mielestä tulorajojen käyttöönotto lisää hallintokuluja, segregaatiota, sosiaalista levottomuutta sekä yksilötasolla epävarmuutta. Tulorajat ovat myös selkeä kannustinloukku vastaanottaa parempipalkkaista työtä. Jo nykyisten asukasvalintakriteerien perusteella valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat kaikkein pienituloisimmille. Ongelma ratkeaa vain rakentamalla merkittävästi nykyistä enemmän valtion tukemia, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Tulorajojen käyttöönoton lisäksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon on tullut (omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen tiukennukset, EV 93/2015 vp) ja on suunnitteilla lisää kiristyksiä (muun muassa yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttaminen ja omarahoitusosuuden tuoton puolittaminen, HE 155/2016 vp). Tämä on vastoin hallituksen yleisen toiminnan, muun muassa normien purkamisen ja sääntelyn keventämisen päämääriä. Nämä kiristykset vähentävät erityisesti yksityisten toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan sekä toisaalta vaikeuttavat jo olemassa olevien yhteisöjen toimintaa ja lisäävät niiden hallinnollista taakkaa.

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.

Helsingissä 28.9.2016,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

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