LAUSUNTO 7.10.2016

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta, Asunto- ja ympäristöjaosto

Hallituksen esitys valtion talousarvioksi vuodelle 2017 (HE 134/20146vp),
luku 35.20.: Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kunta-asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2017.

Lausunnonantaja / Kunta-asunnot Oy

Kunta-asunnot Oy on valtakunnallinen, 39 kunnan omistama vuokrataloyhtiö. Konsernilla on omistuksessaan vuokra-asuntoja 30 paikkakunnalla eri puolella Suomea niin suurissa ja keskisuurissa kaupungeissa kuin pienemmissä kunnissakin. Valtaosa (yli 90 %) konsernin vuokra-asunnoista on valtion tuella rakennettuja, aravarajoitusten alaisia vuokra-asuntoja. Konserni myös rakennuttaa sosiaaliseen asumiseen uusia vuokra-asuntoja kasvukeskuksiin.

Lausunto

Hallituksen esityksessä talousarvioksi vuodelle 2017 (hallituksen esitys) yhdeksi keskisimmäksi tavoitteeksi on kirjattu asuntorakentamisen lisääminen alueilla, joilla kohtuuhintaisen rakentamisen tarve on suurin. Yhtiö näkee positiivisena, että tämän tärkeän tavoitteen varjoon ei hallituksen esityksessä ole kuitenkaan jätetty sitä, että valtion tukitoimet ovat tarpeen myös siellä, missä vuokra-asuntokantaa on kysyntään nähden liikaa.

Yhtiö pitää perusteltuna, että tuettu asuntotuotanto kohdistetaan pääasiassa suuriin kasvukeskuksiin ja niiden ympäryskuntiin etenkin pääkaupunkiseudulle. Vuokra-asuntotuotannon tukemista käynnistysavustuksin ainoastaan Helsingin seudulla voidaan yhtiön näkemyksen mukaan pitää tarkoituksenmukaisena. Erityisen positiivisena yhtiö näkee, että korkotukilainoituksen käynnistysavustuksen määrä on nostettu talousarviossa 10 miljoonasta 20 miljoonaan euroon. Käynnistysavustus, 10 000 euroa asuntoa kohden, on sosiaaliseen asuntotuotantoon kannustava ja luo mahdollisuuksia tarjota kohtuuhintaista asumista siellä, missä asuntojen tarve on suurin.

Vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytykset on mahdollistettava myös väestöltään vähenevillä alueilla ja alueilla, joissa olemassa oleva vuokra-asuntokanta ei vastaa kysyntään tai on tullut esimerkiksi ikänsä puolesta elinkaarensa päähän eikä korjaaminen ole taloudellisesti kannattavaa taikka tarkoituksenmukaista. Vuokrataloyhtiöillä on oltava joustavat mahdollisuudet kehittää kiinteistökantaansa ja sopeuttaa asuntotarjontaa kysyntää vastaavaksi.

Hallituksen esityksen mukaan ongelmiin ajautuneiden yhteisöjen taloudellista tilannetta helpotetaan lainoihin liittyvien erilaisten tervehdyttämistoimenpiteiden ja rahoitusjärjestelyjen avulla sekä yksittäisten kohteiden vapauttamisella niihin kohdistuvista rajoituksista. Mainittujen toimenpiteiden ja järjestelyjen on oltava yhteisöjen käytettävissä hyvissä ajoin ja jo ennen kuin yhteisö on taloudellisesti kestämättömissä vaikeuksissa.

Hallituksen esityksessä purku- ja rajoitusakordien määrät ovat edelleen huomattavan alhaiset ja yhtiön näkemyksen mukaan kummankin määrää tulisi selkeästi korottaa kuten myös purkuavustusten määrää. Akordin ja avustusten myöntämisen tulisi myös perustua nykyisen konserni/yrityskohtaisen tarkastelun sijaan kohdekohtaiseen harkintaan.

Yhtiö pitää pitkien korkotukilainojen omavastuukoron alentamista vuokra-asuntojen osalta 1,7 prosenttiin vuoden 2019 loppuun asti hyvänä. Rahoituskulujen pieneneminen heijastuu suoraan omakustannusvuokraan ja näin vähentää painetta vuokrankorotuksille. Myös ns. vanhojen vuosimaksulainojen korkojen tulisi seurata joustavammin markkinakorkoja siten, että korkotuki olisi todellinen myös matalien korkojen aikana. Tällä hetkellä esimerkiksi lainaehdoiltaan muutettujen lainojen korko on 1.3.2016 alkaen ollut 4,3 % ja on 1.3.2017 lukien 5,0 %.

Tervehdyttämistoimenpiteinä tehtyjen lainaehtojen muutosten yhteydessä annettujen koronalennusten tulisi yhtiön näkemyksen mukaan olla nykyisten määräaikaisten alennusten sijaan pysyviä tai vähintäänkin yleistä korkotasoa seuraavia. Korkojen palauttaminen määräajan, esimerkiksi kolmen vuoden jälkeen lainaehtojen mukaiselle tasolle heijastuu epätoivotulla tavoin korotuksena omakustannusvuokriin ja saattaa ajaa myös yhteisön nopeastikin uusiin taloudellisiin haasteisiin.

Asuntokannan sopeuttamisessa kysyntää vastaavaksi on olennaisen tärkeässä roolissa Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) mahdollisuus vapauttaa yksittäinen vuokratalo aravarajoituksista erityisesti niissä tilanteissa, joissa omistajayhtiö sitoutuu käyttämään mahdollisen myynnistä saatavan tuoton yhtiön omistaman muun, pidettävän ara-asuntokannan korjaamiseen ja ylläpitoon. Vuokrauksessa toimimattoman kohteen rajoituksista vapauttaminen ja kohteen realisoiminen mahdollistavat yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistökannan taloudellisesti järkevän kehittämisen.

Hallitusohjelman mukaan erityistä tukea tarvitsevien väestöryhmien asuntojen määrää kasvatetaan. Yhtiö näkee, että uudiskohteiden rakentamisen lisäksi erityisesti niillä alueilla, missä on vuokra-asuntojen vajaakäyttöä, tulisi tukea myös jo olemassa olevan asuntokannan muuttamista erityisryhmien asumisen tarpeeseen. Taloudellisen tuen lisäksi näissä tilanteissa myös eritysryhmien asumisen rakentamisen sääntelyä tulisi keventää ja tehdä erilaisten ratkaisujen tekeminen joustavammaksi huomioiden tulevan käyttäjäryhmän erityistarpeet.

KUNTA-ASUNNOT OY

Jarmo Kuosa	Laura Laine
toimitusjohtaja	hallintojohtaja