Eduskunta
Asunto- ja ympäristöjaosto

Lausuntopyyntö
HE 30/2015 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2017

Hoas kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto valtion vuoden 2017 talousarviosta.

Yleistä

Hoasilla on 9.300 asuntoa ja niissä asuu yli 18.000 opiskelijaa. Uudistuotantoa tehdään vuosittain 300 – 500 asunnon edestä. Peruskorjauksien määrä on 300 – 500 asuntoa vuosittain. Tuilla on iso merkitys Hoasille.

Opiskelija-asuntoyhteisöt eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä.

Opiskelija-asuntojen ylläpito ja rakentaminen ovat kalliimpaa kuin normaalissa vuokra-asunnossa. Syynä tähän ovat korkeampi vaihtuvuus, huoneisto-remonttien suurempi määrä, korkeammat vuokraamistoiminnan kustannukset ja pienempi keskipinta-ala.

Opiskelijayhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä asuntorahaston ja verottajan näkökulmasta. Tämä taas tarkoittaa käytännössä sitä, että opiskelija-asuntoyhteisöille ei kerry omia varoja vastaavalla tavalla kuin kaupallisella yrityksellä. Tämän vuoksi investointiavustus on ensiarvoisen tärkeä, jotta opiskelija-asumista voidaan tehdä laajamittaisesti. Muuten 90 % lainoitus tuottaisi haasteita, jos 10 % investointiavustusta ei olisi olemassa.

Pääkaupunkisedulla Hoasin opiskelija-asunnot ovat keskimäärin 30 % markkinahintoja edullisemmat. Tämä tarkoittaa edullisempia asumiskuluja ja sitä kautta välillisesti pienempiä asumisentukia.

Pitkäjänteisyys avustuksissa ja lainaehdoissa

Valtiovallan kannattaisi tehdä useamman vuoden pysyvät ratkaisut tuille ja lainaehdoille, jotka koskevat rakentamista. Rakennushankkeet ovat monivuotisia projekteja, jolloin yksittäisen vuoden edulliset ehdot eivät välttämättä vaikuta juurikaan tuotetun asuntokannan määrään. Useampivuotinen pysyvä tukimuoto helpottaa kiinteistöomistajaa investointien suunnittelussa.

Investointituki on välttämätön opiskelija-asuntoyhteisöille

Opiskelija-asunnot pitää säilyä pysyvästi erityisryhmien investointiavustuksen piirissä. Opiskelija-asuntojen vuokrat on voitu pitää kilpailukykyisinä investointiavustuksen turvin, vaikka opiskelija-asuntojen investointi- ja ylläpitokustannukset ylittävät ns. normaalien vuokra-asuntojen tason.

Investointituen poistuminen pienentäisi merkittävästi uusien opiskelija-asuntojen rakentamista. Tällöin asunnonsaanti vaikeutuisi entisestään, koska opiskelijat olisivat kilpailemassa samoista asunnoista työssäkäyvän väestön kanssa. Voimakas kysyntä johtaisi vuokratason kohoamiseen. Tämän vuoksi onkin hyvä, että opiskelijoiden investointituki on talousarvioesityksessä säilytetty opiskelija-asunnoille.

Korkotukilainoitus ja sen ehdot

Hallitus päätti budjettineuvotteluissa 1.9.2016 alentaa pitkien korkotukilainojen omavastuukorkoa 1,7 %. Tämä on erinomaisen hyvä asia. Tosin tulen määräaikaisuus 2 vuoden osalta vaikuttaa sen hyödyntämistä. Sitä on käytettävissä hankkeissa, jotka ovat jo tarpeeksi pitkällä hankkeen toteutussuunnittelussa. Toki täytyy muistaa, että 1,7 % omavastuukorko koskee vain rajattua määrää hankkeita.

Korkotuen lyhentämisen takapainotteisuus tuo haasteita talouden hallintaan, kun inflaatio on poikkeuksellisen pientä. Korkotukijärjestelmä on aikanaan suunniteltu aikakaudella, jolloin pohjainflaatio oli riittävän suuri vuosittain. Nykyinen inflaatiotaso tulee asettamaan haasteita vuokratason kehittymiselle, kun samaan aikaan tulevat kasvavat korjauskulut ja lainanhoitokulut. Korkotukea pitäisi maksaa koko laina-ajalle, ei vain 23 ensimmäiseltä vuodelta.

Ehdotus olisi, että omavastuukorolle asetettaisiin 5 - 10 vuodeksi 1,7 % taso niin perusparannuksille kuin uudistuotannolle. Tämä helpottaisi ao. aikakaudella hankkeiden suunnittelua ja säätiön talouden hallintaa.

Kohtuuhintaisia asumisratkaisuja tarvitaan etenkin pääkaupunkiseudulla turvaamaan alueen tervettä kehitystä. Opiskelijat ovat samoilla asuntomarkkinoilla kuin työssäkäyvät, joten opiskelija-asunnoille osoitettu valtion investointiavustuksella ja lainoituksella tuetut asunnot helpottavat yleistä markkinatilannetta etenkin pääkaupunkiseudulla.

Uudistuotannon merkitys ja tarve korostuu pääkaupunkiseudulla etenkin yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen uusien kampusalueiden myötä.

HOAS

Puurakentaminen

Valtion Puu liikkeelle ja uusia tuotteita metsästä –kärkihanke on hyvä avaus puurakentamisen suosion kasvattamiseen. Puurakentamisen kasvamista rajoittavia rakennusmääräyskokoelman määräyksien purkaminen edesauttaa puurakentamishankkeiden taloudellista toteuttamista.

Hoasilla on kaavailussa 12 kerroksisen puukerrostalon rakentaminen Tapiolaan. Tämä olisi uusi avaus puurakentamiseen. Kohteelle tullaan hakemaan aikanaan ARA –aloitus ja investointiavustus. Opiskelija-asuminen on yksi hyvä puurakentamista edistävä osapuoli, kun puurakentamista rasittavat normit ja säädökset saadaan purettua.

Energian säästöön tähtäävät toimenpiteet

Yleisenä tavoitteena energian säästäminen on hyvä asia, mutta tavoitteiden taso ja kokonaiskannattavuus kannattaa tarkastella huolella. Eli pitäisi huomioida vaikutukset rakennuskustannuksiin ja sitä kautta vuokriin. Vastaavasti peruskorjauskohteisiin kohdistuvat vaatimukset kannattaisi pitää kohtuullisina, jotta vaikutukset vuokratasoihin pysyisivät aisoissa. Energia-avustukset vaikuttavat investointien kannattavuuteen, mutta vuosittain muuttuvat menettelyt avustuksissa hankaloittavat kiinteistöjen suunnitelmallista ylläpitoa.

Korjausavustukset

Korjausavustuksilla voidaan vaikuttaa etenkin vanhemman kiinteistökannan korjaustoimenpiteiden kannattavuuteen ja vaikuttaa samalla välillisesti kiinteistön käyttöiän pidentymiseen.

Korjausavustusten pienentyminen voi vaikuttaa vanhemman kiinteistökannan kuntotason heikentymiseen.

Muut pitkävaikutteiset kehitystoimenpiteet

Kasvukeskusten kaavoitusprosessin joustavuuden lisääminen ja nopeuttaminen edesauttaisivat yleistä kaupunkikehitystä. Kehityssuunnaksi pitäisi ottaa prosessin merkittävä nopeuttaminen, koska tämä pienentäisi myös kustannuksia ja tekisi rakentamisen ennakoivammaksi.

Lisäksi olemassa olevaan kiinteistökantaan ja uudistuotantoon kohdistuvat avustukset pitäisi säilyttää useamman vuoden ajan samalla tasolla. Tämä

helpottaisi merkittävästi investointien kannattavuuden arviointia ja mahdollistaisi pitkällä aikavälillä systemaattisemman toiminnan. Yksittäisen rakennushankkeen toteuttaminen kaavoituksen alkuvaiheesta valmiiseen rakennukseen saattaa kestää helposti 5 vuotta.

Helsingissä 12.10.2016

Matti Tarhio

Toimitusjohtaja

HOAS