LAUSUNTO 5.10.2017

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta, Asunto- ja ympäristöjaosto

Hallituksen esitys valtion talousarvioksi vuodelle 2018 (HE 106/2017 vp),
luku 35.20.: Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kunta-asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2018 ja lausuu seuraavaa.

Lausunnonantaja / Kunta-asunnot Oy

Kunta-asunnot Oy on valtakunnallinen, 39 kunnan omistama vuokrataloyhtiö. Konsernilla on omistuksessaan vuokra-asuntoja 32 paikkakunnalla eri puolilla Suomea niin suurissa ja keskisuurissa kaupungeissa kuin alle 2 000 asukkaan kunnissakin. Konsernin vuokratalokohteet sijaitsevat pääasiassa Etelä- ja Varsinais-Suomessa, Hämeessä, Jyväskylässä, Oulun seudulla sekä Rovaniemellä. Konsernin uusin omistajakunta ja samalla vuokra-asuntojen sijaintikunta on Nousiainen, joka on noin 20 km etäisyydellä Turun keskustasta.

Valtaosa (yli 90 %) konsernin vuokra-asunnoista on valtion tuella rakennettuja, aravarajoitusten alaisia vuokra-asuntoja. Konserni myös rakennuttaa sosiaaliseen asumiseen uusia vuokra-asuntoja pääkaupunkiseudun kehyskuntiin.

Lausunto

Hallituksen esityksen mukaan asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitteena on vahvistaa talouden kasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen.

Asuntorakentaminen, erityisesti kerrostalojen, on ollut voimakkaassa kasvussa. Kasvun on ennustettu jatkuvan myös ensi vuonna, tosin tätä vuotta maltillisempana. Uusia asuntoaloituksia on hallituksen esityksessä arvoitu kuluvana vuonna olevan 32 000 – 34 000 asuntoa, joista noin vajaa neljännes ARA -tuotantoa.

Kunta-asuntojen näkemyksen mukaan huolimatta siitä, että asuntorakentaminen on kohdistunut erityisesti kasvukeskuksiin, on etenkin Helsingin seudulla edelleen kasvava, erityisesti kohtuuhintaisten, asuntojen tarve. Tilastokeskuksen syyskuussa julkaisemien ennakkotietojen mukaan Helsingin seudun (pääkaupunkiseutu + Kuumakunnat) muuttovoitto kasvoi kuluvana vuonna huhti–kesäkuussa 5 030 henkeen, mikä oli enemmän kuin koskaan yhden vuosineljänneksen aikana. Muuttovoitto kasvoi edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna 190 hengellä. Muu Suomi on saanut samaan aikaan muuttovoittoa 2 860 henkeä. Kehityssuunta on selkeä ja siten erityisesti Helsingin seudun on pysyttävä vastaamaan kasvavaan asuntojen kysynnän tarpeeseen.

Kunta-asunnot näkee, että käynnistysavustus on ehdottoman tärkeä tukimuoto kohtuuhintaisessa, sosiaalisessa asuntotuotannossa ja sen määrä on säilytettävä vähintään nykyisellä tasolla, 20,0 milj. eurossa. Kunta-asunnot näkee, että käynnistysavustus tulee kohdistaa nimenomaan Helsingin MAL-sopimusseudulle, jossa on todellinen pula kohtuuhintaista ARA- asunnoista, mikä ilmentyy muun muassa asuntojonoina.

Kunta-asuntojen näkemyksen mukaan muissa kasvukeskuksissa uusien ARA-asuntojen tarve ei ole Helsingin seutua vastaava eikä käynnistysavustusta ole tarkoituksenmukaista laajentaa koskemaan näitä alueita. Isojen kaupunkien ympäristössä, usein kohtuullisen – Helsinki-Kirkkonummi etäisyyttä vastaavan - matkan päässä kaupunkien keskusta-alueista, saattaa esiintyä jo olemassa olevassa vuokra-asuntokannassa asuntojen vajaakäyttöä. Näillä alueilla tuki tulisi kohdentaa ensisijaisesti olemassa olevien asuntojen korjaamiseen vastaamaan nykyajan vaatimuksia.

Kunta-asunnot pitääkin erittäin positiivisena, että korjausavustuksiin myönnettävää määrärahaa on esitetty nostettavaksi 15,0 milj. eurosta 20,0 milj. euroon. Esimerkiksi hissien jälkiasennus on väestön ikääntyessä liki välttämätöntä, mutta korjaustoiminnalla voidaan luoda myös mahdollisuuksia muun muassa erityisryhmien omatoimisen asumisen lisäämiseen ns. tavallisten vuokra-asuntojen keskuudessa. Kunta-asuntojen näkemyksen mukaan korjaamisessa tulisi tukea myös vanhojen kohteiden peruskorjausten yhteydessä tehtäviä energiatehokkuuden parannuksia.

Väestöltään vähenevillä alueilla tai kohteissa, joiden korjauskustannukset ylittäisivät uudiskohteen hankinta-arvon, ei korjaaminen kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista. Tällöin Kunta-asuntojen näkemyksen mukaan ensisijaisessa asemassa ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämät arava-rajoituksista vapauttamispäätökset. Kunta-asunnot näkee myönteisenä, että vapautuspäätösten määrän on arvioitu nousevan ensi vuonna 5 000 asuntoon.

Erityisen tärkeää on, että ARA:lla on mahdollisuudet tehdä päätöksiä nopeasti ja ennakoivasti. Merkitystä tulee Kunta-asuntojen mukaan ratkaisuissa antaa myös sille, käytetäänkö mahdollinen myyntituotto pidettävän ara-asuntokannan kunnostamiseen ja ylläpitoon yleishyödyllisen yhteisön sisällä, kuten hallitusohjelmaan on kirjattu vai jaetaanko se viime kädessä voittona ulos omistajille.

Aravatalojen purku- ja rajoitusakordit ovat Kunta-asuntojen näkemyksen mukaan tärkeitä, mutta hallituksen esityksessä esitetyiltä määriltään tarpeeseen nähden liian vähäiset.

Hallituksen esityksessä on uutena 1 milj. euron määräraha vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen. Suomen asiakastiedon julkaiseman henkilöiden maksuhäiriötilaston Q1-Q2-2017 mukaan mainitulla aikajaksolla on syntynyt 941 000 uutta maksuhäiriömerkintää. Henkilöitä, joilla on maksuhäiriömerkintä, on 30.6.2017 ollut 373 000. Kunta-asunnot pitää tärkeänä, että vuokra-asunnoissa asuvien talouden hallinnan ongelmista kärsiviä kannustetaan ja tuetaan muuttamaan omaa talouden- ja elämänhallintaa, jolloin voidaan välttää myös isojen vuokravelkojen syntyminen ja niistä johtuvat häädöt.

KUNTA-ASUNNOT OY

Jarmo Kuosa	Laura Laine
toimitusjohtaja	hallintojohtaja