LAUSUNTO

6.10.2017

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 106/2017 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2018

VIITE: VALTIOVARAINVALIOKUNNAN ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTON ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 4.10.2017

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2018, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokrataloyhtiöiden johtava ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 29 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 176 000 vuokra-asuntoa, joissa on koteja yli 300 000 ihmiselle. Yhteisöjen asuntojen määrä vastaa 45 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2017 yhteensä lähes 5 600 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2017 aikana yli 3 200 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen yhteenlasketut investoinnit vuonna 2017 ovat yli 1 150 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.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 410 miljoonaa eurolle vuodelle 2018. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 000 valtion tukemaa asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja olisi 3 000. Lisäksi talousarviossa varaudutaan 2 000 asunnon rakentamiseen niin sanotulla valtiontakausmallilla. Helsingin seudun asuntotuotannossa on 40 vuoden korkotukilainoitukseen mahdollista saada käynnistysavustusta. Tähän on varattu 20 miljoonaa euroa.

KOVAn mielestä korkotukivaltuus on riittävä valtion tukemaan asuntotuotantoon. Pidämme tärkeänä, että käynnistysavustukset ovat käytössä. KOVA pitää perusteltuna ja tärkeänä, että kaikilla MAL-sopimusalueilla olisi käytössä käynnistysavustukset.

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, jos vuokrantasausta ei huomioitaisi. Käynnistysavustuksen vaikutus näkyy suoraan asukkaalle alhaisempana vuokratasona.

Budjettivaikutus: +5 miljoonaa euroa TAE2018 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon

KOVA peräänkuuluttaa myös pikaisia toimia väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten parantamiseksi. Tämä on hallitusohjelmaankin kuuluva kirjaus.

Valtion tuella rakennetussa asuntokannassa valtiolla ja myös kunnilla on huomattavia lainatakausvastuita. Väestöltään vähenevät alueet ovat erityisesti teollisuuden rakennemuutoksesta ja muusta väestön vähenemisestä kärsiviä alueita. Näitä alueita on esimerkiksi 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.

KOVA esittää, että rajoitus- ja purkuakordien määriä korotettaisiin 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 TAE2018 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää investointiavustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 105 miljoonaa euroa vuonna 2018. Ehdotettu avustusvaltuus on 25 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2017 talousarviossa varattu avustusvaltuus.

KOVA pitää ehdotettua avustusvaltuutta liian matalana eikä arvioi sen riittävän kaikkiin tarpeellisiin erityisryhmien asuntohankkeisiin. KOVA on erityisesti huolissaan avustusvaltuuksien pienenemisen vaikutuksista pienimmän tukiluokan (tukiluokka 1, avustuksen enimmäismäärä 10 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista) asuntohankkeisiin, joita ovat erityisesti nuoriso- ja opiskelija-asuntohankkeet. Avustusvaltuuden pienentyessä pienimmän tukiluokan hankkeet voivat jäädä jalkoihin, vaikka niillä voidaan lisätä eniten asuntojen määrää suhteessa käytettyyn avustukseen. KOVA pitää

perusteltuna, että erityisryhmien investointiavustusvaltuus olisi vuonna 2018 samalla tasolla kuin se on vuonna 2017. Valtuuden pitäminen vuoden 2017 tasolla ei vielä tarkoita sitä, että avustuksia maksettaisiin valtuuden edellyttämä enimmäismäärä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) arvioi avustusvaltuudesta avustettavat erityisryhmäkohteet joka tapauksessa aina tapauskohtaisesti.

Budjettivaikutus: erityisryhmien investointiavustuksen nostaminen +25 miljoonalla eurolla vuodessa TAE2018 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon

Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 1,0 miljoonan euron määrärahaa kokeiluhankkeeseen talousongelmaisten vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen.

KOVA pitää kokeiluhanketta tärkeänä ja kannattaa sen toteuttamista. KOVA osallistuu myös mielellään hankkeeseen asiantuntijana.

Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon

Talousarvioehdotuksessa ehdotetaan 1,73 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristönhoidon avustamiseen. Talousarvioehdotuksessa oleva määräraha on 0,55 miljoonaa euroa pienempi kuin valtion vuoden 2017 talousarviossa, jossa määrärahan suuruus on 2,28 miljoonaa euroa.

KOVAn mielestä on huolestuttavaa, jos kansalaistoimintaan suunnatut resurssit vähenevät. Myös järjestöjen pitkäjänteisen toiminnan kannalta määrärahavaltuuden leikkaaminen on kestämätöntä. KOVA pitää välttämättömänä, että avustusten määrärahavaltuuden tulee olla vuoden 2018 talousarviossa vähintään samalla tasolla kuin vuonna 2017.

Budjettivaikutus: järjestöavustuksien korottaminen +0,55 miljoonalla eurolla vuodessa TAE2018 nähden, mom. 35.01.65 Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon

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.

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. Toisaalta, asuntomarkkinoiden polarisaatiosta johtuen väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten parantaminen vaatii valtiolta myös nykyistä parempia toimia. Näillä alueilla toimivat vuokrataloyhtiöt toimivat sellaiset työkalut, jotta ne voivat ennakolta varautua asuntojen alenevaan kysyntään. Tällä hetkellä yhtiöillä ei ole sellaisia työkaluja käytettävissään.

Valtion korkotukilainojen ehdot paranivat vuoden 2017 alusta lukien. Omavastuukorko puolitettiin määräaikaisesti 1.1.2017 lukien 1,7 prosenttiin vuoden 2019 loppuun saakka myönnettävissä uusissa korkotukilainoissa. Myös 40 vuoden korkotukilainan lainanlyhennysohjelmaa on tarkoitus muuttaa nykyistä enemmän etupainotteiseksi. Vaikka korkotukijärjestelmän ehdot paranivatkin, 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.

Ympäristöministeriö on 19.9.2017 lähettänyt luonnoksen hallituksen esitykseksi 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseksi. KOVAn mielestä lausuntokierrokselle lähetetyssä hallituksen esitysluonnoksessa ei ole esitetty ratkaisuja korkotukijärjestelmän ehtojen muuttamiseksi aidosti kannustaviksi.

KOVA toivoo, että eduskunta huolehtii tarkasti siitä, että eduskunnan kesällä 2016 antama lausuma, jossa se edellyttää hallituksen käynnistävän korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi (EV 81/2016 vp), todella toteutetaan ja että 40 vuoden korkotukimallista saadaan ehdoiltaan aidosti kannustava. KOVA on laatinut jo vuonna 2016 omat ehdotuksensa keinoiksi, joilla 40 vuoden korkotukimalli saataisiin kannustavaksi.

Valtion tukemassa ARA-vuokra-asuntokannassa otettiin 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 kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Tulorajojen käyttöönoton lisäksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon on tullut huomattavia kiristyksiä (muun muassa omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen tiukennukset, EV 93/2015 vp ja yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttaminen ja omarahoitusosuuden tuoton puolittaminen, EV 158/2016 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.

Lisäksi uhkana on edelleen tulontarkistuksiin perustuvien määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöönotto, joiden perusteella ARA-vuokra-asunnoissa saisi asua vain viisi (5) vuotta kerrallaan. Tähän liittyen ympäristöministeriö on toteuttamassa selvitystä, jossa arvioidaan määräaikaisiin tulontarkistuksiin perustuvien vuokrasopimusten käyttöönoton vaikutuksia.

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 6.10.2017,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi