EDUSKUNNAN **9.10.2017**
ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTOLLE

HE 106/2017 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2018

Y-säätiö esittää lausuntonaan kunnioittaen seuraavaa:

Lausunnonantajasta

Y-Säätiö sr ja sen tytäryhtiö Kiinteistö Oy M2-Kodit tarjoaa vuokra-asuntoja 54 kaupungissa tai kunnassa ihmisille, joiden on vaikea löytää asuntoa. Asuntoja Y-Säätiöllä on tällä hetkellä 16685. Niitä hankitaan lisää ostamalla yksittäisiä huoneistoja asunto-osakeyhtiöistä ja rakennuttamalla vuokrataloja eri puolille Suomea. Asuntojen hankinnan painopistealueena ovat pääkaupunkiseutu sekä muut suuret kaupungit tai kasvukeskukset. Y-Säätiö on asuntojen lukumäärän perusteella 4. suurin vuokranantaja.

Yksittäisten asuinhuoneistojen jälleenvuokraus on säätiön ydintoimintaa ja suurin osa asunnoista on jälleen vuokrattu kunnille, seurakunnille tai muille yhteistyökumppaneille, jotka vuokraavat asunnot pääasiassa haavoittuvassa asemassa olevien ja erittäin pienituloisten ja tulottomien (eritysryhmät) ihmisten kodeiksi. Asukkaat tarvitsevat monenlaista tukea asumiseensa, tuen järjestämisestä vastaa kaupunkien sosiaalityö. Asukkaiden osalta olennaista tukitoimien lisäksi on vuokratason kohtuullisuus, jonka Y-Säätiö varmistaa sillä, että asuntojen hankintaan haetaan STEAn investointiavustusta.

Y-Säätiön kokonaan omistamalla Kiinteistö Oy M2-kodeilla on tällä hetkellä 10167 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa 29 paikkakunnalla. Y-Säätiön strategisena tavoitteena on lähivuosina rakennuttaa vähintään 2500 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa korkotukilainoituksella.

Yleistä vuokra-asuntomarkkinatilanteesta

Suomi on viime vuosina ollut ainoa Euroopan maa, jossa asunnottomuus on tilastojen mukaan laskenut. Kehityksen on pitkälti mahdollistanut Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman kohdennetut toimenpiteet. Käsityksemme mukaan tämä myönteinen kehitys ei jatku ellei pitkäjänteisellä asuntopolitiikalla ja sen edellyttämällä tuotantotuella varmisteta riittävää kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan tarjontaa. Tällä hetkellä useassa Euroopan maassa, joissa sosiaalinen vuokra-asuntotuotanto on viime vuosina laiminlyöty, katuasunnottomuus on lisääntynyt räjähdysmäisesti.

Asuntotuotanto arvioituna aloitettujen uusien asuntojen määrillä on tällä hetkellä ilahduttavan korkealla tasolla myös ARA-tuotannon osalta. Uudistuotanto ei kuitenkaan tuo pikaista

helpotusta erityisesti pääkaupunkiseudun pulaan kohtuuhintaisista pienasunnoista. Huomattava osa uudistuotannosta pienasuntojen osalta ohjautuu suoraan spekulatiivisille asuntosijoittajille ja vuokrataso pysyy siksi pienituloisten työntekijöiden kannalta korkeana. Toisaalta on jo nähtävissä, että rakentamisen korkeasuhdanteessa ARA-tuotannon osuus tulee putoamaan ja aloitusten määrä vähenemään liian korkeiden urakkahintojen ja vähäisten tarjousten takia. Suomeksi sanottuna: ARA-tuotanto on useille toimijoille, erityisesti rakennusliikkeille, vähemmän houkuttelevaa pieneksi koetun katemahdollisuuden takia. Tarjonnan ja kysynnän epäsuhtaan perustuva asumiskustannusten ja vuokrien nousu tulee siis jatkumaan. Lisäksi on vielä syytä muistaa, että asumiskustannuksia nostaa myös jo päätetty kiinteistöveron nosto.

MAL-aiesopimuksilla on keskeinen merkitys asuntopolitiikan toteutuksessa. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pula kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla on edelleen kärjistymässä ja tarjonnan lisäämiseen tulisi siksi käyttää MAL-sopimusten mahdollistamia ohjauskeinoja. Keskeinen pullonkaula kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannossa on kohtuuhintaisten tonttien pula. MAL-aiesopimuksissa tulisi edellyttää, että kunnat merkittävästi lisäisivät kohtuuhintaisten tonttien tarjontaa yleishyödyllisille toimijoille ja siksi ARA-tonttien osuus uudisalueiden kaavoituksessa tulisi nostaa 20 %:sta vähintään 30%:iin. Tarvittaessa tulisi harkita myös Valtion asuntorahaston aktiivista roolia riittävän tonttitarjonnan turvaamisessa.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet ja asunnottomuuden ennaltaehkäisy

Asumisen tukijärjestelmä on tällä hetkellä vahvasti kysyntäpainotteinen. Talousarvioehdotuksen mukaan asumistukeen on varattu yhteensä 2 115 miljoonaa euroa, kun kaikki valtion asuntorahastosta maksettavat tuotantotuet ovat yhteensä 177,8 miljoonaa euroa eli vain 8,4% asumistukikustannuksista. Tuotantotuesta suurin yksittäinen erä on erityisryhmien investointiavustus 105 miljoonaa euroa. Ainoa merkittävä muutos viime vuosina on ollut asumistukimenojen voimakas kasvu. On selvää, että nykyisillä painotuksilla tuen painottuessa kysyntään, julkiset menot ja asumiskustannukset jatkavat kasvuaan. Ainoa taloudellisesti perusteltu ratkaisu, jolla asumistukimenojen kasvuun voidaan saada rakenteellinen, kestävä ratkaisu on painopisteen siirtäminen vahvasti tuotantotukeen. Erityisen perusteltua ja valtiolle edullista tuotantotuen painottaminen olisi nykyisessä matalien korkojen rahoitusmarkkinatilanteessa.

Korkotukilainojen ehdotettu hyväksymisvaltuus on Y-Säätiön käsityksen mukaan riittävä. Myös erityisryhmien investointiavustus on käsityksemme mukaan riittävä, sen myöntämisessä tulisi painottaa niitä erityisryhmiä, joiden asumisen järjestämisellä voidaan vähentää muuta palvelutarvetta.

Y-SÄÄTIÖ

Käynnistysavustus on osoittautunut toimivaksi insentiiviksi ARA-tuotannon ylläpitämisessä ja sen käytön laajentamista muihin MAL-kaupunkeihin tulisi harkita osana MAL-sopimusprosessia. Erityisesti nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa on tärkeätä huolehtia myös muiden kasvukeskusten osalta ARA-tuotannon pitämisestä kohtuullisella tasolla. Riittävällä ARA-tuotannolla on vaikutusta myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasoon.

Asumisneuvojatoiminnan vaikuttavuudesta ja toiminnalla saaduista kustannussäästöistä on olemassa vahvaa näyttöä. Asumisneuvonta on myös keskeinen kulmakivi asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä ja siksi esitetty määräraha toimintaan tulisi vähintään kaksinkertaistaa ehdotetusta. Y-Säätiö ehdottaa, että asumisneuvonnan määrärahaksi 2 miljoonaa euroa.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman (AUNE 2016 – 2019) tavoitteiden toteutumisen kannalta riittävä kohtuuhintainen ARA-vuokra-asuntokanta on ratkaisevan tärkeää. ARA-tuotannon osuutta tulee tarkastella ja sen merkitystä voidaan perustella myös tästä näkökulmasta: asunnottomuuden ennaltaehkäisyn keskeisenä keinona ja toisaalta keskeisenä väylänä pois asunnottomuudesta.

Asuntomarkkinoiden polarisoituminen näkyy myös kasvavina ongelmina väestöltään vähenevillä alueilla. Julkisen talouden näkökulmasta olisi perusteltua ja kiireellistä, että näillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden tilanteeseen voitaisiin ARAn toimesta aktiivisesti puuttua ja hakea kestäviä ratkaisuja ennen tilanteiden kärjistymistä myös asukkaiden kannalta kohtuuttomiksi. Nykyisen lainsäädännön puitteissa on käytettävissä keinovalikoima, jota on monipuolisesti kuvattu esim. selvityshenkilö Rossilahden asunto-osuuskuntia koskeneessa raportissa.

Pääkaupunkiseudun ARA-toimijoiden erityisenä huolenaiheena on viime aikoina ollut myös vuoden alusta käyttöön otettujen tulorajojen vaikutus. Kuten oli odotettuakin tulorajat ovat johtaneet uusiin kannustinloukku- ja väliinputoajatilanteisiin ja aiheuttaneet myös tyhjäkäyntiä tietyn kokoisten asuntojen osalta. Tulorajojen kategorista käyttöä tulisikin lieventää erityisesti uudistuotannon osalta kahdestakin syystä: uudistuotannossa vuokrataso on vanhaa asuntokantaa korkeampi ja tulorajoja kategorisesti noudattamalla syntyy helposti segregaation ehkäisyn näkökulmasta liian homogeenisia asukasrakenteita.

Y-Säätiö

Juha Kaakinen
toimitusjohtaja