Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Asia: HE 123/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2019

Teema: Luku 35.20

Kiitämme pyynnöstä tulla kuultavaksi ja mahdollisuudesta antaa lausunto eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2019. Keskitymme lausunnossamme pääosin A-Kruunu Oy:n tämän hetkisen tilanteen esittämiseen ja tulevaisuuden näkymiin 50 miljoonan pääomituksen käyttämisestä tuotannon kasvattamiseen ja toiminta-alueen laajentamiseen.

Tilannekatsaus A-Kruunu Oy:n toimintaan

A-Kruunu Oy on valtion erityistehtäväyhtiö, jossa valtiolla omistajana on yhteiskunnallisia tavoitteita. Ympäristöministeriö on määritellyt A-Kruunun erityistehtäväksi rakennuttaa normaaleja korkotukivuokra-asuntoja omaan omistukseen Helsingin seudulle kohtuullisilla kustannuksilla ja vuokratasolla. Lisäksi A-Kruunun tehtävänä on edistää puurakentamista ja uusia innovaatioita. Yhtiön rakennuttamistoiminta käynnistyi loppuvuonna 2014.

A-Kruunun hallituksen asettama strateginen tavoite on, että A-Kruunussa aloitetaan vuosittain 400 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakentaminen. Rakennutettavien kohteiden valinnassa huomioidaan vuokra-asuntojen yleinen kysyntä asuinalueella ja kohteiden hyvä sijainti yhdyskuntarakenteessa. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on ollut suurta.

Asuntojen asukasvalintaperiaatteet ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määrittelemiä. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Samalla huolehditaan vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta. Tarkoituksena on myös mahdollistaa työssäkäynti talousalueella henkilöille, joiden tulot ovat pienet tai pienehköt, esimerkiksi palvelualojen työntekijöille. Näin osaltaan varmistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

A-Kruunun asuntojen keskivuokra on 11,67 €/m2. Uudiskohteisiin valittujen täysi-ikäisten vuokralaisten keskitulo on 1 603 €/kk ja perheiden 2 111 €/kk (tilasto 6/2018).

A-Kruunun omistuksessa on 710 asuntoa. Rakenteilla on 650 asuntoa ja suunnitteilla 740 asuntoa. Tutkittavana olevissa hankeaihioissa on noin 700 asuntoa. Henkilöstön määrä on 12 henkilöä.

Yhtiön ensimmäinen kahden kerrostalon puurakentamiskohde valmistui Helsingin Kuninkaantammeen keväällä 2018. Kohteessa ollaan toteuttamassa puu- ja betonirakentamisen vertailututkimusta.

Kehityshankkeista A-Kruunulla on rakenteilla Urbaanit lapsiperheet -konseptin mukainen kohde Helsingin Kalasatamaan ja suunnitteilla kaksi Ryhmävuokraus-hanketta.

Tuotannon kasvattaminen ja toiminta-alueen laajentaminen

Hallituksen esityksen mukaisen A-Kruunu Oy:lle tehtävän 50 miljoonan pääomasijoituksen myötä yhtiö voi lisätä vuosittaisen kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotantonsa 800 asuntoon, mikä tuplaa aiemman vuosituotannon. Rakentamista lisätään Helsingin seudulla ja tämän lisäksi A-Kruunun toimintaa laajennetaan muille suurimmille kaupunkiseuduille. Pääomituksella pystytään lisäksi lisäämään puurakentamista sekä asuntomarkkinoiden muuttuviin tarpeisiin luotuja konseptikohteita.

A-Kruunussa on aloitettu strategian valmistelu kohtuuhintaisen asuntuotannon kasvattamiseksi 800 asunnon vuosituotantoon. 50 miljoonan pääomitus mahdollistaa merkittävän kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannon: kaikkiaan noin 5 000 asuntoa 6 – 8 vuoden aikana, hankinta-arvoltaan noin 1 miljardi euroa. Toiminta-aluetta laajennetaan muille suurimmille kaupunkiseuduille, mutta merkittävin osa tuotannosta sijoittuu jatkossakin Helsingin seudulle. Puukerrostalojen osuutta tuotannosta nostetaan asteittain. Tavoitteena on, että viiden vuoden kuluttua vuosittaisesta tuotannosta noin neljännes on puukerrostaloja. Tavoitteena on myös, että muuttuviin tarpeisiin luotuja konseptikohteita ja koekohteita on viiden vuoden kuluttua 10 – 15 % vuosittaisesta tuotannosta.

Hankkeita voidaan kehittää vain varman omarahoituksen puitteissa. Hankkeiden kehittäminen vie usein aikaa 2,5 – 3 vuotta ennen varsinaista rakentamista. Ennen lainapäätöstä rakennuttamistoiminta vaatii rahoitusta suunnitteluun, tonttien hankintaan liittyviin menoihin ja joissain tapauksissa esimerkiksi korttelin yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen osallistumiseen. Asemakaavat vaativat yleensä keskeisesti sijaitseviin hankkeisiin jonkin verran liiketiloja. Liiketilat rahoitetaan normaalilla pankkilainalla, ja liiketilahankkeiden omarahoitusosuus on tyypillisesti 30 %.

Mahdollisuudet tuotannon kasvattamiseen Helsingin seudulla

A-Kruunu pystyy osallistumaan vahvalla panoksella myös laajempien aluekokonaisuuksien toteuttamiseen ja keskittymään laadukkaan kaupunkiasumisen kehittämiseen. Senaatti-kiinteistöjen ja muiden valtion maanomistajien kanssa tehtävä yhteistyö on tärkeässä roolissa uusien A-Kruunun asuntotuotantoon sopivien tonttien hankkimisessa. Yhteistyötä rakennusliikkeiden kanssa laajennetaan. Rakennusliikkeiden kiinnostusta yhteistyöhön lisää

se, että yhteistyön piirissä voi olla hankkeita myös muissa kasvukeskuksissa. Tuotannon määrää on mahdollista kasvattaa myös lisäämällä rivitalo- ja pienkerrostalotyyppisten hankkeiden tuotantoa Helsingin seudulla.

Toiminnan alueellinen laajentaminen muualle Suomessa

Uusia mahdollisia toimintapaikkakuntia on arvioitu seuraavilla kriteereillä: kaupunkiseudun asukasmäärä ja pitkän tähtäimen kehitysnäkymät, seudun vuokra-asuntojen kysyntä ja vapaarahoitteisten vuokrien taso ja A-Kruunun mahdollisuudet toimia seudulla pitkäjänteisesti. Myös kaupunkiseudun kuuluminen MAL-sopimusten piiriin otetaan huomioon. Tavoitteena on, että rakennuttaminen aloitetaan viimeistään kolmen-neljän vuoden kuluessa niillä paikkakunnilla, joilla päädytään toimimaan. Joidenkin mahdollisten toimintapaikkakuntien kanssa on alustavat keskustelut jo aloitettu.

Tuotannon kasvattamisen aikataulu

Tuotantoa kasvatetaan nykyisestä asteittain, ja tavoitteeksi asetettuun 800 asunnon vuosittaiseen tuotantoon pyritään vuoteen 2021 mennessä. Hankkeiden kehittäminen vie usein aikaa 2,5 – 3 vuotta ennen varsinaista rakentamista. Hankkeiden kehittämisessä haasteellista on tuotantoon sopivien tonttien hankkiminen, jonka jälkeen voidaan aloittaa hankkeen suunnittelu. Varsinainen rakentaminen kestää yleensä vähintään vuoden, usein noin puolitoista vuotta. Tontinhankinnasta muuttopäivään kuluu siis yleensä useampi vuosi.

Puurakentaminen

Uusien puurakentamishankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa on tarkoitus hyödyntää Kuninkaantammen hankkeesta saatavia kokemuksia. Hankkeiden toteuttamisen edellytyksenä on aina, että toteuttamisen kustannukset ovat kohtuullisia ja asunnoista saadaan kohtuuhintaisia – riippumatta siitä, käytetäänkö puu- vai betonirakenteita. Puukerrostaloja toteutetaan pääasiassa alueille, joilla on puukerrostalokaava; näiden alueiden määrä on kasvamassa. Kohteita toteutetaan niin sanotulla KVR-kilpailuilla (kokonaisvastuurakentaminen). Puurakentamiseen voidaan kehittää myös toimintamalli, jossa tuotanto perustuu kilpailutettuihin puitesopimuksiin tuottajakoalitioiden kanssa. Teknisen varmuuden ja kilpailukyvyn lisääntyminen puurakentamisessa tulevat kasvattamaan puun osuutta kaikessa rakentamisessa.

Innovaatioiden edistäminen

A-Kruunun tehtävänä on edistää asumisen innovaatioita. Yhtiössä tullaan kehittämään nykyisiä konsepteja edelleen ja tekemään uusia avauksia innovaatioiden suhteen. Hybridihankkeet nähdään yhtenä mahdollisuutena. Helsinkiin mahdollisesti toteutettaville kaupunkibulevardeille on tulossa hybridirakennuksia, joissa A-Kruunulla on kiinnostusta olla mukana.

Muita kommentteja talousarvioesitykseen

A-Kruunun mielestä hallituksen esityksen muodostama kokonaisuus edistää asuntotuotantoa yleisesti ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa erityisesti (esimerkiksi MAL-sopimusten valmistelu, korkotukilainojen hyväksymisvaltuus).

Kommentteja hallituksen esityksen tiettyihin yksityiskohtiin

- Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus:

  1) Kaavoitusmenettelyjä kehitettäessä on huomioitava, että yhteiskunnan panosta tarvitaan jatkossakin kaupunkikuvallisen laadun ja ympäristön toimivuuden varmistamiseen - tätä panosta olisi vain pystyttävä käyttämään nykyistä joustavammin hankkeissa.

  2) Rakentamisen vastuita täsmennettäessä olisi huomioitava se, että jätetään mahdollisuuksia myös osapuolten sopimusvapaudelle.

- EU:n rakennustuoteasetukseen vaikuttaminen:

  Rakennustuotteiden toimivimmilla sisämarkkinoilla on mitä todennäköisemmin rakentamisen hintaa alentava vaikutus.

- EPBD- ja EED-direktiivien kansallinen täytäntöönpano:

  Energiatehokkuusdirektiivien kansallisessa täytäntöönpanossa tulisi huomioida niiden tekninen toteuttamiskelpoisuus ja taloudellinen kannattavuus.

Helsingissä 2.10.2018

A-Kruunu Oy

Jari Mäkimattila
Toimitusjohtaja

Riikka Vitakoski
Hallintopäällikkö