LAUSUNTO 2.10.2018

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta, Asunto- ja ympäristöjaosto

Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2019, HE 123/2018 vp
Luku 35.20.: Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kunta-asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2019 ja lausuu seuraavaa.

Lausunnonantaja / Kunta-asunnot Oy

Kunta-asunnot Oy on valtakunnallinen, 39 kunnan omistama vuokrataloyhtiö. Konsernilla on omistuksessaan noin 8 000 vuokra-asuntoa 35 paikkakunnalla. Asunnoista yli 80 % on rajoitusten alaisia ja valtion tuella rakennettuja. Vuokratalokohteet sijaitsevat pääasiassa Etelä- ja Varsinais-Suomessa, Hämeessä, Jyväskylässä, Oulun seudulla sekä Rovaniemellä. Tulevaisuudessa vuokraustoiminta sekä erityisesti asuntojen rakennuttaminen ja uudishankinta keskittyvät pääasiassa kasvukeskuksiin ja niiden ympäryskuntiin. Tämän lisäksi tulemme jatkossakin tarjoamaan ARA-asuntoja myös muutamilla pienemmillä paikkakunnilla sopeuttaen asuntojen määrän kysyntää vastaavaksi.

Lausunto

Näemme hallituksen esityksessä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2019 (myöh. talousarvio) ilmaistut asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitteet, joita ovat muun muassa lisätä asuntorakentamista, uudistaa asuntokantaa ja vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen, positiivisina.

Asuntorakentaminen, erityisesti kerrostalojen, on pysynyt kuluvana vuonna korkealla tasolla. Rakentamisen ”buumin” voitaneen arvioida jatkuvan, vaikka vapaarahoitteisten asuntojen rakentamisen onkin ennustettu jonkin verran tasaantuvan. Valtion tukemia asuntoja on aloitettu vuoden 2018 aikana kohtuullinen määrä; arviot vaihtelevat 8 500 ja 9 000 välillä. Rakentamisen kuumentuminen on kuitenkin paikoin heijastunut sosiaaliseen rakentamiseen viivästyneinä aloituksina, sillä haasteeksi on muodostunut urakoitsijoiden tarjousten saaminen ARA:n asettamiin kustannusraameihin. Näkemyksemme mukaan sosiaalisen asuntotuotannon toteuttaminen on kustannusnäkökulmasta tarkoituksenmukaisempaa voimakkaan noususuhdanteen taituttua.

Talousarvion mukaan tuettu asuntotuotanto kohdistetaan pääsääntöisesti suurille kaupunkiseuduille. Käsityksemme mukaan kohtuuhintaisten asuntojen tarve pääkaupunkiseudulla, erityisesti Helsingissä, on edelleen muuta maata suurempi, minkä vuoksi näemme tarpeellisena, että Helsingin seudulla valtion tukemaa normaalia vuokra-asuntotuotantoa tuetaan jatkossakin käynnistysavustuksin, 10 000 e/asunto. Pidämme mainittua käynnistysavustusta erittäin tärkeänä edesauttamassa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutumista siellä, missä näiden asuntojen kysyntä ja tarve on suurinta, mutta myös vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa on paljon.

Talousarviossa varattua 50 milj. euron pääomasijoitusta valtion erityistehtävää hoitavalle A-kruunu Oy:lle voitaneen pitää perusteltuna, mikäli rakennuttamisen painopisteenä on nimenomaan pääkaupunkiseutu ja erityisesti Helsinki. Kehyskunnissa on kuitenkin myös muilla toimijoilla mahdollisuudet tarjota ja rakennuttaa kohtuuhintaista asumista tarpeeseen nähden riittävästi. Asuntojen tarve asunnonhakijoiden määrällä mitattuna ei ole lähellekään samalla tavoin akuuttia kuin pääkaupunkiseudulla. Kyseinen pääomasijoitus ja rakennuttamisen mukanaan tuoma lainamäärä tulisi käsityksemme mukaan kohdistaa elinkeinopoliittisesti keskeisimmälle työvoimatarpeen alueelle.

Talousarvion tavoitteena on myös kehitysvammaisten laitospaikkojen määrän vähentäminen tarjoamalla tarpeita vastaavia monipuolisia asumisratkaisuja sekä mielenterveyskuntoutujien asumisen parantaminen. Näkemyksemme mukaan tarkoituksenmukaisinta olisi ennen uudisrakentamista selvittää olemassa olevan asuntokannan soveltuvuus mahdollisin muutostöin erityisryhmien asumiseen. Normaalien vuokra-asuntojen muuttaminen asunnon tarvitsijan tarpeita vastaamaan olisi monin paikoin kokonaistaloudellisesti järkevin ja myös yhteiskunnallisesti vähiten leimaavin ja eriarvoistavin ratkaisu. Pidämme valtion tuen saannin sekä muutostöihin että esimerkiksi hissien jälkiasennuksiin merkityksellisenä.

Valtion tuotantotuen perusteena on asuntojen pitkäaikainen käyttötarve sekä hankkeiden taloudellinen kestävyys. On myös käyty keskustelua siitä, rakennetaanko tällä hetkellä liikaa pieniä asuntoja, jolloin asuinalueet yksipuolistuvat. Näemme, että asuntorakentamisessa pitäisi ottaa huomioon ei vain kulloinkin vallitseva tilanne vaan myös tulevaisuuden näkymä, ja se että myös isommille perheasunnoille on kysyntää. Tulevissa uudiskohteissamme on huomioitu pienten asuntojen lisäksi myös mahdollisesti kasvava isompien asuntojen tarve. Asuntoja tulisikin rakentaa erikokoisten perheiden asumisen tarpeisiin.

Ongelmiin ajautuneiden yhteisöjen taloudellista tilannetta helpotetaan muun muassa vapauttamalla kohteita rajoituksista. Kokemuksemme mukaan ajoissa tehty kohteiden rajoituksista vapauttaminen kohteen myymiseksi muuhun kuin vuokra-asuntokäyttöön on yksi tehokkaimmista keinoista ennalta ehkäistä pitkittyneestä tyhjäkäytöstä aiheutuvaa taloudellista tappiota alueilla, jossa vuokra-asuntojen kysyntä on vähentynyt taikka asunnot eivät muutoin kohtaa vuokralaisten tarpeita.

On myös alueita, missä kohteiden realisointi ei ilman tappioita ole tosiasiallisesti mahdollista. Tällöin myynti kauppahinnalla, joka ei vastaa edes jäljellä olevaa lainamäärää, tai kohteen purkaminen voivat olla ainoat vaihtoehdot. Näissä tilanteissa akordit ja avustukset ovat merkittävässä roolissa. Niille talousarviossa asetetut määrärahat ovat näkemyksemme mukaan kuitenkin tosialliseen tarpeeseen nähden riittämättömät huolimatta siitä, että purkuavustuksen määräraha on nostettu kahdesta kolmeen miljoonaan euroon.

Lopuksi tuomme esiin varainsiirtoverolaissa määräaikaisena voimassaolleen 43a § kuntien arava- ja korkotukirahoitteisten rakennusten apporttisiirtojen verovapaudesta päättymisen ja sen jatkamisen tarpeen. Varainsiirtoverolain 43a §:ssä on vuosina 2008-2012 ja 2013-2016 myönnetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus kunnallisten vuokra-asuntojen omistusjärjestelyissä. Käytännössä kunnat eivät ole verovapauden voimassaoloaikana ehtineet tehdä kaikkia tavoitteena olevia omistus- ja rakennejärjestelyitä. Verovapaus tulisi ottaa uudelleen määräajaksi voimaan, jotta varainsiirtovero ei muodostu esteeksi rakenne- ja omistusjärjestelyille. Varainsiirtovero saattaa muodostua kynnykseksi järjestelyille ja toisaalta vero ohjautuu viime kädessä vuokralaisten kustannettavaksi omakustannusvuokrissa, mikä on vastoin sosiaalisen asumisen tukisäännösten tarkoitusta ja henkeä.

KUNTA-ASUNNOT OY

Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja