LAUSUNTO

9.10.2018

EDUSKUNNAN ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTOLLE

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

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 16930. 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 jälleen vuokraus 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 10295 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa 30 paikkakunnalla. Y-Säätiön strategisena tavoitteena on lähivuosina rakennuttaa vähintään 2500 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa korkotukilainoituksella.

Y-SÄÄTIÖ

www.ysaatio.fi
asiakaspalvelu@ysaatio.fi
vaihde: 09 7742 5540
Y-tunnus 0623680-7

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 sekä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto. Suomen kokemukset osoittavat yksiselitteisesti, että asunnottomuutta voidaan vähentää vain eri toimijoiden laajapohjaisella kumppanuudella, johon valtio osaltaan sitoutuu mm. turvaamalla ARA-tuotannon toimintaedellytykset. Tällä hetkellä useassa Euroopan maassa, joissa sosiaalinen vuokra-asuntotuotanto on viime vuosina laiminlyöty, katuasunnottomuus on lisääntynyt räjähdysmäisesti.

Asuntomarkkinoiden polarisoituminen sekä alueellisesti että hallintamuodoittain näyttää vain voimistuvan. Asuntotuotannon ennätyskorkeasta tasosta huolimatta erityisesti kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on pääkaupunkiseudulla huutava pula. Pelkkä asuntotuotannon määrä ei ratkaise pienituloisten ihmisten asuntopulaa, vaan siihen tarvitaan systemaattista ja pitkäjänteistä suhdanteista riippumatonta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa. Asuntopulaa on osaltaan kiihdyttänyt asuntosijoittajien kiinnostus pienasuntoihin. Spekulatiivisen, asuntopulaa pahentavan asuntosijoittamisen rajaamista verotuksellisin keinoin olisi siksi syytä arvioida.

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.

A-Kruunulle esityksessä osoitettu pääomitus kyllä turvaa yhtiön toimintaedellytyksiä ja mahdollistaa sen oman tuotannon lisäämisen, mutta se ei sinänsä lisää lainkaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kokonaismäärää, joka on täysin riippuvainen kuntien osoittamista tonteista.

www.ysaatio.fi
asiakaspalvelu@ysaatio.fi
vaihde: 09 7742 5540
Y-tunnus 0623680-7

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Asumisen tukijärjestelmä on tällä hetkellä vahvasti kysyntäpainotteinen. Talousarvioehdotuksen mukaan asumistukeen on varattu yhteensä 2226 miljoonaa euroa, kun kaikki valtion asuntorahastosta maksettavat tuotantotuet ovat yhteensä 159 miljoonaa euroa eli vain 7,1% asumistukikustannuksista. Tuotantotuesta suurin yksittäinen erä on erityisryhmien investointiavustus 110 miljoonaa euroa. Epäsuhta ja painotus kysyntätukeen on vain kasvanut eikä kehitystä voida valtiontalouden näkökulmasta pitää terveenä. 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 sinänsä riittävä. Myös erityisryhmien investointiavustus on käsityksemme mukaan riittävä, sen myöntämisessä tulisi painottaa niitä erityisryhmiä, joiden asumisen järjestämisellä voidaan vähentää muuta palvelutarvetta. Hyväksymisvaltuuden määrässä ei kuitenkaan ole huomioitu A-Kruunun pääomittamisesta seuraavaa hyväksymisvaltuuden lisätarvetta, joka on 1 miljardi € edellyttäen, että pääomitus käytetään uusien korkotukihankkeiden omarahoitukseen.

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.

Asunnottomuuden puolittaminen

Hallitus asetti kehysriihessä tänä keväänä tavoitteeksi asunnottomuuden puolittamisen vuoteen 2022 mennessä. Talousarvioesityksessä tämä tavoite on huomioitu lähinnä 5 miljoonan lisäyksenä erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuuteen. Asunnottomuuden puolittamistavoitteen toteutumisen kannalta vaikuttavampi kohde olisi

www.ysaatio.fi
asiakaspalvelu@ysaatio.fi
vaihde: 09 7742 5540
Y-tunnus 0623680-7

osoittaa tämä rahoitus asumisneuvonnan lisäämiseen ja vahvistamiseen. Asumisneuvojatoiminnan vaikuttavuudesta ja toiminnalla saaduista kustannussäästöistä on olemassa vahvaa näyttöä. Asumisneuvonta on myös keskeinen kulmakivi asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä. Asumisneuvonnalla voidaan vahvistaa asumiseen tarvittavaa sosiaalista tukea ja ehkäistä häätöjä.

Erityisryhmien investointiavustusta on viime vuosina käytetty varsin vähän asunnottomuuden vähentämiseen, sillä painopiste on ollut hajautetun asuntokannan lisäämisessä. Kuten aiemmin on jo todettu riittävän kohtuuhintaisen ARA-tuotannon ylläpitäminen kasvukeskuksissa, joissa myös asunnottomuus on suurinta, on edelleen keskeisessä roolissa asunnottomuuden vähentämiseksi. Olisi luonnollisesti johdonmukaista, että asunnottomuuden puolittamistavoitteen lisäksi tavoitteeksi asetettaisiin asunnottomuuden poistaminen seuraavan hallituskauden aikana. Asunnottomuuden poistamisessa riittävä ARA-tuotanto ja sen edellyttämä kaavoitus on avainasemassa. Yhtenä keinona ARA-tuotannon riittävyyden turvaamiseksi on harkittava MAL-sopimuksiin liittyvien insentiivien tiukempaa sitomista asunnottomuuden vähentämiseen ja sitä tukeviin toimenpiteisiin. Yksi mahdollisuus olisi sitoa MAL-sopimusten perusteella maksettavien kunnallistekniikka-avustusten prosenttiosuus ARA-tuotannon osuuteen siten, että 30% kunnallistekniikka-avustus edellyttäisi vastaavasti ARA-tuotannon 30% osuutta uudistuotannossa.

Y-Säätiö

Juha Kaakinen

toimitusjohtaja

www.ysaatio.fi
asiakaspalvelu@ysaatio.fi
vaihde: 09 7742 5540
Y-tunnus 0623680-7