LAUSUNTO

14.10.2019

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 29/2019 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2020

VIITE: VALTIOVARAINVALIOKUNNAN ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTON ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 11.10.2019

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2020, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokrataloyhteisöjen johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja ja kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä toimivia vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 50 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 196 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 320 000 henkilöä. Jäsenten vuokra-asuntojen määrä vastaa lähes 70 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista vuokra-asunnoista Suomessa. Jäsenten kaikkien vuokra-asuntojen kokonaismäärä vastaa noin 50 prosenttia kaikista rajoituksenalaista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2019 yhteensä lähes 5 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2019 aikana noin 3 000 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen yhteenlasketut investoinnit vuonna 2019 ovat yli 1,1 miljardia 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 kohtuuhintaiseen ja laadukkaaseen asumiseen.

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. Toimivat asuntomarkkinat ovat myös tärkeitä alueen muun talouskehityksen kannalta. Varsinkin kasvavilla

kaupunkiseuduilla kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuus mahdollistaa työvoiman liikkumiseen ja talouskasvun.

Vuokra-asuntojen kysyntä on vahvaa erityisesti kasvukeskuksissa. KOVAn jäsenyhtiöissä voimassaolevien asuntohakemusten määrä on kasvanut muutamien viime vuosien aikana huomattavasti.

KOVA toteaa, että valtion roolia kohtuuhintaisessa vuokra-asuntotuotannossa on vahvistettava, jotta taataan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen ja pysyvän käytön edellytykset koko Suomessa. Se tarkoittaa tuotantotukea 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.

Väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten parantaminen vaatii valtiolta myös nykyistä parempia toimia. Näillä alueilla toimivat vuokrataloyhtiöt tarvitsevat sellaiset työkalut, jotta ne voivat ennakolta varautua asuntojen alenevaan kysyntään ja sopeuttaa kiinteistökantaansa. Muuttuvassa kysynnässä myös uusia asumisen ratkaisuja tulee tukea ja ottaa huomioon asumisen palvelullistuminen.

KOVA kannattaa kahdeksan vuoden kehittämisohjelman laatimista asuntopolitiikkaan ja pitää sitä välttämättömänä asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden lisäämisen kannalta. Ennakoitavuus on tärkeää alan toimijoiden kannalta. Osana asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä tulee MAL-sopimuksia hallitusohjelman mukaisesti kehittää ja pidentää niiden kestoa 12 vuoteen. MAL-sopimusmenettely tulee laajentaa uusille alueille.

KOVA muistuttaa, että hallitusohjelman mukaan pitkän korkotuen tukijärjestelmä uudistetaan, jotta siitä tulee entistä kannustavampi. Myös valtion tukea lisätään pitkässä korkotukijärjestelmässä. Nykyinen malli ei ole riittävän kannustava, jotta se lisäisi yksityisten toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan. KOVA toivoo, että tämä uudistustyö käynnistyy pikaisesti.

Korkotuen omavastuukorko on 40 vuoden korkotukijärjestelmässä nyt määräaikaisesti 1,7 prosenttia, 31.12.2019 saakka. Sen jälkeen omavastuukorko nousee takaisin perusomavastuukoron tasolle, eli 2,5 prosenttiin, ellei hallitus tee syksyllä 2019 päätöstä lainsäädännössä määrättyä perusomavastuukorkoa alemmasta omavastuukorkotasosta. Nykyinen 1,7 prosentin omavastuukorko ei ole ollut KOVAn mielestä kilpailukykyisellä tasolla, sillä vallitsevassa rahoitusmarkkinatilanteessa useimmat markkinaviitekorot ovat negatiivisia. Kokonaiskorkotasokin korkotukilainoissa jää tässä rahoitustilanteessa alle yhteen (1) prosenttiin. Näin ollen korkotukea ei makseta tällä hetkellä nostettaviin korkotukilainoihin, koska omavastuukorko on korkeampi kuin lainojen korkotaso.

Jotta kohtuuhintaisen ARA-asuntotuotannon edellytykset ovat olemassa, hallituksen tulee KOVAn mielestä mahdollisimman pian syksyn 2019 aikana tehdä ratkaisu omavastuukoron asettamisesta kilpailukykyiselle tasolle 1.1.2020 lukien. KOVAn mielestä kannustava ja kilpailukykyinen omavastuukorko on enintään 1,0 prosenttia. Hallituksen tulisi siis laskea omavastuukorkoa niin, että sen taso olisi enintään 1,0 prosenttia. Omavastuukoron tasona 1,0 prosenttia oli käytössä keväästä 2013 vuoden 2015 loppuun.

KOVA pitää hallitusohjelman asuntopoliittisia tavoitteita hyvinä. Monet niistä ovat kuitenkin kunnianhimoisia. Tavoitteiden saavuttaminen, esimerkiksi 10 000 uutta kohtuuhintaista vuokra-asuntoa vuodessa, vaatii aidosti vaikuttavia toimia ja valtion tuen lisäämistä. Valitettavasti tavoitteet eivät valtion vuoden 2020 talousarvioesityksen perusteella näytä vielä kaikilta osin toteutuvan. Tavoitteiden saavuttamiseksi asetetut keinot tarvitsevat toteutuakseen täysimääräisen rahoituksen valtion budjetista.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainavaltuus
Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 410 miljoonaa euroa vuodelle 2020. Tällä arvioidaan toteutettavan noin 9 000 valtion tukemaa asuntoa. MAL-alueilla voi lisäksi 40 vuoden korkotukilainoitukseen saada käynnistysavustusta; tähän on varattu 30 miljoonaa euroa.

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus on pysynyt ennallaan vuoden 2019 talousarvioon verrattuna. KOVA huomauttaa, että hallituksen tavoitteena on 10 000 uuden pitkällä korkotuella rakennetun asunnon tuotanto vuosittain. Jotta tavoitteeseen päästään, korkotukivaltuutta on korotettava 240 miljoonalla eurolla.

KOVAn mielestä ehdotettu korkotukivaltuus ei ole riittävä valtion tukemaan asuntotuotantoon eikä ehdotettu valtuus vastaa hallitusohjelman tavoitteita vähintään 10 000 valtion tuella rakennettavan asunnon määrästä.

Budjettivaikutus: korkotukivaltuuksien nostaminen +240 miljoonalla eurolla vuodessa TAE2020 tasoon nähden, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon

Käynnistysavustukset
Helsingin seudulla käynnistysavustus on 10 000 euroa asuntoa kohden. Talousarvioesityksessä ehdotetaan, että avustus olisi Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla 3 000 euroa asuntoa kohden. Avustus myönnetään 20 % korkeampana, jos kohde on puurunkoinen asuinkerrostalo.

Hallitusohjelmassa linjataan, että ARA-tuotannon käynnistysavustuksen määrää on muualla kuin Helsingin seudulla 3 000–5 000 euroa asuntoa kohden. Budjettiesityksessä ei tätä porrastusta ole huomioitu.

KOVA esittää, että käynnistysavustukset porrastetaan siten kuin hallitusohjelmaneuvotteluissa sovittiin. Tämä tarkoittaisi, että nykyisillä MAL-alueilla Turun, Tampereen ja Ouluun seuduilla käynnistysavustus olisi 5 000 euroa asuntoa kohden. Mahdollisille uusille MAL-alueille käynnistysavustus tulisi myös myöntää mahdollisimman suurena.

Energiatehokkuusavustukset
Talousarvioesityksessä ehdotetaan 20 miljoonan euron suuruista avustusvaltuutta asuinrakennuksille energiatehokkuuden parantamiseen. Hallitusohjelman mukaan ARA-kohteille otetaan käyttöön perusparannuksen korkotukilainaan sidottu perusparannuksen käynnistysavustus. KOVA pitää hyvänä, että talousarvioesityksessä toteutuvat hallitusohjelman tavoitteet energiatehokkuuden ja vähähiilisyyden parantamisen edistämisestä olemassa olevassa rakennuskannassa.

Käyttötarkoituksen muutosavustus
Talousarvioesityksessä ehdotetaan 1,0 miljoonan euron myöntövaltuutta käyttötarkoituksen muutosavustuksiin. Avustus on tarkoitettu kasvaville kaupunkiseuduille toimisto- ja teollisuusrakennusten muuttamiseksi ARA-asunnoiksi. KOVAn mielestä käyttötarkoituksen muutosavustus on hyvä keino edistää olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöä.

Purkuavustus ja -akordit
Talousarvioesityksessä on esitetty purkuavustusten myöntämisvaltuudeksi 8,0 miljoonaa euroa. Määrä on 3,0 miljoonaa euroa enemmän kuin vuoden 2019 talousarviossa. KOVA pitää tärkeänä, että väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöitä tuetaan, jotta kiinteistökantaa voidaan sopeuttaa vähenevään kysyntään.

KOVA pitää purkuavustusten myöntämisvaltuuden kasvattamista hyvänä. Purkuavustusvaltuuden korottaminen on myös hallitusohjelman mukainen. Purkuavustusvaltuuksien osalta pitää huolehtia, että ne ovat riittävällä tasolla. Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntövaltuutta tarvittaessa

korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustuksen myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntövaltuus.

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.

Talousarvioesityksessä aravatalojen purkuakordeille on ehdotettu 8,0 miljoonaan myöntämisvaltuutta. Määrä on 3,0 miljoonaa enemmän kuin vuoden 2019 talousarviossa. KOVA pitää purkuakordien korottamista hyvänä. 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 aiemman perusparannuslainan tai uuden, perusparantamista varten otettavan perusparannuslainan yhdistämisen uudeksi lainaksi tulisi olla mahdollista.

On myös huolehdittava, että purkuakordien myöntämisvaltuus on riittävällä tasolla. Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntövaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuakordien myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntövaltuus.

Avustukset erityisryhmille

Talousarvioesityksessä ehdotetaan erityisryhmille myönnettävien avustusten myöntövaltuudeksi 90 miljoonaa euroa. Ehdotettu avustusvaltuus on 15 miljoonaa pienempi kuin vuoden 2019 talousarviossa.

KOVA pitää ehdotettua avustusvaltuutta liian matalana. KOVA ottaa huomioon hallituksen esityksen (HE 16/2019 vp), jossa esitetään alimman tukiluokan mukaisten avustusten enimmäismäärän nostamista 10 prosentista 15 prosenttiin. Tämä sekä hallituksen tavoite lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa ovat ristiriidassa pienentyneen avustusvaltuuden kanssa. KOVA katsoo, että erityisryhmien avustusten valtuudet tulee pitää vuoden 2019 talousarvion tasolla 105 miljoonassa.

Valtuuden pitäminen vuoden 2019 tasolla ei automaattisesti tarkoita, että avustuksia maksettaisiin valtuuden edellyttämä enimmäismäärä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) arvioi avustusvaltuudesta avustettavat erityisryhmäkohteet joka tapauksessa aina tapauskohtaisesti.

Budjettivaikutus: erityisryhmien investointiavustuksen nostaminen + 15 miljoonalla eurolla vuodessa TAE2020 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon

Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 1,0 miljoonan euron määrärahaa talousongelmaisten vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen tarkoitetun hankkeen toteuttamiseen myös vuonna 2020. Hanke toteutetaan vuosina 2018-2020.

KOVA pitää kokeiluhanketta tärkeänä. KOVA myös osallistuu hankkeeseen yhteistyökumppanina.

Asunnottomuuden vähentäminen

Talousarviossa on osoitettu 3,3 miljoonaa euroa asunnottomuuden poistamiseksi ja asunnottomuuden tilastoinnin kehittämiseen. (mom 35.20.32) KOVA kannattaa hallituksen tavoitetta puolittaa asunnottomuus vuoden 2022 loppuun mennessä ja poistaa asunnottomuus vuoden 2027 loppuun mennessä.

KOVA pitää asunnottomuuden vähentämiseen osoitettua avustusta riittävänä.

Lähiöohjelma

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 5,0 miljoonan euron myöntämisvaltuutta lähiöohjelmalle. Ehdotus on merkittävästi vähemmän kuin hallitusneuvotteluissa sovittiin. Lähiöohjelmalla edistetään muun muassa asukkaiden hyvinvointia ja osallisuutta, parannetaan lähiöiden viihtyisyyttä, ja ehkäistään segregaatiota.

KOVA ehdottaa, että lähiöohjelmaan myönnetään hallitusohjelmassa sovittu 13,3 miljoonan euron vuosittainen valtuus vuosille 2020-2022.

Budjettivaikutus: lähiöohjelmaan tarkoitetun avustusvaltuuden kasvattaminen + 8,3 miljoonalla eurolla vuodessa TAE2020 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon

Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 1,73 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristönhoidon avustamiseen. Talousarvioesityksessä oleva määräraha on 0,2 miljoonaa pienempi kuin vuoden 2019 talousarviossa.

KOVA pitää huolestuttavana kansalaistoimintaan suunnattujen resurssien vähentämistä. Tämä heikentää järjestöjen toimintamahdollisuuksia ja mahdollisuuksia suunnitella toimintaa pitkäjänteisesti. KOVA pitää tärkeänä, että avustusten määrärahavaltuus on vuoden 2020 talousarviossa vähintään samalla tasolla kuin vuonna 2019.

Budjettivaikutus: järjestöavustuksien korottaminen + 0,2 miljoonalla eurolla vuodessa TAE2020 nähden, mom. 35.01.65 Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon

Helsingissä 14.10.2019,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi
Lakimies Vilma Pihlaja, KOVA, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi