HE 29/2019 vp valtion talousarvio 2020

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaoston kuulemistilaisuus 25.10.2019

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

KOVA

KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokranantajien johtava ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. **KOVA täytti 6 vuotta 29.8.2019!**
- KOVA tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille ja omakustannusperiaatteella toimiville vuokranantajille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja ja kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja –säätiöitä, jotka toimivat omakustannusperiaatteella. Osa jäsenistämme omistaa myös opiskelija- ja palveluasuntoja.
- Lisätietoja http://www.kovary.fi.

KOVA

KOVA lukuina

- 50 jäsenyhtiötä, joista 9 perustajayhtiötä.
- KOVAn jäsenillä on omistuksessaan noin 197 000 vuokra-asuntoa lähes 100 kunnan alueella Suomessa.
    - Asukkaita näissä asunnoissa yli 320 000.
    - KOVAn jäsenten asuntomäärä muodostaa lähes 70 % valtion tuella rakennetusta, rajoituksenalaisesta ARA-vuokra-asuntokannasta.
- KOVAn jäsenten asuntomäärällä painotettu keskimääräinen vuokrataso vuonna 2019 on 11,47 euroa kuukaudessa neliötä kohden ja painotettu vuokrankorotus 0,8 prosenttia vuodelle 2019.
- KOVAn jäsenten vuoden 2019 aikana käynnistyvät investoinnit ovat yhteensä yli 1,1 miljardia euroa.
- KOVAn jäsenillä käynnistyy vuonna 2019 lähes 5 000 uuden, kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttaminen.
- KOVAn jäsenille valmistuu vuonna 2019 noin 3 000 uutta, kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

KOVA

KOVAn jäsenet (9/2019 tilanne)

YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2019
A-Kruunu Oy	793
Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy	384
Espoon Asunnot Oy	**15 516**
Helsingin kaupungin asunnot Oy	**48 929**
Hämeenlinnan Asunnot Oy	2 456
Ilmajoen Vuokratalot Oy	376
Isonkyrön Asuntovuokraus Oy	203
Janakkalan Asunnot Oy	629
Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy	**7 013**
Kehitysvammaisten Palvelusäätiö sr	1 090
Keminmaan Vuokra-asunnot Oy	325
Kiinteistö-KYS Oy (Kuopio)	1 230
Kiinteistö Oy Enontekiön kunnan as.	70
Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot	300
Kiinteistö Oy Itätuuli (Kemi)	989
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku (Turku)	644
Kiinteistö Oy Kärrykartano (Kurikka)	522
Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakodit	345
Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalot	845
Kiinteistö Oy Pikipruukki (Vaasa)	3 603
Kiinteistö Oy Rillankivi (Pyhäjärvi)	291
Kiinteistö Oy Sievin Jussi	241
Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot	396
Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy	1 125
Kotkan Asunnot Oy	2 662
Kunta-asunnot Oy	8 017

YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2019
Lahden Talot Oy	**7 347**
Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy	4 418
Lieksan Kiinteistöt Oy	691
Lohjan Vuokra-asunnot Oy	1 813
Mikalo Oy (Mikkeli)	3 149
Mäntsälän vuokra-asunnot Oy	431
NAL Asunnot Oy	1 766
Niiralan Kulma Oy (Kuopio)	**6 325**
Nuorisosäätiö sr	3 635
Oulaisten Amiraali Oy	300
Oulun Sivakka Oy	**8 227**
Pudasjärven Vuokratalot Oy	362
Raision Vuokra-asunnot Oy	881
Riihimäen Kotikulma Oy	1 161
Setlementtiasunnot Oy	1 365
Sevas Kodit Oy (Seinäjoki)	3 267
Tampereen Vuokratalosäätiö sr	**9 003**
Tampereen Vuokra-asunnot Oy	2 283
Tornion Vuokra-asunnot Oy	1 246
TVT Asunnot Oy (Turku)	**10 784**
Valkeakosken Asunnot Oy	865
VAV Asunnot Oy (Vantaa)	**10 715**
Y-Säätiö sr	17 012
Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy	625

KOVA

Hallinto

- Hallituksen kokoonpano vuonna 2019:
  - Jaana Närö (Helsingin kaupungin asunnot Oy), puheenjohtaja
  - Teppo Forss (TVT Asunnot Oy), varapuheenjohtaja
  - Juha Kaakinen (Y-Säätiö sr)
  - Esa Kankainen (Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy)
  - Kari Keränen (Niiralan Kulma Oy)
  - Jarmo Kuosa (Kunta-asunnot Oy)
  - Birgit Mäkinen (Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastighets Ab)
  - Teija Ojankoski (VAV Asunnot Oy)
  - Tuomo Svanberg (Kiinteistö Oy Itätuuli)
- Henkilöstö:
  - Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen
  - Lakimies Vilma Pihlaja

KOVA

Yleistä hallitusohjelmasta

- Omakustannusperiaatteella toimivien vuokranantajien kannalta hallitusohjelman sisältö on myönteinen ja lupauksia herättävä!
    - Ohjelman toimeenpanoon on kiinnitettävä huomiota!
- KOVA on tyytyväinen hallitusohjelman asuntopolitiikkaa koskeviin kirjauksiin, mm.
    - Asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden lisäämiseen,
    - 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseen.
- Ohjelmassa on kunnianhimoisia tavoitteita, mm.
    - Valtion tukeman asuntotuotannon lisääminen,
    - Asunnottomuuden poistaminen,
    - Kiinteistökannan hiilineutraalisuuden ja energiatehokkuuden edistäminen.

KOVA

Yleistä asuntomarkkinatilanteesta

- Asuntomarkkinoiden polarisaatio jatkuu
  - Asuntojen vuokrat ja hinnat eriytyvät vahvasti alueittain.
  - Kasvukeskuksiin tarvitaan lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja!
- Valtion roolia asuntopolitiikassa vahvistettava
  - Tuotantotukijärjestelmää (=korkotukijärjestelmä) vahvistettava ja kehitettävä ehdoiltaan kannustavaksi. Se mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon.
  - Väestöltään vähenevillä alueilla ARA-asuntokantaa sopeutettava vähenevään kysyntään.
- 40 vuoden korkotukijärjestelmässä omavastuukorko on syksyllä 2019 asetettava omavastuukorko kilpailukykyiselle ja kannustavalle tasolle 1.1.2020 lukien. (VN-asia)
  - KOVAn mielestä omavastuukoron on oltava enintään 1,0 prosenttia 1.1.2020 lukien (nyt 1,7 prosenttia 31.12.2019 saakka myönnettävissä korkotukilainoissa).
- Vuokra-asumisen suosio on kasvussa
  - KOVAn jäsenyhteisöissä asuntohakemusten määrä on kasvanut viime vuosina merkittävästi etenkin kasvukeskuksissa.

KOVA

Hakijatilanteen kehitys pääkaupunkiseudun kuntien omistamissa vuokrataloyhtiöissä

Yhtiö	Asuntojen määrä 12/2018	Voimassa olevia asuntohakemuksia 12/2016	Voimassa olevia asuntohakemuksia 12/2018	
Espoon Asunnot Oy	15 500	4 300	5 100	+16 %
Helsingin kaupungin asunnot Oy	48 900	14 900	22 400	+50 %
VAV Asunnot Oy	10 700	4 700	5 400	+15 %

- Asukkaiden vaihtuvuus on näissä yhtiöissä 8-10 prosenttia vuodessa, joten asuntoa voi joutua odottamaan pitkään.
- Keskeinen ongelma on, että kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei ole riittävästi!

KOVA

Yleistä budjettiesityksestä

- Hallituksella on kunnianhimoiset tavoitteet asuntopolitiikan osalta.
  - Tavoitteisiin pääseminen edellyttäisi hallitusohjelmassa sovittujen toimien toteuttamista täysimääräisesti ja asuntoalan toimijoiden sitouttamista.
  - Näkymät hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamiselle eivät ole erityisen hyvät ja valoisat, jos hallitus lipsuu jo ensimmäisessä budjettiesityksessään asettamistaan tavoitteista.
- Budjettiesitys ei vastaa ainakaan asumisen osalta kaikilta osin hallitusohjelmaneuvotteluissa sovittua.
  - Korkotukilainavaltuus ei vastaa 10 000 asunnon tavoitemäärää.
  - Erilaisten avustusten valtuudet ovat pienemmät kuin hallitusohjelmassa on linjattu.
- Toivottavasti hallitus täydentää vielä omaa budjettiesitystään syksyn 2019 aikana, niin että hallitusohjelmaneuvotteluissa sovittu määrärahataso saavutetaan.

KOVA

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet

- Korkotukilainavaltuus
  - 1,41 Mrd. Euron valtuus määritelty 9 000 asunnon määrälle.
  - KOVA esittää, että korkotukivaltuutta nostetaan 240 MEuroa, jotta valtuus mahdollistaa 10 000 ARA-asunnon aloituksen.
- Käynnistysavustukset
  - Käynnistysavustusvaltuus on riittävä.
  - HO:ssa sovittiin, että käynnistysavustukset porrastetaan Helsingin seudun ulkopuolisille MAL-alueille 3 000 – 5 000 euron suuruisiksi asuntoa kohden.
  - Nyt budjettiesityksessä lähdetään kuitenkin siitä, että Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla avustus on vain 3 000 e / asunto. Tämä ei ole ollut HO-neuvotteluiden lähtökohta.
  - Mahdollisille uusille MAL-alueille 3 000 euron asuntokohtainen avustus voisi olla perusteltu.

KOVA

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (jatkuu)

- Energiatehokkuusavustukset
  - Erittäin tärkeä avustusmuoto kiinteistökannan energiatehokkuuden parantamiseksi ja vähähiilisyyden edistämiseksi.
  - Avustus mm. ARA-kiinteistönomistajille (perusparannuslainan ottamiseen sidottu perusparannuksen käynnistysavustus).
  - Avustusvaltuus 20 MEuroa – riittävä vuodelle 2020, avustuksen käyttöä seurattava ja valtuutta on mahdollisesti nostettava vuodesta 2021 alkaen.
- Käyttötarkoituksen muutosavustus
  - Olemassa olevien kiinteistöjen muuttaminen ARA-kohteiksi.
  - Avustusvaltuus 1 MEuroa – riittävä vuodelle 2020, avustuksen käyttöä seurattava ja valtuutta on mahdollisesti nostettava vuodesta 2021 alkaen.

KOVA

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (jatkuu)

- Purkuavustus ja –akordit
  - ARA-kiinteistökannan sopeuttaminen, etenkin purkaminen, on väestöltään vähenevillä alueilla tärkeää paitsi vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten mahdollistamiseksi, myös valtion riskien vähentämiseksi.
  - Purkuavustusvaltuus 8 MEuroa - riittävä vuodelle 2020, avustuksen käyttöä seurattava ja valtuutta on mahdollisesti nostettava vuodesta 2021 alkaen.
  - Purkuakordivaltuus 8 MEuroa - riittävä vuodelle 2020, avustuksen käyttöä seurattava ja valtuutta on mahdollisesti nostettava vuodesta 2021 alkaen.
- Erityisryhmien investointiavustus
  - Avustusvaltuus 90 MEuroa.
  - KOVA pitäisi hyvänä, että valtuus vuonna 2020 olisi 105 MEuroa, eli sama kuin vuonna 2019.
  - Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tukiprosentin korottaminen lisää avustusvaltuuden käyttöä.

KOVA

Muut menot

- Asunnottomuuden vähentäminen
  - Avustus 3,3 MEuroa.
  - KOVAn mielestä avustus on riittävä.
- Lähiöohjelma
  - Avustusvaltuus lähiöohjelmaan 5,0 MEuroa. Määrä ei vastaa HO:ssa sovittua tasoa.
  - KOVA ehdottaa, että valtuutta kasvatetaan 8,3 Meurolla vuodessa, eli taso olisi 13,3 MEuroa / vuosi.
- Avustukset järjestöille (mom. 35.01.65)
  - Määrärahavaltuus 1,73 MEuroa.
  - Valtuus on 0,2 MEuroa pienempi kuin vuonna 2019.
  - KOVA pitää huolestuttavana kansalaistoimintaan käytettävien resurssien leikkaamista.
  - KOVA esittää, että järjestöavustukset nostetaan vuodelle 2020 samalle tasolle kuin vuonna 2019, eli avustusmäärärahoja nostetaan 0,2 MEuroa.

KOVA

Lisätietoja

Jouni Parkkonen

Toiminnanjohtaja

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs.

00100 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

http://www.kovary.fi

KOVA