Asokodit
ASUNTOSÄÄTIÖ

LAUSUNTO

24.10.2019

Eduskunnan valtiovarainvaliokunta
Asunto- ja ympäristöjaosto

ASIA: **Lausunto hallituksen esityksestä HE 29/2019 talousarvioksi vuodelle 2020/luku 35.20**

VIITE: **Jaoston asiantuntijalausuntopyyntö 11.10.2019**

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy kiittää pyynnöstä tulla kuulluksi asunto- ja ympäristöjaostossa valtion vuoden 2020 talousarvioesityksestä. Lausuntonamme esitämme kunnioittaen seuraavaa:

Asumisoikeusjärjestelmä

Asumisoikeusjärjestelmä perustuu vuonna 1990 voimaan tulleeseen lakiin asumisoikeusasunnoista (650/1990, jäljempänä "asumisoikeuslaki"). Asukkaaksi valittu hakija maksaa asumisoikeussopimuksen nojalla asumisoikeusmaksun, joka on suuruudeltaan enintään 15 % asunnon hankintakustannuksista, ja saa hallintaoikeuden sopimuksessa yksilöityyn asuntoon. Asukas maksaa kuukausittain käyttövastiketta ja mahdollisesti korvausta vedestä, autopaikan käytöstä tms. Asukkaan halutessa luopua asunnosta talon omistaja on velvollinen kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta palauttamaan hänelle asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.

Asumisoikeustalot on rakennettu pääosin valtion tuella, mutta asumisoikeuslaissa on säännöksiä myös vapaarahoitteisesta asumisoikeusasumisesta. Se on kuitenkin jäänyt ilmiönä marginaaliseksi, ja siksi tässä lausunnossa käsitellään vain valtion tuotantotukeen perustuvaa asumisoikeusasumista.

Asumisoikeusasuminen on kolmas asumisen vaihtoehto omistusasumisen ja vuokra-asumisen rinnalla. Järjestelmän keskeisiä elementtejä ovat asumisen jatkuvuus ja taloudellinen turvallisuus. Asumisoikeussopimuksen tuottama hallintaoikeus on pysyvä ja tehty sijoitus varsin likvidi ja reaaliarvoltaan turvattu. Käyttövastikkeen määrityksessä noudatettava omakustannusperiaate pitää asumiskustannukset kohtuullisina. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen marraskuussa 2018 julkaiseman

asuntomarkkinakatsauksen mukaan keskimääräinen vapaarahoitteinen vuokra ylitti asumisoikeusasuntojen keskimääräisen käyttövastikkeen Helsingissä 34,5 prosentilla ja koko pääkaupunkiseudulla 28,7 prosentilla. Myös valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat todetaan katsauksessa asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita korkeammiksi. Helsingissä eroa oli 8,6 % ja koko pääkaupunkiseudulla 6,7 %.

Maassamme on yhteensä lähes 50 000 asumisoikeusasuntoa, joissa asuu reilusti yli 100 000 asukasta. Asumisoikeusjärjestelmä onkin vakiinnuttanut paikkansa etenkin kaupunkikeskuksissa, joissa asumismuodon erityiseksi ansioksi nähdään edullisuuden lisäksi asuinalueiden asukasrakenteen tasapainottaminen.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Yhtiömme, joka tunnetaan parhaiten aputoiminimellään Asokodit, on maan suurin asumisoikeusasuntojen omistaja. Asokodeilla on tällä hetkellä omistuksessaan noin 16 300 asuntoa 31 paikkakunnalla, mikä on noin kolmasosa kaikista maan asumisoikeusasunnoista. Asunnoistamme noin 9 000 sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Koko asuntokantamme keskipinta-ala on 68 neliöä, ja yleisimmät asuntotyyppimme ovat kaksiot ja kolmiot, joita on yhteensä noin 70 prosenttia asunnoistamme. Varsinkin pääkaupunkiseudun rakentamisessa viime vuosina suosittujen yksiöiden osuus Asokotien asuntokannasta on vain 6,6 prosenttia. Asukkaita meillä on noin 42 000.

Kaikki yhtiömme asunnot on rakennutettu valtion tuella, joko arava- tai korkotukilainoin. Yhtiömme viimeisimmän vahvistetun tilinpäätöksen mukainen tase oli 1 447 M€ ja liikevaihto 162 M€.

Asokotien asunnoista yli 85 prosenttia on valmistunut 1991-2002, ja 1990-luvulla maahamme valmistuneista 27 000 asumisoikeusasunnosta lähes 40 prosenttia on yhtiömme omistuksessa. Yhtiön toiminnan lähivuosien merkittävimmän haasteen muodostaakin tämän 1990-luvulla valmistuneen asuntokannan peruskorjausten rahoittaminen.

Asokodit on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen yhtiö, jonka koko osakekannan omistaa Asuntosäätiö sr. Säätiön perustajajärjestöjä ovat Invalidiliitto ry, Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Virkamiesliitto ry (lakkautettu), Vuokralaiset VKL ry ja Väestöliitto ry.

Asuntosäätiö-konserni on maan neljänneksi suurin asuntojen omistaja, joka asumisoikeusasuntojen lisäksi omistaa vapaarahoitteisia ja korkotuettuja vuokra-asuntoja sekä osaomistusasuntoja. Lisäksi konserni rakennuttaa ja myy omistusasuntoja. Asokodit ei tulouta omistajalleen Asuntosäätiölle muuta kuin lain salliman 4 prosentin osingon sen yhtiöön sijoittamille varoille, eli noin 48 000 euroa vuodessa. Asuntosäätiö ei tulouta perustajajärjestöilleen mitään, vaan kaikki mahdollinen ylijäämä käytetään säätiön toiminnan kehittämiseen.

Asokotien asunnot ovat erittäin kysyttyjä. Syyskuussa 2019 yhtiömme kaikkien asumisoikeusasuntojen taloudellinen käyttöaste oli 98,09 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vastaava luku oli 98,82 prosenttia. Vuotuinen vaihtuvuus Asokotien asunnoissa on vain hieman yli 15 prosenttia.

Valtion rooli asumisoikeusjärjestelmässä

Asumisoikeusjärjestelmässä valtion rooli on vieläkin merkittävämpi kuin muissa valtion tuotantotukea saavissa asumismuodoissa. Asumisoikeuslain mukainen asukkaan hallintaoikeus on pysyvä, kuten muutkin mainitun lain pakottaviin säännöksiin perustuvat asukkaan ja talon omistajan oikeudet ja velvollisuudet. Viimeksi mainituista tärkeimpiä on omakustannusperiaate, jota omistajan tulee noudattaa käyttövastikkeen määrittämisessä.

Valtion korkotukemalla lainalla rakennutetussa vuokratalossa kohteen käyttöä, luovutusta ja vuokranmääritystä koskevat rajoitukset, muun muassa velvollisuus omakustannusperiaatteen noudattamiseen, lakkaavat määräajassa lainan ottamisesta. Mikäli esimerkiksi talon peruskorjaamiseen ei oteta uutta korkotukilainaa, jonka myötä rajoitukset jatkuisivat, kohteen oikeudellinen status on rajoitusten päätyttyä sama kuin alun perin vapaarahoitteisella kohteella. Talossa olevien asuntojen vuokrat voidaan määritellä ja talo myydä puhtaasti markkinaehtoisesti. Asumisoikeustalossa näin ei käy, koska asumisoikeuslain mukaiset kohteen käyttöä, luovutusta ja käyttövastikkeen määritystä koskevat rajoitukset ovat pysyviä.

Asokotien kaltaiselle pitkäjänteiselle yleishyödylliselle toimijalle edellä mainitut asumisoikeuskohteiden "ikuiset aravarajoitukset" eivät ole ongelma kuin yhdessä suhteessa. Kun asumisoikeustalossa tarvitaan peruskorjaus, omistaja on sen rahoittamisessa käytännössä valtion päätösten varassa. Rajoitusten pysyvyydestä johtuu, että potentiaaliset rahoittajat katsovat asumisoikeuskohteen olevan vailla vakuusarvoa. Tämän vuoksi, ja koska asumisoikeusyhteisöillä ani harvoin on tarjottavana merkittävässä määrin muitakaan vakuuksia, asumisoikeustalon peruskorjaukseen ei ole saatavissa markkinaehtoista rahoitusta. Käytännössä ainoana tarjolla olevana rahoitusmuotona on valtion korkotukilainoitus, johon sisältyy valtion antama takaus.

Toistaiseksi peruskorjauslainoitus on ollut riittävää, mutta mikäli korkotukilainojen hyväksymisvaltuudet eivät pysy uudistuotantotavoitteiden ja kasvavan peruskorjaustarpeen tasalla, tilanne voi nopeasti vaikeutua. Käsillä oleva talousarvioesitys antaa tässä suhteessa aihetta vakavaan huoleen. Tähän palaamme tarkemmin jäljempänä tässä lausunnossa.

Edellä mainittuine pysyvine rajoituksineen asumisoikeusasuminen edustaa valtion tukeman asuntotuotannon kovaa ydintä. Asumisoikeusasunnot ovat nyt ja tulevaisuudessa luovutusrajoitusten ja hintasääntelyn piirissä. Siten valtion tuen kohdentaminen asumisoikeusasuntojen tuottamiseen ja korjaamiseen tarkoittaa tuen kohdentamista pysyvästi kohtuuhintaiseen asumiseen.

Asumisoikeuslain säätämisestä on lähes 30 vuotta. Lakiin on vuosien varrella tehty yksittäisiä pykälämuutoksia, mutta niistä huolimatta kokonaisuus on ajan myötä monin paikoin vanhentunut. Lain ajantasaistaminen sisällytettiinkin jo edellisen hallituksen ohjelmaan, mutta esitys ei edennyt eduskuntaan saakka. Lain uudistaminen on kirjattu myös Rinteen hallituksen ohjelmaan, ja valmistelutyö onkin jo käynnistetty.

Asokodit pitää erittäin tärkeänä, että asumisoikeuslain uudistaminen viedään läpi hallituskauden ensimmäisellä puoliskolla. Olennaista toimivan lopputuloksen saavuttamiseksi on, että valmistelussa ei kuitenkaan tingitä alan keskeisten toimijoiden kuulemisesta.

Talousarvioesityksen määrärahat

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi vuodelle 2020 esitetään sama 1 410 miljoonaa euroa kuin kuluvan vuoden talousarviossa. Ennallaan pysyvällä korkotukilainoituksen euromäärällä rakennettavaksi arvioitu asuntomäärä 8 900 asuntoa on hieman pienempi kuin kuluvan vuoden arvioitu tuotanto 9 000 asuntoa. Hallitusohjelman mukaan tavoitteena on uudistuotannon lisääminen vähintään 10 000 asuntoon vuodessa. Asokodit katsoo, että hyväksymisvaltuuden pitäminen ennallaan ja uudistuotannon arvioitu pieneneminen ovat räikeässä ristiriidassa hallitusohjelmaan kirjatun tavoitteen ja erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla vallitsevan kohtuuhintaisten asuntojen huomattavan tarpeen kanssa.

Peruskorjausten osalta talousarvioesityksen ero kuluvaan vuoteen on arvioitujen asuntomäärien valossa dramaattinen: Kun kuluvan vuoden hyväksymisvaltuuden arvioidaan uudistuotannon lisäksi riittävän 4 500 asunnon peruskorjaamiseen, ensi vuonna peruskorjattavaksi arvioitujen asuntojen määräksi arvioidaan vain 3 000. Tämä jää kauaksi valtion tuella tuotettujen asuntojen nopeasti kasvavasta korjaustarpeesta.

Ensimmäinen peruskorjaus käy yleensä tarpeelliseksi, kun kohteen valmistumisesta on kulunut noin 25 vuotta. Koska asumisoikeusasuntoja omistavien yhtiöiden ohella varsin monet 1990-luvulla rakennettuja valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavat tahot tulevat hakemaan peruskorjauksiin korkotukilainaa, on syytä kiinnittää huomiota koko valtion tukeman asuntotuotannon tuolloiseen volyymiin. Vuosikymmenen aikana rakennettiin 119 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa, eli keskimäärin lähes 12 000 asuntoa vuodessa. Asumisoikeusasuntoja valmistui samana aikana 27 000, eli vuosittain keskimäärin 2 700 asuntoa. Kuten edellä on tuotu esiin, asumisoikeuskohteiden peruskorjausten rahoittaminen ei onnistu ilman valtion myötävaikutusta, koska markkinaehtoista rahoitusta tarkoitukseen ei ole saatavissa. Myös valtion tukeman vuokra-asuntokannan korjausrahoitustarpeet ovat jo nyt huomattavat ja tulevat nopeasti kasvamaan.

Talousarvioesityksen mukainen korkotukilainojen hyväksymisvaltuus on haluttuun uudistuotannon määrään ja peruskorjaustarpeisiin nähden selvästi riittämätön. Tästä aiheutuva rahoituksellinen haaste tulee lähivuosina kasvamaan nopeasti. Asokodit katsookin, että erityisesti peruskorjausten rahoituksen turvaamiseksi korkotukilainoituksen vaihtoehdoksi tulisi luoda takauslainamalli, joka koskisi vähintään asumisoikeuskohteita niihin liittyvän erityisen vakuusongelman vuoksi, mutta mielellään myös valtion tuella tuotettuja vuokratalokohteita. Tästä aiheutuisi valtion takausvastuisiin liittyvän riskin lisääntymistä, mutta kuten talousarvioesityksessäkin todetaan, takausriskit ovat hallittavissa kohdentamalla tukimuoto pääosin suurille kaupunkiseuduille.

Korkotukilainoituksen käynnistysavustus

Asokodit pitää hyvänä, että pitkään korkotukilainoitukseen liittyvän käynnistysavustuksen käyttöä esitetään laajennettavaksi Helsingin lisäksi muille keskeisille kaupunkiseuduille.

Käynnistysavustus on tehokas keino alentaa vuokratasoa. Nykytasoisena sen laskennallinen vaikutus on jopa 1,5 €/m2/kk, kun mahdollisen vuokrantasauksen vaikutusta ei huomioida.

Asokodit pitää tärkeänä, että käynnistysavustus on käytettävissä myös vuoden 2020 jälkeen. Avustuksen kohdalla havainnollistuu yleinen pitkäjänteisyyden tarve asuntopolitiikassa. Rakentamisen prosessit ovat yleensäkin pitkäkestoisia ja erityisesti tämä koskee valtion tukemaa asuntotuotantoa. Esimerkiksi vuoden 2021 aikana aloitettavien kohteiden suunnittelu on jo käynnissä tai käynnistyy puolen vuoden kuluessa vailla varmuutta siitä, onko esimerkiksi puheena oleva avustusmuoto käytettävissä hankkeen rahoittamiseen. Kun avustuksella tavoitellaan asuntotuotannon lisäämistä, investointipäätöstä tehtäessä pitäisi olla käytettävissä varma tieto siitä, onko avustus saatavissa kyseiseen hankkeeseen. Kun tieto avustusmuodon jatkumisesta saadaan talousarvioesityksen yhteydessä vuosi kerrallaan, avustuksen tuotantoa lisäävä vaikutus jää vajaaksi siitä, mitä se voisi olla.

Avustus sähköisen liikenteen infrastruktuuriin

Asokodit pitää tärkeänä, että talousarvioesitykseen sisältyy määräraha, joka on käytettävissä muun muassa sähköautojen latausinfran rakentamiseen olemassa oleviin asuntokohteisiin. Esityksen mukaan avustusta myönnetään enintään 90 000 euroa hakijaa kohti. Enimmäismäärän rajaaminen hakijakohtaisesti vaikuttaa epätarkoituksenmukaiselta ottaen huomioon, että hakijana voi olla yhtä lailla yksittäinen asunto-osakeyhtiö kuin tuhansia asuntoja omistava Asokotien kaltainen yhtiö.

Talousarvioesityksen muut linjaukset

Asokodit kummeksuu talousarvioesityksessä mainittua ympäristöministeriön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle asettamaa tavoitetta painottaa toiminnassaan kohtuuhintaisen ARA-vuokra-asuntotuotannon edistämistä erityisesti Helsingin seudun ja muiden MAL-sopimusseutujen osalta. Ottaen huomioon asumisoikeusasumisen

Asokodit
ASUNTOSÄÄTIÖ

kohtuuhintaisuus ja suosio sekä erityisesti Helsingin seudulla relevantti rooli segregaation ehkäisemisessä katsomme, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminnan painopisteenä ei tule olla yksinomaan ARA-vuokra-asuntotuotannon edistäminen, vaan yleisemmin valtion tukeman asuntotuotannon edistäminen. Tällöin edistämistavoite koskee myös asumisoikeustuotantoa.

Asokodit pitää tärkeinä ja hyvinä talousarvioesitykseen sisältyviä mainintoja maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen valmistelusta, rakentamisen energiatehokkuuden edistämisestä ja kiertotalouden vahvistamisesta. Erityisen tärkeinä ja hyvinä pidämme esitykseen sisältyviä linjauksia kaupunkiseutujen kokonaisvaltaisesta, kuntarajat ylittävästä kehittämisestä, metropolipolitiikan kehittämisen jatkamisesta sekä kohtuuhintaisten asumisratkaisujen tarpeesta varsinkin pääkaupunkiseudulla ja tuetun tuotannon kohdistamisesta suurille kaupunkiseuduille, etenkin Helsingin seudulle.

Helsingissä 24. lokakuuta 2019

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Jari Riskilä
Toimitusjohtaja
p. 040 756 3817
jari.riskila@asokodit.fi