LAUSUNTO 24.10.2019

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta, Asunto- ja ympäristöjaosto

Viite: Asiantuntijapyyntö 11.10.2019 (HE 29/2019 vp), kirjallinen lausunto

Lausunto hallituksen esityksestä HE29/2019 vp eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2020, luku 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

KAS asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2020.

Lausunnonantajasta / KAS asunnot Oy (ent. Kunta-asunnot Oy)

KAS asunnot Oy on valtakunnallinen, 39 kunnan omistama vuokrataloyhtiö. KAS konsernilla on omistuksessaan noin 8 100 vuokra-asuntoa 34 paikkakunnalla. Asunnoista yli 80 % on joko arava- tai korkotukilainalla rakennutettuja.

Konsernin vuokratalot sijaitsevat pääasiassa Etelä- ja Varsinais-Suomessa, Hämeessä, Jyväskylässä, Oulun seudulla sekä Rovaniemellä niin suurissa kaupungeissa kuin melko pienissä, väestöltään vähenevissä kunnissakin.

Uudistuotannossa KAS keskittyy pääkaupunkiseudun, Turun ja Tampereen kehyskuntiin sekä mahdollisesti muiden kasvukeskusten keskustoihin. Väestöltään vähenevillä alueilla asuntokanta pyritään sopeuttamaan kysyntää vastaavaksi.

Lausunto

Yleistä

Asuntomarkkinoiden eriytyminen merkittävimpien kasvukeskusten ja väestöltään vähenevien alueiden välillä on jatkunut. Erityisesti Helsingin seudulla on pulaa kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Samaan aikaan väestöltään vähenevillä alueilla haasteena ovat tyhjilleen jäävät vuokra-asunnot.

LAUSUNTO 24.10.2019

Korkotukilainavaltuudet

Hallitusohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi 10 000 kohtuuhintaisen ARA-asunnon rakennuttaminen vuosittain. Talousarvio ei tältä osin vastaa hallitusohjelman tavoitteita. Talousarviossa asuntolainojen korkotukivaltuudet mahdollistavat 8 900 asunnon rakennuttamisen vuonna 2020. Talousarvion tulisi vastata hallitusohjelman tavoitteita. Kohtuuhintaisten asuntojen tarve etenkin Helsingin seudulla on merkittävä.

Käynnistysavustukset

Talousarvion mukaan korkotukilainoituksen käynnistysavustus on 30 milj. euroa, mikä on 10 milj. euroa suurempi kuin vuosina 2019 ja 2018.

Talousarvion esityksenä on, että käynnistysavustuksen suuruus on Helsingin seudulla 10 000 euroa sekä Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla 3 000 euroa normaalia (ei-eritysasumiseen tarkoitettua) vuokra-asuntoa kohden.

Aiempina vuosina käynnistysavustus on kohdistettu ainoastaan Helsingin seudulle, jossa kohtuuhintaisten asuntojen tarve on merkittävin.

KAS suhtautuu varauksella käynnistysavustuksen käytön laajentamiseen Helsingin seudun lisäksi myös muihin MAL-sopimuskuntiin. Esimerkiksi Oulun seudulla on tarjolla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, niin markkinaehtoisena kuin valtion tuella rakennettunakin; Markkinavuokra ja ARA -vuokra eivät keskimäärin juurikaan poikkea toisistaan. Lisäksi on huomattava, että MAL-sopimuskuntiin kuuluu myös kuntia, joiden väestökehitys on negatiivinen.

Käynnistysavustuksen tarkoituksena on kannustaa ja ohjata valtion tukemaa rakennuttamista sinne, missä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarve on suurin. Valtion tukeman asuntotuotannon tulisi – kuten hallitusohjelmassakin on todettu – olla markkinaehtoista asuntorakentamista täydentävää.

Talousarvion mukaan käynnistysavustus on 20% korkeampi, mikäli rakennettava kohde on puurunkoinen asuinkerrostalo. Puurakentamisen tukeminen on ehdottoman perusteltua ilmasto- ja ekologisuusnäkökulmista. Toisaalta tulisi välttää, että valtion tuen kautta suositaan tietyn alan toimijoita kilpailun tasapuolisuuden kustannuksella.

Perusparantamisen tuki

KAS näkee hyväksi talousarvion linjauksen, että perusparantamisen yhteydessä mahdollinen tuki kohdennetaan kohteisiin, joiden käyttö on jatkossakin pitkäaikaista. Ei ole tarkoituksenmukaista tukea asuntojen korjaamista tyhjilleen.

LAUSUNTO 24.10.2019

Väestöltään vähenevät alueet

Väestöltään vähenevillä alueilla haasteena on asuntojen tyhjäkäyttö.

Olennaista on, että tyhjien asuntojen ongelmaan voidaan hakea ja saada ratkaisu ennen kuin ongelmasta on muodostunut kestämätön. Päätös aravarajoituksista vapauttamiseksi on saatava riittävän aikaisessa vaiheessa. Tällöin kohde saatetaan saada myydyksi ja vältytään (kalliilta) purkamiselta.

Jossain paikoin vuokratalon purkaminen on kuitenkin välttämätön ja kenties ainoa mahdollinen toimenpide. KAS näkee positiivisena, että talousarviossa sekä purkuavustusten että -akordien myöntämisvaltuuksia on nostettu viime vuodesta 3 milj. eurolla 8 milj. euroon.

Erityisryhmien ja ikääntyvien asuminen

Talousarvion mukaan kehitysvammaisten asumistilannetta parannetaan tavoitteena vähentää kehitysvammaisten laitospaikkojen määrää tarjoamalla tarpeita vastaavia monipuolisia asumisratkaisuja.

KAS pitää tavoitetta hyvänä. Erityisryhmien asuminen pitää mahdollisuuksien mukaan niveltää osaksi normaalia asumista.

Talousarvioesitys erityisryhmille vuonna 2020 myönnettävien avustusten määräksi on 90 milj. euroa, mikä on liki 15 % vähemmän kuin vuosina 2019 ja 2018. KAS:n näkemyksen mukaan avustusten määrä tulisi pitää edellisvuosia vastaavana.

KAS pitää hankekohtaisia avustuksia (talousarvioesitys yhteensä enintään 5 milj. euroa) arava- ja korkotukivuokra-asuntojen kunnostamiseen ikääntyville sopiviksi tärkeinä kuten myös avustuksia hissien jälkiasennukseen ja liikkumisesteiden poistamiseen.

Energiatehokkuuden parantaminen

Talousarvion mukaan energiatehokkuuden parantamiseen sekä älykkääseen ja joustavaan energiankulutukseen tähtääviin toimenpiteisiin saa myöntää avustuksia yhteensä 20 milj. euroa. KAS pitää energiatehokkuuden parantamisen tukemista nimenomaan vanhoihin kohteisiin erittäin hyvänä asiana, koska sillä saadaan konkreettista vaikuttavuutta ja samalla parannetaan asumisen turvallisuutta ja mukavuutta.

Sähköisen liikenteen latausinfra

Talousarvioesityksen mukainen määräraha sähköisen latausinfran rakentamiseen on 5,5 milj. euroa. Itse avustus on tarpeellinen ja sen taustalla vaikuttavat tavoitteet ovat tärkeitä. KAS näkee, että liikenteen sähköistymiseen tulee varautua esimerkiksi varautumalla

latausinfran rakentamiseen ja toteuttamalla sähköautojen latausmahdollisuus niiden tarvetta vastaten. Tarve vaihtelee merkittävästi eri kohteiden välillä. Ajatukseen latausinfran rakentamisen pakollisuudesta siinä laajuudessa kuin nyt on esitetty, KAS suhtautuu varauksella.

KAS asunnot Oy

Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja

Laura Laine
hallintojohtaja