LAUSUNTO

15.10.2020

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 146/2020 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2021

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 7.10.2020

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2021, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokranantajien johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja omistavia yhtiöitä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä.

KOVAlla on 75 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on noin 230 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu noin 370 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 70 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista ja noin 55 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2020 yhteensä lähes 5 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenille valmistuu vuoden 2020 aikana noin 2 800 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenet käynnistävät vuonna 2020 investointeja yhteensä noin 1,2 miljardin euron arvosta.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokrataloyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

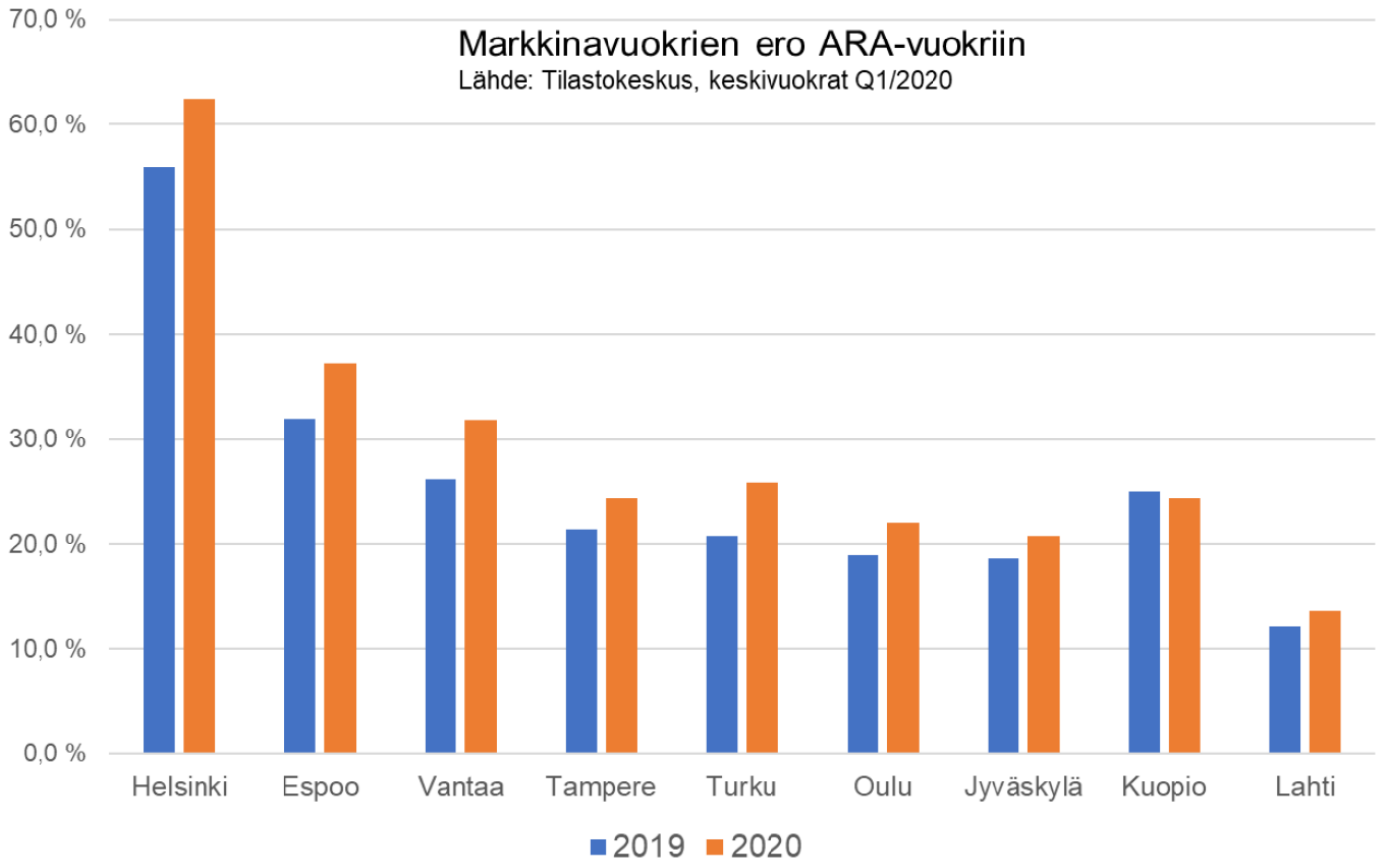
Yleistä vuokra-asuntomarkkinatilanteesta

Väestö- ja elinkeinorakenteen muutos sekä kaupungistuminen vaikuttavat asuntomarkkinoihin merkittävästi. Asuntomarkkinoiden polarisoitumiskehitys jatkuu. 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 liikkumisen ja talouskasvun.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä kasvussa

Vuokra-asuntojen kysyntä on vahvaa erityisesti kasvukeskuksissa. KOVAn jäsenyhtiöissä voimassa olevien asuntohakemusten määrä on kasvanut muutamien viime vuosien aikana huomattavasti ja niiden taso on pysynyt korkeana myös tänä vuonna. Kysyntään voidaan vaikuttaa vain rakennuttamalla merkittävästi lisää uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Samaan aikaan kun kysyntä kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin on kasvussa, myös ARA-vuokrien ero markkinavuokriin on kasvanut. Keskivuokrista laskettu ero markkina- ja ARA-vuokrissa kasvoi alkuvuonna kaikissa suurissa kaupungeissa paitsi Kuopiossa. Helsingissä ARA-vuokrat ovat jo yli 60 prosenttia pienemmät kuin markkinavuokrat, ja Espoossa ja Vantaalla ero on yli 30 prosenttia.



Pitkä korkotukijärjestelmä vaatii uudistamista

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.

Korkotukijärjestelmässä yhteiskunnan tuki suunnataan vastuulliseen ja yleishyödylliseen toimintaan, jossa tähdätään pysyvään vuokra-asuntokantaan, kohtuulliseen vuokratasoon sekä asukkaan ja yhteiskunnan etuun. Rakentamisen tukemisen vaikutukset ovat pitkäaikaiset ja hyvät, sillä tuet siirtyvät suoraan asukkaan hyväksi ja näkyvät markkinahintaa alhaisempana vuokratasona. Tuki myös kohdistuu oikein, sillä valtion tukemat vuokra-asunnot kohdistetaan erityisesti pienituloisille ihmisille.

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. Asiaa käsitellään myös asuntopolitiikan kahdeksan vuoden kehittämisohjelman valmistelun yhteydessä.

40 vuoden korkotukijärjestelmä on välttämätön kohtuuhintaisen vuokra-asuntorakentamisen turvaamiseksi. Kun kyse on valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta, on erittäin ongelmallista, että valtion täytetakaamassa lainoituksessa ei ole korkotukea pitkien rajoitusten vastapainona. Rajoitusten kesto ei ole ongelma, vaan valtion tuen puute. Valtion tukea järjestelmässä voidaan lisätä esimerkiksi ulottamalla korkotuen kesto koko laina-ajalle ja muuttamalla omavastuukoron määräytymistä niin, että se seuraa automaattisesti korkotason muutoksia.

Asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden lisääminen

KOVA kannattaa nyt valmisteilla olevan asuntopolitiikan kahdeksan vuoden kehittämisohjelman laatimista ja pitää sitä välttämättömänä asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden lisäämisen kannalta. Ennakoitavuus on tärkeää alan toimijoiden kannalta. KOVA on tyytyväinen MAL-sopimusten keston pidentämiseen 12 vuoteen ja MAL-sopimusmenettelyn laajentamiseen uusille alueille.

Rakentamisen suhdannenäkymät

Koronavirusepidemia on vaikuttanut myös rakentamisen suhdannenäkymiin. Asuntojen aloitusmäärien arvioidaan silti laskevan vain maltillisesti tänä ja ensi vuonna. Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi syksyn raportissaan, että vuonna 2020 asuntoaloitusten määrä on 33 000 – 34 000 kappaletta. Vuonna 2021 aloitusten arvioidaan laskevan noin 30 000 kappaleeseen. Talousarvioesityksessä määräksi on kuitenkin tälle vuodelle arvioitu vain 28 000 – 30 000 asuntoaloitusta.

KOVA on tyytyväinen, että hallitus on elvytystoimina muun muassa lisännyt ARA-asuntotuotannon korkotukivaltuutta hallitusohjelman edellyttämälle tasolle ja lisännyt suhdanneluonteisia ARA-tuotannon avustuksia. Elvytystoimet lisäävät ARA-tuotannon kasvattamisen edellytyksiä.

ARA-tuotannon kokonaismääräksi arvioidaan tänä vuonna vajaat 9 000 asuntoa. KOVAn jäsenet rakentavat kaikesta ARA-tuotannosta yli 50 prosenttia ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntotuotannosta.

Väestöltään vähenevien alueiden tukeminen

Alueelliset erot rahoituksen saatavuudessa lisäävät polarisaatiota. Myös väestöltään vähenevillä alueilla asuntokantaa tulisi voida uudistaa vastaamaan paremmin muuttuviin tarpeisiin ja korjata esteettömäksi ja energiatehokkaammaksi. Tällä hetkellä esimerkiksi energiatehokkuusavustus voidaan ARA-yhteisölle myöntää vain, jos yhteisölle myönnetään samaan aikaan perusparannuksen korkotukilainaa. Väestöltään vähenevät alueet jäävät näin ollen pääasiassa energiatehokkuusavustuksen ulkopuolelle.

Väestöltään vähenevillä alueilla, joissa asuntomarkkinatilanne on haastava, asuntoyhtiöiden on vaikea saada rahoitettua asuntojen peruskorjauksia. Tämä sama ongelma koskee myös ARA-toimijoita uudis- ja peruskorjaushankkeiden osalta. Näillä alueilla toimijoiden on hankala saada korkotukilainoja, koska Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) voi edellyttää lainalle kunnan omavelkaista takausta. Takauksen saaminen kunnalta voi muodostua lainan esteeksi ja siten korjausten ja uudistuotannon esteeksi.

Rahoituksen haasteiden lisäksi väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten parantaminen vaatii edelleen valtiolta nykyistä parempia toimia. Näillä alueilla toimivat vuokrataloyhtiöt tarvitsevat työkalut, joiden avulla ne voivat ennakolta varautua asuntojen kysynnän vähentymiseen ja sopeuttaa kiinteistökantaansa. Muuttuvassa kysynnässä myös uusia asumisen ratkaisuja tulee tukea ja ottaa huomioon asumisen palvelullistuminen.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainavaltuus

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 800 miljoonaa euroa vuodelle 2021. Tällä arvioidaan toteutettavan noin 9 300 valtion tukemaa asuntoa.

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus on noussut 50 miljoonalla vuoden 2020 talousarvioon verrattuna. KOVA on tyytyväinen korkotukivaltuuden korottamiseen. Korotettu korkotukivaltuus vastaa paremmin hallituksen tavoitetta vähintään 10 000 valtion tuella rakennettavan asunnon vuosittaisesta määrästä. Valtuus ei kuitenkaan ole riittävä 10 000 asunnon vuosittaista tavoitetta varten.

Lisäksi korkotukivaltuuden hyväksymisvaltuuden tasossa on huomioitava myös ARA-toimijoiden kasvava tarve asuntokannan perusparannuksiin. Yhdessä lisääntyvän uudistuotannon kanssa perusparannuslainat nostavat korkotukivaltuuden tarvetta. Tästä syystä on mahdollista, että valtuutta on korotettava ensi vuoden aikana, jotta korkotukilainojen myöntämisen esteeksi ei muodostu liian alhainen myöntövaltuus.

Mikäli ARA-rakentamisen kysyntä sitä edellyttää, korkotukivaltuutta tulee edelleen nostaa hallituskauden aikana kysyntää vastaavasti.

Käynnistysavustukset

Helsingin MAL-seudulla käynnistysavustus on 10 000 euroa asuntoa kohden ja Tampereen, Turun ja Oulun MAL-seuduilla 3 000 euroa asuntoa kohden. Kaikilla MAL-sopimusalueilla myönnetään lisäksi puurunkoisiin asuinkerrostaloihin 5 000 euron asuntokohtainen käynnistysavustus. Myöntövaltuus MAL-sopimusalueille on 39 miljoonaa euroa.

Lisäksi vuoden 2021 talousarviossa ehdotetaan, että MAL-sopimusalueiden ulkopuolisissa kunnissa määräaikainen käynnistysavustus olisi 2 000 euroa asuntoa kohden. Budjettiehdotuksen mukaan avustuksen voisi kuitenkin saada vain puurunkoisiin kerrostaloihin. Hallituksen neljännessä lisätalousarviossa vuodelle 2020 oli rakennusalan elvytystoimena mukana käynnistysavustuksen maksaminen MAL-sopimusalueiden ulkopuolisille alueille. Avustus on 1 000 euroa asuntoa kohden, ja se myönnetään 2 000 eurolla korotettuna, mikäli kohde on puurunkoinen kerrostalo.

Vuoden 2021 talousarvioesityksessä esitetään näin ollen MAL-alueiden ulkopuolisille alueille avustusta vain puurunkoisiin asuinkerrostaloihin. Samalla avustuksen määrä pienenee 1 000 euroa asuntoa kohden. Nykyinen avustus ehtisi siis olla voimassa vain puoli vuotta. KOVA ei pidä järkevänä näin lyhytaikaisia avustuksia, vaikka kyse onkin elvytystoimesta. Avustusten muuttaminen puolen vuoden hakuajan jälkeen ei tue valtion avustusten ennakoitavuutta eikä avustusta ole näin lyhyessä ajassa ehditty hakea ja hyödyntää täysimääräisesti. Avustuksella ei myöskään puolen vuoden aikana ehditä käynnistää uusia hankkeita. Ennakoitavuus on tärkeää alan toimijoiden kannalta, ja se häiriintyy, jos avustusten myöntämisen perusteita ja määrää muutetaan näin olennaisesti näin lyhyen ajan sisällä.

KOVA esittää, että MAL-sopimusalueiden ulkopuolisissa kunnissa myönnetään käynnistysavustus niille, jotka rakennuttavat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisia vuokra-asuntoja muille kuin erityisryhmille. Avustus olisi 1 000 euroa asuntoa kohden. Lisäksi

myönnettäisiin erillinen 2 000 euron asuntokohtainen avustus puurunkoisille asuinkerrostaloille. Avustusvaltuuden määrä olisi 2,0 miljoonaa euroa vuonna 2021. Avustuksen ja myöntövaltuuden määrä olisi sama kuin LTA4/2020:ssa.

Budjettivaikutus: MAL-sopimusalueiden ulkopuolisten alueiden käynnistysavustuksen nostaminen + 1,0 miljoonalla eurolla TAE2021 tasoon nähden, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon

Energiatehokkuusavustukset

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 40 miljoonan euron suuruista avustusvaltuutta asuinrakennuksille energiatehokkuuden parantamiseen. Avustusta voidaan myöntää taloyhtiöille ja yksityishenkilöille. ARA-yhteisöjen energiatehokkuusavustus on sidottu perusparannukseen myönnettävään korkotukilainaan. KOVA pitää hyvänä, että avustuksella voidaan edistää energiatehokkuuden ja vähähiilisyyden parantamista olemassa olevassa rakennuskannassa.

Sen sijaan KOVA ei ole tyytyväinen siihen, että avustuksen saaminen ei ole mahdollista niille väestöltään väheneville alueille, joilla toimiville vuokrataloyhteisöille ei voida myöntää korkotukilainoitusta.

Avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 10 miljoonan euron myöntövaltuutta arava- ja korkotukivuokra-asuntojen kunnostamiseen ikääntyneille sopivaksi väestöltään vähenevillä alueilla. Määrä on 5,0 miljoonaa enemmän kuin vuoden 2020 talousarviossa ja KOVA pitää avustuksen määrää riittävänä. Avustus lisää vuokrataloyhtiöiden mahdollisuuksia korjata kiinteistökantaansa ikääntyneille sopivaksi ja kysyntää vastaavaksi. Avustus mahdollistaa esteettömien ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamisen ikääntyneille myös väestöltään vähenevillä alueilla.

Purkuavustus ja -akordit

Talousarvioesityksessä on esitetty purkuavustusten myöntämisvaltuudeksi 8,0 miljoonaa euroa. Määrä on sama kuin vuoden 2020 talousarviossa. KOVA pitää tärkeänä, että väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöitä tuetaan, jotta kiinteistökantaa voidaan sopeuttaa vähenevään kysyntään.

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 sama kuin vuoden 2020 talousarviossa. Purkuakordeilla kannustetaan vuokrataloyhtiöitä huolehtimaan ajoissa kiinteistökannastaan. Samalla pienennetään 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 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 samantasoinen kuin vuoden 2020 talousarviossa.

Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntövaltuutta tarvittaessa korottaa, jotta avustusten myöntämisen esteeksi ei muodostu liian alhainen myöntövaltuus.

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.

Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,13 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristönhoidon avustamiseen. Talousarvioesityksessä oleva määräraha on 0,1 miljoonaa pienempi kuin vuoden 2020 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 2021 talousarviossa vähintään samalla tasolla kuin vuonna 2020.

Budjettivaikutus: järjestöavustuksien korottaminen + 0,1 miljoonalla eurolla vuodessa TAE2021 tasoon nähden, mom. 35.01.65 Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon

Helsingissä 15.10.2020,

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