HE 154/2022 vp valtion talousarvio 2023

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus 7.10.2022

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

KOVA

KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. **KOVA täytti 9 vuotta 29.8.2022.**
    - KOVAn aiempi nimi oli Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry (8/2013-11/2020).
- KOVA on ainoa vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvoja Suomessa.
- KOVAn tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAn jäseninä on vuokrataloyhteisöjä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä asumisoikeusyhteisöjä, jotka kaikki toimivat omakustannusperiaatteella.
- Lisätietoja https://www.kovary.fi/.

KOVA

KOVA lukuina

- 115 jäsenyhtiötä.
- KOVAn jäsenillä on omistuksessaan noin 310 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa yli 100 kunnan alueella Suomessa.
    - Jäsenillämme asuu noin 500 000 henkilöä.
- KOVAn jäsenet omistavat
    - yli 80 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
    - noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista ja
    - noin 85 prosenttia kaikista ASO-asunnoista.
- KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen.
    - KOVAn jäsenet rakennuttavat noin 75 prosenttia kaikesta ARA-asuntotuotannosta ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntotuotannosta.

KOVA

Yleistä ARA-asuntokannan asuntomarkkinatilanteesta

- Asuntomarkkinoiden polarisaatio jatkuu
  - Asuntojen vuokrat ja hinnat eriytyvät vahvasti alueittain.
  - Kasvukeskuksiin tarvitaan lisää etenkin kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

    -> Työvoiman liikkuvuutta edistävä toimenpide.
- Valtion roolia asuntopolitiikassa vahvistettava
  - Tuotantotukijärjestelmää (=korkotukijärjestelmä) vahvistettava ja kehitettävä ehdoiltaan kannustavaksi. Se mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon.
  - Väestöltään vähenevillä alueilla ARA-asuntokantaa sopeutettava vähenevään kysyntään.
- Covid19-epidemialla ei ole ollut pitkäaikaisia vaikutuksia ARA-asuntomarkkinoihin.
- Kustannuskehitys nyt haasteena niin peruskorjausten kuin uudistuotannon hintojen suhteen.
- Kustannuskehitys on ollut vuonna 2022 haasteena niin peruskorjausten kuin uudistuotannon hintatasojen suhteen, mutta rakentamisen volyymit ovat hieman laskemassa vuonna 2023, mikä helpottanee kustannuskehityspaineita jatkossa.

KOVA

Yleistä talousarvioesityksestä

- Vuoden 2023 talousarvioesitys on YM:n pääluokan (35) ja valtion tukeman asuntopolitiikan osalta sisällöltään monin osin samanlainen kuin TA2022.
- Myönteistä:
  - Korkotukilainoituksen lainavaltuuden (1,95 Mrd. Euroa) säilyminen TA2022 tasolla.
  - Erityisryhmien investointiavustusvaltuus nousee 30 MEurolla TA2022 nähden.
- Kielteistä:
  - Purkuavustusten avustusvaltuuden aleneminen 3 MEurolla TA2022 nähden.
  - Asumisneuvonnan lakisääteistämisen toteuttamatta jättäminen sekä asumisneuvonnan kehittämisen ja laajentamisen määrärahan niukkuus.

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (mom. 35.20.60)

- Korkotukilainavaltuus
  - 1,95 Mrd. Euron valtuus määritelty yli 9 000 asunnolle.
  - KOVA on tyytyväinen korkotukilainavaltuuden tasoon.
  - Merkittävä osa lisälainavaltuudesta menee vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kasvaviin peruskorjaustarpeisiin.
  - Yli puolet (27 000) asumisoikeusasunnoista (52 000) on rakennettu 1990-luvulla ja nämä 1990-luvulla rakennetut kohteet ovat nyt tulossa ensimmäisten suurempien peruskorjausten eteen.
  - Ehdotetun tasoiselle korkotukilainavaltuudelle on tarve koko 2020-luvun ajan peruskorjaustarpeista johtuen.
- Käynnistysavustukset MAL-alueilla
  - Käynnistysavustusvaltuus (39 MEuroa) on KOVAn mielestä riittävä.

KOVA

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (mom. 35.20.60) (jatkuu)

- Energiatehokkuusavustukset ja avustukset kaukolämpölaitteistojen uusimiseen matalalämpötilaiseen kaukolämpöön soveltuviksi
  - Erittäin tärkeä avustusmuoto kiinteistökannan energiatehokkuuden parantamiseksi ja vähähiilisyyden edistämiseksi.
  - Energiatehokkuusavustus tarkoitettu taloyhtiöille, yksityishenkilöille ja ARA-kiinteistönomistajille.
  - ARA-kiinteistöjen omistajien näkökulmasta ongelma on, että energiatehokkuusavustuksen saaminen on sidottu perusparannuskorkotukilainan ottamiseen – muilla hallintamuodoilla ei ole tätä velvoitetta!
  - Peruskorjauskorkotukilainoja ei voida myöntää kaikille alueille Suomessa. Näillä alueilla toimivat vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöt jäävät siis ilman näitä energiatehokkuusavustuksia.
  - Avustusvaltuus 69,1 MEuroa vuodelle 2023 – valtuuden käyttöä on seurattava ja avustusvaltuutta tarvittaessa nostettava.

KOVA

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (mom. 35.20.60) (jatkuu)

- Purkuavustus ja –akordit
  - ARA-kiinteistökannan sopeuttaminen, etenkin purkaminen, on väestöltään vähenevillä alueilla tärkeää paitsi vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten mahdollistamiseksi, myös valtion riskien vähentämiseksi.
  - ARA-kiinteistökannan sopeuttamistarpeet kasvukeskusten ulkopuolella eivät ole ainakaan vähenemässä nykyisestä.
  - Purkuavustusvaltuus 5 MEuroa (-3 MEuroa vähemmän kuin TA2022). Vuosina 2020-2022 voimassa olleella korotetulla purkuavustuksella (enintään 90 prosenttia) on ollut selkeä kannustinvaikutus ARA-kannan tyhjien asuntojen vähenemiseen. Harmillista, että korotettu purkuavustus päättyy vuoden 2022 lopussa.
  - *KOVA esittää, että purkuavustusvaltuutta nostetaan 3,0 MEurolla TAE2023 nähden.*
  - Purkuakordivaltuus 8 MEuroa – KOVA arvioi akordivaltuuden olevan riittävä vuodelle 2023.

KOVA

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (mom. 35.20.60) (jatkuu)

- Erityisryhmien investointiavustus
  - Avustusvaltuus 120 MEuroa (+30 MEuroa enemmän TA2022 nähden).
    - Avustukselle on ollut kasvavaa kysyntää.
  - Tärkeää olisi, että ARA ei ottaisi enää uudelleen käyttöön määräaikaista avustushakua erityisryhmien investointiavustukseen, koska se hidastaa kaikkien erityisryhmähankkeiden etenemistä.
  - Avustusvaltuuden riittävyyttä tulee seurata ja tarvittaessa nostaa valtuuttaa vuoden 2023 aikana.
- ARA:n kehittämistoiminnan avustus
  - Avustuksen taso on ollut 0,7 MEuroa alusta alkaen.
  - Avustusvaltuuteen olisi syytä tehdä reilu indeksikorotus.
  - *KOVA esittää, että avustusta nostetaan 0,3 MEurolla TAE2023 nähden.*

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (mom. 35.20.31)

- Hallitusohjelman mukaan asumisneuvonnasta tehdään lakisääteistä ja se ulotetaan koskemaan kaikkea asumista ja kaikkia asumisen hallintamuotoja.
- Hallitusohjelman kirjauksesta ja eduskunnan vuonna 2021 vuoden 2022 talousarvion hyväksynnän yhteydessä hyväksymästä lausumasta huolimatta asumisneuvonnasta ei ole tulossa lakisääteistä.
- Sen sijaan asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen ehdotetaan 4,0 MEuron avustusta vuodelle 2023. Avustus on +1,0 MEuroa suurempi TA2022 nähden.
- Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen ei valitettavasti etene myönteisesti asiaa koskevan lakiesityksen (HE 129/2022 vp) vuoksi.

KOVA

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (mom. 35.20.31) (jatkuu)

- Lakiesitys vaarantaa olemassa olevat asumisneuvontapalvelut, jos niitä ei voida laajentaa, sillä lakiesityksen mukaan nykyisiä asumisneuvontapalveluita avustettaisiin jatkossa vain, jos niitä laajennetaan.
- Ehdotettu määräraha (4,0 MEuroa) ei todennäköisesti tule riittämään asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Lisämäärärahan tarve lienee ainakin +2 MEuroa.
- KOVA esittää, että
    - *1) Eduskunta selvittää asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen tarvittavan todellisen määrärahatarpeen, ja*
    - *2) Eduskunta muuttaa vuoden 2023 talousarvioesitystä siten, että budjettimomentin 35.20.31 määräraha on sillä tasolla, että asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen on toteutettavissa kuntien todellisiin tarpeisiin perustuen.*

KOVA

Muut menot

- Avustukset järjestöille (mom. 35.01.65)
  - Ehdotettu avustusmääräraha 2,13 MEuroa.
  - Määräraha on 0,35 MEuroa pienempi kuin TA2022 avustusmääräraha.
  - *KOVA pitää tärkeänä, että jos eduskunta osoittaa lisää avustusmäärärahaa järjestöille, ne osoitettaisiin tällöin yleiseen määrärahavaltuuteen, jolloin lisärahoitus hyödyttäisi laajempaa joukkoa järjestöjä.*

Lisätietoja

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs.

00100 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

https://www.kovary.fi/