LAUSUNTO

17.10.2023

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 41/2023 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2024

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 2.10.2023

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2024, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 126 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 320 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 130 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2023 yhteensä lähes 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleistä valtion tuella rakennetun asuntokannan asuntomarkkinatilanteesta

Väestö- ja elinkeinorakenteen muutos sekä kaupungistuminen vaikuttavat asuntomarkkinoihin merkittävästi. Asuntomarkkinoiden polarisoitumiskehitys jatkuu. Väestöltään kasvavilla alueilla on pulaa erityisesti kohtuuhintaisista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista, toisaalta väestöltään vähenevillä alueilla kärsitään tyhjien asuntojen ongelmasta. Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä jatkaa kasvuaan kasvavilla alueilla. Toimivat asuntomarkkinat ovat myös tärkeitä alueen muun talouskehityksen kannalta. Varsinkin kasvavilla kaupunkiseuduilla kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen saatavuus mahdollistaa työvoiman liikkumisen ja talouskasvun.

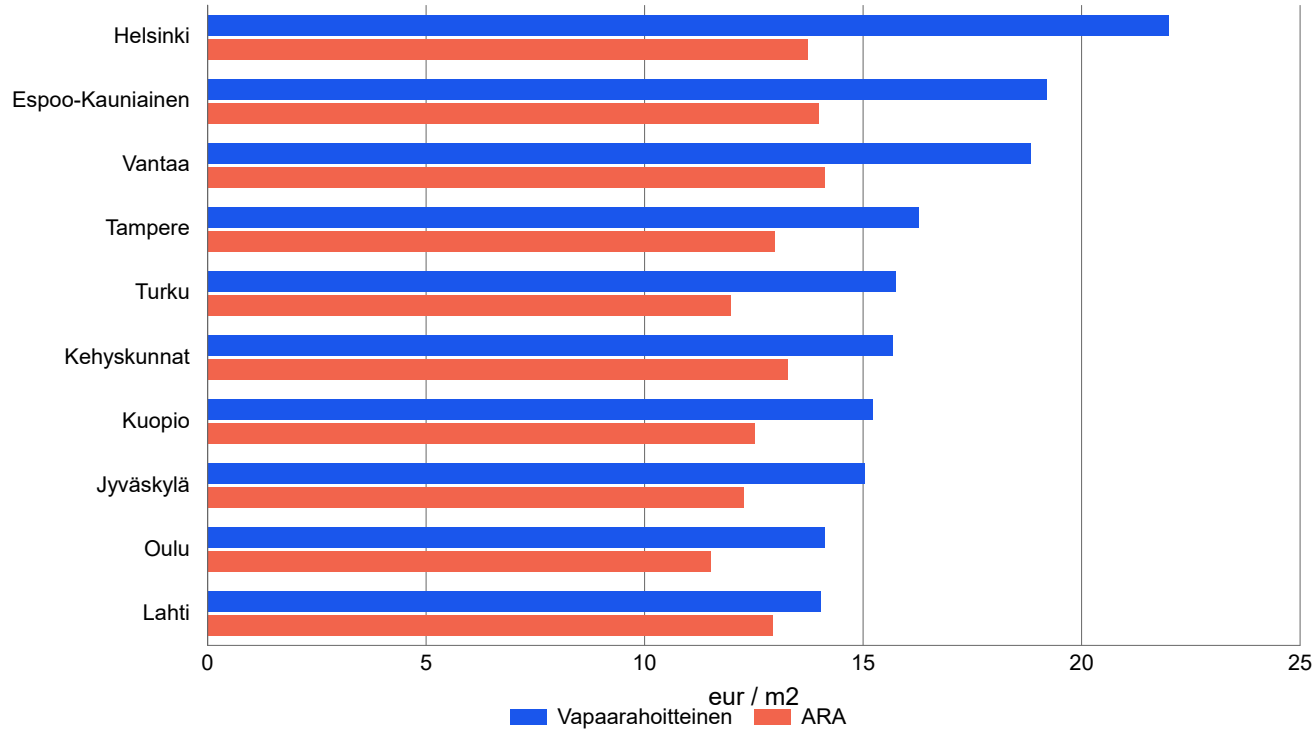
KOVA arvioi, että syksyllä 2023 eduskunnan päätettäviksi tulevat sosiaaliturvan heikennykset lisäävät entisestään etenkin kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntää.

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kysyntä suurta

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. Myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa edustavien asumisoikeusasuntojen kysyntä on merkittävää etenkin kasvukeskuksissa.

Samaan aikaan kun kysyntä kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin on vahvaa, myös ARA-vuokrien ero markkinavuokriin on pysynyt suurena. Helsingissä ARA-vuokrat ovat yli 60 prosenttia pienemmät kuin markkinavuokrat, ja Espoossa ja Vantaalla ero on yli 30 prosenttia.

Vapaarahoitteisten- ja ARA-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 2. neljännes 2023



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

Rakentamisen suhdannenäkymät

Rakentamisen yleinen suhdannetilanne on tällä hetkellä katastrofaalinen. Rakennusteollisuus RT arvioi, että vuonna 2023 asuntorakentamisen aloitukset jäävät 16 000 asuntoon. Tästä valtion tukemaa asuntotuotantoa olisi noin puolet.

KOVAn jäsenet rakennuttavat kaikesta valtion tuella rakennettavasta ARA-asuntotuotannosta noin 75 prosenttia ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntotuotannosta. KOVAn jäsenet ovat aikeissa aloittaa vuonna 2023 yhteensä noin 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen. Luku perustuu KOVAn jäseniltään keräämään tietoon.

Hallitus on budjettiriihessään 19.9.2023 päättynyt toimista, joilla tuetaan rakennusalaa. KOVA pitää päätöksiä valitettavan vaatimattomina ja vaillinaisina. KOVAn mielestä hallituksen olisi kannattanut tehdä päätöksiä, joilla olisi saatu lisättyä valtion tukemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja korjausrakennuttamista. KOVA on toimittanut hallituspuolueille sekä ympäristöministeriölle että valtiovarainministeriölle elo-syyskuussa 2023 lukuisia ehdotuksia kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja korjausrakennuttamisen vauhdittamiseksi.

KOVAn mielestä valtiovarainministeriön 9.10.2023 julkaisema suhdanne-ennuste Suomen talouden näkymistä on erittäin optimistinen ja selvästi positiivisempi kuin kenenkään muun ennustelaitoksen tähän mennessä antama suhdanne-ennuste. KOVAn käsitys rakennusalan suhdannetilanteesta on se, että vaikeudet jatkuvat vielä ainakin vielä koko vuoden 2024.

Rakennusalan suhdannetilannetta vaikeuttaa se, että uusille asunnoille, pois lukien kohtuuhintainen asuntotuotanto, ei ole tällä hetkellä kysyntää, sillä tällä hetkellä suurissa kaupungeissa on paljon vapaarahoitteisesti rakennettuja asuntoja tyhjinä. Tämä myös johtaa siihen, että hallituksen toiveista huolimatta on erittäin epätodennäköistä, että esimerkiksi 10 vuoden korkotukimallilla saataisiin vuokra-asuntotuotantoa liikkeelle. KOVA haluaa korostaa, että 10 vuoden korkotukimallilla toteutettava asuntotuotanto ei ole kohtuuhintaista, vaan käytännössä markkinahintaista. KOVAn mielestä ei ole perusteltua, että valtion tukijärjestelmillä toteutetaan markkinahintaista asuntotuotantoa.

Sen sijaan KOVA katsoo, että hallituksen tulisi tehdä toimia, joilla saataisiin lisättyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Sitä voidaan toteuttaa 40 vuoden korkotukimallilla. Tälle asuntokannalle on suurta kysyntää tällä hetkellä. KOVA ennakoi edullisimpien valtion tuella rakennettavien asuntojen kysynnän entisestään kasvavan muun muassa sosiaaliturvan leikkausten ja indeksijäädytysten vuoksi.

KOVA korostaa, että kohtuuhintaisilla asuntotoimijoilla olisi mahdollisuus käynnistää nykyistä enemmän kohtuuhintaista asuntotuotantoa, jos yhtiöt saisivat ARA-asuntotuotantoon soveltuvia tontteja nykyistä enemmän.

Lisäksi KOVA korostaa, että hallituksen tulisi päättää toimista, joilla voitaisiin tukea korjausrakentamista. Suomessa oleva rakennuskanta vanhenee ja iso osa rakennuskannasta on rakennettu 1970-1990 -luvuilla. Tähän rakennuskantaan kohdistuu sen iästä johtuen paljon erilaisia korjaustarpeita. Näiden korjausten toteutumisen varmistamiseksi olisi tarkoituksenmukaista tukea korjausrakentamista esimerkiksi korjausavustuksella. KOVAn jäsenistölläkin on suuri osa rakennuskannasta rakennettuna em. vuosikymmeninä.

KOVA toteaa, että tässä rahoitusmarkkinatilanteessa, jossa korkotaso on noussut lyhyessä ajassa merkittävästi, ja jolloin paineet omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden vuokrien ja käyttövastikkeiden korottamiseen ovat merkittävät, pyritään yhtiöissä ensimmäiseksi sopeuttamaan kustannuksia siten, että muun muassa kaikkea ei-välttämätöntä korjaustoimintaa siirretään toteutettavaksi myöhemmin. Tämä väistämättä heikentää osaltaan rakennusalan suhdannetilannetta. KOVA alleviivaa, että mikäli korjausrakentamiseen olisi käytettävissä avustuksia, suunniteltuja korjauksia voitaisiin myös tässä rahoitusmarkkinatilanteessa toteuttaa alkuperäisten aikataulujen mukaisesti.

<u>Väestöltään vähenevien alueiden tukeminen</u>

Alueelliset erot rahoituksen saatavuudessa lisäävät polarisaatiota. Myös väestöltään vähenevillä alueilla asuntokantaa tulisi voida uudistaa vastaamaan paremmin muuttuviin tarpeisiin ja korjata esteettömäksi ja energiatehokkaammaksi.

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 kuntaomisteisten 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.

Sosiaaliturvan leikkaukset hallituskaudella

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelma pitää sisällään lukuisia ja merkittäviä sosiaaliturvan leikkauksia ja indeksijäädytyksiä. Monet toimista kohdistuvat kaikkein pienituloisimmille ja heikoimmassa asemassa oleville, kuten työttömille. Moni näistä henkilöistä asuu KOVAn jäsenyhtiöiden asunnossa.

KOVA on huolissaan sosiaaliturvan leikkausten ja indeksijäädytysten vaikutuksista pienituloisten ihmisten toimeentuloon. Toimet tulevat tarkoittamaan toimeentulotuen käytön kasvua. Toimeentulotuki on erittäin byrokraattinen tukimuoto, ja se vaikeuttaa ihmisten mahdollisuuksia parantaa taloudellista tilannettaan. KOVA pelkää, että leikkaukset ja indeksijäädytykset tulevat lisäämään maksuhäiriöitä, häätöjä ja myös asunnottomuutta. KOVA toivoo, että hallitus arvioi uudelleen sosiaaliturvaan kohdistuvia leikkauksia ja kohtuullista niitä.

Sekalaiset tulot, ympäristöministeriön hallinnonala, Siirto Valtion asuntorahastosta (mom. 12.35.20)

Valtion talousarvioesityksessä vuodelle 2024 ehdotetaan tehtävän 500 miljoonan euron ylimääräinen tuloutus Valtion asuntorahastosta (VAR) valtion talousarvioon hallitusohjelmassa linjatun investointiohjelman rahoittamiseksi. Lisäksi Julkisen talouden suunnitelmasta (JTS) selviää, että VAR:sta olisi tarkoitus tulouttaa 200 miljoonaa euroa vuonna 2025 ja vielä 100 miljoonaa euroa vuonna 2026. Yhteensä tämä tekee siis 800 miljoonaa euroa.

KOVA vastustaa jyrkästi ehdotettua yhteensä 800 miljoonan euron tuloutusta Valtion asuntorahastosta ja pitää päätöstä vastuuttomana rahaston tulevaisuuden kannalta. KOVA pitää myös erittäin epäonnistuneena hallituksen päätöstä ulottaa VAR osaksi valtiontalouden kehyksiä, kun kyse on rahastosta maksettavista avustuksista.

Valtion Asuntorahasto on tarkoitettu valtion asuntopolitiikan välineeksi ja kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistämiseen, ei erilaisten asuntosektorin ulkopuolisten investointien rahoittamiseen. Kyse on periaatteellisesti merkittävästä asiasta. Pääomien irrottaminen VAR:sta muihin tarkoituksiin on myös vastoin rahaston sääntöjä. Asuntorahaston varallisuus on kertynyt valtion arava-lainoista ja niiden lyhennyksistä. KOVA pitää välttämättömänä, että VAR:n varoja käytettäisiin jatkossakin vain rahaston sääntöjen mukaisiin käyttötarkoituksiin, kuten kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseen.

KOVA huomauttaa, että vaikka VAR:n tase onkin nyt noin 5,6 miljardia euroa, rahaston sitoumukset ulottuvat vuosikymmeniksi eteenpäin. Korkotukilainojen ja vanhojen arava-lainojen laina-ajat ja niihin liittyvät valtion takaussitoumukset kestävät pääsääntöisesti 40 vuotta. Rahastosta on myös maksettu ja on tarkoitus maksaa jatkossakin asuntorakentamiseen liittyvät erilaiset avustukset.

KOVA on huolissaan VAR:n tilanteesta laajemminkin. Rahasto on ollut alijäämäinen jo pidemmän aikaa. Rahasto tarvitsisi pikemminkin uusia tulonlähteitä kuin rahaston olemassa olevien varojen käyttöä muihin

kuin asumisen tarkoituksiin. KOVA on jo kahden aiemman hallituskauden aikana ilmaissut huolensa rahaston rahoitusasemasta pitkällä aikavälillä.

Mitä tulee VAR:n ulottamiseen osaksi valtiontalouden kehyksiä, KOVA pitää päätöstä äärimmäisen epäonnistuneena. Tiedossa toki on ollut, että valtiovarainministeriö on jo pitkään halunnut liittää valtion talousarvion ulkopuolisen Valtion asuntorahaston osaksi kehysbudjetointia. KOVA toteaa, että VAR:n liittäminen budjettitalouden piiriin tulee vaikeuttamaan esimerkiksi rakennusalan elvytystoimia. Tämä voidaan nähdä tapahtuneen jo nyt, koska valtion elvytystoimet rakennusalan tämänhetkisessä suhdanneahdingossa ovat erittäin puutteelliset.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta peruu Valtion asuntorahastosta tehtävät yhteensä 800 miljoonan euron ylimääräiset tuloutukset vuosina 2024-2026 ja etsii vaihtoehtoiset tulonlähteet em. tuloutuksille. Lisäksi KOVA esittää, että eduskunta vuoden 2024 talousarvion hyväksyessään hyväksyisi lausuman, joka edellyttäisi hallitusta poistamaan Valtion asuntorahaston valtiontalouden kehyksistä ja siirtämään rahaston kokonaisuudessaan takaisin valtion talousarvion ulkopuoliseksi rahastoksi.

ARA-asuntojen uudistuotannon korkotukilainavaltuus ja ARA-asuntotuotannon tuet (mom. 35.20.60)

Korkotukilainavaltuus

Talousarvioesityksessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi ehdotetaan 1 500 miljoonaa euroa vuodelle 2024. Tällä voidaan toteuttaa 6 300 valtion tukemaa asuntoa. Korkotukilainavaltuus on 450 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuonna 2023.

KOVA on huolissaan korkotukilainavaltuuden tasosta. KOVAn mielestä tässä tilanteessa tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista, 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa. KOVA on esittänyt, että rakennusalan suhdannetilanteen helpottamiseksi korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta nostettaisiin 1 100 miljoonalla eurolla ehdotetusta 2 600 miljoonaan euroon. Tällä arvioitaisiin voitavan käynnistää 13 000 ARA-asunnon rakennuttaminen. KOVA toteaa, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta menee joka tapauksessa osa ARA-kohteiden, erityisesti asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeisiin.

ARA-toimijoilla on kasvavia peruskorjaustarpeita asuntokannassaan. Suuri osa ARA-kohteista on rakennettu 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla. Korjaustarpeet kasvavat nykyisestä etenkin asumisoikeusasuntokannassa, josta yli puolet, noin 27 000 asuntoa on rakennettu 1990-luvulla. Nämä 1990-luvulla rakennetut kohteet ovat tulossa ensimmäisten suurempien peruskorjausten eteen 2020-luvun aikana. Koska asumisoikeuskohteet ovat ns. pysyvien ARA-rajoitusten piirissä, näiden kohteiden peruskorjaus ei ole käytännössä mahdollista taloudellisesti järkevästi muuten kuin korkotukilainoituksella.

KOVA vastustaa hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon korkotukilainahakemusten vastaanottaminen ARA:ssa 1.1.2024 lukien ja lopettaa uusien asumisoikeuskohteiden lainapäätösten tekeminen vuoden 2024 aikana, eli toisin sanoen lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen rakentaminen hallitusohjelman mukaisesti. KOVA ei pidä asuntopoliittisesti eikä myöskään suhdannepoliittisesti millään tavoin perusteltuna asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettamista. Asumisoikeusasunnoilla on asuntopoliittinen merkitys ja tarve etenkin kasvukeskuksissa. Asumisoikeusasuntotuotannon jatkaminen ei lisää millään tavoin valtion menoja nykyisestä.

Asumisoikeusasuntoja on viime vuosina aloitettu rakentamaan keskimäärin noin 1 700 asuntoa vuosittain. Asumisoikeusasuntoja rakennetaan kysyntään pohjautuen, joten niille on edelleen olemassa asuntopoliittista tarvetta. KOVA toteaa myös, että huomattava osa asumisoikeusasuntoihin muuttavista henkilöistä tulee ARA-vuokra-asunnoista. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen siten vähentää vapautuvia ARA-vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen tarkoittaa myös merkittäviä valtion verotuottojen ja veroluonteisten maksujen tuottojen vähentymistä.

Jos asumisoikeusasuntojen uudistuotanto lopetetaan, vähentää se Suomeen tulevaa arvonlisäystä noin 330 miljoonalla eurolla vuodessa. Laskelma on tehty oletuksella, että asuntojen keskipinta-ala on 55 neliömetriä ja rakentamiskustannus noin 3 500 euroa neliötä kohden. Samalla tämä tarkoittaa sitä, että valtiolta jää saamatta veroja ja veroluonteisia maksuja asumisoikeusasuntotuotannon rakennuttamisesta lähes 150 miljoonaa euroa. Rakentamisen hinnasta veroja ja veroluonteisia maksuja on 46 prosenttia. Pelkästään arvonlisäverotuottojen osuus on lähes 80 miljoonaa euroa. 1 700 asunnon rakennuttamisen laskennallinen työllisyysvaikutus on noin 5 000 henkilötyövuotta. Laskennassa on käytetty oletuksena sitä, että 1 miljoona euroa luo työllisyyttä noin 15 henkilötyövuotta sisältäen alihankinnan.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa korkotukilainavaltuutta +1 100 miljoonalla eurolla TAE2024 nähden, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon. Edelleen KOVA esittää, että eduskunta valtion vuoden 2024 talousarvion hyväksyessään hyväksyisi lausuman, jonka mukaisesti eduskunta edellyttäisi, että asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa jatketaan.

Käynnistysavustukset

KOVA on erittäin huolissaan, että valtion talousarvioesityksessä ei ole mitään mainintoja maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten mukaisista avustuksista, kuten käynnistysavustuksista ja kunnallistekniikka-avustuksista.

KOVA esittää, että eduskunta osoittaa vuoden 2024 talousarviossa MAL-sopimusalueiden ARA-vuokra-asuntotuotannon käynnistysavuksiin saman määrärahavaltuuden kuin vuoden 2023 talousarviossa, eli 39 miljoonaa euroa. Edelleen KOVA esittää, että eduskunta päättäisi, että käynnistysavustuksen suuruus on Helsingin seudulla 10 000 euroa ja Tampereen, Turun sekä Oulun seuduilla 3 000 – 5 000 euroa asuntoa kohden. Lisäksi KOVA esittää, että kaikilla MAL-sopimuksiin sitoutuneilla seuduilla vähähiilisille ARA-kohteille myönnetään lisäksi 5 000 euron erillinen asuntokohtainen käynnistysavustus.

KOVA pitää perusteltuna, että myös MAL-alueiden ulkopuolisilla alueilla, kuten maakuntien keskuskaupungeissa, otettaisiin käyttöön ARA-vuokra-asuntojen käynnistysavustus.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta osoittaa 39 miljoonan euron avustusvaltuuden MAL-sopimusalueiden käynnistysavustuksille ja päättäisi, että muille kuin erityisryhmille tarkoitetussa, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisia vuokra-asuntoja rakennettaessa käynnistysavustuksen suuruus on Helsingin seudulla 10 000 euroa ja Tampereen, Turun sekä Oulun seuduilla 3 000 – 5 000 euroa edellä tarkoitettua asuntoa kohden. Kaikilla MAL-sopimuksiin sitoutuneilla seuduilla vähähiilisille ARA-kohteille myönnetään lisäksi 5 000 euron erillinen asuntokohtainen käynnistysavustus edellä tarkoitettua asuntoa kohden. Avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon.

Muut avustukset

KOVA pitää erittäin valitettavana sitä, että hallitus ei vuoden 2024 talousarvioesityksessään esitä uusia energiatehokkuus- tai korjausavustuksia asuntoyhteisöille.

KOVAn mielestä olisi tarpeen tukea jatkossakin muun muassa energiatehokkuuden parantamista tukevia korjauksia sekä avustaa asuntojen kunnostamista ikääntyneille.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta myöntää momentille 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon sopivaksi katsomansa summan erilaisiin energiatehokkuus- ja korjausavustuksiin.

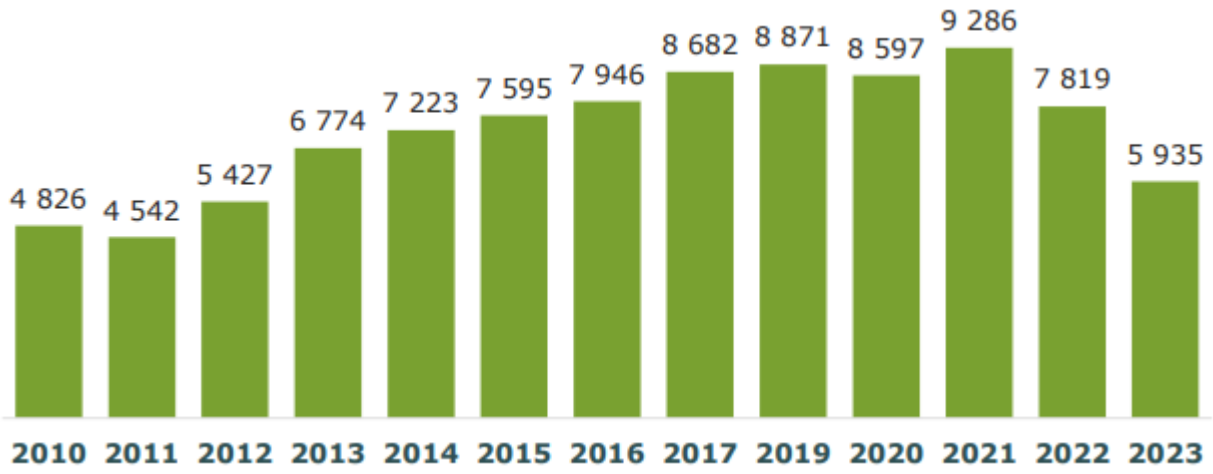
Purkuavustus ja -akordit

Talousarvioesityksessä ehdotetaan aravatalojen purkuavustusten myöntämisvaltuudeksi 5,0 miljoonaa euroa. Määrä on 3,0 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuoden 2022 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. Siksi KOVA pitää perusteltuna, että purkuavustusten myöntämisvaltuus nostettaisiin 8,0 miljoonaan euroon vuodelle 2024. Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustuksen myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus.

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.

Seuraavassa kuviossa kuvataan vähintään kaksi kuukautta tyhjinä olleiden ARA-vuokra-asuntojen määrän kehitystä vuosina 2010-2023.



Lähde: ARA, Asuntomarkkinakatsaus 1/2023

ARA:n Asuntomarkkinakatsauksen 1/2023 mukaan vähintään kaksi kuukautta tyhjänä olleiden ARA-vuokra-asuntojen määrä laski 5 900 asuntoon, kun niitä oli vuotta aiemmin 7 800. Tyhjien asuntojen määrän väheneminen johtuu ennen kaikkea siitä, että ARA-asuntoihin on asutettu Ukrainasta tulevia, tilapäistä suojaa hakevia henkilöitä.

Yleisen yhteiskunnallisen ja veronmaksajien edun 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 vuodelle 2024 aravatalojen purkuakordeille ehdotetaan 8,0 miljoonaan myöntämisvaltuutta. Määrä on sama kuin vuoden 2023 talousarviossa. Purkuakordeilla kannustetaan vuokrataloyhtiöitä huolehtimaan ajoissa kiinteistökannan sopeuttamisesta. 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 purkuavustusten ja -akordien myöntämisvaltuus on riittävällä tasolla myös jatkossa. Myönnettyjen avustusten ja akordien määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustusten ja -akordien myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus. KOVA pitää perusteltuna, että purkuavustuksen enimmäismäärä nostettaisiin pysyvästi 90 prosenttiin.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa purkuavustuksen myöntämisvaltuutta +3,0 miljoonalla eurolla TAE2024 nähden, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon.

Avustukset erityisryhmien asuntotuotantoon

Talousarvioesityksessä ehdotetaan erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävien avustusten myöntämisvaltuudeksi 63 miljoonaa euroa. Ehdotettu avustusvaltuus on peräti 57 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2023 talousarviossa. KOVA pitää erittäin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuutta korotetaan talousarviossa ehdotetusta vuodelle 2024, sillä avustuksille on kasvavaa kysyntää etenkin palveluasuntohankkeissa.

KOVA perustelee näkemystään sillä, että jo nyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella (ARA) on hakemuksia erityisryhmien investointiavustuskohteista noin 200 miljoonan euron edestä. Osalla näistä hankkeista on olemassa lainavaraus ja osalla osapäätös.

Jos erityisryhmien investointiavustuksen avustusvaltuus on 63 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja hallituksen julkisen talouden suunnitelman (JTS) mukaisesti 43 miljoonaa euroa vuosittain vuosina 2025-2027, tarkoittaisi se sitä, että ARA ei voisi ottaa vastaan uusia erityisryhmien investointiavustushankehakemuksia ennen kuin arviolta vuoden 2026 alussa. Tämä johtuu siitä, että jo olemassa olevat hankkeet vievät JTS:n tason mukaiset avustusvaltuudet kokonaisuudessaan.

Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi uusia opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeita ei päästäisi käynnistämään korkeakoulupaikkakunnilla, vaikka hallitus on lisäämässä samaan aikaan korkeakoulujen aloituspaikkoja, ja siten opiskelija-asuntojen kysynnän odotetaan nykyisestä kasvavan.

KOVA pitää perusteltuna, että erityisryhmien investointiavustusvaltuuden taso olisi koko hallituskauden ajan vähintään 100 miljoonaa euroa vuodessa.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuutta +37,0 miljoonalla eurolla TAE2024 nähden, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon. KOVA pitää tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuus on riittävällä tasolla koko hallituskauden ajan.

Tutkimus- ja kehittämistoiminta

Talousarvioesityksessä ehdotetaan, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) saa käyttää Valtion asuntorahaston rahoista enintään 0,7 miljoonaa euroa asumisen kehittämistoiminnan rahoittamiseen ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman perusteella.

Kehittämisavustuksen taso on pysynyt 0,7 miljoonassa eurossa avustuksen käyttöönotosta alkaen. Olisi tarkoituksenmukaista tehdä avustukseen reilu indeksikorotus, sillä inflaation myötä avustusvaltuuden reaaliarvio on heikentynyt.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) käytettävissä olevan kehittämistoiminnan avustusta +0,3 miljoonalla eurolla TAE2024 nähden, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon.

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (mom. 35.20.31)

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,0 miljoonan euron suuruista määrärahaa asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Määrä on 2,0 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2023 talousarviossa.

KOVA pitää erittäin vahingollisena ja käsittämättömänä hallitusohjelman linjausta puolittaa asumisneuvonnan määräraha-avustus avustuksen paremmaksi kohdentamiseksi. KOVA ei ymmärrä miten määrärahaa voitaisiin kohdentaa aiempaa paremmin, sillä näkemyksemme mukaan koko avustus on kohdentunut täysin oikein ja juuri siihen tarkoitukseen mihin se on tarkoitettu. KOVA huomauttaa, että pikemminkin olisi tarve lisätä asumisneuvonnan tukea huomattavasti vuoden 2023 tasosta kuin leikata sitä. Myös hallituksen suunnittelemat sosiaaliturvan leikkaukset ja indeksijäädytykset voivat lisätä asumisneuvonnan tarvetta, koska monet toimista kohdistuvat kaikkein pienituloisimmille ja heikoimmassa asemassa oleville. KOVA arvioi asumisneuvonnan todellisen määrärahatarpeen liikkuvan 6-7 miljoonan euron välillä vuodessa.

KOVAn mielestä kahden miljoonan euron määrärahan leikkaus ei pelasta valtiontaloutta, mutta avustuksen leikkauksen perumisella saataisiin merkittävää vaikuttavuutta. Asumisneuvontaan käytettävät varat maksavat itsensä moninkertaisesti takaisin yhteiskunnalle: Asumisneuvonnalla ennaltaehkäistään asunnottomuutta, koska asumisneuvonnalla asukkaiden vuokravelat ja häädöt vähentyvät. Samalla edistetään yksilön toimintakykyä ja ennaltaehkäistään syrjäytymistä. Asumisneuvonnan vaikuttavuutta on selvitetty esimerkiksi ARA:n vuonna 2019 julkaisemassa Asumisneuvonta Suomessa -raportissa (ARAn raportti 2/2019).

KOVA myös toteaa, että asumisneuvonta tulisi säätää lakisääteiseksi. Vain lakisääteisyys ja sitä kautta valtion rahoitus toiminnalle turvaa asumisneuvonnan vakiintumisen ja pysyvän vaikuttavuuden. Edellisellä hallituskaudella asumisneuvonnan lakisääteistämisen arvioitiin maksavan yhteiskunnalle 9,3 miljoonaa euroa vuodessa, josta valtion osuus olisi ollut 3,0 miljoonaa euroa vuodessa ja kuntien nettokustannus valtionavustuksen jälkeen 6,3 miljoonaa euroa vuodessa.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta lisää budjettimomentin 35.20.31 määrärahaa vähintään +4,0 miljoonalla eurolla TAE2024 nähden.

Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon (mom. 35.01.65)

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,19 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristönhoidon avustamiseen. Talousarvioesityksessä oleva määräraha on 1,108 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2023 talousarviossa.

KOVA pitää tärkeänä, että jos eduskunta osoittaa lisää avustusmäärärahoja järjestöille, ne osoitettaisiin ensisijaisesti yleiseen määrärahavaltuuteen, jolloin lisärahoitus hyödyttäisi laajempaa joukkoa järjestöjä.

LAUSUNTO

17.10.2023

Helsingissä 17.10.2023,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi