# HE 41/2023 vp valtion talousarvio vuodelle 2024

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus
17.10.2023

Vilma Pihlaja
Lakimies
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

# KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. **KOVA täytti 10 vuotta 29.8.2023.**
    - KOVAn aiempi nimi oli Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry (8/2013-11/2020).
- KOVA on ainoa vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden edunvalvoja Suomessa.
- KOVA tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhtiöille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAn jäseninä on vuokrataloyhtiöitä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä asumisoikeusyhtiöitä, jotka kaikki toimivat omakustannusperiaatteella.
- Lisätietoja https://www.kovary.fi/.

KOVA

# KOVA lukuina

- 126 jäsenyhtiötä
- KOVAn jäsenillä on omistuksessaan yli 320 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa noin 130 kunnan alueella Suomessa.
    - Jäsenillämme asuu yli 500 000 henkilöä.
- KOVAn jäsenet omistavat
    - noin 80 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
    - noin 70 prosenttia kaikista ARA-vuokra-asunnoista ja
    - yli 80 prosenttia kaikista ASO-asunnoista.
- KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2023 yhteensä lähes 6 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen.
    - KOVAn jäsenet rakennuttavat kaikesta ARA-asuntojen uudistuotannosta noin 75 prosenttia ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntojen uudistuotannosta.

KOVA

# Yleistä ARA-asuntokannan asuntomarkkinatilanteesta

- Asuntomarkkinoiden polarisoitumiskehitys jatkuu
  - Asuntojen vuokrat ja hinnat eriytyvät vahvasti alueittain.
- Kasvukeskuksiin tarvitaan lisää etenkin kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.
  - ➢ Työvoiman liikkuvuutta ja alueen talouskasvua edistävä toimenpide.
  - Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on vahvaa erityisesti kasvukeskuksissa: KOVAn jäsenyhtiöissä asuntohakemusten määrä on kasvanut viime vuosien aikana huomattavasti, myös vuonna 2023.
  - Myös asumisoikeusasuntojen kysyntä on merkittävää etenkin kasvukeskuksissa.
  - KOVA arvioi, että syksyllä 2023 eduskunnan päätettäviksi tulevat sosiaaliturvan heikennykset lisäävät entisestään etenkin kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntää.
- Väestöltään vähenevillä alueilla haasteena erityisesti rahoituksen saaminen asuntojen peruskorjaukseen.
  - Yhtiöt tarvitsevat tukea, jotta kiinteistökantaa voidaan sopeuttaa.

KOVA

# Yleistä talousarvioesityksestä

- ARA-asuntotuotannon ja korjausrakentamisen tuki riittämätön.
- Korkotukivaltuuden pienentyminen vuoden 2023 tasosta.
- Eritysasumisen investointiavustusvaltuuden pienentyminen.
- Tuloutukset Valtion Asuntorahastosta (VAR) muihin kuin asumisen avustuksiin.
- Talousarvioesitykseen ei sisälly MAL-sopimusten mukaisia ARA-vuokra-asuntotuotannon käynnistysavustuksia.

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

- Talousarvioesityksessä vuodelle 2024 ehdotetaan tehtävän 500 miljoonan euron ylimääräinen tuloutus Valtion asuntorahastosta (VAR) valtion talousarvioon hallitusohjelmassa linjatun investointiohjelman rahoittamiseksi. Lisäksi Julkisen talouden suunnitelman (JTS) mukaan VAR:sta olisi tarkoitus tulouttaa yhteensä 300 miljoonaa euroa vuosina 2025-2026.
- **KOVA vastustaa jyrkästi ehdotettua yhteensä 800 miljoonan euron tuloutusta Valtion asuntorahastosta ja pitää päätöstä vastuuttomana rahaston tulevaisuuden kannalta.**
- Valtion Asuntorahasto on tarkoitettu valtion asuntopolitiikan välineeksi ja kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistämiseen, ei erilaisten asuntosektorin ulkopuolisten investointien rahoittamiseen. Asuntorahaston varallisuus on kertynyt valtion arava-lainoista ja niiden lyhennyksistä.
- 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 takausvastuut kestävät pääsääntöisesti 40 vuotta**.

KOVA

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

- KOVA on huolissaan VAR:n tilanteesta laajemminkin. Rahasto on alijäämäinen, ja tarvitsee ennemminkin uusia tulonlähteitä.
- Päätös VAR:n ulottamisesta osaksi valtiontalouden kehyksiä on äärimmäisen epäonnistunut: se tulee vaikeuttamaan esimerkiksi rakennusalan elvytystoimia.
    - Jo nyt valtion elvytystoimet rakennusalan tämänhetkisessä suhdanneahdingossa ovat erittäin puutteelliset.
- **KOVA pitää välttämättömänä, että VAR:n varoja käytetään jatkossakin vain rahaston sääntöjen mukaisiin käyttötarkoituksiin, kuten kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseen.**
- 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
  - 1,5 Mrd. Euron valtuus, riittää arviolta 6 300 valtion tukeman asunnon käynnistämiseen.
    - Valtuus on 450 miljoonaa euroa pienempi kuin vuonna 2023
  - Rakennusalan suhdannetilanne huomioiden, KOVAn mielestä tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista, 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa.
  - KOVA on esittänyt, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta nostettaisiin 1 100 miljoonalla eurolla, yhteensä 2 600 miljoonaan euroon.
    - Tällä arvioitaisiin voitavan käynnistää 13 000 ARA-asunnon rakennuttaminen.
  - Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta menee joka tapauksessa osa ARA-kohteiden, erityisesti asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeisiin.
    - Asuntokanta pääosin 1970-1990 –luvuilta, ja se on peruskorjausiässä.

KOVA

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

- Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen
  - KOVA vastustaa hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotanto.
    - ARA lopettaa korkotukilainahakemusten vastaanottamisen 1.1.2024 lukien ja lopettaa uusien asumisoikeuskohteiden lainapäätösten tekemisen vuoden 2024 aikana.
  - KOVA ei pidä asuntopoliittisesti eikä suhdannepoliittisesti perusteltuna asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettamista.
  - Asumisoikeusasunnoilla on asuntopoliittinen merkitys ja tarve etenkin kasvukeskuksissa. **Asumisoikeusasuntotuotannon jatkaminen ei lisää millään tavoin valtion menoja nykyisestä.**
- 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.*

KOVA

# Avustukset erityisryhmien asuntotuotantoon (mom. 35.20.60)

- Talousarvioesityksessä ehdotetaan erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävien avustusten myöntämisvaltuudeksi 63 miljoonaa euroa, mikä on 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.
    - Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella (ARA) on hakemuksia erityisryhmien investointiavustuskohteista noin 200 miljoonan euron edestä.
    - Investointiavustuksen avustusvaltuus on 63 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja hallituksen julkisen talouden suunnitelman (JTS) mukaisesti 43 miljoonaa euroa vuosittain vuosina 2025-2027.
        - ➢ Tarkoittaa käytännössä, että ARA voisi ottaa vastaan uusia erityisryhmien investointiavustushankehakemuksia vasta arviolta vuoden 2026 alussa.
        - ➢ Esim. uusia opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeita ei päästäisi käynnistämään korkeakoulupaikkakunnilla, vaikka hallitus on lisäämässä samaan aikaan korkeakoulujen aloituspaikkoja.
- 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.*

# Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon (mom. 35.01.65)

- Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,19 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristönhoidon avustamiseen.
    - 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.

# Kiitos!

Vilma Pihlaja

Lakimies

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

vilma.pihlaja@kovary.fi

puh. 050 472 9430

https://www.kovary.fi/