Jari Niemi
Kouvolan Asunnot Oy
Kauppamiehenkatu 4
45100 Kouvola

Lausunto No. 1 (2)

16.10.2023

Eduskunta
Ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

**Asiantuntijalausunto HE 41/2023 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2024**

**Aluksi**

Asuminen Kouvolassa ja Kouvolan kaltaisilla (väestöltään väheneville) alueilla ei ole loppumassa. Asumisen tarpeet muuttuvat ja väestö hakeutuu palveluiden läheisyyteen. Kiinteistöomaisuuteen on uhrattu kultaisilla 1970–1990-luvuilla merkittäviä määriä yhteiskunnan varoja. Monien näinä aikoina rakennettujen kiinteistöjen korjaustarve on ohitettu jo vuosia sitten. Kiinteistöt ja kodit kaipaavat huolenpitoa, joka on monessa yhtiössä huomattu.

Vaikka väestö vähenee ei se aina tarkoita, että pidot loppuisivat. Kiinteistöjä tulee korjata suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti. Asuntojen ylitarjontaa tulee purkaa alueilta, joilla ei niille ole kysyntää. Tämän lisäksi tulisi toteuttaa monipuolista uudistuotantoa alueille, joilla kysyntää on.

Kiinteistösijoittajat eivät ole kiinnostuneita investoimaan uusia asuinkerrostaloja merkittävissä määrissä väestöltään väheneville aluille. Sen vuoksi uudisinvestointien on tapahduttava kaupungin yhtiöiden kautta. Lisäksi yritysinvestointien ja työvoiman saatavuuden kannalta laadukas sekä kohtuuhintainen asuminen toimii myös edellytyksenä alueille sijoittuville yrityksille ja työntekijöille.

**Näkemyksiä hallituksen esityksestä talousarvioksi vuodelle 2024**

Nyt julkaistussa talousarviossa vuodelle 2024 väestöltään väheneville alueille ei ole luvassa kuin lämmintä kättä. Tavoitteet ja tuet kohdentuvat talousarvioesityksessä suuriin kasvukeskuksiin ja MAL-alueille.

*”Asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitteena on huolehtia riittävästä asuntorakentamisesta, vahvistaa talouskasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä kotitalouksien valinnanvapautta sekä vastata ihmisten asumistarpeisiin.”*

Yllä mainitut tahtotilat ja tarpeet koskevat kasvukeskusten lisäksi myös useita väestöltään vähenevä alueita. Tavoitteisiin on vielä hyvä yhdistää lisäksi vihreän siirtymän tavoitteet. Ilman riittäviä toimenpiteitä vihreän siirtymän tavoitteet jäävät saavuttamatta. Lisäksi alueellinen uudis- ja peruskorjausrakentaminen auttaa paikallisesti toimivia yrityksiä ja lisää alueellista elinvoimaa.

Talousarvioesityksessä näyttää siltä, että **tuet ohjataan pääkaupunkiseudulle ja muille MAL-alueille, mutta rakentamisen lisääntyvät vaatimukset kuitenkin kohdennetaan koko Suomeen.** On hyvä, että rakentamisen ohjausta yhtenäistetään, mutta samalla tulisi muistaa erilaiset tarpeet eri puolilla Suomea. Kohtuuhintaisuus asumiseen saavutetaan tehokkaimmin rakentamisen hintaa laskemalla joko verotuksen avulla tai muuten rakentamisen vaatimuksista tinkimällä. Kohtuuhintaisen rakentamisen saavuttamiseksi olisi syytä perustaa työryhmä selvittämään keinoja. Tausta-aineistoa löytyy jo.

Väestöltään väheneville alueille tarjotaan talousarvioesityksessä *”Väestöltään vähenevillä alueilla kehitetään ratkaisuja tyhjenevien asuntojen ongelmaan erityisesti tuetun asuntokannan suhteen.”*

Ratkaisut tyhjenevien asuntojen suhteen ovat helpot – ne tulee purkaa pois. Jos huonokuntoiset kiinteistöt jätettään sijoilleen tai myydään markkinoille, on mahdollista, että alihintainen ja huonokuntoinen asuntotarjonta lisää alueellista levottomuutta ja rikollisuutta. **Tukipolitiikan sijaan tarvitaan ratkaisuja, jotka laskevat rakentamisen kustannuksia. Lisäksi tulee kehittää uusia rahoitusmuotoja, joilla kohteiden toteuttaminen mahdollistetaan.** Näillä keinoin varmistetaan ihmisten turvallinen ja terveellinen asuminen nykypäivän standardien mukaisissa asunnoissaan unohtamatta kohtuuhintaisuutta.

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminnalliset tavoitteet**

ARA:n tulisi jatkossa keskittyä jakamaan tietoa hyvistä käytänteistä, joilla lasketaan rakentamisen hintaa. Esimerkiksi, kaiken tiedon tulee olla avoimesti ja helposti saatavilla ennen suunnittelun aloitusta internetistä. Tällä hetkellä ohjeistukset ovat suurilta osin ohjeita, miten ARA-toimijat toimivat oikein ARA:n prosessien mukaisesti saadakseen tuet ja avustukset. **Opasta miten rakennetaan kohtuuhintainen asuintalo ei ole olemassa.** Myös muut ARA:n tekemät päätökset tulee olla avoimesti kaikkien saatavilla, mukaan lukien rahoituspäätökset, jotta eri puolilla maata toimivia vuokrataloyhtiöitä kohdellaan samalla tavalla.

**Yhteenveto**

Ratkaisu tähän laajaan ongelmaan löytyy rakentamisen kustannustason laskemisesta ja rahoitusjärjestelmän uudistamisesta. Ympäristövaliokunta mietinnössään YmVM 6/2022 toteaa asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden lisäämisestä. Alueilla, jotka valtiovalta katsoo olevan ei niin kiinnostavia, tulisi kuntien omistamille yhtiöille antaa mahdollisuus kehittää kiinteistövarallisuuttaan vapaammin. Siitä huolimatta, että 1970–1990-luvuilla on asuntoja rakennettu yhteiskunnan tuella. Kuitenkin niin, että huolehditaan SGEI-vaatimusten täyttymisestä. **Hankkeita, joiden tekniset toteutukset eivät tue ympäristöministeriön kiinteistön elinkaarelle asettamia tavoitteita, ei tulisi tukea yhteiskunnan varoin.**

Tulisiko koko asumisen järjestelmää tarkastella uusin lasein 2020-luvun tarpeista ja uudistaa koko homma kerralla? Tulisiko rakentamisen hintaa alentaa rakentamisen vaatimuksia helpottamalla niin, että tukipolitiikan tarve laskee?

16.10.2023

Jari Niemi
toimitusjohtaja

Viitteet

Valiokunnan mietintö YmVM 6/2022 vp VNS 12/2021 vp

Kouvolan Asunnot Oy