asuntosäätiö

Eduskunnan valtiovarainvaliokunta

Asunto- ja ympäristöjaosto

ASIA: Lausunto hallituksen esityksestä HE 41/2023 talousarvioksi vuodelle 2024 / luku 35.20

VIITE: Jaoston asiantuntijalausuntopyyntö 16.10.2023

Lausunnon antajasta

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen yhtiö, jonka koko osakekannan omistaa Asuntosäätiö sr. Säätiön perustajajärjestöjä ovat Invalidiliitto ry, Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Virkamiesliitto ry (lakkautettu), Vuokralaiset VKL ry ja Väestöliitto ry.

Asuntosäätiö-konserni on maan suurimpia asuntojen omistajia, joka asumisoikeusasuntojen lisäksi omistaa vapaarahoitteisia ja korkotuettuja vuokra-asuntoja sekä osaomistusasuntoja. Lisäksi konserni rakennuttaa ja myy omistusasuntoja. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ei tulouta omistajalleen Asuntosäätiölle muuta kuin lain salliman 4 prosentin tuoton sen yhtiöön sijoittamille varoille, eli noin 48 000 euroa vuodessa. Asuntosäätiö ei tulouta perustajajärjestöilleen mitään, vaan kaikki mahdollinen ylijäämä käytetään säätiön toimintaan ja sen kehittämiseen.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy kiittää pyynnöstä tulla kuulluksi asunto- ja ympäristöjaostossa valtion vuoden 2024 talousarvioesityksestä. Lausuntonamme esitämme kunnioittaen seuraavaa:

Asumisoikeusjärjestelmä

Asumisoikeusjärjestelmä perustuu 1.1.2022 voimaan tulleeseen lakiin asumisoikeusasunnoista (393/2021, jäljempänä "asumisoikeuslaki"). Asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan sovellettiin kuitenkin 1.9.2023 saakka vanhaa asumisoikeuslakia (650/1990). Asukkaaksi valittu hakija maksaa asumisoikeussopimuksen nojalla asumisoikeusmaksun, joka on suuruudeltaan enintään 15 % asunnon hankintakustannuksista, ja saa hallintaoikeuden sopimuksessa yksilöityyn asuntoon. Asukas maksaa kuukausittain käyttövastiketta ja korvausta vedestä, mahdollisen autopaikan käytöstä tms. Asukkaan halutessa luopua

asunnosta talon omistaja on velvollinen kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta palauttamaan hänelle asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.

Asumisoikeusasuminen on kolmas asumisen vaihtoehto omistusasumisen ja vuokra-asumisen rinnalla. Asukkaan kannalta järjestelmän keskeisiä elementtejä ovat asumisen jatkuvuus ja taloudellinen turvallisuus. Asumisoikeussopimuksen tuottama hallintaoikeus on pysyvä ja tehty sijoitus varsin likvidi ja reaaliarvoltaan turvattu. Käyttövastikkeen määrityksessä noudatettava omakustannusperiaate pitää asumiskustannukset kohtuullisina. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lokakuussa 2022 julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen mukaan keskimääräinen vapaarahoitteinen vuokra ylitti asumisoikeusasuntojen keskimääräisen käyttövastikkeen Helsingissa 54,9 prosentilla ja koko pääkaupunkiseudulla 45,2 prosentilla. Myös valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat todetaan katsauksessa pääsääntöisesti hieman asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita korkeammiksi. Helsingissä eroa oli 2,0 % ja koko pääkaupunkiseudulla 1,6 %.

Maassamme on yhteensä noin 54 000 asumisoikeusasuntoa, joissa asuu reilusti yli 110 000 asukasta. Asumisoikeusjärjestelmä onkin vakiinnuttanut paikkansa etenkin kaupunkikeskuksissa, joissa asumismuodon erityiseksi ansioksi nähdään edullisuuden lisäksi segregaation ehkäisy, eli asuinalueiden asukasrakenteen tasapainottaminen.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asuntokanta

Yhtiömme on maan suurin asumisoikeusasuntojen omistaja. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:llä on tällä hetkellä omistuksessaan 17 000 asuntoa 31 paikkakunnalla, mikä on lähes kolmasosa kaikista maan asumisoikeusasunnoista. Asunnoistamme yli 9 000 sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Koko asuntokantamme keskipinta-ala on 68 neliötä, ja yleisimmät asuntotyyppimme ovat kaksiot ja kolmiot, joita on yhteensä noin 70 prosenttia asunnoistamme. Varsinkin pääkaupunkiseudun rakentamisessa viime vuosina painottuneiden yksiöiden osuus Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asuntokannasta on alle 7 prosenttia. Asukkaita meillä on noin 35 000.

Kaikki yhtiömme asunnot on rakennutettu valtion tuella, joko arava- tai korkotukilainoin. Yhtiömme viimeisimmän vahvistetun tilinpäätöksen mukainen tase oli 1,61 mrd. € ja liikevaihto 170 milj. €.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asunnoista yli 85 prosenttia on valmistunut 1991–2002, ja 1990-luvulla maahamme valmistuneista 27 000 asumisoikeusasunnosta lähes 40 prosenttia

on yhtiömme omistuksessa. Yhtiön toiminnan lähivuosien merkittävimmän haasteen muodostaakin tämän 1990-luvulla valmistuneen asuntokannan perusparannusten rahoittaminen.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asunnot ovat erittäin kysyttyjä. Elokuussa 2023 yhtiömme kaikkien asumisoikeusasuntojen taloudellinen käyttöaste oli 97,67 prosenttia. Vuotuinen vaihtuvuus Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy asunnoissa on alle 13,90 prosenttia.

Valtion roolista asumisoikeusjärjestelmässä

Asumisoikeusjärjestelmässä valtion rooli on vieläkin merkittävämpi kuin muissa valtion tuotantotukea saavissa asumismuodoissa. Asumisoikeuslain mukainen asukkaan hallintaoikeus on pysyvä, kuten muutkin mainitun lain pakottaviin säännöksiin perustuvat asukkaan ja talon omistajan oikeudet ja velvollisuudet. Viimeksi mainituista tärkeimpiä on omakustannusperiaate, jota omistajan tulee noudattaa käyttövastikkeen määrittämisessä.

Valtion korkotukemalla lainalla rakennutetussa vuokratalossa kohteen käyttöä, luovutusta ja vuokranmääritystä koskevat rajoitukset, muun muassa velvollisuus omakustannusperiaatteen noudattamiseen, lakkaavat määräajassa lainan ottamisesta. Sen jälkeen talon oikeudellinen status on sama kuin alun perin vapaarahoitteisella kohteella, joten talossa olevien asuntojen vuokrat voidaan määritellä ja talo myydä puhtaasti markkinaehtoisesti. Asumisoikeustalossa näin ei käy, koska asumisoikeuslain mukaiset kohteen käyttöä, luovutusta ja käyttövastikkeen määritystä koskevat rajoitukset ovat pysyviä.

Yhtiömme kaltaiselle pitkäjänteiselle yleishyödylliselle toimijalle edellä mainitut asumisoikeuskohteiden "ikuiset aravarajoitukset" sopivat hyvin. Rajoituksista seuraa kuitenkin vakava rahoituksellinen haaste. Kun asumisoikeustalossa tarvitaan perusparannus, omistaja on sen rahoittamisessa käytännössä valtion päätösten varassa. Rajoitusten pysyvyydestä johtuu, että potentiaaliset rahoittajat katsovat asumisoikeuskohteen olevan vailla vakuusarvoa. Tämän vuoksi, ja koska asumisoikeusyhteisöillä ani harvoin on tarjottavana merkittävässä määrin muitakaan vakuuksia, asumisoikeustalon perusparannukseen ei ole saatavissa markkinaehtoista rahoitusta. Käytännössä ainoana tarjolla olevana rahoitusmuotona on valtion korkotukilainoitus, johon sisältyy valtion antama takaus.

Mikäli korkotukilainojen hyväksymisvaltuudet eivät riitä budjettivuoden uudistuotantotavoitteiden ja nopeasti kasvavan perusparannustarpeen rahoittamiseen, tilanne muodostuu asumisoikeusyhteisöjen - ja niiden asukkaiden - kannalta nopeasti kriittiseksi. Käsillä oleva talousarvioesitys on tässä suhteessa aivan kelvoton. Tähän varmasti osaltaan vaikuttaa hallitusohjelmaan kirjattu täysin käsittämätön tavoite lopettaa

asumisoikeusasuntojen uudistuotannon rahoittaminen. Asiaan palataan jäljempänä, ja tässä kohdassa kiinnitämme huomiota vain siihen, että tuotannon lopettamista koskevan näkymän vuoksi ensi vuonna rahoitettavaksi haettavien asumisoikeusasuntojen määrä tullee olemaan historiallisen suuri. Hankkeisiin on sitoutunut paljon resursseja, ja rahoituksen huomattava leikkaaminen etukenossa loukkaa vakavasti toimijoiden valtiovaltaa kohtaan kokeman luottamuksen suojaa ja aiheuttaa niille taloudellisia vahinkoja.

Edellä mainittuine pysyvine rajoituksineen asumisoikeusasuminen edustaa valtion tukeman asuntotuotannon kovaa ydintä. Asumisoikeusasunnot ovat nyt ja tulevaisuudessa luovutusrajoitusten ja hintasääntelyn piirissä. Siten valtion tuen kohdentaminen asumisoikeusasuntojen tuottamiseen ja korjaamiseen tarkoittaa tuen kohdentamista pysyvästi kohtuuhintaiseen asumiseen.

Asumisoikeusjärjestelmässä ei sovelleta tulorajoja, eikä 55 vuotta täyttäneiden kohdalla myöskään varallisuusrajoja. Tämän vuoksi järjestelmää kritisoidaan ajoittain väittäen, että sille annettu valtion tuki ei kohdennu tukea tarvitseville. Jos asuntomarkkinoita tarkastelee kokonaisuutena, kuten mielestämme tulee, väite ei pidä paikkaansa. Suuri osa asumisoikeusasuntojen uusista asukkaista tulee valtion tukemista vuokra-asunnoista, joita näin vapautuu asuntomarkkinoilla heikoimmassa asemassa oleville. Valtion tukemista vuokra-asunnoista asumisoikeusasuntoon muuttavilla ei useinkaan olisi mahdollisuutta hankkia omistusasuntoa, ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot eivät ole heille taloudellisesti mielekäs vaihtoehto. Asumisoikeusasunnot luovat asuntomarkkinoille liikkuvuutta, joka vapauttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja niitä tarvitseville.

Yleisesti ARA-asuntojen markkinatilanteesta

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.

Arvioimme, että syksyllä 2023 eduskunnan päätettäviksi tulevat sosiaaliturvan heikennykset lisäävät entisestään valtion tukemien kohtuuhintaisten asuntojen kysyntää.

Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntohakemusten 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 asuntoja. Asumisoikeusasuntojen kysyntä on kovinta etenkin kasvukeskuksissa.

Suhdannepolitiikasta

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.

Hallitus päätti budjettiriihessään 19.9.2023 toimista, joilla tuetaan rakennusalaa. Pidämme päätöksiä valitettavan vaatimattomina ja vaillinaisina. Hallituksen olisi kannattanut tehdä päätöksiä, joilla olisi saatu lisättyä valtion tukemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja korjausrakennuttamista. Tähän tapaan vastasyklisesti valtion tukemaa asuntotuotantoa käytettiin erittäin tuloksellisesti ns. finanssikriisin jälkeen ja 90-luvun lama-aikana. Ei voi kuin ihmetellä, mihin nämä opit ovat unohtuneet. Tosiasiassa unohduksesta tuskin on kyse, vaan valittu asuntopolitiikka perustuu vahvasti ideologisiin seikkoihin.

Mielestämme valtiovarainministeriön 9.10.2023 julkaisema suhdanne-ennuste Suomen talouden näkymistä on epäuskottavan optimistinen ja selvästi positiivisempi kuin minkään muun ennustelaitoksen tähän mennessä antama ennuste. Ennakoimme, että rakennusalan erittäin vaikea suhdannetilanne jatkuu ainakin vielä koko budjettivuoden.

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. Korostamme myös, että 10 vuoden korkotukimallilla toteutettava asuntotuotanto ei ole kohtuuhintaista, vaan käytännössä markkinahintaista. Mielestämme ei ole perusteltua, että valtion tukijärjestelmillä toteutetaan markkinahintaista asuntotuotantoa.

Hallituksen tulisi tehdä toimia, joilla saataisiin lisättyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa, mutta budjettiesityksen mukaan hallitus on toimimassa juuri päinvastoin. 40 vuoden korkotukilainoitus on koeteltu ja hyvä malli valtion tukeman asuntotuotannon aikaansaamiseksi. Tälle asuntokannalle on suurta kysyntää tällä hetkellä, ja ennakoimme näiden omakustannusperiaatteen piirissä olevien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kysynnän kasvavan voimakkaasti muun muassa sosiaaliturvan leikkausten ja indeksijäädytysten vuoksi.

Pidämme erittäin tärkeänä, että hallitus päättäisi toimista, joilla voitaisiin tukea korjausrakentamista. Suomessa oleva rakennuskanta vanhenee ja iso osa siitä on rakennettu 1970-1990 -luvuilla. Tähän rakennuskantaan kohdistuu sen iästä johtuen paljon erilaisia korjaustarpeita. Ja kuten edellä on jo tuotu esiin, kun asumisoikeustalossa tarvitaan perusparannus, omistaja on sen rahoittamisessa käytännössä valtion päätösten varassa. Rajoitusten pysyvyydestä johtuu, että potentiaaliset rahoittajat katsovat asumisoikeuskohteen olevan vailla vakuusarvoa. Tämän vuoksi, ja koska asumisoikeusyhteisöillä ani harvoin on tarjottavana merkittävässä määrin muitakaan vakuuksia, asumisoikeustalon perusparannukseen ei ole saatavissa markkinaehtoista rahoitusta. Käytännössä ainoana tarjolla olevana rahoitusmuotona on valtion korkotukilainoitus, johon sisältyy valtion antama takaus.

Korjausten toteutumisen varmistamiseksi korkotukilainoituksen lisäksi olisi tarkoituksenmukaista tukea korjausrakentamista esimerkiksi korjausavustuksella.

Vallitsevassa 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.

Talousarvioesityksen määrärahoista

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta

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.

Olemme erittäin huolissamme korkotukilainavaltuuden tasosta, joka on katastrofaalisen alhainen. Tässä tilanteessa tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa. Katsomme, että rakennusalan suhdannetilanteen helpottamiseksi korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta tulisi nostaa 1 100 miljoonalla eurolla ehdotetusta 1 500 miljoonasta eurosta, eli 2 600 miljoonaan euroon. Tällä arvioitaisiin voitavan käynnistää 13 000 ARA-asunnon rakennuttaminen. Valtuuden määrää arvioitaessa tulee muistaa, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta kasvava osuus menee valtion tuella rakennettujen asuntojen, erityisesti asumisoikeusasuntojen, peruskorjaushankkeisiin.

Vastustamme hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon korkotukilainahakemusten vastaanottaminen ARA:ssa 1.1.2024 lukien sekä uusien asumisoikeuskohteiden lainapäätösten tekeminen vuoden 2024 aikana. On sekä asuntopoliittisesti että suhdannepoliittisesti täysin järjetöntä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotanto. Asumisoikeusasunnoilla on huomattava asuntopoliittinen merkitys ja tarve etenkin kasvukeskuksissa. Asumisoikeusasuntotuotannon jatkaminen ei lisäisi millään tavoin valtion menoja nykyisestä.

Asumisoikeusasuntoja on viime vuosina aloitettu rakentamaan keskimäärin noin 1 700 asuntoa vuosittain. Asumisoikeusasuntoja rakennetaan kysyntään pohjautuen, joten niille on vahva asuntopoliittinen tarve. Huomattava osa asumisoikeusasuntoihin muuttavista henkilöistä tulee ARA-vuokra-asunnoista, joihin syntyy näin vaihtuvuutta ja tarjontaa eniten tukea tarvitseville. Vaikutus on näin sama, jota haetaan ARA-vuokra-asunnoissa asuvien määräaikaisilla tulotarkistuksilla, mutta asumisoikeusasuminen toimii tässä myönteisenä keinona toisin kuin tulotarkistukset, jotka ovat lisäksi omiaan muodostamaan merkittävän kannustinloukun.

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/asm2. 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. Myös asumisoikeustuotantoon liittyvät valtion takausriskit ovat hallittavissa kohdentamalla tuki pääosin suurille kaupunkiseuduille.

Valtion takaus on ainakin pysyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten asumisoikeusasuntojen uudistuotannon ja perusparantamisen rahoittamiselle välttämätön tukielementti. Ilman takausta uusia asumisoikeuskohteita ei voitaisi rakentaa eikä olemassa olevaa noin 54 000 asunnon kantaa perusparantaa. Perusparannusten laiminlyöminen johtaisi

käyttöasteen laskuun ja ajaisi omistajayhteisöt paheneviin taloudellisiin ongelmiin. Tämä puolestaan voisi johtaa valtion takausriskien realisoitumiseen.

Korkotukilainoituksen käynnistysavustuksesta

Olemme erittäin huolissamme siitä, että valtion talousarvioesityksessä ei ole mitään mainintoja maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten mukaisista avustuksista, kuten käynnistysavustuksista. Vaikka käynnistysavustuksia ei olekaan myönnetty asumisoikeushankkeille, ne ovat kuitenkin tärkeitä asumisoikeuskohteita sisältävien korttelikokonaisuuksien toteuttamismahdollisuuksille.

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

Käynnistysavustus on tehokas keino alentaa vuokratasoa. Nykytasoisena sen laskennallinen vaikutus on jopa 1,5 €/m2/kk, kun mahdollisen vuokrantasauksen vaikutusta ei huomioida. Vallitsevissa ja ennakoitavissa inflaatio-oloissa olisi erittäin toivottavaa, että näin tehokkaasti asumiskustannuksia alentavaa keinoa ei jätettäisi käyttämättä.

Asumisneuvonta-avustuksesta

Talousarvioesityksessä ehdotetaan asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen osoitettavan avustuksen puolittamista kuluvan vuoden 4,0 miljoonasta eurosta 2,0 miljoonaan euroon. Ehdotus on monella tapaa käsittämätön, ja erityisesti kun huomioidaan hallituksen suunnittelemat sosiaaliturvan leikkaukset ja indeksijäädytykset. Ne tulevat varsin todennäköisesti lisäämään voimakkaasti varsinkin kaikkein heikoimmassa asemassa olevien ongelmia ja niistä seuraavaa asumisneuvonnan tarvetta. Määrärahan korottaminen sen nykytasosta olisi vahvasti perusteltua.

Talousarvioesityksen muista linjauksista

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy paheksuu erittäin voimakkaasti talousarvioesityksessä vuodelle 2024 ehdotettua 500 miljoonan euron ylimääräistä tuloutusta Valtion

asuntorahastosta (VAR) valtion talousarvioon hallitusohjelmassa linjatun investointiohjelman rahoittamiseksi. Lisäksi Julkisen talouden suunnitelmasta selviää, että VAR:sta olisi tarkoitus tulouttaa 200 miljoonaa euroa vuonna 2025 ja vielä 100 miljoonaa euroa vuonna 2026. Yhteensä VAR:sta tuloutettaisiin näin 800 miljoonaa euroa.

Vastustamme jyrkästi ehdotettua yhteensä 800 miljoonan euron tuloutusta Valtion asuntorahastosta ja pidämme päätöstä vastuuttomana rahaston tulevaisuuden kannalta. Pidämme 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 asuntotuotannon 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 aravalainoista ja niiden lyhennyksistä. Pidämme periaatteellisestikin erittäin tärkeänä, että VAR:n varoja käytetään jatkossakin vain rahaston sääntöjen mukaisiin käyttötarkoituksiin, kuten kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseen.

Olemme huolissamme 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.

Valtiovarainministeriö on jo pitkään halunnut liittää valtion talousarvion ulkopuolisen Valtion asuntorahaston osaksi kehysbudjetointia. Toteamme, että tämä tulisi vakavasti vaikeuttamaan esimerkiksi rakennusalan elvytystoimia myös jatkossa, ei ainoastaan tällä hallituskaudella. Toki talousarvioehdotuksesta on muutoinkin nähtävissä, ettei hallitus ole kiinnostunut rakennusalan elvyttämiseen tähtäävistä toimista.

Espoossa 24. lokakuuta 2023

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy



Jari Riskilä
Toimitusjohtaja

p. 040 756 3817
jari.riskila@asuntosaatio.fi