asuntosäätiö

Eduskunnan valtiovarainvaliokunta

Asunto- ja ympäristöjaosto

ASIA: Lausunto hallituksen esityksestä HE 109/2024 vp eduskunnalle valtion talousarvioksi 2025/ luku 35.20

VIITE: Jaoston asiantuntijalausuntopyyntö 4.10.2024

Lausunnon antaja

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.

Asumisoikeusjärjestelmä

Asumisoikeusjärjestelmä perustuu 1.1.2022 voimaan tulleeseen lakiin asumisoikeusasunnoista (393/2021, jäljempänä "asumisoikeuslaki"). Asukkaaksi valittu hakija maksaa asumisoikeussopimuksen nojalla asumisoikeusmaksun, joka on suuruudeltaan enintään 15 % asunnon hankintakustannuksista, ja saa hallintaoikeuden sopimuksessa yksilöityyn asuntoon. 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.

Kuukausittaisen käyttövastikkeen määrityksessä noudatettava omakustannusperiaate pitää asumiskustannukset kohtuullisina. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen viimeisimmän, joulukuussa 2023 julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen mukaan keskimääräinen vapaarahoitteinen vuokra ylitti asumisoikeusasuntojen keskimääräisen käyttövastikkeen Helsingissa 47,4 prosentilla ja koko pääkaupunkiseudulla 40,1 prosentilla. Lukuun ottamatta Helsinkiä ja Espoota myös valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat todetaan katsauksessa hieman asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita korkeammiksi.

Maassamme on yhteensä noin 56 000 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.

Asumisoikeusjärjestelmässä valtion rooli on vieläkin merkittävämpi kuin muissa valtion tukea saavissa asumismuodoissa. Asumisoikeuslain mukainen asukkaan hallintaoikeus on pysyvä, kuten muutkin mainitun lain pakottaviin säännöksiin perustuvat asukkaan ja talon omistajan oikeudet ja velvollisuudet. Käyttö- ja luovutusrajoitusten pysyvyydestä johtuu, että potentiaaliset rahoittajat katsovat asumisoikeuskohteen olevan vailla vakuusarvoa. Tämän vuoksi esimerkiksi asumisoikeustalon perusparannukseen ei ole saatavissa markkinaehtoista rahoitusta. Käytännössä ainoana tarjolla olevana rahoitusmuotona on valtion korkotukilainoitus, johon sisältyy valtion antama täytetakaus.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asuntokanta

Yhtiömme on maan suurin asumisoikeusasuntojen omistaja. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:llä on tällä hetkellä omistuksessaan noin 17 200 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 1,67 mrd. € ja liikevaihto 179 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.

Yhtiömme asunnot ovat kysyttyjä. Elokuussa 2024 yhtiömme kaikkien asumisoikeusasuntojen taloudellinen käyttöaste oli 96,41 prosenttia. Vuotuinen vaihtuvuus asunnoissamme on alle 17,50 prosenttia.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy kiittää pyynnöstä tulla kuulluksi asunto- ja ympäristöjaostossa valtion vuoden 2025 talousarvioesityksestä. Lausuntonamme esitämme kunnioittaen seuraavaa:

LAUSUNTO

Korkotukilainavaltuus

Rakentamisen yleinen suhdannetilanne on tällä hetkellä katastrofaalinen. Rakennusteollisuus RT ry arvioi, että vuonna 2024 asuntorakentamisen aloitukset jäävät 17 000 asuntoon. Tästä valtion tukemaa asuntotuotantoa olisi reilusti yli puolet.

Rakennusalan tilanteen vakavuus käy ilmi myös valtiovarainministeriön 23.9.2024 julkaisemasta talouden suhdanne-ennusteesta sekä 3.9.2024 julkaistusta Raksu-ryhmän rakentamisen katsauksesta. Vaikeudet jatkuvat vuonna 2025 eikä vapaarahoitteinen asuntotuotanto käynnisty kunnolla ainakaan ennen ensi vuoden syksyä. Tästä kertoo myös kuluvan vuoden ensimmäisten seitsemän kuukauden aikana myönnettyjen asuntorakennuslupien ennätyksellisen alhainen määrä, alle 10 000, mikä on matalin lukema 30 vuoteen.

Rakennusalan tilannetta vaikeuttaa se, että uusille vapaarahoitteisille asunnoille ei ole tällä hetkellä kysyntää, ja näitä asuntoja on suurissa kaupungeissa paljon tyhjillään. Kohtuuhintaisille asunnoille kysyntää on, ja muun muassa sosiaaliturvan leikkausten ja indeksijäädytysten vuoksi näiden valtion tuella rakennettavien asuntojen kysynnän voidaan ennakoida entisestään kasvavan.

Talousarvioesityksessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi ehdotetaan 1 750 miljoonaa euroa vuodelle 2025. Tällä voidaan toteuttaa arviolta noin 7 500–8 000 valtion tukemaa asuntoa. Korkotukilainavaltuus on 500 miljoonaa euroa pienempi kuin vuonna 2024.

Korkotukilainavaltuuden taso on tarpeeseen nähden täysin riittämätön. Katsomme, että tässä tilanteessa tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa. Esitämmekin, että rakennusalan suhdannetilanteen helpottamiseksi korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta nostettaisiin 500 miljoonalla eurolla 2 250 miljoonaan euroon, joka vastaisi kuluvan vuoden lainavaltuutta. Tämä mahdollistaisi arviolta noin 10 000 Ara-asunnon rakennuttamisen ja turvaisi myös asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeiden rahoituksen. Kuten edellä on tuotu esiin, asumisoikeusasuntojen peruskorjausten rahoitus on käytännössä yksin korkotukilainoituksen varassa.

Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tukeminen

Hallitus on päättänyt lopettaa asumisoikeusasuntojen uudisrakentamisen niin, että näiden asuntojen tuotantoon ei myönnetä korkotukilainoja enää vuoden 2025 jälkeen. Päätös on asuntopoliittisesti täysin virheellinen ja yhteiskunnan kokonaisedun vastainen.

Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkauttamista on perusteltu pääasiassa valtion täytetakausvastuisiin liittyvällä riskillä. Asumisoikeusasuntoja on kuitenkin rakennettu 1990-luvun alusta lukien lähes 35 vuoden ajan, eikä valtio ole asumisoikeuskohteisiin liittyvän takausvastuunsa perusteella joutunut kertaakaan maksuvelvolliseksi. Kuten aiempien vuosien talousarvioesityksissä on toistuvasti todettu, valtion takausriskit ovat hallittavissa kohdentamalla uudistuotannon tuki pääosin suurille kaupunkiseuduille. Riskejä voitaisiin edelleen pienentää helpottamalla asumisoikeuskohteiden rajoituksista vapauttamista niin, että lainojen ensisijaisina vakuuksina oleville kiinteistöille saataisiin realistinen vakuusarvo.

Hallituksen taholta on myös todettu, että koska asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa ei sovelleta tulorajoja eikä 55-vuotta täyttäneiden kohdalla myöskään varallisuusrajoja, asumisoikeusasuntojen rakentamiseen annettu tuki ei kohdistu eniten 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. Vaikutus on näin sama, jota muutama vuosi sitten haettiin ARA-vuokra-asunnoissa asuvien määräaikaisilla tulotarkistuksilla. Asumisoikeusasuminen toimii tässä myönteisenä keinona toisin kuin tulotarkistukset, jotka ovat lisäksi omiaan muodostamaan merkittävän kannustinloukun.

Jo 1.9.2023 voimaan tulleet uuden asumisoikeuslain asukasvalintasäännökset ovat tuoneet hakijoiksi entistä nuorempia ja pienituloisempia asunnontarvitsijoita, mutta sääntelyä kehittämällä tuen kohdentumista voitaisiin edelleen parantaa.

Viime vuosina on aloitettu vuosittain keskimäärin noin 1 700 asumisoikeusasunnon rakentaminen. Tuotannon lopettaminen tarkoittaa myös merkittäviä valtion verotuottojen ja veronluonteisten maksujen tuottojen vähentymistä. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen vähentää 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 veronluonteisia maksuja asumisoikeusasuntotuotannon rakennuttamisesta lähes 150 miljoonaa euroa. Rakentamisen hinnasta veroja ja veronluonteisia maksuja on noin 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.

Edellä on jo todettu, että asumisoikeuskohteisiin liittyviä takausvastuita ei ole lähes 35 vuoden aikana tullut valtion maksettavaksi. Korkotukea, eli omavastuukoron ylittävästä koron osuudesta maksettavaa korkohyvitystä, valtio on vuosina 2013-2023 maksanut asumisoikeusyhteisöille vuosittain alle 1,2 miljoonaa euroa. Kun asumisoikeuskohteen rakentamiskustannuksista noin 46 % on veroja ja veronluonteisia maksuja, mainittuna aikana maksettu yhteensä noin 12,9 miljoonan euron korkohyvitys on tullut kuitatuksi kahden keskikokoisen kerrostalokohteen tuotoista valtiolle.

Asumisoikeusasunnoilla on iso asuntopoliittinen merkitys ja huomattava tarve etenkin kasvukeskuksissa. Sen lisäksi, että uudistuotannon lakkauttamiselle esitetyt perustelut ovat ilmeisen riittämättömiä, lakkauttaminen on lyhyelläkin tähtäimellä valtiontalouden kannalta haitallinen ratkaisu. Katsommekin, että eduskunnan tulisi valtion vuoden 2025 talousarvion hyväksyessään hyväksyä myös lausuma, jossa edellytettäisiin asumisoikeusasuntojen uudistuotannon jatkamista myös vuoden 2025 jälkeen.

Valtion asuntorahasto

Valtion talousarvioesityksessä vuodelle 2025 ehdotetaan tehtävän 200 miljoonan euron ylimääräinen tuloutus Valtion asuntorahastosta (VAR) valtion talousarvioon hallitusohjelmassa

linjatun investointiohjelman rahoittamiseksi. Asuntorahastosta siirrettiin jo 500 miljoonaa euroa kuluvan vuoden aikana valtion talousarvioon. Lisäksi Julkisen talouden suunnitelmasta (JTS) selviää, että VAR:sta olisi tarkoitus tulouttaa vielä 100 miljoonaa euroa vuonna 2026. Yhteensä tämä tekee siis 800 miljoonaa euroa.

Olemme jo aiemmin ilmoittaneet vastustavamme jyrkästi ehdotettua yhteensä 800 miljoonan euron tuloutusta Valtion asuntorahastosta. Pidämme myös erittäin epäonnistuneena hallituksen päätöstä ulottaa VAR osaksi valtiontalouden kehyksiä, kun kyse on rahastosta maksettavista avustuksista.

Yhtä epäonnistuneena päätöksenä yhtiömme pitää VAR:n lakkauttamista vuoden 2026 alussa ja siten rahaston varojen siirtämistä kokonaisuudessaan osaksi valtion budjettia. VAR:n lakkauttaminen tulee vaikeuttamaan tulevaisuudessa esimerkiksi rakennusalan elvytystoimia. Tämän voidaan nähdä tapahtuneen jo nyt, koska VAR:sta maksettavien menojen ulottaminen osaksi valtiontalouden kehysbudjetointia on näkynyt siinä, että valtion elvytystoimet rakennusalan tämänhetkisen suhdanneahdingon helpottamiseksi ovat jääneet erittäin puutteellisiksi.

Espoossa 11. lokakuuta 2024

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy



Jari Riskilä
Toimitusjohtaja
p. 040 756 3817
jari.riskila@asuntosaatio.fi