LAUSUNTO

13.5.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON SELONTEOSTA VNS 2/2025 VP JULKISEN TALOUDEN SUUNNITELMASTA VUOSILLE 2026–2029

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 25.4.2025

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle valtioneuvoston selonteosta julkisen talouden suunnitelmasta vuosille 2026–2029, ja lausuu pyydettynä 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 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 800 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.

Ympäristöministeriön hallinnonala

<u>Korkotukilainojen myöntämisvaltuus</u>

Valtioneuvoston selonteossa julkisen talouden suunnitelmaksi (JTS) vuosille 2026–2029 todetaan, että vuosien 2026–2029 myöntämisvaltuus on yhteensä 1 208 miljoonaa euroa vuodessa, josta 1 000 miljoonaa euroa on asuntotuotannon korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta.

KOVA pitää korkotukilainavaltuuksien määrää riittämättömänä ja on huolissaan korkotukilainavaltuuden tasosta etenkin vuosina 2026–2027. Rakennusala kärsii edelleen vaikeimmasta lamastaan sitten 1990-luvun, ja esimerkiksi uusien asuntojen rakennuslupien määrä on alhaisimmalla tasollaan 30 vuoteen. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon palautuminen alkaa aikaisintaan vuoden 2025 lopulla, joten asuntorakentaminen kokonaisuudessaan on vähäistä ainakin vielä vuonna 2026, todennäköisesti myös

vuonna 2027. Vuonna 2026 odotetaan käynnistyvän noin 26 000 uuden asunnon rakentamisen, mikä on edelleen 5 000–10 000 asuntoa alle VTT:n esittämän vuosittaisen asuntotuotantotarpeen.

KOVAn mielestä tässä tilanteessa tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista, 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa. Esitetyllä korkotukilainojen myöntämisvaltuudella ei pystytä myöskään rakennuttamaan kohtuuhintaisia asuntoja kysyntää vastaavasti. KOVA toteaa, että korkotukilainojen myöntämisvaltuudesta menee joka tapauksessa osa valtion tukemien asuntokohteiden, erityisesti asumisoikeusasuntojen, peruskorjaushankkeisiin, joten koko lainavaltuutta ei käytetä uudistuotantoon.

Valtion tukemilla asuntotoimijoilla on kasvavia peruskorjaustarpeita asuntokannassaan. Suuri osa valtion tukemista asuntokohteista on rakennettu 1970–1990-luvuilla. Korjaustarpeet kasvavat nykyisestä etenkin asumisoikeusasuntokannassa, josta noin 22 000 asuntoa eli 40 prosenttia on rakennettu 1990-luvulla. Nämä 1990-luvulla rakennetut kohteet ovat tulossa ensimmäisten suurempien peruskorjausten eteen 2020-luvun aikana. Koska asumisoikeuskohteet ovat ns. pysyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä, näiden kohteiden peruskorjaus ei ole käytännössä mahdollista muuten kuin korkotukilainoituksella.

KOVA esittää, että vuoden 2026 korkotukilainavaltuuden taso nostetaan 1 750 miljoonaan euroon (+750 miljoonaa euroa). Lisäksi vuoden 2027 korkotukilainavaltuuden taso nostetaan tässä kohtaa 1 250 miljoonaan euroon (+250 miljoonaa euroa), mutta vuoden 2027 osalta hyväksymisvaltuutta tulee mahdollisesti vielä arvioida uudestaan lähempänä. KOVA ei tässä kohtaa esitä muutoksia vuosien 2028 ja 2029 hyväksymisvaltuuksiin, vaan jää seuraamaan suhdanteen kehittymistä.

Lisäksi KOVA vastustaa edelleen hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lainapäätösten tekeminen vuoden 2025 loppuun. KOVA ei pidä asuntopoliittisesti eikä myöskään suhdannepoliittisesti millään tavoin perusteltuna asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettamista. Asumisoikeusasunnoilla on asuntopoliittinen merkitys ja tarve etenkin kasvukeskuksissa. Näkemyksemme mukaan asumisoikeusjärjestelmään liittyviä riskitekijöitä on liioiteltu eikä näiden teoreettisten riskien toteutumista voida pitää todennäköisenä. Lisäksi KOVA toteaa, että 80 prosenttia asumisoikeusasunnoista on neljän suurimman asumisoikeusyhtiön omistuksessa. Näillä yhtiöillä on hyvä taloudellinen kantokyky, mikä tarkoittaa, että mahdolliset yksittäiset matalan käyttöasteen asumisoikeuskohteet eivät muodostaisi ongelmia yhtiöille.

Purkuavustus ja -akordit

Julkisen talouden suunnitelman vuosille 2025-2028 mukaan aravatalojen purkuavustusten myöntämisvaltuus on vuosittain 5,0 miljoonaa euroa.

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 2026. Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustuksen myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus.

Julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2025–2028 osoitettiin purkuakordi- ja rajoitusakordivaltuuden suuruudeksi yhteensä 8,0 miljoonaa euroa vuodessa. 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.

KOVA on lisäksi ehdottanut, että korjausrakentamisessa otettaisiin käyttöön määräaikainen korjausavustus. KOVA on ehdottanut myös asuntorakennemuutosalueiden nimeämistä. Näistä ehdotuksista kerrotaan tarkemmin lausunnon lopussa.

Erityisryhmien investointiavustusvaltuus

Vuosien 2025-2028 JTS:n mukaan Valtion asuntorahastosta myönnettävän erityisryhmien investointiavustusvaltuuden tasoa lasketaan 43 miljoonasta eurosta 15 miljoonaan euroon vuodessa vuosina 2025–2028 siten, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden rahoitus turvataan.

KOVA pitää JTS:n linjauksia erityisryhmien investointiavustusvaltuuden leikkaamisesta erittäin epäonnistuneena. Tällä päätöksellä hallitus käytännössä heikentää rakentamisalan heikkoa ja synkkää tilannetta entisestään, sillä tähän saakka noin kolmannes kaikesta valtion tukemasta asuntotuotannosta on ollut erityisryhmille suunnattua. Nyt erityisryhmäasuntojen rakentaminen on loppumassa lähes kokonaan nimenomaisesti avustusvaltuuden vähäisen tason vuoksi.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuutta korotetaan ehdotetusta tasosta vuosille 2026–2029, sillä avustuksille on kasvavaa kysyntää etenkin yhteisöllisissä senioriasumis- ja palveluasuntohankkeissa. Vuonna 2023 erityisryhmien investointiavustusvaltuus oli vielä 120 miljoonaa euroa, ja sitä ennen valtuuden taso oli keskimäärin noin 90 miljoonaa euroa vuodessa. Avustusvaltuus 15 miljoonaa euroa vuodelle 2025 on 48 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2024 talousarviossa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseen (Varke) on saapuneena hakemuksia erityisryhmien asuntohankkeista noin 110 miljoonan euron edestä. Noin 55 prosentilla näistä hankkeista on olemassa jo lainavaraus ja avustusvaraus (tilanne 6.3.2025). Kun erityisryhmien investointiavustusvaltuus on vain 15 miljoonaa euroa vuodessa, se tarkoittaa, ettei uusia erityisryhmien asuntohankkeita päästä käynnistämään useaan vuoteen nykyisillä linjauksilla.

KOVA huomauttaa, että koska hallituksen kehysriihipäätöksen mukaisesti erityisryhmien avustusvaltuudesta turvataan vammaisten asumiseen liittyvät investointikohteet, avustusvaltuudesta jää käytännössä hyvin vähän jäljelle muiden erityisryhmien asuntotuotantoon. Tämä tarkoittaa, ettei investointiavustuksella voida käytännössä käynnistää juuri lainkaan uutta asuntotuotantoa esimerkiksi ikääntyneille, mielenterveys- ja päihdekuntoutujille, opiskelijoille tai asunnottomille. Tämä johtaa merkittävään asuntotilanteen heikkenemiseen esimerkiksi opiskelijoilla, itsenäistyvillä nuorilla ja ikäihmisillä. Etenkin yhteisöllisen senioriasumis- ja palveluasuntohankkeiden näkökulmasta avustusvaltuuden niukkuudella tulee olemaan kielteisiä vaikutuksia myös hyvinvointialueisiin ja niiden kykyyn hillitä omia menojaan.

Asumisneuvonnan kehittäminen

JTS:ssä vuosille 2025-2028 on linjattu 2,0 miljoonan euron suuruisesta määrärahasta asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Määräraha on sama kuin vuonna 2024, mutta 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 katsoo, että pikemminkin olisi tarve lisätä asumisneuvonnan tukea huomattavasti 2,0 miljoonasta eurosta. KOVA arvioi asumisneuvonnan todellisen määrärahatarpeen liikkuvan 6-7 miljoonan euron välillä vuodessa.

Asumisneuvonnan kokeilulaki on voimassa vuosina 2023–2027, ja sen tarkoituksena on kannustaa kuntia parantamaan asumisneuvonnan saatavuutta kaikille asukkailleen asunnon hallintaperusteesta riippumatta. KOVA huomauttaa, että avustusvaltuuden puolittamisen vaikutuksena asumisneuvontaa on jouduttu kunnissa supistamaan ja jopa lakkauttamaan kokonaan.

KOVAn jäsenistöstä saatujen yhteydenottojen perusteella kaikkia asumisneuvontaa tarvitsevia ihmisiä ei pystytä tällä hetkellä auttamaan, sillä palveluiden tarve on lyhyessä ajassa kasvanut merkittävästi, mutta siihen tarkoitetut resurssit ovat pysyneet enintään entisellään. KOVA katsoo, että yhtenä tekijänä asumisneuvonnan yhteydenottojen kasvussa ovat hallituksen toteuttamat sosiaaliturvan leikkaukset ja indeksijäädytykset. Monet näistä toimista kohdistuvat kaikkein pienituloisimmille ja heikoimmassa asemassa oleville. Hallituksen toimien vaikutukset näkyvät lisäksi kohtuuhintaisten asuntojen kasvavassa kysynnässä ja yleishyödyllisten vuokrataloyhteisöjen asuntohakemusten määrässä. Myös yhteisöjen sisällä haetaan vaihtoa pienempään ja edullisempaan asuntoon.

KOVAn mielestä 2,0 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 Aran tammikuussa 2024 julkaisemassa Asumisneuvonta Suomessa -raportissa (Aran raportti 1/2024).

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.

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ohjelma

Hallituksen tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2027 mennessä. Tavoitteeseen pyritään pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ohjelmalla, jonka rahoitukseen osoitetaan seuraavien kahden vuoden aikana yhteensä 10 miljoonaa euroa.

KOVA katsoo, että hallituksen toimet ovat selvässä ristiriidassa pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen tavoitteen kanssa. Asunnottomuus ei poistu ilman kohtuuhintaisia asuntoja, joten kohtuuhintaisen valtion tukeman asuntotuotannon rooli on avainasemassa asunnottomuuden poistamisessa. Hallitus kuitenkin vähentää korkotuettujen vuokra-asuntojen tuotantoa tulevina vuosina merkittävästi. Samaan aikaan erityisryhmien investointiavustusvaltuus on leikattu vain 15 miljoonaan euroon vuodessa. Hallitus on linjannut, että avustusvaltuudesta turvataan vammaisten asumiseen liittyvät investointikohteet, jolloin avustusvaltuutta ei käytännössä jää jäljelle esimerkiksi asunnottomille suunnattuihin asuntohankkeisiin.

Hallitus on myös päättänyt lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen lainoittamisen vuoden 2025 loppuun mennessä, joten asuntomarkkinoilta poistuu yksi kohtuuhintainen asumismuoto. KOVA huomauttaa, että asumisoikeusasuminen on myös vapauttanut valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Hallitus leikkaa myös asunnottomuutta ennaltaehkäisevistä palveluista eli asumisneuvonnasta. KOVA katsoo, että asumisneuvonnan vähentäminen aiheuttaa säästöjen sijaan pitkävaikutteisia kustannuksia, sillä asumisneuvonnan kaltainen ennaltaehkäisevä työ on ensiarvoisessa asemassa asunnottomuuden poistamiseksi. KOVA on huolissaan myös sosiaaliturvaleikkausten ja indeksijäädytysten vaikutuksista asunnottomuuteen: Aran vuoden 2024 asunnottomuusselvityksen mukaan asunnottomien määrä lisääntyi Suomessa ensimmäistä kertaa vuoden 2012 jälkeen. Myös häädöt lisääntyivät 10 prosenttia vuonna 2024.

Korjausrakentamisen määräaikainen korjausavustus

KOVA on ehdottanut, että korjausrakentamista tuettaisiin määräaikaisella korjausavustuksella vuosina 2025-2026. Avustukseen varattaisiin 50 miljoonan euron määräraha, josta 20 miljoonaa euroa käytettäisiin valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen korjauksiin ja 30 miljoonaa euroa asunto-osakeyhtiöiden ja pientalojen korjauksiin. Avustus myönnettäisiin 30.6.2026 mennessä avustuspäätöksen saaville hankkeille.

Avustus olisi valtion tukemien asuntojen osalta luonteeltaan peruskorjausavustus, jonka suuruus olisi enintään 10 prosenttia hankkeen hyväksyttävistä kustannuksista. Avustus porrastettaisiin sen tuottaman energiatehokkuuden parantumisen suhteen, eli mitä suurempi olisi kiinteistön energiatehokkuuden parantuminen, sitä suurempi olisi avustus. Avustus myönnettäisiin 30.6.2026 mennessä avustuspäätöksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta (Varke) saaville peruskorjaushankkeille. Avustuksella saataisiin liikkeelle investointeja 200 miljoonan euron edestä valtion tuella rakennetussa asuntokannassa.

Vapaarahoitteisten asuntojen osalta kyse olisi asunto-osakeyhtiöiden ja pientalojen peruskorjausavustuksesta, joka tulisi suunnata erityisesti lähiöissä olevan asuntokannan korjaamiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen. Avustuksen suuruus olisi enintään 10 prosenttia hankkeen hyväksyttävistä kustannuksista. Avustus myönnettäisiin 30.6.2026 mennessä avustuspäätöksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta (Varke) saaville peruskorjaushankkeille. Avustuksella saataisiin liikkeelle investointeja 300 miljoonan euron edestä valtion tuella rakennetussa asuntokannassa.

Esitys nostaisi valtion menoja kertaluonteisesti yhteensä 50 miljoonaa euroa. Avustuksen käyttö voitaisiin jaksottaa vuosien 2025 ja 2026 osalta esimerkiksi niin, että vuoden 2025 hankkeisiin varattaisiin 15 miljoonaa euroa ja vuoden 2026 hankkeisiin 35 miljoonaa euroa. Avustuksella saataisiin tuettua rakennusalan suhdannetilannetta merkittävästi. Avustuksella saataisiin liikkeelle investointeja yhteensä 500 miljoonan euron edestä, joista 200 miljoonaa euroa koostuisi valtion tuella rakennettuun asuntokantaan tehtävistä investoinneista ja 300 miljoonaa euroa vapaarahoitteiseen asuntokantaan tehtävistä investoinneista. Korjausrakentaminen on uudisrakentamista työllistävämpää. Koska rakentamisen kustannuksista noin 46 prosenttia on veroja ja veroluonteisia maksuja, avustussummasta palautuisi noin 24 miljoonaa euroa suoraan takaisin julkiselle sektorille. Lisäksi valtiolle ja kunnille tulisi lisätuloja työllisyyden kasvun ja yhteisöveron nousun myötä. Yhden miljoonan euron korjausrakentamisinvestointi luo työllisyyttä noin 18 henkilötyövuoden verran alihankinta huomioiden. Näin ollen 500 miljoonalla eurolla tehtävät investoinnit luovat työllisyyttä noin 9 000 henkilötyövuoden verran.

Valtion tuella rakennetun asuntokannan korjaamisen edistämiseksi otettaisiin käyttöön määräaikainen korjausavustus vuokra- ja asumisoikeusasuntojen korjaamiseen. Avustuksella tuettaisiin vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden yleisiä peruskorjauksia ja se parantaisi kiinteistökannan energiatehokkuutta. Uusi avustus tukisi myös rakennusalan työllisyyttä koko Suomessa. Avustus helpottaisi rahoituksen järjestämistä vuokrataloyhtiöiden peruskorjaushankkeille.

Vapaarahoitteisten asuntojen osalta otettaisiin käyttöön määräaikainen korjausavustus. Avustus suunnattaisiin lähiöissä olevien kiinteistöjen korjauksiin ja energiatehokkuuden parantamiseen. Avustus porrastettaisiin kiinteistön energiatehokkuuden parantumisen suhteen. Avustus helpottaisi rahoituksen järjestämistä etenkin asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaushankkeille.

Asuntorakennemuutosalueiden nimeäminen

KOVA esittää, että ympäristöministeriö nimeää asuntorakennemuutosalueita, joihin kohdistetaan erityistoimenpiteitä asuntomarkkinoiden rakennemuutokseen sopeutumiseksi ja alueen asuntomarkkinoiden tervehdyttämiseksi. Asuntorakennemuutosalueiden erityistoimenpiteisiin tulisi varata 10 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2025-2035.

Asuntorakennemuutosalueiksi nimettäisiin sellaisia alueita,

1) joilla valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen käyttöaste on keskimäärin alle 90 prosenttia viiden edeltävän vuoden aikana,
2) valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen kysyntä on vähentynyt huomattavasti edeltävän viiden vuoden aikana ja
3) vuokrataloyhtiön taloudellinen tilanne on heikko edeltävän viiden vuoden ajalta.

Asuntorakennemuutosalueilla toimiville vuokrataloyhtiöille luotaisiin erityisohjelma, jonka tavoitteena olisi sopeuttaa yhtiön kiinteistökanta alenevaan kysyntään 10 vuoden aikahorisontilla ja saattaa vuokrataloyhtiö sellaiseen taloudelliseen tilaan, että sillä on kykyä huolehtia kiinteistökantansa ylläpidosta ja tarvittavista korjauksista pidemmällä aikavälillä.

Asuntorakennemuutosalueilla toimiville vuokrataloyhtiöille mahdollistettaisiin:

1) 90 prosentin purkuakordit arava-lainoihin ja arava-lainoista pankkilainoiksi konvertoituihin lainoihin,
2) 90 prosentin purkuavustus,
3) kiinteistöjen alkuperäisten rakentamis- ja peruskorjauslainojen yhdistäminen uusiksi ns. konversiolainoiksi ja valtion täytetakauksen antaminen niille,
4) korkotukilainojen nostaminen jäljelle jäävien kiinteistöjen peruskorjauksiin ilman kunnan omavelkaisen takauksen vaatimusta,
5) rajattu kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotanto siten, että yhtiö, joka suhteessa 2:1 purkaa asuntojaan, saa asuntojen kysynnän kasvun niin vaatiessa rakentaa uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja hyvälle sijainnille kunnassa, esimerkiksi kuntakeskukseen, korkotukilainoituksella ilman kunnan omavelkaisen takauksen vaatimusta ja
6) olemassa olevien arava- ja korkotukilainojen laina-aikojen pidentäminen tarvittaessa.

Osana vuokrataloyhtiöille luotavaa erityisohjelmaa niiden omistajat tulisi sitouttaa ohjelman toteuttamiseen ja vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten turvaamiseen. Myös Valtiokonttorin ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) roolit olisivat tärkeät ohjelmien toteuttamisessa.

Tyhjinä olevia, valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja oli keväällä 2024 noin 8 730 kappaletta. Ongelmissa olevia vuokrataloyhtiöitä on eri puolilla Suomea, lähinnä väestöään menettävillä alueilla. Nämä yhtiöt eivät pysty pitkäjänteisesti hoitamaan kiinteistökantaansa eivätkä saa taloudellista tilannettaan korjattua, ellei asuntojen ylitarjontaa pureta. Tässä työssä vaaditaan valtiolta arava-lainojen myöntäjänä ja korkotukilainojen täytetakaajana toimia tilanteen ratkaisemiseksi yhdessä yhtiöiden, niiden omistavien kuntien sekä Valtiokonttorin ja Varken kanssa.

Asuntorakennemuutosalueiden nimeämisen keskeinen tavoite on parantaa näillä alueilla olevien kuntien asuntomarkkinatilannetta. Kun pidempään tyhjillään olevaa, valtion tuella rakennettua asuntokantaa puretaan, vähenee näillä alueilla asuntojen ylitarjonta. Se tervehdyttää alueiden asuntomarkkinatilannetta. Asuntorakennemuutosalueiden toimenpiteet on järkevää kohdentaa vain valtion tuella rakennettuun asuntokantaan tarkoituksenmukaisuus- ja kustannustehokkuussyistä. Samalla valtion arava- ja korkotukilainoihin liittyviä takausvastuuriskejä voidaan merkittävästi vähentää.

LAUSUNTO

13.5.2025

Helsingissä 13.5.2025,

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