

14.10.2015

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 30/2015 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2016

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry - KOVA lausuu eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2016 asumisen, rakentamisen ja yhdyskuntien osalta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry - KOVA on vuonna 2013 perustettu yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden edunvalvonta- ja palvelujärjestö. KOVAN jäsenenä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. KOVALLA on nyt 13 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on noin 132 000 vuokra-asuntoa, joissa on koteja lähes 250 000 ihmiselle. KOVAN jäsenyhteisöjen asuntomäärä vastaa kolmannesta kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

Otetaan käyttöön käynnistysavustukset kaikilla MAL-aiesopimusalueilla

Hallitusohjelmassa todetaan, että hallitus solmii asumista, maankäyttöä ja liikkumista yhteen sovittavan ja asuntotuotantoa sekä kasvua vauhdittavan aiesopimuksen suurimpien kaupunkiseutujen kanssa.

KOVA pitää keskeisenä, että kaikilla maankäytön, asumisen liikenteen (MAL) aiesopimusalueilla otetaan käyttöön valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa käyttöön käynnistysavustukset. Hallituksen budjettiesityksessä käynnistysavustuksia esitetään vain Helsingin seudulle. Käynnistysavustukset ovat suora kannustin kunnille ja niiden alueilla toimiville vuokrataloyhtiöille vauhdittaa asuntotuotantoa. Samalla käynnistysavustukset alentavat valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon vuokria.

KOVA esittää käynnistysavustusten määrän porrastamista siten, että käynnistysavustus myönnettäisiin Helsingin seudulle talousarvioesityksessä ehdotetulla tavalla ja sen suuruus olisi 10 000 euroa asuntoa kohden. Muille MAL-alueille myönnettävä käynnistysavustus voisi olla suuruudeltaan 5 000 euroa asuntoa kohden. KOVA esittää, että käynnistysavustuksiin varattaisiin 15 miljoonaa euroa vuodessa, joista 10 miljoonaa euroa kohdennettaisiin Helsingin seudulle ja loput 5 miljoonaa euroa muille MAL-alueille. Avustus mahdollistaisi vuosittain yhteensä 2 000 valtion tukeman vuokra-asunnon rakennuttamisen MAL-alueilla.

Käynnistysavustusten vaikuttavuus on hyvä. Käynnistysavustuksilla voidaan alentaa rakennettavan vuokratalokohteen vuokratasoa jopa 1,5 euroa neliöltä kuukaudessa. Käynnistysavustuksen vaikutus näkyy suoraan asukkaalle alhaisempana vuokratasona.

Avustus maksetaan valtion talousarvion ulkopuolisesta valtion asuntorahastosta eikä sillä ole suoria vaikutuksia valtion budjettitalouteen.

Budjettivaikutus: +5 miljoonaa euroa TAE2016 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon

Yleistä vuokra-asuntomarkkinatilanteesta

Väestö- ja elinkeinorakenteen muutos sekä kaupungistuminen vaikuttavat asuntomarkkinoihin merkittävästi. Asuntomarkkinat polarisoituvat. Väestöltään kasvavilla alueilla on pulaa erityisesti kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista, toisaalta väestöltään vähenevillä alueilla kärsitään tyhjien asuntojen ongelmasta.



14.10.2015

KOVA toteaa, että valtion on otettava aktiivinen rooli mahdollistaakseen kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon rakentamisen ja pysyvän käytön edellytykset koko Suomessa. Se tarkoittaa tukea kohtuuhintaiselle vuokra-asumiselle. Tuen perustan muodostavat ehdoiltaan kilpailukykyinen korkotukijärjestelmä ja erilaiset avustukset. Vain näin on mahdollista rakennuttaa markkinahintaa edullisempaa vuokra-asuntotuotantoa. Rakentamisen tukemisen vaikutukset ovat pitkäaikaiset ja hyvät, sillä tuet siirtyvät suoraan asukkaan hyväksi ja näkyvät markkinahintaa alhaisempana vuokratasona.

Valtion korkotukilainojen ehdot heikkenevät vuoden 2016 alusta lukien. Omavastuukorko palautuu 1.1.2016 lukien 3,4 prosenttiin nykyisestä 1 prosentista. Tällä korkotasolla valtion ainoaksi tueksi korkotukilainoihin on jäämässä täytetäkaus korkotukilainalle. Korkotukilainoihin liittyvä tuki ja rajoitukset eivät tällöin ole enää tasapainossa. Ehtojen heikkeneminen tulee vaikuttamaan kielteisesti valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon houkuttelevuuteen ja laskemaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrää. Korkotuen ehdoilla on myös keskeinen merkitys vuokratalokohteen rahoituskustannuksiin ja asukkaiden maksaman vuokran määrään. Jos korkotukilainoista maksettava korkotaso on esimerkiksi 3,5 prosenttia, 1 %:n omavastuukoron vuokriin vaikuttava vaikutus on laskennallisesti yli 6 euroa neliöltä kuukaudessa.

KOVA peräänkuuluttaa asuntopolitiikkaan pitkäjänteisyyttä. Asuntorakentamiseen tehtävät investoinnit ovat vuosikymmenien mittaisia. Siksi olisi ehdottoman tärkeää, että asuntorakentamisen toimintaympäristö ja sen näkymät olisivat tiedossa pidemmäksi ajaksi kuin hallituskaudeksi kerrallaan.

KOVA vastustaa hallituksen suunnitelmia ottaa käyttöön määräaikaiset vuokrasopimukset ja tulorajat valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Määräaikaiset vuokrasopimukset lisäävät segregatiota, sosiaalista levottomuutta, yksilötasolla epävarmuutta ja toimivat kannustinloukkuna. KOVA:n jäsenyhteisöissä asukkaiksi valittavien asukkaiksi valittavien mediaanitulo on noin 1 100 – 1 300 euroa kuukaudessa. Määräaikaiset vuokrasopimukset luovat kannustinloukun vastaanottaa parempipalkkaista työtä asunnonmenettämisen pelossa. Lisäksi määräaikaiset vuokrasopimukset lisäävät vuokrataloyhtiöiden hallinnollista taakkaa ja kustannuksia sekä nostavat vuokria vähintään 1,5–2 prosenttia.

Euroopan pakolaiskriisin vaikutukset Suomessa näkyvät myös vuokra-asuntomarkkinoilla. Pakolaiset siirtyvät ennen pitkää asumaan Suomessa suurimmille kaupunkiseuduille. Tämän vuoksi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä ja asuntojonot kasvavat merkittävästi etenkin kasvukeskuksissa. Tämä lisää painetta lisätä kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrää entisestään. Julkisen vallan on reagoitava tilanteeseen lisäämällä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen edellytyksiä.

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

