

Helsingin Asumisoikeus Oy:n lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioiksi vuodelle 2024

Helsingin Asumisoikeus Oy (Haso) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2024. Haso on Helsingin kaupungin omistama asumisoikeusyhtiö, joka on Helsingin suurin ja koko Suomenkin mittakaavassa neljänneksi suurin asumisoikeustoimija. Tavoitteenamme on mahdollistaa kohtuuhintainen asuminen Helsingissä ja tarjota erilaisiin elämäntilanteisiin sopivia koteja. Haso ei tavoittele toiminnallaan voittoa. Hasolla on lähes 7 000 asuntoa, joissa asuu yli 11 000 helsinkiläistä eri puolilla kaupunkia.

Asumisoikeusasuntojen rakentamista tulee jatkaa

Keskitymme tässä lausunnossa kommentoimaan hallitusohjelman kirjausta korkotukilainoituksen lopettamista asumisoikeusasumisen (aso) uudisrakentamisen osalta. Haso ehdottomasti vastustaa tätä kirjausta ja pitää sitä myös liian kiirehdittynä sekä väärin ajoitettuna rakennusalan yleinen suhdanne huomioiden. On toki hyvä, että vuonna 2024 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlla on mahdollisuus hyväksyä vielä lainoitusta uusille aso-kohteille. Käytännössä tämän mahdollisuuden päätyminen vuoteen 2024 tarkoittaa kuitenkin, että tähän vaadittavat hakemustiedot tulee olla lähetettävissä ARAan syksyyn 2024 mennessä. Rakennushankkeiden prosessi on hyvin pitkä, ja edellä kuvatun aikataulun takia, osa jo pitkällä suunnittelussa olevista hankkeista joudutaan nyt keskeyttämään, vaikka näihin asuntohankkeisiin on jo sitoutunut merkittävästi kustannuksia. Vuonna 2022 monet Hason uudishankkeista jäivät ARAssa hyväksymättä korkean kustannustason vuoksi. Myös urakkatarjouksia oli vaikea saada. Nyt tilanne on toinen ja hankkeisiin on saatu kustannuksiltaan selvästi alhaisempia tarjouksia. Aika olisikin otollinen kohtuuhintaisen tuotannon rakentamiseen.

Hasolla oli myös merkittävä uudistuotanto-ohjelma, joka käsitti seuraavan 5 vuoden aikana noin 2 000 asunnon rakentamisen Helsinkiin. Näiden hankkeiden suunnittelu joudutaan nyt myös lopettamaan. Vapaarahoitteinen rakentaminen vaatii rakennuttajalta vapaita pääomia eli omarahoitusosuutta. Haso toimii omakustannusperiaatteella, eikä yleishyödylliselle aso-yhtiölle kerry vapaita pääomia. Hasolla ei ole mahdollista saada luottolaitoksilta rahoitusta rakentamislainoille, ilman omarahoitusosuus lainalle annettavaa valtion takausta. Valtion korkotuki on myös auttanut pitämään asunnot kohtuuhintaisina ja kohderyhmälle soveltuvina.

Uudistuotannon puuttumisen myötä asumisoikeusasuminen uhkaa jäädä hyvin marginaaliseksi asumismuodoksi, joka rajoittuu vanhenevaan asuntokantaan ja tiettyihin sijainteihin. Tällä on vaikutusta tulevaisuudessa myös olemassa olevan asuntokannan houkuttelevuuteen sekä asukkaiden mahdollisuuksiin siirtyä tarpeitaan vastaavaan asuntoon aso-järjestelmän sisällä.

Haso ilmaisee myös huolensa valtion talousarvioesityksessä vuodelle 2024 ehdotettuun 500 miljoonan euron ylimääräiseen tuloutukseen Valtion asuntorahastosta valtion talousarvioon. Lisäksi vuosille 2025–2026 on Julkisen talouden suunnitelmassa suunniteltu yhteensä 300 miljoonan euron tuloutusta.

Asuntorahaston sitoumukset ulottuvat pitkälle tulevaisuuteen, ja rahaston varallisuutta tulisi ennemminkin lisätä kuin käyttää muihin kuin sen päätarkoitukseen eli suomalaisten asuinolojen parantamiseen.

Asumisoikeusasumisen hyödyt asukkaille ja koko yhteiskunnalle

Asumisoikeusasunnot vastaavat hyvin erilaisiin asumisen tarpeisiin. Asuntohinnoiltaan korkeassa Helsingissä ne mahdollistavat siirtymisen asumisuralla eteenpäin esimerkiksi ara-vuokra-asumisesta niille perheille, joilla ei ole halua tai mahdollisuutta ottaa suurta asuntolainaa. Asumismuotona aso-asuminen on todettu suosituksi etenkin pienituloisten työssäkäyvien kotitalouksien keskuudessa. Heille aso-asuminen mahdollistaa asumisen lähellä työpaikkaa, ja siten aso-asunnot edistävät myös avaintyöntekijöiden saamista pääkaupunkiseudulle.

Maksamalla 15 % asunnon hankintahinnasta kotitalous saa elinikäisen asumisoikeuden asuntoon, ja kuukausittainen vastike on Hason kohteissa selvästi alueiden keskivuokraa alhaisempi. Näin kotitalouksilla on mahdollisuus kerryttää säästöjä myös asuntovarallisuuden kasvattamista varten. Asumisen pysyvyyden, oman taloudellisen panostuksen ja järjestelmään kuuluvan vahvan asukasdemokratian myötä asumisoikeusasukkaat ovat hyvin sitoutuneita asuinympäristönsä kehittämiseen ja ylläpitämiseen. Toinen erityinen asukasryhmä, jolle asumisoikeusasuminen tuo hyvän asumisvaihtoehdon, ovat seniorit. Vanhan asunnon myynnistä saatavilla tuloilla ei ole välttämättä mahdollisuutta ostaa uutta asuntoa lähempää palveluita. Ikääntyville asumisoikeusasuminen mahdollistaa siirtymisen mahdollisimman pitkään kotona asumista tukevaan asuntoon ja helppoon asumismuotoon. Asumisoikeusjononumeron hakeneista merkittävä osuus onkin yli 45-vuotiaita.

Asumisoikeusasuntojen tarpeesta ja korkeasta kysynnästä Helsingissä kertoo myös aso-asuntojen järjestysnumerojärjestelmä, joka uudistui syyskuussa 2023. Uuden järjestelmän avauduttua ensimmäisen kuukauden aikana numeron hakeneista noin puolet eli 11 000 kotitaloutta toivoi aso-asuntoa ensisijaisesti Helsingistä.

Kaupungin asuntopolitiikassa asumisoikeusasuminen on ollut hyvä hallinta- ja rahoitusmuoto asumisvaihtoehtojen monipuolistamiseen myös alueellisesti. Asumisoikeusasumista on voitu rakentaa hyvin erilaisille asuinalueille, ja täten se on ollut asumismuotona merkittävä alueellisen segregaatian ehkäisyssä ja korjaamisessa. Asumisoikeusasuntoja on pystytty rakentamaan alueille, joille omistusasuntojen saaminen on haastavaa, ja joilla vuokratalovaltainen asuntorakenne vaatii tasapainottamista ja asuntokanta uudistamista ja alueen asukkaat uusia asumisen vaihtoehtoja.

Edellä mainituista syistä asumisoikeusasuntojen rakentamista tulisi jatkaa varsinkin kasvavilla kaupunkiseuduilla. Asumisoikeusjärjestelmä on ollut yksi vastaus kasvavien kaupunkien haasteisiin, kuten alueellisen segregatio ehkäisyyn, työvoimapulaan ja asukkaiden ulottumattomiin karkaaviin asuntojen hintoihin.