



6.6.2024

Rakennusneuvos Timo Tähtinen

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto

Viite: HE 54/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle vuoden 2024 toiseksi lisätalousarvioksi

Ympäristöministeriön lausunto: Valtion omistuksesta luopuminen A-Kruunu Oy:ssä.

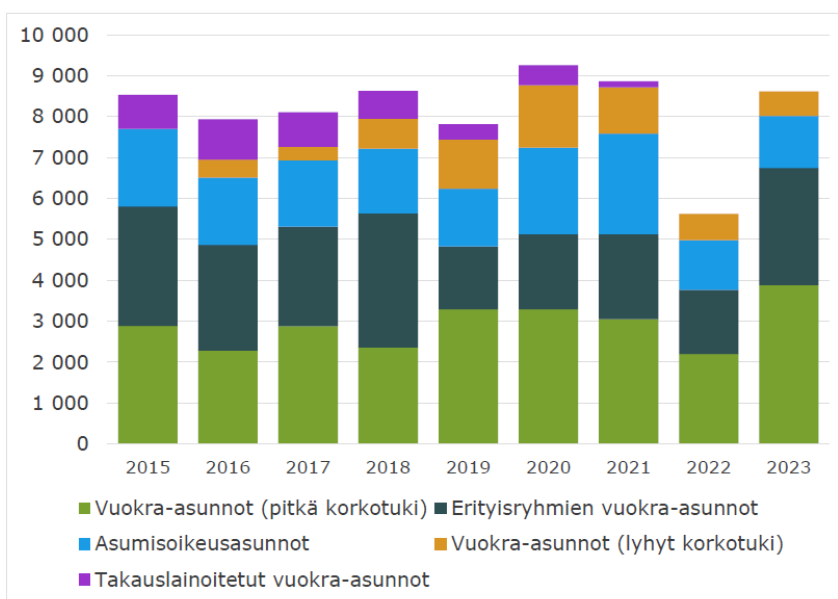
Asunto- ja ympäristöjaoston esittämät kysymykset:

- Kuinka markkinat ovat kehittyneet A-Kruunun perustamisesta lähtien yleishyödyllisten yhteisöjen/yhtiöiden kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa, ja kuinka erityisesti A-Kruunun rooli on näyttäytynyt tässä?
- Mitkä ovat taustat sille päätökselle, ettei valtion omistusta A-Kruunu Oy:ssä nähdä perusteltuna nykyisessä markkinatilanteessa?

Lausunto:

A-Kruunun Oy:n rakennuttamistoiminta käynnistettiin 2015. A-Kruunu Oy on rakennuttanut vain ns. pitkän korkotuen asuntoja (normaali ara-tuotanto). Vuosina 2015 - 2023 on aloitettu yhteensä 26 119 pitkän korkotuen vuokra-asuntoa, joista A-Kruunu Oy on aloittanut yhteensä noin 3 100 asunnon rakentamisen (keskiarvo: 344 asuntoa vuodessa), eli noin 12 % pitkän korkotuen kokonaismäärästä.

Kuvio 2. Aloitettu ara-tuotanto 2015–2023 hanke- ja lainamuodon mukaan



Lähde: Ara-tuotanto 2023 -selvitys



A-Kruunu Oy:n asuntotuotannosta 47 % on kohdistunut pääkaupunkiseudulle, 39 % pääkaupunkiseudun kehyskuntiin ja 15 % muihin kaupunkikeskuksiin. Merkittävin suhteellinen osuus on ollut pääkaupunkiseudun kehyskunnissa, jossa osuus on ollut hieman yli kolmasosa tuotannosta.

Valtion harjoittamaan yritystoimintaan on oltava erityisen vahvat perusteet. Koska kohtuuhintaisia asuntoja rakennuttavia ja omistavia yleishyödyllisiä yhteisöjä on useita, välttämätöntä perustetta valtion omistamalle toimijalle ei ole. Valtion rooli asuntopolitiikassa on vaikuttaa lainsäädännöllä, tukipolitiikalla ja muilla vastaavilla toimilla

Petteri Orpon hallituksen asuntopolitiikan keskeiset linjaukset ovat A-Kruunun merkitystä pienentäviä:

- *Lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella.*
- *Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa hallitusti.*
- *Pitkien (40 vuotta) korkotukilainojen valtuuksia pienennetään ja lyhyiden (10 vuotta) korkotukilainojen kasvatetaan.*
- *MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteisiin ei kirjata ARA-tuotannon osuutta.*

Nykyinen asuntomarkkinatilanne ja asuntorakentamisen tilanne ovat seurausta asuntorakentamisen huippusuhdanteesta, joka johtui etenkin poikkeuksellisen matalasta korkotasosta vuosina 2017 – 2022. ARA-tuotantoa rakennettiin näinä vuosina suuruusluokkaa 8 000 – 9 000 asuntoa vuodessa ja sen osuus kaikesta asuntorakentamisesta oli suuruusluokkaa 20 %.

Huippusuhdanne kääntyi Venäjän hyökkäyssodan ja siitä seuranneen korkean inflaation ja korkotason nousun seurauksena asuntojen ylitarjontaan suhteessa kysyntään ja asuntorakentamisen määrien romahdukseen. Vuosina 2023 ja 2024 asuntorakentamisen aloitukset jäivät alle puoleen em. vuosien huippumääristä ja rakennusalan työllisyys vähenee merkittävästi. Hallitus on asuntorakentamista tukeakseen nostanut korkotukivaltuutta 2,25 mrd. euroon ja jatkanut asumisoikeustalolainapäätösten tekemistä vuoden 2025 loppuun. Päätöksien seurauksena ARA-tuotannon määrä nousee ja sen osuus kaikesta asuntorakentamisesta olisi vuosina 2024 ja 2025 suuruusluokkaa 50 %.

A-Kruunu Oy jatkaa rakennuttamistoimintaansa tämän vuoden osalta normaalisti, samoin hankekehitystä tulevana vuosina käynnistyvien kohteiden osalta ja tekee osansa asuntorakentamisen ylläpitämisessä. Yhtiön rooli kokonaisuudessa on kuitenkin suhteellisen pieni, sillä tämänhetkisen arvion mukaan yhtiö aloittaisi tänä vuonna noin 300 - 400 asunnon rakentamisen, mikä olisi suuruusluokkaa 1,5 % kaikista vuoden 2024 asuntoaloituksista.