

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 109/2024 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2025

VIITE: EDUSKUNNAN VALTIOVARAINVALIOKUNNAN ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTON ASIAINTUNTIJAPYYNTÖ 10.10.2024

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2025, ja lausuu 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 Ara-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista Ara-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2024 yhteensä noin 6 200 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.

Yleistä valtion tuella rakennetun asuntokannan asuntomarkkinatilanteesta

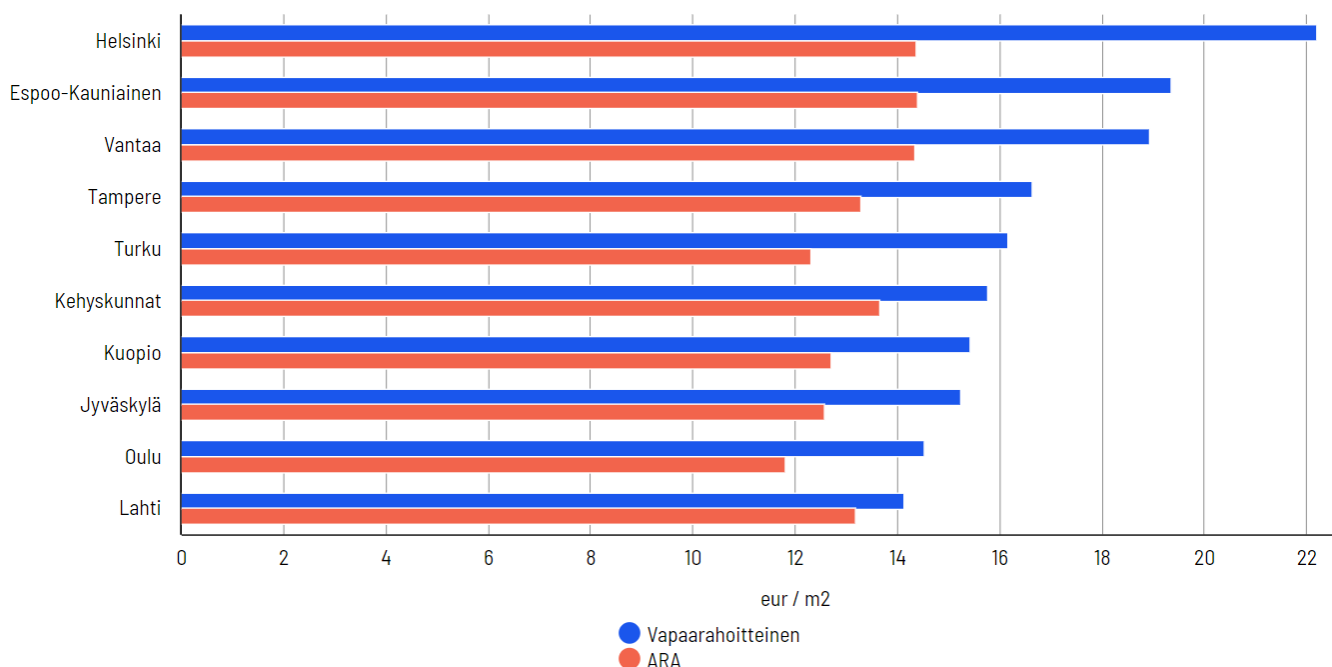
Väestö- ja elinkeinorakenteen muutos sekä kaupungistuminen vaikuttavat asuntomarkkinoihin merkittävästi. Asuntomarkkinoiden polarisoitumiskehitys jatkuu. Väestöltään kasvavilla alueilla on pulaa erityisesti kohtuuhintaisista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista, toisaalta väestöltään vähenevillä alueilla kärsitään tyhjien asuntojen ongelmasta. Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä jatkaa kasvuaan kasvavilla alueilla. Toimivat asuntomarkkinat ovat myös tärkeitä alueen muun talouskehityksen kannalta. Varsinkin kasvavilla kaupunkiseuduilla kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen saatavuus mahdollistaa työvoiman liikkumisen ja talouskasvun.

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kysyntä suurta

Vuokra-asuntojen kysyntä on vahvaa erityisesti kasvukeskuksissa. KOVAN jäsenyhtiöissä voimassa olevien asuntohakemusten määrä on kasvanut muutamien viime vuosien aikana huomattavasti ja niiden taso on pysynyt korkeana myös tänä vuonna. Kysyntään voidaan vaikuttaa vain rakennuttamalla merkittävästi lisää uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa edustavien asumisoikeusasuntojen kysyntä on merkittävää etenkin kasvukeskuksissa.

Samaan aikaan kun kysyntä kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin on vahvaa, myös Ara-vuokrien ero markkinavuokriin on pysynyt suurena. Helsingissä Ara-vuokrat ovat keskimäärin yli 35 prosenttia pienemmät kuin markkinavuokrat, ja Espoossa ja Vantaalla ero on noin 25 prosenttia.

Vapaarahoitteisten- ja ARA-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 2. neljännes 2024



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

Rakentamisen suhdannenäkymät

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.

KOVAn jäsenet rakennuttavat kaikesta valtion tuella rakennettavasta Ara-asuntotuotannosta noin 70 prosenttia ja noin 80 prosenttia kaikesta Ara-vuokra-asuntotuotannosta. KOVAN jäsenet käynnistävät vuonna 2024 yhteensä noin 6 200 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

Rakennusalan suhdannetilanne on hyvin vakava, mikä käy ilmi myös valtiovarainministeriön 23.9.2024 julkaisemasta talouden suhdanne-ennusteesta sekä 3.9.2024 julkaistusta Raksu-ryhmän rakentamisen katsauksesta. Myös KOVAN käsitys rakennusalan suhdannetilanteesta, minkä myös esimerkiksi Rakennusteollisuus RT ry jakaa, on, että vaikeudet jatkuvat edelleen vuonna 2025 eikä vapaarahoitteinen asuntotuotanto käynnisty kunnolla ainakaan ennen ensi vuoden syksyä. Tästä kertoo myös kuluvan vuoden

23.10.2024

ensimmäisten seitsemän kuukauden aikana myönnettyjen asuntorakennuslupien ennätyksellisen alhainen määrä, alle 10 000, mikä on matalin lukema 30 vuoteen.

Rakennusalan suhdannetilannetta vaikeuttaa se, että uusille asunnoille, pois lukien kohtuuhintainen asuntotuotanto, ei ole tällä hetkellä kysyntää, sillä tällä hetkellä suurissa kaupungeissa on paljon vapaarahoitteisesti rakennettuja asuntoja tyhjinä. Tämä myös johtaa siihen, että hallituksen toiveista huolimatta on erittäin epätodennäköistä, että esimerkiksi 10 vuoden korkotukimallilla saataisiin vuokra-asuntotuotantoa liikkeelle. KOVA haluaa myös korostaa, että 10 vuoden korkotukimallilla toteutettava asuntotuotanto ei ole kohtuuhintaista, vaan käytännössä markkinahintaista. KOVAN mielestä ei ole perusteltua, että valtion tukijärjestelmillä toteutetaan markkinahintaista asuntotuotantoa.

Sen sijaan KOVA katsoo, että hallituksen tulisi tehdä toimia, joilla saataisiin lisättyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Sitä voidaan toteuttaa 40 vuoden korkotukimallilla. Tälle asuntokannalle on suurta kysyntää tällä hetkellä. KOVA ennakoii edullisimpien valtion tuella rakennettavien asuntojen kysynnän entisestään kasvavan muun muassa sosiaaliturvan leikkausten ja indeksijäädytysten vuoksi.

KOVA korostaa, että kohtuuhintaisilla asuntotoimijoilla olisi mahdollisuus käynnistää nykyistä enemmän kohtuuhintaista asuntotuotantoa, jos yhtiöt saisivat Ara-asuntotuotantoon soveltuvia tontteja nykyistä enemmän.

Lisäksi KOVA korostaa, että hallituksen tulisi päättää toimista, joilla voitaisiin tukea korjausrakentamista. Suomessa oleva rakennuskanta vanhenee ja iso osa rakennuskannasta on rakennettu 1970–1990-luvuilla. Tähän rakennuskantaan kohdistuu sen iästä johtuen paljon erilaisia korjaustarpeita kaikissa asumisen hallintamuodoissa. Näiden korjausten toteutumisen varmistamiseksi olisi tarkoituksenmukaista tukea korjausrakentamista esimerkiksi korjausavustuksella. KOVAN jäsenistölläkin on suuri osa rakennuskannasta rakennettuna em. vuosikymmeninä.

KOVA toteaa, että tässä rahoitusmarkkinatilanteessa, jossa korkotasoa on edelleen muutamia vuosia sitten ollutta korkotasoa merkittävästi korkeampi, ja jolloin paineet omakustannusperiaatteella toimivien vuokratilo- ja asumisoikeusyhtiöiden vuokrien ja käyttövästikkeiden korottamiseen ovat merkittävät, pyritään yhtiöissä ensimmäiseksi sopeuttamaan kustannuksia siten, että muun muassa kaikkea ei-välttämätöntä korjaustoimintaa siirretään toteutettavaksi myöhemmin. Tämä väistämättä heikentää osaltaan rakennusalan suhdannetilannetta. KOVA alleviivaa, että mikäli korjausrakentamiseen olisi käytettävissä avustuksia, suunniteltuja korjauksia voitaisiin myös tässä rahoitusmarkkinatilanteessa toteuttaa alkuperäisten aikataulujen mukaisesti.

Väestöltään vähenevien alueiden tukeminen

Alueelliset erot rahoituksen saatavuudessa lisäävät polarisaatiota. Etenkin kasvukeskusten ulkopuolella rahoituksen saaminen on hankalaa. Myös väestöltään vähenevillä alueilla asuntokantaa tulisi voida uudistaa vastaamaan paremmin muuttuviin tarpeisiin ja korjata esteettömäksi ja energiatehokkaammaksi.

Väestöltään vähenevillä alueilla, joissa asuntomarkkinatilanne on haastava, asuntoyhtiöiden on vaikea saada rahoitettua asuntojen peruskorjauksia. Tämä sama ongelma koskee myös Ara-toimijoita uudis- ja peruskorjaushankkeiden osalta. Näillä alueilla kuntaomisteisten toimijoiden on hankala saada korkotukilainoja, koska Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus (Ara) voi edellyttää lainalle kunnan omavelkaista takausta. Takauksen saaminen kunnalta voi muodostua lainan esteeksi ja siten korjausten ja uudistuotannon esteeksi.

Rahoituksen haasteiden lisäksi väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokratilo-yhtiöiden toimintaedellytysten parantaminen vaatii edelleen valtiolta nykyistä parempia toimia. Näillä alueilla toimivat vuokratilo-yhtiöt tarvitsevat työkalut, joiden avulla ne voivat ennakolta varautua asuntojen kysynnän

23.10.2024

vähentymiseen ja sopeuttaa kiinteistökantaansa. Muuttuvassa kysynnässä myös uusia asumisen ratkaisuja tulee tukea ja ottaa huomioon asumisen palvelullistuminen.

Sosiaaliturvaleikkauksien vaikutukset asukkaisiin ja kohtuuhintaisiin asuntotoimijoihin

KOVA on selvittänyt vuonna 2024 voimaan tulleiden sosiaaliturvamuutosten vaikutuksia jäsenyhteisöihinsä ja näiden asunnoissa asuviin henkilöihin. Ara-asuntojen hakijamäärä on kasvanut noin 15 prosenttia ja samalla asuntohakijoiden kysyntä kohdistuu merkittävästi enemmän sekä huoneluvultaan että etenkin neliömäärältään pienempiin asuntoihin kuin ennen sosiaaliturvamuutoksia. Vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden on hankalaa vastata asuntokysynnän äkillisiin muutoksiin, sillä vuokrataloyhtiöissä yleisin asuntotyyppi on kaksio, asumisoikeusasunnoissa puolestaan perheasunto. Samalla asuntojen kokonaisvaihtuvuus on kasvanut yli 12 prosenttia.

Vuokrasaatavien määrä on lisääntynyt huomattavasti sosiaaliturvamuutosten seurauksena. Vuokra- ja käyttövastikevelat ovat myös yleisesti suurin häätöjen aiheuttaja. Tätä taustaa vasten ei olekaan yllättävää, että myös KOVAN jäsenyhteisöjen tekemän asumisneuvonnan työmäärä on lisääntynyt oleellisesti, koska tällä työllä pyritään ehkäisemään asumishäiriöitä ja häätöjä. Merkittäviä vaikutuksia Ara-asuntojen käyttöasteeseen ei olekaan havaittu, sillä vaikka vuokrasaatavien määrä on lisääntynyt, niin myös asuntoa hakevien määrä on kasvanut vastaavasti.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelma pitää sisällään lukuisia ja merkittäviä sosiaaliturvan leikkauksia ja indeksijäädytyksiä. Monet toimista kohdistuvat kaikkein pienituloisimmille ja heikoimmassa asemassa oleville, kuten työttömille. Moni näistä henkilöistä asuu KOVAN jäsenyhtiöiden asunnossa.

KOVA on huolissaan sosiaaliturvan leikkausten ja indeksijäädytysten vaikutuksista pienituloisten ihmisten toimeentuloon, joka on heikentynyt. Toimet tulevat tarkoittamaan toimeentulotuen käytön kasvua. Toimeentulotuki on erittäin byrokraattinen tukimuoto, ja se vaikeuttaa ihmisten mahdollisuuksia parantaa taloudellista tilannettaan. KOVA pelkää, että leikkaukset ja indeksijäädytykset lisäävät myös jatkossa maksuhäiriöitä, häätöjä sekä asunnottomuutta.

Sekalaiset tulot, ympäristöministeriön hallinnonala, Siirto Valtion asuntorahastosta (mom. 12.35.20)

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.

KOVA on vastustanut ja vastustaa edelleen jyrkästi ehdotettua yhteensä 800 miljoonan euron tuloutusta Valtion asuntorahastosta. KOVA pitää myös erittäin epäonnistuneena hallituksen päätöstä ulottaa VAR osaksi valtiontalouden kehyksiä, kun kyse on rahastosta maksettavista avustuksista.

Yhtä epäonnistuneena päätöksenä KOVA pitää VAR:n lakkauttamista vuoden 2026 alussa ja siten rahaston varojen siirtämistä kokonaisuudessaan osaksi valtion budjettia. KOVA toteaa, että VAR:n lakkauttaminen tulee vaikeuttamaan tulevaisuudessa esimerkiksi rakennusalan elvytystoimia. Tämä 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.

23.10.2024

Ara-asuntojen uudistuotannon korkotukilainavaluus ja Ara-asuntotuotannon tuet (mom. 35.20.60)Korkotukilainavaluus

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

KOVA on huolissaan korkotukilainavaluuden tasosta. KOVAN mielestä tässä tilanteessa tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista, 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa. KOVA esittää, että rakennusalan suhdannetilanteen helpottamiseksi korkotukilainojen hyväksymisvaluutta nostettaisiin 500 miljoonalla eurolla ehdotetusta 2 250 miljoonaan euroon, joka olisi sama kuin vuoden 2024 lainavaluus. Tällä arvioitaisiin voitavan käynnistää noin 10 000 Ara-asunnon rakennuttaminen. KOVA toteaa, että korkotukilainojen hyväksymisvaluudesta menee joka tapauksessa osa Ara-kohteiden, erityisesti asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeisiin.

Ara-toimijoilla on kasvavia peruskorjaustarpeita asuntokannassaan. Suuri osa Ara-kohteista on rakennettu 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla. Korjaustarpeet kasvavat nykyisestä etenkin asumisoikeusasuntokannassa, josta noin puolet, noin 27 000 asuntoa on rakennettu 1990-luvulla. Nämä 1990-luvulla rakennetut kohteet ovat tulossa ensimmäisten suurempien peruskorjausten eteen 2020-luvun aikana. Koska asumisoikeuskohteet ovat ns. pysyvien Ara-rajoitusten piirissä, näiden kohteiden peruskorjaus ei ole käytännössä mahdollista taloudellisesti järkevästi muuten kuin korkotukilainoituksella.

KOVA on vastustanut ja pitänyt asuntopoliittisesti epäonnistuneena hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotanto vuoden 2025 jälkeen. Asumisoikeusasunnoilla on asuntopoliittinen merkitys ja tarve etenkin kasvukeskuksissa. Myös tässä suhdannetilanteessa päätös on epätarkoituksenmukainen.

Asumisoikeusasuminen on vuokra- ja omistusasumisen välinen välimalli. Ympäristöministeriön ja 9 suurimman kaupungin tilaama selvitys uudesta asumisen välimallista julkaistiin 24.9.2024. Selvityksen toteuttivat TkT Matti Kuronen ja pääekonomisti Juhana Brotherus. Selvityshenkilöt arvioivat, ettei vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuvalle uudelle hallintamuodolle ole varsinaisia perusteita. KOVAN mielestä sen sijaan nykyisellä välimallilla, eli asumisoikeusmallilla, on paikkansa asumisen kentällä ainoana vakiintuneena välimallina. KOVAN mielestä olisikin tärkeää, että asumisoikeusasuntojen uudistuotanto mahdollistettaisiin jälleen. KOVA on myös valmis uudistamaan asumisoikeusjärjestelmää siten, että uudistamisella voidaan vastata järjestelmään kohdistuneeseen kritiikkiin.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa korkotukilainavaluutta +500 miljoonalla eurolla TAE2025 nähden, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon. Edelleen KOVA esittää, että eduskunta valtion vuoden 2025 talousarvion hyväksyessään hyväksyisi lausuman, jonka mukaisesti eduskunta edellyttäisi, että asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa jatketaan.

Käynnistysavustukset

KOVA on erittäin pettynyt, että maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukseen ei tule valtion tukeman asuntotuotannon käynnistymistä tukevia avustuksia, kuten käynnistysavustuksia.

Purkuavustus ja -akordit

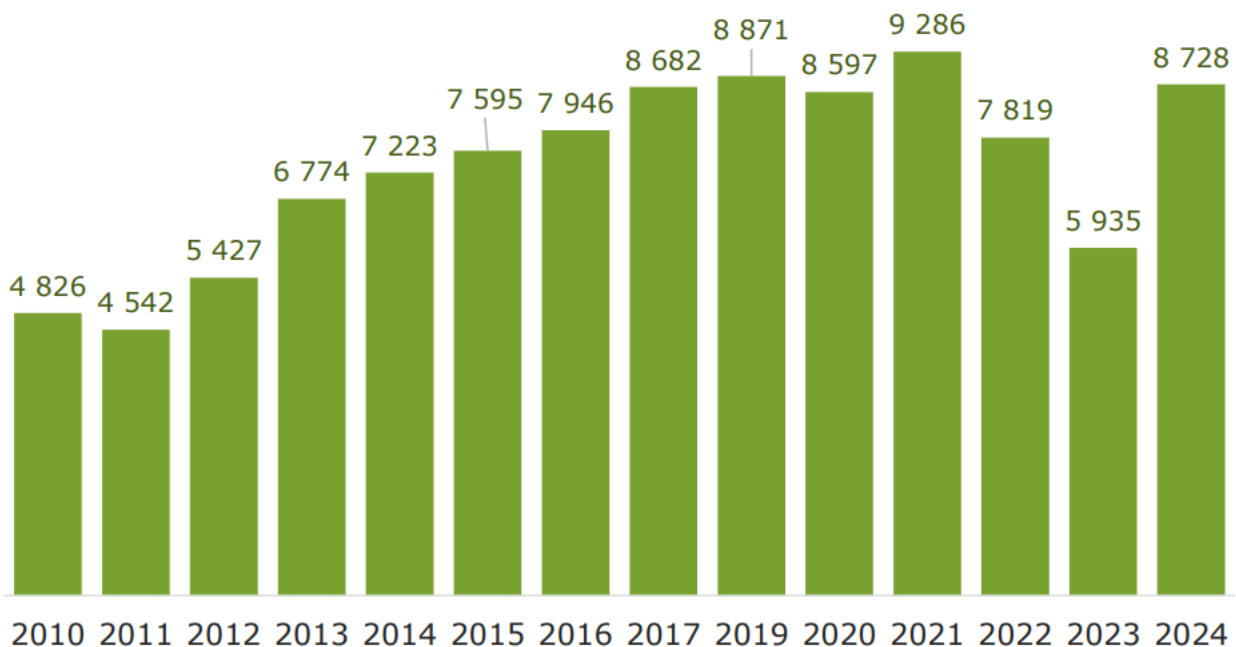
Talousarvioesityksessä ehdotetaan aravatalojen purkuavustusten myöntämisvaluudeksi 5,0 miljoonaa euroa.

23.10.2024

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 2025. Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustuksen myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus.

Valtion tuella rakennetussa asuntokannassa valtiolla ja myös kunnilla on huomattavia lainatakausvastuita. Väestöltään vähenevät alueet ovat erityisesti teollisuuden rakennemuutoksesta ja muusta väestön vähenemisestä kärsiviä alueita. Näitä alueita on esimerkiksi Itä- ja Pohjois-Suomessa.

Seuraavassa kuviossa kuvataan vähintään kaksi kuukautta tyhjinä olleiden Ara-vuokra-asuntojen määrän kehitystä vuosina 2010–2024.



Lähde: Ara, Asuntomarkkinakatsaus 1/2024

Aran Asuntomarkkinakatsauksen 1/2024 mukaan vähintään kaksi kuukautta tyhjänä olleiden Ara-vuokra-asuntojen määrä kasvoi 8 700 asuntoon, kun niitä oli vuotta aiemmin 5 900. Viime vuoden huomattavan alhaiseen lukuun vaikutti erityisesti ukrainalaisten pakolaisten tilapäinen asuttaminen, joskin jonkin verran heitä asuu edelleen Ara-vuokra-asunnoissa.

Yleisen yhteiskunnallisen ja veronmaksajien edun näkökulmasta olisi viisasta, että väestöltään vähenevillä alueilla vuokrataloyhtiöt voisivat hyvissä ajoin sopeuttaa asuntokantaansa vähenevään kysyntään ja ennen kuin taloudelliset ongelmat tulevat yhtiöissä eteen. Tämä vaatii yhteiskunnalta vuokrataloyhtiöiden kannustamista ongelmiin puuttumiseen varhaisessa vaiheessa.

Talousarvioesityksessä vuodelle 2025 aravatalojen purkuakordeille ehdotetaan 8,0 miljoonaan myöntämisvaltuutta. Määrä on sama kuin vuoden 2024 talousarviossa. 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

23.10.2024

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.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa purkuavustuksen myöntämisvaltuutta +3,0 miljoonalla eurolla TAE2025 nähden, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon.

Avustukset erityisryhmien asuntotuotantoon

Talousarvioesityksessä ehdotetaan erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävien avustusten myöntämisvaltuudeksi 15 miljoonaa euroa. Ehdotettu avustusvaltuus on peräti 48 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2024 talousarviossa. KOVA pitää erittäin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuutta korotetaan talousarviossa ehdotetusta vuodelle 2025, sillä avustuksille on kasvavaa kysyntää etenkin yhteisöllisen asumisen asuntohankkeissa.

KOVA perustelee näkemystään sillä, että jo nyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella (Ara) on hakemuksia erityisryhmien investointiavustuskohdeista yhä noin 125 miljoonan euron edestä. Osalla näistä hankkeista on olemassa lainavaraus ja osalla osapäätös.

Kun erityisryhmien investointiavustusvaltuus on vain 15 miljoonaa euroa vuodessa, niin sen vuoksi Ara on jo maaliskuun 2024 lopussa sulkenut erityisryhmien investointiavustushaun. Tämä tarkoittaa sitä, että uusia erityisryhmien asuntohankkeita ei päästä käynnistämään useaan vuoteen nykyisillä linjauksilla. Tämä johtaa merkittävään asuntotilanteen heikkenemiseen esimerkiksi opiskelijoilla, itsenäistyvillä nuorilla ja ikäihmisillä.

Investointiavustusvaltuuden vähäisestä määrästä seuraa myös se, että hyvinvointialueiden mahdollisuudet hillitä menopaineitaan vähenevät oleellisesti. Tämä johtuu siitä, että yhteisöllisen asumisen asuntohankkeita, joissa ei ole lakisääteistä henkilöstömitoitusta ei voida käynnistää. Tämä johtaa yhteiskunnan kokonaismenojen kasvuun muuta kautta ja tulee huomattavasti kalliimmaksi. Yhteiskunnan kokonaisedun kannalta olisi järkevää nostaa erityisryhmien investointiavustusvaltuutta merkittävästi, esimerkiksi 50 miljoonalla eurolla. Tämä mahdollistaisi erityisryhmien asuntorakentamisen säilyttämisen vuoden 2024 tasolla. Myös erityisesti tässä suhdannetilanteessa valtion tukeman asuntotuotannon tukeminen on erityisen perusteltua.

KOVA pitää perusteltuna, että erityisryhmien investointiavustusvaltuuden taso olisi koko hallituskauden ajan vähintään 65 miljoonaa euroa vuodessa.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuutta vähintään +50,0 miljoonalla eurolla TAE2025 nähden, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon. KOVA pitää tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuus on riittävällä tasolla koko hallituskauden ajan.

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (mom. 35.20.31)

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,0 miljoonan euron suuruista määrärahaa asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Määrä on sama kuin vuoden 2024 talousarviossa, mutta 2,0 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2023 talousarviossa.

23.10.2024

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 huomauttaa, että pikemminkin olisi tarve lisätä asumisneuvonnan tukea huomattavasti vuoden 2023 tasosta kuin leikata sitä. Myös hallituksen toteuttamat sosiaaliturvan leikkaukset ja indeksijäädytykset lisäävät asumisneuvonnan tarvetta, koska monet toimista kohdistuvat kaikkein pienituloisimmille ja heikoimmassa asemassa oleville. KOVA arvioi asumisneuvonnan todellisen määrärahatarpeen liikkuvan 6-7 miljoonan euron välillä vuodessa.

KOVAn mielestä kahden 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 hädät vähentyvät. Samalla edistetään yksilön toimintakykyä ja ennaltaehkäistään syrjäytymistä. Asumisneuvonnan vaikuttavuutta on selvitetty esimerkiksi Aran vuonna 2019 julkaisemassa Asumisneuvonta Suomessa -raportissa (Aran raportti 2/2019).

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.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta lisää budjettimomentin 35.20.31 määrärahaa vähintään +4,0 miljoonalla eurolla TAE2025 nähden.

Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon (mom. 35.01.65)

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,025 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristönhoidon avustamiseen. Talousarvioesityksessä oleva määräraha on 0,55 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2024 talousarviossa.

KOVA pitää tärkeänä, että jos eduskunta osoittaa lisää avustusmäärärahoja järjestöille, ne osoitettaisiin ensisijaisesti yleiseen määrärahavaltuuteen, jolloin lisärahoitus hyödyttäisi laajempaa joukkoa järjestöjä.

Helsingissä 23.10.2024,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

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