

HE 109/2024 vp valtion talousarvio vuodelle 2025

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja
ympäristöjaoston kuulemistilaisuus 23.10.2024

Vilma Pihlaja
Lakimies

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat –
KOVA ry



KOVA lyhyesti



2024



kohtuuhintaisuudenpuolesta



kova_ry



kovary.fi



133 jäsentä



5 työntekijää
12 työryhmää



vuonna 2023:

28 tiedotetta
21 lausuntoa
6 jäsenkirjettä

42 mediaosumaa
6200 vierailua
verkkosivuilla



Yli **330 000** vuokra- ja
asumisoikeusasuntoa

Yli **500 000** asukasta



n. **80 %** Ara-
vuokra-asunnoista

n. **85 %** aso-
asunnoista



10 koulutusta
2 seminaaria

Rakenteilla noin
6200
kohtuuhintaista
asuntoa



vuonna 2023 lähes
150 neuvontayhteydenottoa

Yleistä Ara-asuntokannan asuntomarkkinatilanteesta

- Asuntomarkkinoiden polarisoitumiskehitys jatkuu
 - Asuntojen vuokrat ja hinnat eriytyvät vahvasti alueittain.
- Kasvukeskuksiin tarvitaan lisää etenkin kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.
 - Työvoiman liikkuvuutta ja alueen talouskasvua edistävä toimenpide.
- Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on vahvaa erityisesti kasvukeskuksissa: KOVAN jäsenyhtiöissä asuntohakemusten määrä on kasvanut viime vuosien aikana huomattavasti, myös vuonna 2024.
- Myös asumisoikeusasuntojen kysyntä on merkittävää etenkin kasvukeskuksissa.
- Syksyllä 2023 päätetyt sosiaaliturvan heikennykset ovat lisänneet entisestään kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntää.
- Väestöltään vähenevillä alueilla haasteena erityisesti rahoituksen saaminen asuntojen peruskorjaukseen.
 - Yhtiöt tarvitsevat tukea, jotta kiinteistökantaa voidaan sopeuttaa.

Yleistä talousarvioesityksestä

- Rakentamisen edelleen erittäin heikot suhdannenäkymät eivät näy valtion tukeman Ara-asuntotuotannon valtuuksissa.
 - Korkotukilainavaltuuden pienentyminen vuoden 2024 tasosta.
 - Asumisoikeusasuntotuotannon loppuminen vuoden 2025 lopussa.
 - ➔ Ara-asuntotuotantoa pitäisi pikemminkin lisätä.
 - ➔ Ainakin Ara-toimijat joutuvat tinkimään korjauksista kustannuspaineiden vuoksi (korkea korkotaso aiempaan nähden).
 - ➔ Korjausrakentamista kannattaisi tukea hallintamuodosta riippumatta. Korjausrakentamista edistäisi pieni avustus, joka generoisi työllisyyttä ja verotuloja.
- Erityisryhmien investointiavustusvaltuuden merkittävä pienentyminen.
- Ylimääräiset tuloutukset Valtion Asuntorahastosta (VAR) muihin kuin asumisen käyttötarkoituksiin.

KOVAn keskeiset ehdotukset TAE2025 nähden

- Lisätään korkotukilainavaltuutta +500 Meurolla TAE2025 nähden.
- Jatketaan asumisoikeusasuntotuotantoa.
- Lisätään erityisryhmien investointiavustusvaltuutta +50 Meurolla TAE2025 nähden.
- Lisätään purkuavustuksen myöntämisvaltuutta +3,0 Meuroa TAE2025 nähden.
- Lisätään asumisneuvonnan määrärahaa +4,0 Meuroa TAE2025 nähden.
- Perutaan ylimääräinen 200 Meuron suunniteltu tuloutus VAR:sta valtion talousarvioon.

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

- Talousarvioesityksessä vuodelle 2025 ehdotetaan tehtävän 200 miljoonan euron ylimääräinen tuloutus Valtion asuntorahastosta (VAR) valtion talousarvioon hallitusohjelmassa linjatun investointiohjelman rahoittamiseksi. Lisäksi Julkisen talouden suunnitelman (JTS) mukaan VAR:sta olisi tarkoitus tulouttaa vielä 100 miljoonaa euroa vuonna 2026. Kuluvan vuoden aikana rahastosta on tuloutettu jo 500 miljoonaa euroa.
 - **KOVA on vastustanut ja vastustaa edelleen jyrkästi ehdotettua yhteensä 800 miljoonan euron tuloutusta Valtion asuntorahastosta.**
 - **Pidämme myös epäonnistuneena päätöksenä lakkauttaa Valtion asuntorahasto vuoden 2026 alusta lukien ja siirtää varat osaksi valtion budjettia.**
 - Jo VAR:sta maksettavien menojen siirtäminen osaksi valtion talouden kehyksiä, mutta myös VAR:n lakkauttaminen tulee vaikeuttamaan rakennusalan elvytystoimia nyt ja jatkossa.
- ➔ Tästä syystä valtion elvytystoimet rakennusalan tämänhetkisen suhdanneahdingon helpottamiseksi ovat jääneet erittäin puutteellisiksi.

Ara-asuntojen uudistuotannon korkotukilainavaltaus ja ARA-asuntotuotannon tuet (mom. 35.20.60)

- Korkotukilainavaltaus

- 1,75 Mrd. euron valtuus, riittää arviolta 7 500 – 8 000 valtion tukeman asunnon käynnistämiseen.
 - Valtuus on 500 miljoonaa euroa pienempi kuin vuonna 2024.
- Rakennusalan suhdannetilanne huomioiden, KOVAN mielestä tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista, 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa.
- KOVA esittää, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta nostettaisiin 500 miljoonalla eurolla, 2 250 miljoonaan euroon.
 - Tällä arvioitaisiin voitavan käynnistää 10 000 ARA-asunnon rakennuttaminen.
- Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta menee joka tapauksessa osa Ara-kohteiden, erityisesti asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeisiin.
 - Asuntokanta pääosin 1970-1990 –luvulta, ja se on peruskorjausiässä.

ARA-asuntojen uudistuotannon korkotukilainavaltuus ja ARA-asuntotuotannon tuet (mom. 35.20.60)

- Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen
 - KOVA on vastustanut ja vastustaa hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotanto vuoden 2025 jälkeen.
 - KOVA ei pidä asuntopoliittisesti eikä suhdannepoliittisesti perusteltuna asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettamista.
 - Asumisoikeusasunnoilla on tarve etenkin kasvukeskuksissa.
 - Asumisen välimallia selvitettiin vuonna 2024 (selvityshenkilöt Matti Kuronen ja Juhana Brotherus) ja selvityksessä ei ehdoteta uuden välimallin käyttöönottoa.
 - Sen sijaan olisi syytä hyödyntää nykyistä välimallia, eli asumisoikeutta, koska se on vakiintunut malli. KOVA on valmis uudistamaan asumisoikeusjärjestelmää.
- Budjettivaikutus: *KOVA esittää, että eduskunta nostaa korkotukilainavaltuutta +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.*

Avustukset erityisryhmien asuntotuotantoon (mom. 35.20.60)

- Talousarvioesityksessä ehdotetaan erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävien avustusten myöntämisvaltuudeksi 15 miljoonaa euroa, mikä on 48 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2024 talousarviossa. Samalla on tarkoitus turvata vammaisten asuntohankkeet.
 - Muuhun erityisryhmien asuntotuotantoon valtuutta ei sitten enää riitäkään!
- KOVA pitää erittäin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuutta korotetaan talousarviossa ehdotetusta vuodelle 2025, sillä avustuksille on kasvavaa kysyntää etenkin yhteisöllisen asumisen ja palveluasumisen hankkeissa.
 - Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella (Ara) on hakemuksia erityisryhmien investointiavustuskohteista 125 miljoonan euron edestä.
 - Avustusvaltuuden vähyyden vuoksi Ara on joutunut jo sulkemaan avustushaun jo 29.3.2024.
 - Avustusvaltuus olisi JTS:n mukaan 15 miljoonaa euroa vuosittain myös vuosina 2026-2027.
 - Tarkoittaa, että Ara voisi ottaa vastaan uusia erityisryhmien investointiavustushakemuksia aikaisintaan vasta vuosien päästä.
 - Avustusvaltuuden niukkuuden vuoksi monien erityisryhmien asuntotilanne tulee heikkenemään merkittävästi.
- Budjettivaikutus. KOVA esittää, että eduskunta nostaa erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuutta +50,0 miljoonalla eurolla TAE2025 nähdessä, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon. KOVA pitää tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuus on riittävällä tasolla koko hallituskauden ajan.

Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon (mom. 35.01.65)

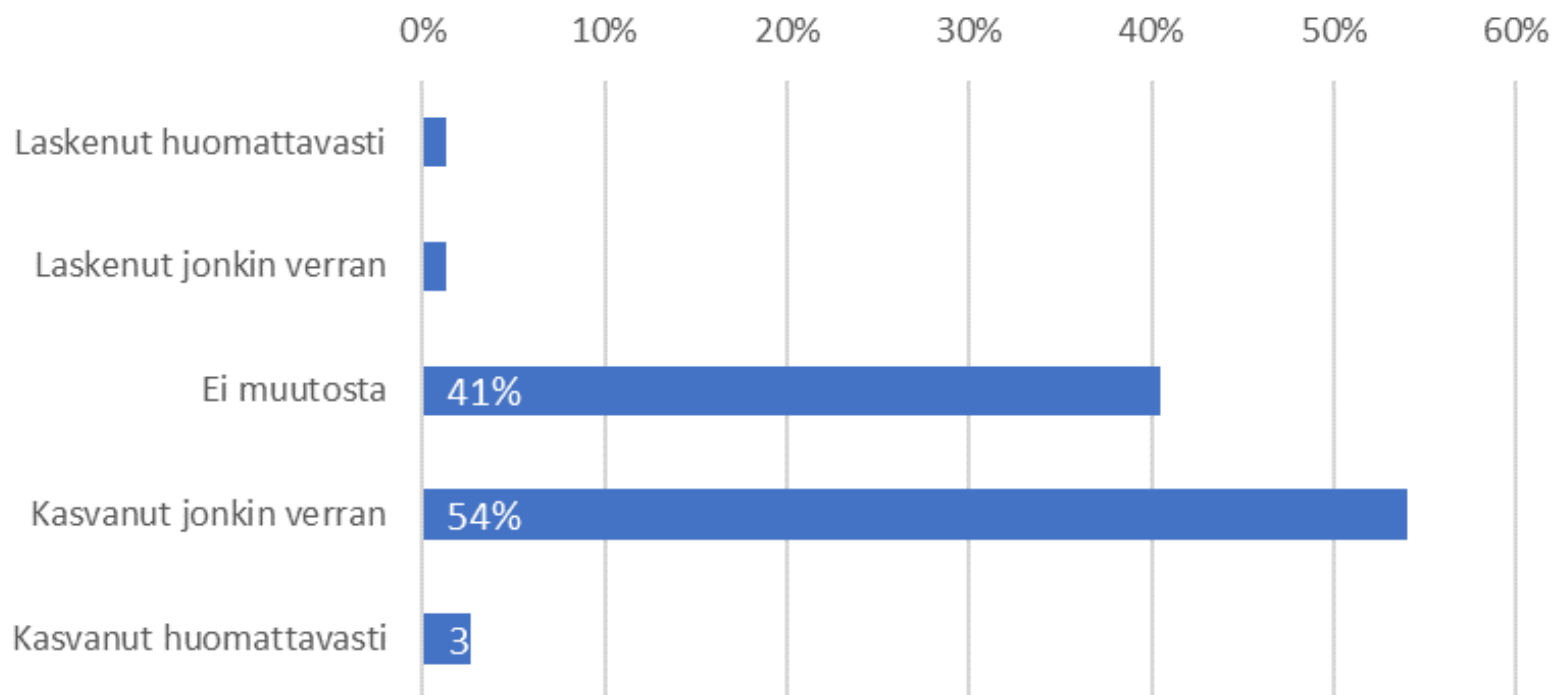
- Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,025 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristönhoidon avustamiseen.
 - Määräraha on 0,55 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2024 talousarviossa.
- KOVA pitää tärkeänä, että jos eduskunta osoittaa lisää avustusmäärärahoja järjestöille, ne osoitettaisiin ensisijaisesti yleiseen määrärahavaltuuteen, jolloin lisärahoitus hyödyttäisi laajempaa joukkoa järjestöjä.

Kevään 2024 sosiaaliturvamuutosten vaikutus Ara-asukkaisiin ja Ara-asuntotoimijoihin

- KOVA selvitti syyskuussa 2024 jäseniltään sosiaaliturvamuutosten vaikutuksia jäseniin ja asukkaisiin.
- Ara-asuntojen hakijamäärä on kasvanut 14,8 % viime vuodesta.
- Samalla Ara-asuntojen kokonaisvaihtuvuus on lisääntynyt 12,4 % (+2,3 prosenttiyksikköä).
- Vuokra- ja käyttövastikevelat ovat lisääntyneet ja ne ovat selvästi yleisin häätöjen syy.
- Asuntojen käyttöasteessa ei ole havaittu merkittäviä muutoksia: vaikka vuokra- ja käyttövastikevelat ovat lisääntyneet, on asuntojen kysyntä kasvanut vastaavasti.

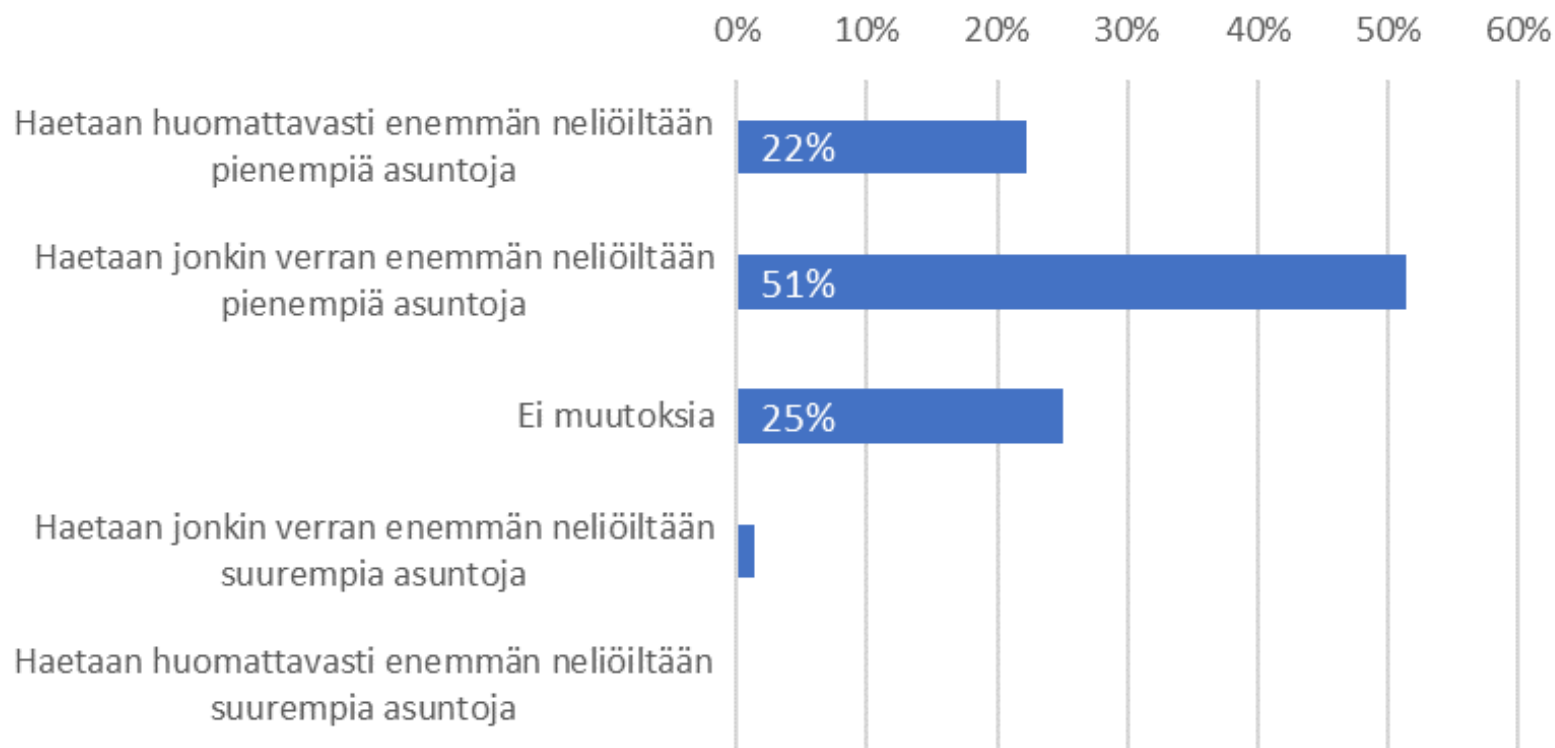
Vuokrasaatavien määrä on kasvanut oleellisesti

Muutokset keskimääräisessä vuokrasaatavien määrässä 1.4.2024 jälkeen



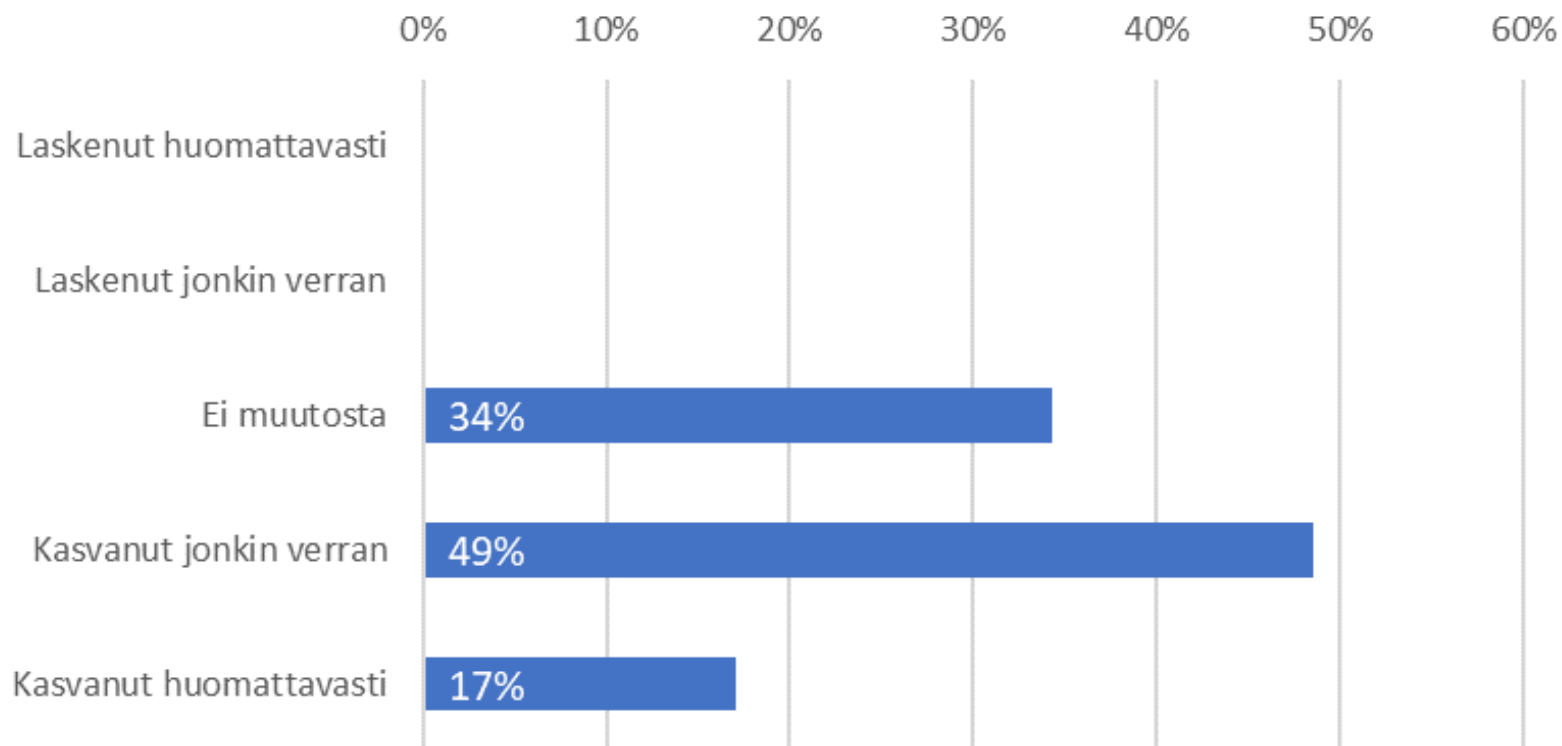
Haettavat asunnot ovat nyt huomattavasti pienempiä kuin aiemmin

Muutokset haettavien asuntojen neliömäärissä 1.4.2024 jälkeen



Asumisneuvontaa tarvitaan entistä enemmän

Muutokset asumisneuvonnan työmäärässä 1.4.2024 jälkeen



Kiitos!

Vilma Pihlaja

Lakimies

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat - KOVA ry

vilma.pihlaja@kovary.fi

050 472 9430

<https://www.kovary.fi/>