

Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Asia: HE 109/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2025

Teema: Luku 35.20. Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2025.

Tilannekatsaus A-Kruunu Oy:n toimintaan

A-Kruunu Oy on valtion erityistehtäväyhtiö, jossa valtiolla omistajana on yhteiskunnallisia tavoitteita. Ympäristöministeriö on määritellyt A-Kruunun erityistehtäväksi rakennuttaa normaaleja korkotukivuokra-asuntoja omaan omistukseen Helsingin seudulle ja muille suurimmille kaupunkiseuduille kohtuullisilla kustannuksilla ja vuokratasolla. Lisäksi A-Kruunun tehtävänä on edistää uusia innovaatioita, kiertotaloutta, vähähiilisyyttä ja puurakentamista.

Tällä hetkellä A-Kruunun strateginen tavoite on rakennuttaa vuosittain 400 asuntoa. Tavoitteena on, että puukerrostalojen osuus tuotannosta on 20 %. Rakennuttamisen perusteena on kohtuuhintaisten asuntojen merkittävä ja pitkäaikainen tarve seudulla. Lisäksi kohteiden valinnassa otetaan huomioon vuokra-asuntojen yleinen kysyntä asuinalueella ja kohteen hyvä sijainti yhdyskuntarakenteessa. - Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on ollut suurta, ja asuntojen käyttöaste on yli 99 % (juokseva 12 kk). A-Kruunun asuntojen keski-vuokra on 15,3 e/m². Vuokrat ovat yleensä 20-25 % sijaintialueiden markkinavuokraa alempia. A-Kruunu ei nosta vuokria v. 2025.

Asuntojen asukasvalintaperiaatteet ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määrittelemiä. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Samalla huolehditaan vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta. Tarkoituksena on myös mahdollistaa työssäkäynti talousalueella henkilöille, joiden tulot ovat pienet tai pienehköt, esimerkiksi palvelualojen työntekijöille. Tehtyjen selvitysten mukaan asunnot kohdentuvat hyvin tarkoitettulle kohderyhmälle

A-Kruunulla on rakenteilla lähes 500 asuntoa ja suunnitteilla yli tuhat. Valmiina on noin 3000 asuntoa. A-Kruunu toimii Helsingin seudun lisäksi Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Lahdessa ja Kuopiossa. - Erilaisia koko kiinteistö- ja rakennusalan asuntosektoria tukevia kehityshankkeita on käynnissä useita, ja ne liittyvät mm. rakennusosien uusiokäytön pilotointiin ja luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen hankkeissa ja kiinteistöissä.

Kommentteja talousarvioesitykseen

Korkotukilainavaltuus

Korkotukivaltuus on hyvä pitää riittävän suurena suhdannetilanteessa, jossa vapaarahoitteisen asuntorakentamisen aloitukset ovat edelleen matalalla tasolla ja monet rakennusliik-
keet ovat suurissa ongelmissa. Korkotukivaltuudella voidaan vaikuttaa rakennusalan vaike-
aan suhdannetilanteeseen.

Valtion tukema kohtuuhintainen asuntotuotanto myös edistää elinkeinoelämän toiminta-
edellytyksiä ja kilpailukykyä parantamalla työvoiman saatavuutta erityisesti palvelualoilla.
Lisäksi tuettu asuntotuotanto on tärkeä tekijä sekä segregaatiossa että asunnottomuuden
torjumisessa – Suomen vähäinen segregatio ja asunnottomuus on seurausta koko asunto-
sektorin onnistuneesta toiminnasta, ei mistään yksittäisestä esim. asunnottomuuteen vai-
kuttavasta toimenpiteestä. - Asuntorakentaminen on myös merkittävä verotulojen lähde
valtiolle, ja sillä on huomattava työllistävä vaikutus.

Asiakkaiden maksukyky

A-Kruunu on huolissaan asiakkaiden maksukyvystä. Vaihtuvuus on jatkuvasti kasvanut, kun
monet joutuvat hakemaan edullisempaa asuntoa. A-Kruunulla tämä näkyy sekä lisäänty-
neinä hakijamäärinä että lisääntyneinä pois muuttoina. Käyttöaste on silti erittäin korkea.

Myös vuokrasaamiset ovat selvästi kasvaneet. Viimeisen 18 kuukauden aikana saamisten
kasvu on ollut lähes 150 % asuntomäärään suhteutettuna.

MAL-sopimusmenettely

MAL-sopimukset ovat hyvä puite asuntotuotannon tavoitteille Helsingin, Tampereen, Tu-
run, Oulun, Lahden, Jyväskylän ja Kuopion kaupunkiseuduilla. Valtion tukeman kohtuuhin-
taisen asuntotuotannon kuntakohtaisen minimiosuuden tai -määrän sisällyttäminen sopi-
muksiin varmistaisi näiden asuntojen tuotantoedellytyksiä.

Kiinteistö- ja rakennusalan TKI-toiminta

Kiinteistö- ja rakennusala kokonaisuutena ja asuntosektori yhtenä sen tärkeimmistä osa-alueista on merkittävässä roolissa talouden, ympäristön, yhteiskunnan toimivuuden ja ihmisten hyvinvoinnin kannalta. Pidämme tärkeänä, että sekä asuntosektorin että koko kira-
alan TKI-toiminta otetaan huomioon valtion TKI-panostuksia suunnattaessa. Asuntosektorin TKI-toimintaan voidaan mahdollisesti luoda puitteita esim. muodostettaessa ympäristömi-
nisteriöön Valtion tukeman asuntorakentamisen keskusta.

Helsingissä 18.10.2024

A-Kruunu Oy



Jari Mäkimattila

Toimitusjohtaja



Tarja Lappalainen-Liipo

Taluspäällikkö