

Savonlinnan Vuokratalot Oy:n lausunto

Asia: HE 135/2025 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi

Savonlinnan Vuokratalot Oy

Savonlinnan Vuokratalot Oy on väestöltään vähenevällä alueella toimiva kunnallinen vuokrataloyhtiö. Tällä hetkellä yhtiöllä on 1971 vuokra-asuntoa käyttöasteen ollessa noin 80 %. Yhtiössä on valtion vahvalla tuella toteutettu vuodesta 2017 alkaen asuntokannan sopeutusta vallitsevaan tilanteeseen. Huomattavaa on, että pelkästään asuntojen määrä ja käyttöaste eivät anna todellista kuvaa asuntomarkkinoiden tilanteesta. Samalla kun asuntoja, erityisesti suurempia kaksioita ja perheasuntoja on runsaasti tyhjillään, on palveluiden lähellä keskustan alueella sijaitsevista pienistä asunnoista pulaa. Savonlinnassa on purettu vuodesta 2017 alkaen yhteensä 850 vuokra-asuntoa. Savonlinnassa uutta asuntotuotantoa ei joitakin omakotitaloja lukuun ottamatta vuoden 2016 jälkeen ole ollut ennen vuotta 2024, jolloin valmistui erityisryhmäkohteena 34 asunnon senioritalo kaupungin keskustaan. Asuntojen tarvetta kuvaa se, että senioritalon asuntoihin oli hakijoita 279 kpl. Toinen senioritalo on rakenteilla tällä hetkellä.

Asuntojen tarpeen arvioimiseksi on tarkasteltava muutosta, joka asuntokunnissa on tapahtunut viimeisten vuosikymmenten aikana. Savonlinnan väkiluku on pienentynyt 2000-luvulla kaikkiaan 8112 asukkaalla. Samaan aikaan asuntokuntien kokonaismäärä on kuitenkin vähentynyt ainoastaan 511 asuntokunnan verran. Asuntokunnan keskikoko vuonna 2000 oli n. 2,2 asukasta kun se vuonna 2024 oli 1,79 asukasta. Kun otetaan lisäksi huomioon väestön ikääntyminen ja asuntojen arvon laskeminen, on esteettömien, palveluiden lähellä sijaitsevien vuokra-asuntojen tarve merkittävästi suurempi kuin väestökehitys antaisi ymmärtää. Savonlinnan väestöstä yli 65-vuotiaita on tällä hetkellä 35,6 %.

Esityksen arviointi Savonlinnan ja vastaavien väestöltään vähenevien alueiden näkökulmasta

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että keskeistä on mitoittaa tukien ja avustusten taso niin, että niillä pystytään vastaamaan ensisijaisesti asuntopoliittisiin tarpeisiin ja talouden ja rakennusalan suhdanteiden muutoksiin. Jos korkotukivaltuuksien ja avustusten taso jää asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen pysyvästi matalaksi, ovat vaikutukset merkittäviä. Useimmiten nostetaan esiin kohtuuhintaisten asuntojen tarve kasvukeskuksissa ja todetaan lähinnä vain erityisryhmien asumiseen liittyvä tarve väestöltään vähenevillä alueilla. Kuitenkin on huomattava, että väestöltään vähenevillä alueilla asumisen rakennemuutos on tapahtumassa jopa vielä nopeammin kuin kasvukeskuksissa. Palveluiden heikentyminen keskusta-alueiden ulkopuolella ja siellä sijaitsevien pääosin 1970-1990-luvuilla rakennettujen asuntojen sopimattomuus tämän hetken ja tulevaisuuden tarpeisiin johtaa myös väestöltään vähenevillä alueilla yhdyskuntarakenteen tiivistymiseen ja uudisrakentamisen tarpeeseen.

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan yhteiskunnan tukemaa asuntotuotantoa vähennetään hallitusti ja lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella, ei väestöltään vähenevillä alueilla ole nykytilanteessa realistinen vaihtoehto. Vapaarahoitteista asuntotuotantoa ei juurikaan ole, kuten edellä kuvattu Savonlinnan tilanne osoittaa. Mikäli valtion asuntorahaston lakkauttaminen johtaa esityksen perusteluissa pohdittuun alempaan korkotukivaltuus- ja avustustasoon, vaikeuttaa se väestöltään vähenevillä alueilla asuntokannan uudistamista nykytarpeita vastaavaksi olennaisesti.

Väestöltään vähenevillä alueilla asuntomarkkinoiden muutokset johtavat siihen, että kunnalliset vuokrataloyhtiöt joutuvat suunnittelemaan muutoksia asuntorakenteeseen erittäin pitkäjänteisesti. Suunnitelmat sisältävät useita toimenpiteitä, kuten kohteiden purkamisia, myyntejä ja myös uudisrakentamista. Pitkäjänteinen ja tuloksellinen asuntorakenteen muutos edellyttää sitä, että voidaan luottaa valtion asuntopolitiikan jatkuvuuteen. Savonlinnan tilanteessa toimenpiteitä on tehty tässä vaiheessa lähes kymmenen vuoden ajan ja edelleen tarvetta on jatkaa johdonmukaisia toimia asuntorakenteen uudistamiseksi. Valtion asuntorahaston lakkauttaminen luo epävarmuutta asuntopolitiikan jatkuvuuteen ja ennustettavuuteen, kun jatkossa asuntotuotannon edellytykset riippuisivat nykyistä enemmän

jokaisen hallituksen poliittisista linjauksista ja eduskunnan talousarviokäsittelystä.

Takausmaksujen käyttöönotto tarkoittaa valtion tukitason pienentämistä ja vaikka vaikutukset vuokratason eivätkä valtavia olekaan, on se jälleen yksi asumiskustannuksia lisäävä tekijä. Takausmaksun osalta hyvää on se, että maksu ei koske erityisryhmäkohteita. Muiden kohteiden osalta takausmaksu on kuitenkin osaltaan nostamassa uudisrakennushankkeiden kustannuksia tilanteessa, jossa väestöltään vähenevillä alueilla hankkeiden taloudellisen kannattavuuden osalta toimitaan erittäin pienillä marginaaleilla.

Kunnioittavasti



Hannu Kurki

toimitusjohtaja, Savonlinnan Vuokratalot Oy