

Sillanrakentajat-verkosto 2019

Faktopaketti kohtuuhintaisesta vuokra-asumisesta eduskuntavaaliehdokkaille

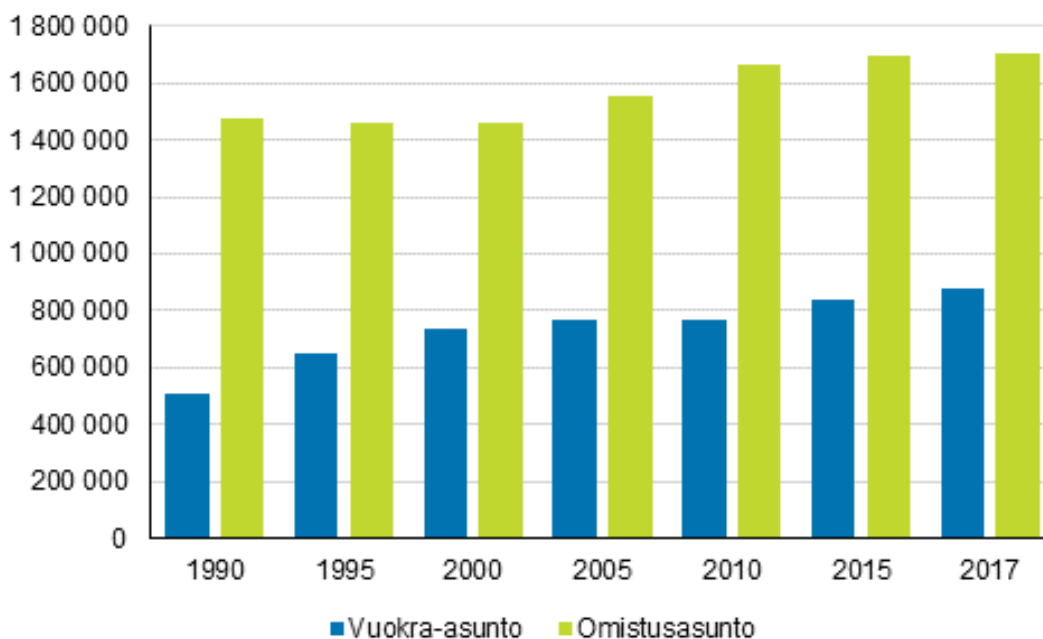
Yleistä

Noin puolet Suomen 800 000 vuokra-asunnosta on valtion tukemaa ARA-tuotantoa. ARA-asuntokanta koostuu korkotuki- tai aravalainoitetuista vuokra-asunnoista, asumisoikeusasunnoista sekä osaomistusasunnoista. Arava-järjestelmän avulla on rahoitettu vuosina 1949-2005 kaikkiaan 727 000 asunnon rakentaminen, eli 47% Suomen noina vuosina rakennetusta asuntokannasta. Vuokra-asuntoja tästä määrästä on 55 %. Korkotukijärjestelmä korvasi vuonna 2005 lopullisesti Arava-järjestelmän uusien asuntojen rakennuttamisen ja olemassa olevien asuntojen peruskorjauksien rahoituksessa.

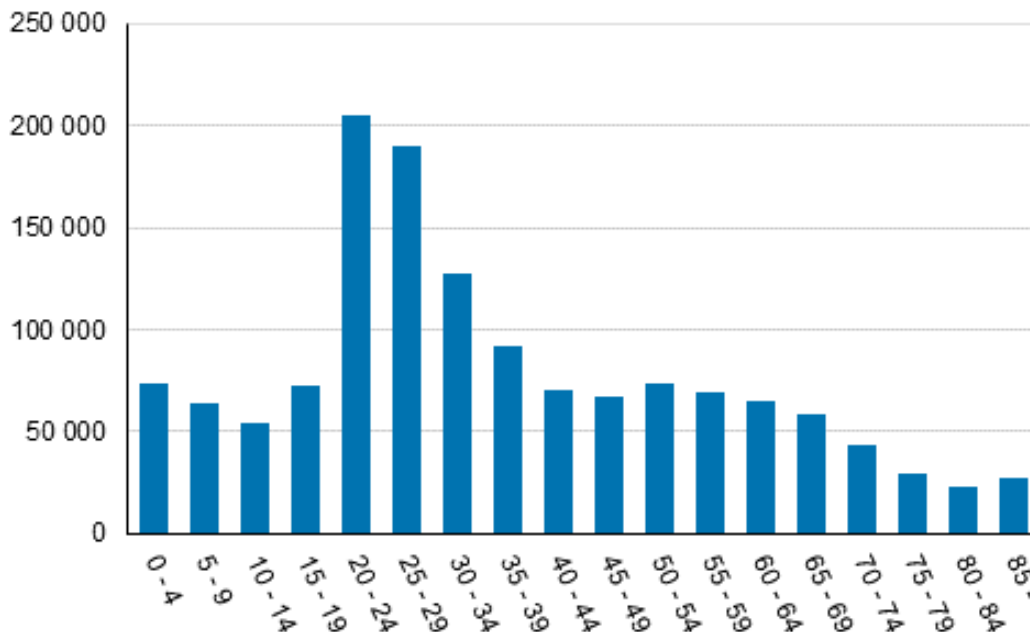
Valtion tukemia asuntoja omistavat kunnat, kuntayhtymät, muut julkisyhteisöt sekä yleishyödylliset yhteisöt ja niiden välittömässä omistuksessa olevat tytäryhtiöt. Suurimpia valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavat yhteisöt ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka), Y-Säätiö sr., Espoon Asunnot Oy, TVT Asunnot Oy ja VAV Asunnot Oy. Näillä kaikilla on kullakin yli 10 000 vuokra-asuntoa omistuksessaan, Hekalla peräti yli 48 000 asuntoa. Opiskelija-asumisen osalta suurin yleishyödyllinen ja omakustannusperiaatteella toimiva vuokranantaja on Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr. (HOAS).

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 kolmasosa asuntokunnista asui vuokralla. Varsinkin pienissä asunnoissa asutaan usein vuokralla. Valtion tukemissa kohtuuhintaisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä sen sijaan laski hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Kaikkiaan niissä asui 317 000 asuntokuntaa, eli yhteensä 1,4 miljoonaa henkilöä. Vuokralla asuminen yleistyy täysi-ikäisyyden jälkeen: lukumääräisesti eniten vuokralla asui 20–24 -vuotiaita. Kaikista vuokralla-asujista noin 15 prosenttia kuului tähän ikäluokkaan. Tätä selittää usein se, että nuorten aikuisten itsenäistyessä he muuttavat pois vanhempiensa luota esimerkiksi opiskelemaan.

Vakituisesti asutut vuokra- ja omistusasunnot 1990–2017, lkm (lähde: Tilastokeskus)



Vuokralla asuva väestö iän mukaan 2017 (lähde: Tilastokeskus)



Korkotukijärjestelmä

Korkotukijärjestelmä on vuodesta 2005 ollut ainoa rahoitusväline, jolla valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa rakennutetaan. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) voi hyväksyä korkotukilainoja asuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan. Korkotukilainoissa laina-aika on 40 vuotta.

Korkotukilaina on pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä laina, jonka korosta valtio maksaa osan, jos lainansaajan perusomavastuukorko ylittyy. Vuokra-asuntojen rakentamista varten myönnetyllä korkotukilainalla on aina valtion täytetäkaus.

Lainansaajan perusomavastuukorko on 1,7 % kaikissa 1.8.2016–31.12.2019 aikana hyväksyttävissä 40 vuoden mittaisissa korkotukilainoissa. Muuten perusomavastuukorko on 2,5 %. Mikäli rakentamisajan jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää omavastuun määrän, ylimenevästä osasta maksetaan korkotukena ensimmäisenä vuonna 90 % (perusparannuslainoissa 80 %). Maksettava korkotuki pienenee vuosittain. Korkotukea voidaan maksaa uusissa rakentamisessa tai hankintaan tarkoitetuissa korkotukilainoissa 30 vuotta.

Omakustannusperiaate ja ARA-rajoitukset

Sillanrakentajissa mukana olevat vuokranantajat ja niiden järjestöt edustavat yleishyödyllistä vuokra-asumista. Nämä vuokrataloyhteisöt ei tavoittele voittoa ja toimivat omakustannusperiaatteella.

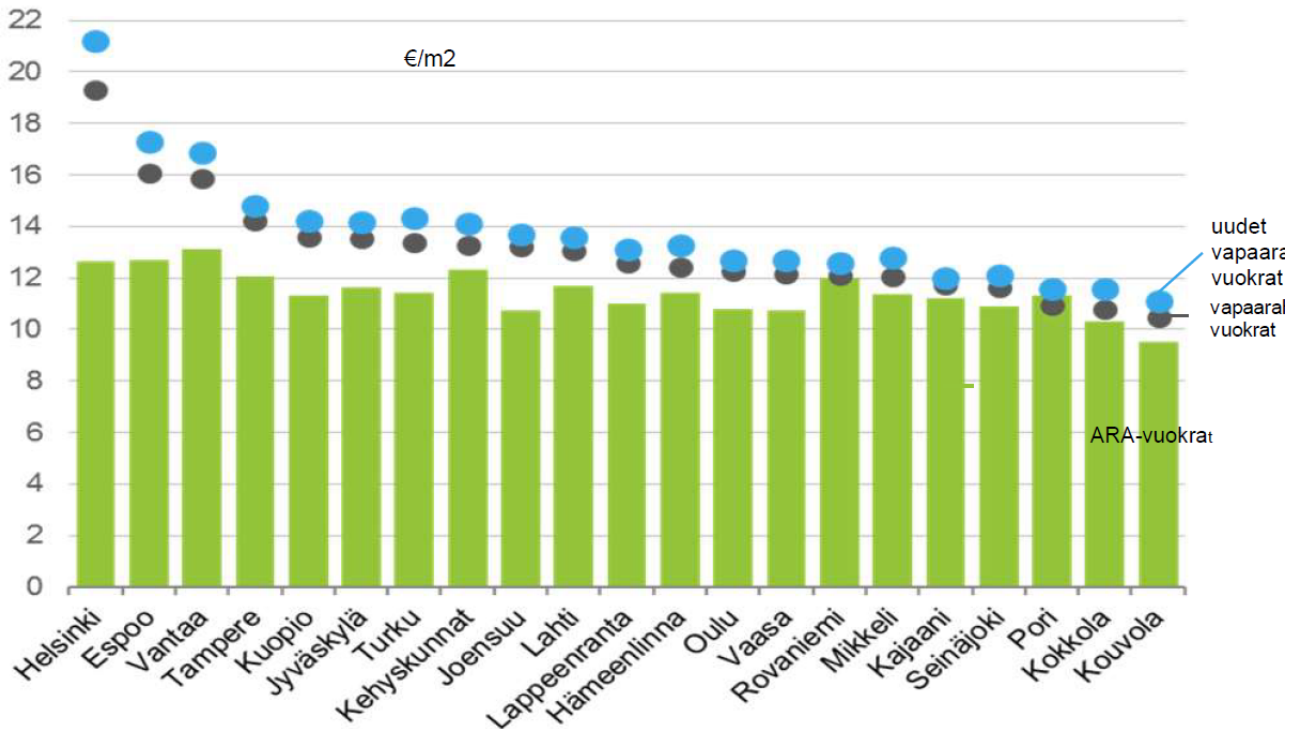
Vuokranmäärityksessä omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot. Toisin sanoen, asukkailta saa periä vuokrissa vain pakolliset kiinteistöjen rakennuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat rahoitus- ja ylläpitokulut.

ARA-vuokra-asuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. Rajoitusten tarkoituksena on pitää asunnot riittävän pitkään vuokrakäytössä ja niiden asumiskustannukset kohtuullisina.

Rajoitukset koskevat:

- asukkaiden valintaa,
- vuokrien määrittystä ja
- vuokra-asuntojen luovutusta.

ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokrat vuonna 2017 suurimmissa kaupungeissa (lähde: Tilastokeskus)



ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välinen vuokraero selittyy sillä, että ARA-vuokra-asunnoissa vuokraan voi sisällyttää vain omakustannusperiaatteen mukaiset hyväksyttävät kulut. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrataso määräytyy asuntojen kysynnän ja tarjonnan välisen suhteen mukaisesti. ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välisten vuokrien ero on sitä suurempi, mitä enemmän asunnoista on pulaa kyseisellä alueella.

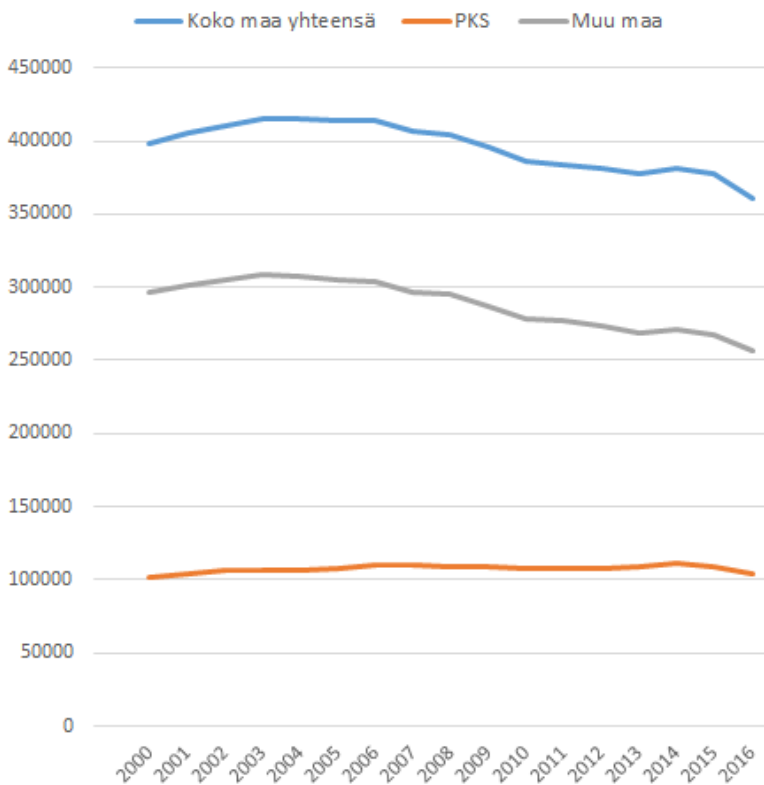
Viime vuosina ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välinen vuokraero on kasvanut etenkin pääkaupunkiseudulla. Vapaarahoitteiset asunnot ovat kallistuneet entisestään. ARA-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välinen vuokraero on yli 40 prosenttia pääkaupunkiseudulla.

Tästä syystä etenkin kunnallisten vuokraloyhtiöiden asuntojen hakijamäärä on kasvanut merkittävästi viimeisten muutamien vuosien aikana. Voimassa olevien asuntohakemusten määrä on kasvanut jopa yli 30 prosenttia alle kahdessa vuodessa.

Voimassa olevien asuntohakemusten määrä eräissä pääkaupunkiseudulla toimivissa vuokraloyhtiöissä (lähde: KOVA)

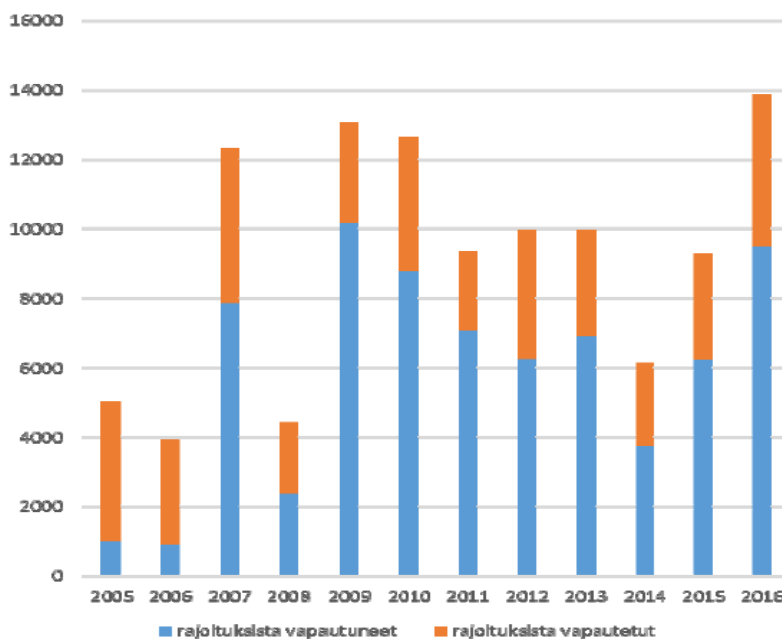
Yhtiö	Asuntojen määrä	Voimassa olevia asuntohakemuksia 12/2016	Voimassa olevia asuntohakemuksia 9/2018
Espoon Asunnot Oy	15 500	4 300	5 700
Helsingin kaupungin asunnot Oy	48 500	14 900	23 000
VAV Asunnot Oy	10 500	4 700	5 900

Rajoitusten alainen ARA-asuntokanta vuosina 2000-2016 (lähde: ARA)



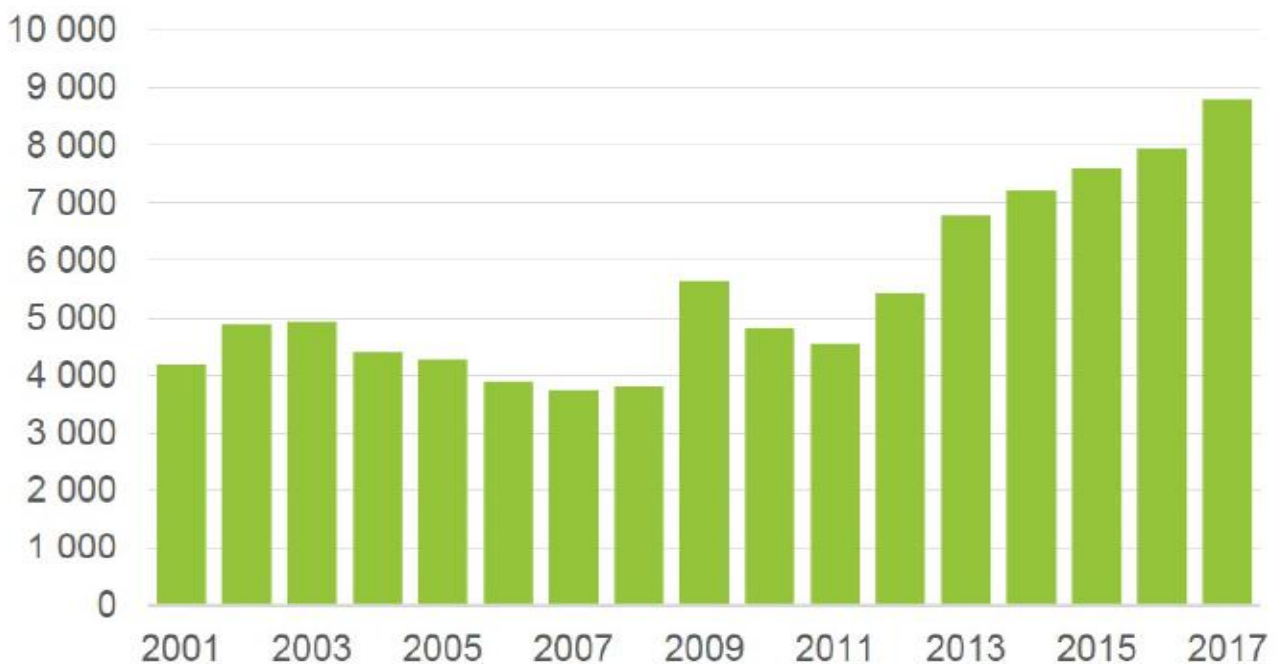
Kuviosta voidaan havaita, että rajoitusten alainen ARA-asuntokanta on alkanut pienetä vuodesta 2007 lukien. Pääkaupunkiseudulla ARA-asuntojen lukumäärä on pysynyt koko 2000-luvun vakiona. Tällä hetkellä 30 prosenttia ARA-asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, i. Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa.

ARA-rajoituksista vapautuneet ja vapautetut vuokra-asunnot vuosina 2005-2016



Vuosina 2005-2016 ARA-rajoituksista on vapautunut ja vapautettu yhteensä 140 000 vuokra-asuntoa. Kohde vapautuu ARA-rajoituksista automaattisesti, kun sitä koskeva arava- tai korkotukilaina on maksettu takaisin. Lisäksi ARA voi vapauttaa kohteen ARA-rajoituksista esimerkiksi sen purkamisen tai myymisen vuoksi.

Tyhjien ARA-asuntojen kehitys vuosina 2001-2017 (lähde: ARA)



Kaupungistuminen, elinkeinoelämän rakennemuutos ja myös väestön ikääntyminen vaikuttavat myös ARA-asuntokantaan. Väestöltään vähenevillä alueilla tyhjien ARA-asuntojen määrä on kasvanut koko 2000-luvun. Vuoden 2017 lopussa yli kuusi (6) kuukautta tyhjiillä olleita ARA-asuntoja oli 8 800 kappaletta. Käytännössä pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa ei ole juuri ARA-asuntojen tyhjäkäyttöä.

Jotta vuokrataloyhtiöt pystyvät sopeuttamaan asuntokantaansa ennakolta vähenevään asukaskysyntään, ne tarvitsevat sellaiset työkalut, joilla tämä onnistuu. Asuntokantaa tulee etenkin purkaa niillä alueilla, joilla väestö vähenee, jotta alueen asuntomarkkinat pysyvät terveinä. Tämä edellyttää riittäviä tukitoimia valtiolta.

Erityisryhmät

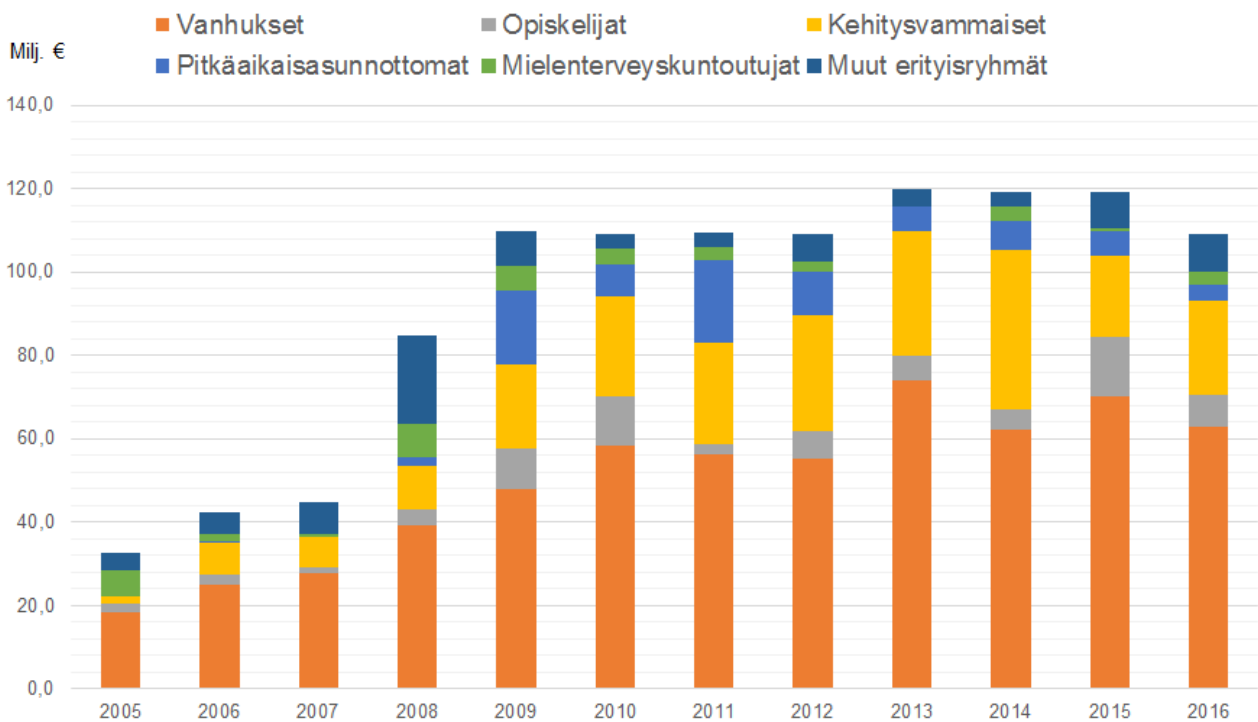
Valtion tuella on rakennettu erityisryhmien tarpeisiin vuokra-asuntoja vuodesta 2005 lukien. Opiskelija-asuntojen rakennuttamista ja perusparantamista on tosin tuettu jo tätäkin aiemmin. ARA myöntää erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi avustuksia, joilla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Erityisryhmien investointiavustuksen piiriin kuuluvat esimerkiksi vammaiset henkilöt, muistisairaajat ja huonokuntoiset vanhuksat, asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat sekä mielenterveys- ja päihdeongelmaiset.

Avustuksen enimmäissuuruudet on porrastettu kohteiden mukaan siten, että mitä enemmän asumista tukevia poikkeuksellisia ratkaisuja asunnossa tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta. Enimmäisprosentit ovat 10, 25, 40 ja 50 % hyväksytyistä investointikustannuksista.

Suurin osa erityisryhmäasunnoista on rakennettu ikäihmisten palveluasumista varten.

Erityisryhmille valtion tuella rakennettu asuntokanta on aivan välttämätön, sillä vapaarahoitteisesti tuotettavien erityisryhmäasuntojen vuokratasot ovat huomattavasti korkeammat kuin valtion tuella rakennetuissa asunnoissa.

Erityisryhmien investointiavustuksen käyttö vuosina 2001-2016 (lähde: ARA)



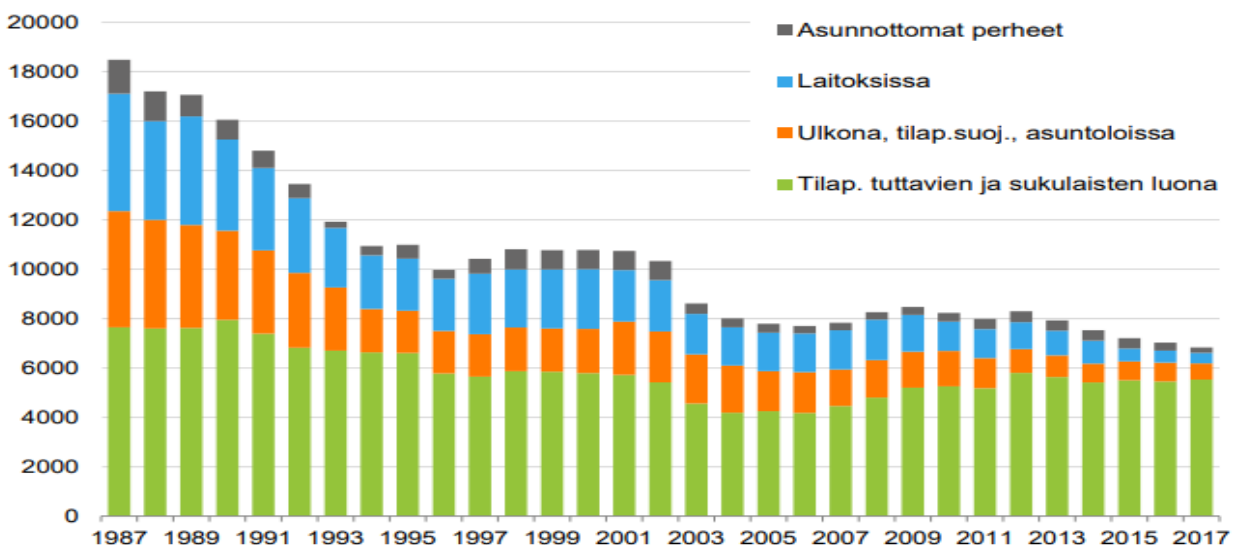
Asunnottomuus

Suomessa on tehty yli 30 vuotta pitkäjänteistä ja systemaattista työtä asunnottomuuden vähentämiseksi. Suomi onkin ollut tällä vuosikymmenellä ainoa EU-maa, jossa asunnottomuus on vähentynyt taloudellisesta taantumasta huolimatta.

Vuoden 2017 lopussa Suomessa oli noin 7 100 asunnottomaa, joista noin 6 600 henkilöä oli yksin asuvia ja noin 500 henkilöä perheitä.

Tehokas tapa ehkäistä asunnottomuutta ja eriarvoisuutta on lisätä merkittävästi kohtuuhintaisten ARA-vuokra-asuntojen määrää erityisesti pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin kasvukeskuksiin.

Asunnottomien määrän kehitys vuosina 1987-2017 Suomessa (lähde: ARA)



Kuvio 1. Asunnottomien määrä 1987–2017.

Miten kohtuuhintaista vuokra-asumista voitaisiin kehittää?

Sillanrakentajien keinot kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kehittämiseksi ovat tiivistetysti seuraavat:

- Keskuskaupungeissa kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus on nostettava 30-40 prosenttiin kokonaisasuntotuotannosta. MAL-sopimusten kestoja on pidennettävä ja ne on linkitettävä valtakunnalliseen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan. MAL-sopimusmenettely tulee laajentaa kaikille suuremmille kasvaville kaupunkiseuduille.
- Valtion asuntorahasto on säilytettävä valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona. Asuntorahastolle tulee löytää uusia tulonlähteitä.
- Korkotukijärjestelmä on uudistettava ja valtion tuen määrää on lisättävä. Tuotantotuessa on huomioitava asumistrendien muutos ja tukien tulee kannustaa innovatiivisiin ja ympäristöystävällisiin ratkaisuihin.
- Vuokrataloyhteisöillä tulee olla riittävät ja toimivat välineet sopeuttaa asuntokantaansa. Akordeja on korotettava ja tervehdyttämistoimenpiteiden piiriin pääsemistä helpotettava.
- Investointiavustuksen alin tukiluokka on nostettava 20 prosenttiin ja kaikki vammaisten asuntohankkeet tulee nostaa ylimpään tukiluokkaan.
- Asumisneuvonnan jatkuvuus on turvattava. Asumisneuvontaa tulee olla tarjolla asumismuodosta riippumatta.
- Eri asumismuotojen verotuksen tulee olla veroneutraalia. Asumisen verotuksessa tulee huomioida asukkaiden maksukyky nykyistä paremmin. Yleishyödyllisten vuokrataloyhteisöjen verotusta ei tule kiristää nykyisestä, sillä se nostaisi asumisen hintaa. Kiinteistöverossa tulee huomioida ARA-rajoituksen alaisten kohteiden erityispiirteet.

Sillanrakentajien tarkempi eduskuntavaali ohjelma ja hallitusohjelmataavoitteet ovat luettavissa: **XXXX**

Lisätietoja

Sillanrakentajat-verkoston puheenjohtaja,
toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry
puh. 040 593 3338
jouni.parkkonen@kovary.fi



KOHTUUHINTAISTA ASUMISTA!



Pääkaupunkiseudun
Nuorisosasunnot ry



allianssi

Asunto
ensin



NAL

KOVA

SAMOK

Vuokralaiset

SYL

Vva ry



SUOMEN OPISKELIJA-
ASUNNOT SOA RY

Aspa