

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Helsingin kaupungin asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista annetusta esitysluonnoksesta, ja lausuu seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) on Helsingin kaupungin kokonaan omistama vuokratyöyhtiö. Heka vastaa valtion tuella rahoitettujen Helsingin kaupungin vuokratilojen omistamisesta ja hallinnosta sekä asuntojen vuokraamisesta.

Hekalla on yli 500 asuntokohdetta, jotka sijaitsevat Helsingissä ja joissa on yhteensä noin 54 500 asuntoa. Lähes 100 000 helsinkiläistä eli noin joka seitsemäs helsinkiläinen asuu Hekan asunnossa. Heka on asuntojen määrässä mitattuna Suomen suurin asuntojen vuokranantaja.

Lausunto

Heka vastustaa sekä valtion asuntorahaston lakkauttamista että korkotukilainojen takausmaksujen käyttöönottoa. Ehdotusten toteutuminen todennäköisesti vähentää asuntotuotannon määrää ja nostaa siten asumiskustannuksia. Heka pitää erittäin tärkeänä, että ehdotusten vaikutukset ja vaihtoehdot selvitetäisiin tarkemmin ennen muutosten toteuttamista, sillä ehdotetuilla muutoksilla voi olla laaja-alaisia ja merkittäviä kielteisiä vaikutuksia.

Rakennushankkeet kestävät keskimäärin 5–6 vuotta lainvoimaisesta kaavasta valmiiksi rakennukseksi. Hankkeiden monivuotisuuden takia rahoituksen ennakoitavuus on erittäin tärkeää. Valtion asuntorahaston lakkauttaminen lisää rakennushankkeiden rahoituksen epävarmuutta, mikä johtaa todennäköisesti asuntotuotannon vähenemiseen. Lisäksi rahaston lakkauttaminen heikentää asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä sekä vaikeuttaa valtion tukeman asuntotuotannon hyödyntämistä rakennusalan suhdannevaihtelujen tasaamiseen.

Asuntotuotannon väheneminen voi johtaa riittämättömään asuntotarjontaan, ja Helsingissä voi syntyä asuntopula muutamassa vuodessa. Riittämätön asuntotuotanto nostaa keskimääräisiä asumiskustannuksia ja siten valtion asumistuki- ja toimentulotukimenoja. Valtion tukeman asuntotuotannon vähenemisen seurauksena etenkin asunnottomien ja muiden kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevien, vähävaraisimpien ja pienituloisimpien kotitalouksien olisi entistä vaikeampi löytää ja pitää maksukykyään ja tarpeitaan vastaava asunto. On erittäin huolestuttavaa, että asuntorahaston lakkauttaminen toteutettaisiin aikana, jona vuokranmaksuvaikeudet, häädöt sekä asunnottomuus ovat muutenkin kasvaneet.

Myös takausmaksujen periminen todennäköisesti vähentää käynnistyviä rakennushankkeita. Heka ei pidä takausmaksuja perusteltuina. Heka on tuonut jo edellisellä lausuntokierroksella 21.8.2024 antamassaan lausunnossa esiin, että takausmaksujen perimisellä ei ole tosiasiaassa merkitystä valtion takausvastuista johtuvien riskien hallinnassa, sillä takausriskien realisoituminen on epätodennäköistä.

Jos takausmaksut otetaan käyttöön, Heka pitää erittäin tärkeänä, että Varke ottaisi takausmaksut huomioon hankkeiden kustannusten arvioinnissa siten, että Varke ei arvioisi kustannuksia liian korkeiksi takausmaksun takia. Lisäksi Heka pitää välttämättömänä sitä, että takausmaksut voidaan kattaa asuntojen omakustannusvuokrilla kuten esitysluonnoksessa nyt ehdotetaan.

Ehdotusten ajoittuisi samaan ajankohtaan kuin lukuisat muut muutokset, jotka vaikuttavat valtion tukemien asuntojen omistajiin ja asukkaisiin sekä laajemmin asuntomarkkinoihin, kuten tulorajojen käyttöönotto valtion tukemissa vuokra-asunnoissa, erityisryhmien investointiavustuksen tason merkittävä lasku, korkotukilainavaltuuden määrän merkittävä lasku vuosille 2026–2029 ja sosiaalietuuksien leikkaukset. Siten on olennaista huomioida myös muutosten yhteisvaikutukset.

Heka yhtyy myös Helsingin kaupungin ja Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n lausuntoihin.

Helsingissä 2.7.2025

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Maria Aspala
toimitusjohtaja

Lisätietoja: lakiasiaintohtaja Jenna Yli-Arvo, p. 09 5767 4906, jenna.yli-arvo@hekaoy.fi

Yli-Arvo Jenna
Helsingin kaupungin asunnot Oy