



8.3.2017

Kannanotto ASO-senioritaloyhtiöiden ylimääräisistä kuoletuksista

Timo Hämäläinen timo.hamalainen@hotmail.com

Matti Hämäläinen matthamal@hotmail.com

Senioriasumisoikeustaloissa ARA-lainan ylimääräiset kuoletuksiset ovat tulonsiirtoja pienituloisimmilta asukkailta suurituloisimmille

ARAn hallinnollinen päätös johtaa asukkaiden eriarvoiseen kohteluun senioriasumisoikeustaloissa. Toivomme, että ARA ei enää salli ylimääräisten kuoletuksisten perimistä ja vaatii niiden palauttamista. Mikäli asukas muuttaa pois tai kuolee, jo peritty ylimääräinen kuoletuksiset tulisi lisätä palautettavaan asumisoikeusmaksuun.

Asumisoikeustaloyhtiöiden korkotukiehtoiset rakennuslainat on ASO-laissa säädetty kuoletuksittaviksi takapainotteisesti viisivuotisjaksoissa 40 vuoden aikana¹. Asukkaat ovat sen hyväksyneet ja olettaneet lakia noudatettavan ja tämän sopimuksen myös pysyvän voimassa maksaessaan asumisoikeusmaksun. Markkinakorot ovat alentuneet voimakkaasti, mistä syystä ARA on hyväksynyt asumisoikeusyhtiöille mahdollisuuden kuoletuksisten aientamiseen. Tämä lisää pääomamenoja lähivuosina, mutta alentaa niitä myöhemmin.

Kuoletuksisten aientaminen voi olla perusteltua tavallisissa ASO yhtiöissä, joissa asumisaikat ovat tyypillisesti pitkiä, jolloin asukkaat ehtivät myös hyötyä kuoletuksisten aientamisesta. Senioriasuntoihin sovellettuna kuoletuksisaikataulun muutos kohtelee asukkaita kuitenkin epätasa-arvoisesti. Käytännössä suurella osalla asukkaita odotettavissa oleva asumisaika on niin lyhyt, etteivät he hyödy ylimääräisten kuoletuksisten palauttamisesta asumisaikaan.

Seuraava taulukko havainnollistaa, miten ylimääräiset kuoletuksiset vaikuttavat esimerkkinä käyttämämme senioriasumisoikeus-talon vuokriin². Asumisaikana maksettua vuosivuokrien nykyarvoa on verrattu asuntokuntien ikäryhmittäisiin käytettävissä oleviin vuosituloihin. Laskelmassa käytetyt käsitteet, tehdyt oletukset ja laskelma ilman nykyarvoa on esitetty liitteessä.

¹ Ensimmäisellä jaksolla alkuperäisestä lainapääomasta kuoletuksitaan kunakin vuonna 0,6%, ja seuraavilla 5v jaksoilla 1,0%, 1,4%, 2,1%, 3,5%, 5,7% ja 5,7%.

² Taulukossa ylimääräisten kuoletuksisten vaikutuksia tarkastellaan vuodesta 2015 alkaen. Se ei siten sisällä aiemmin kerättyjä ylimääräisiä kuoletuksia Vuosina 2010-2014 ylimääräiset kuoletuksiset olivat esimerkkitalossamme yhteensä n. 93000 euroa eli asuntoa (38 kpl) kohti lähes 2500 euroa.

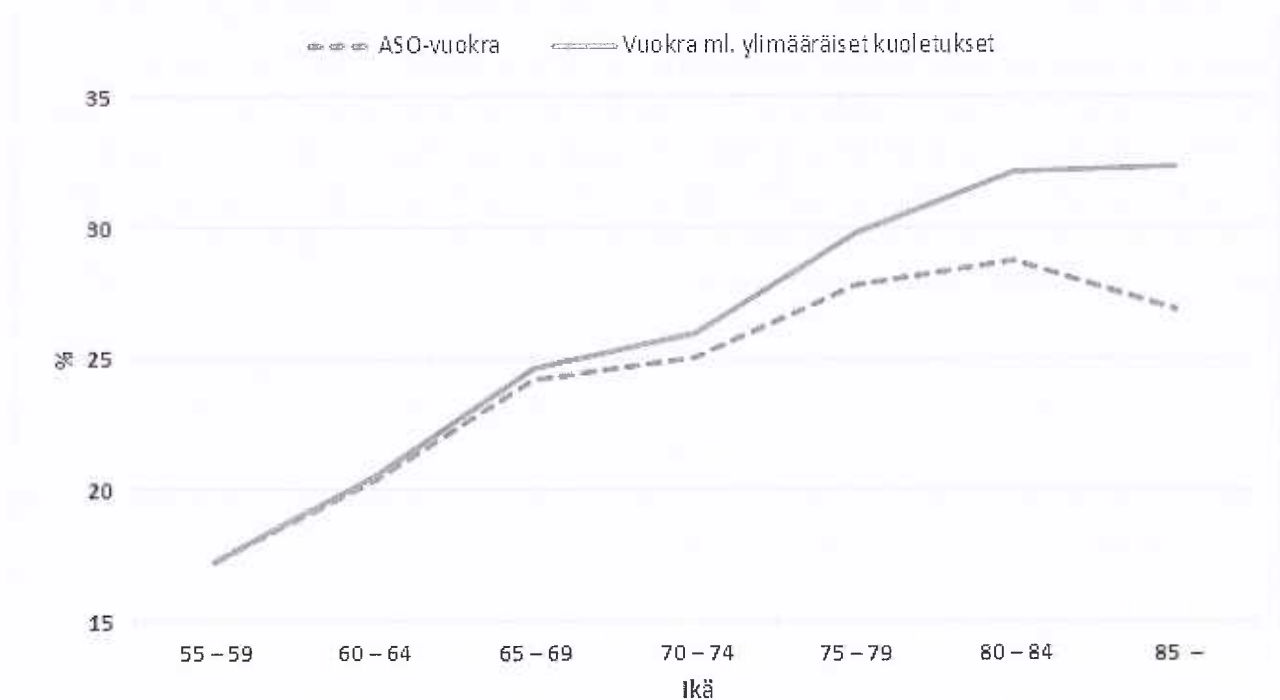
Laskelmasta havaitaan, että ylimääräiset kuoletukset lisäävät asumiskustannuksia 64 ikävuoden jälkeen. Sitä nuoremmatkaan eivät keskimäärin hyödy, kun tarkastellaan tulevia vuokria nykyarvoina. Vanhimmat ikäluokat menettävät paljon.

Taulukko. Esimerkkitalon asukkaiden ikäjakauma, oletettu asumisaika ja tulot vuonna 2015 sekä ylimääräisten kuoletusten vaikutus vuosivuokriin ikäryhmittäin asumisajalta

Ikäryhmä	55 – 59	60 – 64	65 – 69	70 – 74	75 – 79	80 – 84	85 –
Osuus % asukkaista	13,7	20,2	23,1	19	15,6	5,3	3,1
Asumisaika v.	30	25	20	15	10	5	0
Asuntokunnan käyt.ol. tulo 2015 €	45952	41627	35520	32475	27772	24758	21767
Ylim. kuoletusten vaikutus €/asunto	690	1259	2651	4915	5874	9091	1186

Suhteuttamalla ylimääräisten kuoletusten vaikutus ikäluokittaisiin vuosituloihin, havainnollistuu menettelyn epätasa-arvoisuus. Kun yli 75-vuotiaiden käytettävissä oleva tulo on vain noin puolet vielä työssä olevien tuloista, nousee ikääntyneiden vuokrien osuus käytettävissä olevista tuloista tuntuvasti. Yli 80-vuotiailla vuokriin sitoutuu jo yli 30 % käytettävissä olevista tuloista (kuvio).

Kuvio. Kokonaisvuokra % käytettävissä olevista tuloista ikäryhmittäin



LIITE: Laskelmien käsitteet ja oletukset

Käytettävissä oleva tulo:

Tuloarviot perustuvat Tilastokeskuksen julkaisemaan ikäryhmittäisiin käytettävissä oleviin rahatuloihin vuodelta 2015³. Käytettävissä oleva rahatulo on suurempi kuin keskipalkka tai keskieläke, sillä se sisältää myös pääomatulot ja tulonsiirrot kuten mm. asumistuki, mutta se ei sillä myyntituloja eikä laskennallista asuntotuloa. Tulokäsite on asuntokuntakohtainen.

Tulevien palkkojen ja eläkkeiden oletetaan noudattavan Eläketurvakeskuksen eläkelaskelmissa arvioitua kehitystä⁴. Ikäryhmässä 55-59 tulot nousevat ansiotasoindeksin mukaisesti keskimäärin 3,2 % vuodessa alkaen vuodesta 2022, sitä ennen ETK:n lyhyen aikavälin laskelman mukaan. Ikäryhmässä 60-64 tulojen nousu on puolittain ansiotason ja puolittain TEL-indeksin mukaista. Muissa ikäryhmissä tulot nousevat pelkästään TEL-indeksin mukaisesti, eli keskimäärin 2,0 % vuodessa.

Korko:

Markkinakorko on alkuvuosina nollan tuntumassa, joten lainakorko on tällöin vain rahalaitoksen kanssa sovitun marginaalin suuruinen. Korko nousee hiljalleen inflaation ja talouden kasvun voimistuessa. Vuodesta 2022 alkaen Eläketurvakeskuksen laskelmassa inflaatioksi on oletettu 1,7% ja talouden reaalikasvuksi 1,5%, jolloin ansiotason nousuksi tulee 3,2%. Laskelmissamme markkinakoron oletetaan nousevan kuitenkin vasta vähitellen riski huomioiden tasapainokorkoonsa eli noin 3,5 prosenttiin vastaamaan talouden inflaation ja reaalikasvun kehitystä. Korolla ja muillakaan oletuksilla ei ole suurta merkitystä, kun tarkoituksena on saada kuva kokonaisvuokran kehityksestä ja vuokran suhteesta ikäryhmien tuloihin sekä alkuperäisen ASO-kuoletussuunnitelman mukaan että ylimääräisten kuoletusten tapauksessa. Molemmissa jakaja on sama, joten sen suuruus vaikuttaa vain vähän suhdelukujen erotukseen.

Kuoletukset:

Esimerkkitalomme alkuperäinen lainapääoma on n. 3,9 m€. Vuosina 2011 – 2014 ylimääräiset kuoletukset on laskettu toteutuneiden kuoletusten ja Asolain mukaisten kuoletusten erotuksena, yhteensä n. 93500 € ja asuntoa (38 kpl) kohti lähes 2500 € eli runsaat 600 €/v. Vuosien 2016 – 2017 talousarvioissa ylimääräisten kuoletusten määrä on 25000€/v ja asuntoa kohti 660€/v. Vuosina 2018 – 2022 ylimääräisten

³ Suomen virallinen tilasto (SVT): Tulonjaon kokonaistilasto [verkkojulkaisu].

ISSN=1797-3279. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 8.3.2017].

Saantitapa: <http://www.stat.fi/til/tjkt/tau.html>

⁴ Ks. Eläketurvakeskus ”Lakisääteiset eläkkeet: pitkän aikavälin laskelmat 2016”.

kuoletusten määräksi oletetaan 20000€/v eli n. 530 €/v/asunto, kun korkotason oletetaan pysyvän vielä matalana. Palautukset 10000 €/v aloitetaan vuosina 2026 - 2030 lainakoron noustessa yli 3 prosenttiin ja jatketaan 20000 €/v vuosina 2031-2039 korkojen edelleen noustessa. Jäännöserän n. 3800 € palautus on vuonna 2040.

Vuokra:

Pääomamenojen ohella kokonaisvuokran määrittelyyn tarvitaan arviot varausten ja hoitokulujen kehityksestä. Korjausvarausten oletetaan nousevan muutamassa vuodessa nykyisestä (2015) 0,60 eurosta lain sallimaan enimmäismääräänsä 1 euroon neliöltä. Talon ensimmäisen 20 vuoden kuluttua (2030) korjausvaraus nousee portaittain muutamassa vuodessa 2 euroon neliöltä. Hoitokulujen arvio on tehty 4 ryhmään eriteltynä ja ne nousevat kulurakenteesta riippuen ansiotaso- ja inflaatiokehityksen myötä, mm. tontin vuokran on arvioitu nousevan inflaatiokehityksen mukaisesti.

Laskelma ilman diskonttausta nykyarvoon

Alla olevassa laskelmassa luvut ovat alunperin toteutuneita ja ansiotaso- ja inflaatiokehityksellä ketjutettuja, jolloin niitä ei ole jaettu lainakorosta muodostetulla diskonttotekijällä ($1/(1 + \text{korko})$ potenssiin ajanjaksojen lkm). Tällöin jää ottamatta huomioon ylimääräisistä kuoletuksista kertyvä laskennallinen korkotulo.

Ikäryhmä	55 – 59	60 – 64	65 – 69	70 – 74	75 – 79	80 – 84	85 –
Osuus %	13,7	20,2	23,1	19	15,6	5,3	3,1
Elinaika v.	30	25	20	15	10	5	0
Asuntokunnan käyt.ol. tulo 2015	45952	41627	35520	32475	27772	24758	21767
Asovuokra/tulo %	17,35	20,93	24,79	25,32	27,42	28,79	26,85
Tot.vuokra/tulo %	17,22	20,51	24,92	26,13	29,63	32,16	32,3
Tot-Asovuokra %	-0,12	-0,11	0,13	0,81	2,21	3,38	5,45
Tot-Asovuokra €	-2289	-1244	1110	4692	9730	7240	1186

7.4.2017

Viite: Aiemmin toimittamani Timo Hämäläisen ja Matti Hämäläisen tekemä kannanotto ARA:n sallimien ylimääräisten kuoletusten vaikutuksista senioriasumisoikeustaloissa.

Hyvä muutostyöryhmän jäsen,

näkemässäni pitkän korkotukimallin kehittämistä koskevissa suuntaviivoissa ehdotetaan, että korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettaisiin huomattavasti etupainotteisemmaksi.

Mielestäni pitää kuitenkin huomioida, että nämä em. Timon ja Matin ARA:n sallimien ylimääräisiin kuoletuksiin liittyvän kannanoton ongelmat ilmenevät samanlaisina myös silloin jos lainanlyhennysohjelmaa muutetaan tulevaisuudessa etupainotteisemmaksi.

Nyt senioriasumisoikeustaloissa asuvat (55+) asukkaat kuolevat pois ennen kuin heidän maksamien kuoletusten hyödyt realisoituvat. Tilalle muuttaa uusia 55+ asukkaita (joista nuoremmat ovat vielä työelämässä olevia), jotka hyötyvät parempine tuloineen ja eläkkeineen näistä etukäteen maksetuista kuoletuksista.

Hieman kärjistetysti voisi jopa sanoa, että tällaisessa tapauksessa senioriasumisoikeustaloihin kannattaisi muuttaa vasta sitten kun nykyisten asukkaiden etukäteen maksamien kuoletusten hyödyt realisoituvat.

Uskon kuitenkin, että Te ammattilaisina osaatte parhaiten selvittää sen miten uudesta korkotukilainasta tulisi oikeudenmukainen myös nykyisten senioriasumisoikeustalojen asukkaille.

Terveisin: Veikko Gröhn – Setlementtiasumisoikeus Oy:n senioriasumisoikeustalon (Hyvinkää, Martinkartano)

- asukastoimikunnan jäsen vuosien 2013 ja 2014 aikana
 - asukastoimikunnan puheenjohtaja v. 2015
 - valvoja vuoden 2016 alusta alkaen 21.11.2016 saakka
-

