

Asia: VN/27278/2022

Valtioneuvoston asetus arava-asetuksen 35 §:n väliaikaisesta muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Miten vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vuonna 2023 vaikuttaisi yhteisönne/jäsenyhteisöjenne talouteen? Entä miten se vaikuttaisi asukkailta perittäviin vuokriin tai vastikkeisiin?

TA-Yhtymä Oy yhtyy KOVA ry:n lausunnossaan esittämään näkemykseen, että vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vuonna 2023 vähentää painetta korottaa vuokria ja käyttövastikkeita aravalainoitetussa asuntokannassa, mutta että tarkistuksesta luopuminen ei kuitenkaan vaikuta suoraan vuoden 2023 vuokrien ja käyttövastikkeiden määritykseen. Tämä johtuu siitä, että ensi vuoden asukasmaksut on jo käytännössä jo tässä vaiheessa vuotta vahvistettu. Vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vuosimaksulainoissa vuoden 2023 osalta toki kuitenkin auttaa korotuspaineiden hillitsemisessä tulevaisuudessa.

TA-Yhtymä Oy ei vie kallistuneista energia-, huolto- ja pääomakustannuksista johtuvia kiinteistöjen ylläpitokustannusten nostoja kerralla vuokriin ja käyttövastikkeisiin, vaan siirtää niitä sinne vähitellen. Tämä tarkoittaa, että vuokrien ja käyttövastikkeiden korotuksia on tarpeen tehdä myös vuoden 2023 jälkeen. Omakustannusperiaate mahdollistaisi kustannusnousujen viemisen vuokriin ja käyttövastikkeisiin nopeamminkin, mutta TA-Yhtymä Oy katsoo KOVA ry:n tapaan, että yhteiskunnallisesti ja sosiaalisesti vastuullinen tapa on jakaa kustannusnousupaineet pidemmälle aikavälille, jotta asukkailla on mahdollisuus sopeuttaa talouttaan niihin asteittain. Kun kaikkia kustannuksia ei siirretä asukkaiden maksettavaksi kerralla, vaikutus vuosimaksujen tarkistuksesta luopumisesta vuoden 2023 osalta jakaantuu usean tulevan vuoden vuokriin ja käyttövastikkeisiin.

TA-Yhtymä Oy muistuttaa, että omakustannusperiaatteen noudattaminen tarkoittaa toisaalta myös sitä, että yhteisö joutuu joka tapauksessa siirtämään kasvavat kustannukset perittävään vuokraan tai käyttövastikkeeseen. Harkinnanvaraa yhteisöllä on vain siinä, miten nopeasti nämä kustannusten siirrot toteutetaan. Vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vuoden 2023 osalta auttaa osaltaan hidastamaan nousupaineita, mutta ei missään tapauksessa torju niitä täysin.

TA-Yhtymä Oy haluaa tuoda esiin sen myös ympäristöministeriön perustelumuistion luonnoksessa ja KOVA ry:n lausunnossa esitetyn huomautuksen, että esitetty muutos pidentäisi valtion myöntämien

aravalainojen maturiteettia eli lainat eivät lyhenisi niin nopeasti kuin silloin, jos vuosimaksut tarkistettaisiin kuluttajahintaindeksin mukaisesti. Lainojen maturiteettien piteneminen taas kasvattaa valtion korkotuloja.

Miten arvioitte nykyisen taloustilanteen vaikutuksia aravalainansaajien toiminnan näkökulmasta?

TA-Yhtymä Oy:n näkemys nykyisestä taloustilanteesta on samanlainen kuin KOVA ry:n: useimmat kiinteistöjen ylläpidon kuluerät ovat nousseet nopeasti jo viime vuodesta alkaen, ja tällä hetkellä kustannukset nousevat jo yli 10 prosentin vuosi-vauhtia. Merkkejä kustannustason vakiintumisesta ei myöskään ole näköpiirissä, vaan TA-Yhtymä Oy ennustaa kustannusten nousun jatkuvan toistaiseksi. Samoin TA-Yhtymä Oy yhtyy KOVA ry:n näkemykseen monia kotitalouksia uhkaavista taloudellisista vaikeuksista, joihin yleinen hintojen ja asumiskustannusten nousu voi ajaa monet kotitaloudet. Tällainen heijastuu todennäköisesti nopeasti maksamattomien vuokra- ja käyttövastike-erien kasvuun. Omakustannusperiaatteen mukaisessa vuokrien ja käyttövastikkeiden määrityksessä maksamattomat vuokrat ja vastikkeet siirtyvät lopulta kaikkien asukkaiden maksettaviksi. Tämän vuoksi on erittäin tärkeää, että kotitalouksien tilannetta pyritään helpottamaan hillitsemällä asumiskustannusten kasvua.

TA-Yhtymä Oy yhtyy siihen KOVA ry:n toteamukseen, että varsinkin uudistuotannossa nykyiset hinnannousupaineet tuntuvat tällä hetkellä erityisen kovina. Uudis-rakentamiseen vaikuttavat sekä nousevat korot että inflaation aiheuttama rakennustarvikepanosten hinnannousu. Vaikka yhteisöt voivat hyödyntää mahdollisuutta tasata vuokria ja vastikkeitä eri-ikäisten asutokohteidensa välillä, tästä huolimatta korkea korkotaso ja rakennuskustannukset välittyvät pidemmällä aikavälillä vääjäämättä vuokriin ja käyttövastikkeisiin.

Miten arvioitte yhteisönne/jäsenyhteisöjenne tarvetta lainakohtaisille muutoksille lähivuosina? Millaisia lainojen lyhentämiseen liittyviä näkymiä yhteisöllänne/jäsenyhteisöllänne on lähivuosina?

TA-Yhtymä Oy:hyn aravalainojen vuosimaksun tarkistuksista luopuminen vaikuttaisi toteutuessaan siten, että vuonna 2023 lainanlyhennykset pienenisivät verrattuna siihen talousarvioihin sisältyvään oletukseen, että vuosimaksuihin tulisi nykyisen arava-asetuksen 35 §:n mukainen 7,8 %:n korotus. Silloin TA-Yhtymä Oy:lla olisi suhteellisesti jonkin verran liikaa lyhennyksiä budjetoituna. TA-Yhtymä Oy ei kuitenkaan enää tässä vaiheessa todennäköisesti ryhtyisi niitä muuttamaan, vaan noudattaisi jo laatimaansa taloussuunnitelmaa.

Mitä muuta tulisi ottaa huomioon arava-asetuksen väliaikaisen muutoksen valmistelussa?

TA-Yhtymä Oy pitää sinänsä kannatettavana ja arvostettavana sitä, että valtio pyrkii tekemään kädenojennuksen omakustannusperiaatteella toimivien, aravalainoitettujen vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen suuntaan luopumalla aravalainojen vuosimaksujen tarkistuksista vuoden 2023 osalta. Arava-asetukseen ehdotettu väliaikainen muutos tähtää siihen, että asumisen poikkeuksellista kustannuspainetta voitaisiin helpottaa tilanteessa, jossa kuluttajahintaindeksin nousu on erittäin nopeaa ja energian saatavuusongelmat ja kiihtynyt inflaatio nostavat kiinteistöhoitokustannuksia ja asukkaiden elinkustannuksia voimakkaasti. Arava-asetuksen (1587/1993) 35 §:n 2 momentin mukaan vuokratalolainan, vuokratalon hankinta-lainan, vuokra-

asuntolainan ja vuokra-asunnon hankintalainan vuosimaksun tarkistuksen suuruus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta. Pitkäaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan vuosimaksun tarkistuksen suuruus puolestaan vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättyä 1,5 pro-senttiyksiköllä. Koska vuoden 2022 heinäkuun kuluttajahintaindeksin muutos, johon aravalainojen vuosimaksujen seuraavat tarkistukset perustuvat, oli 7,8 prosenttia, ilman aravalainojen vuosimaksujen tarkistuksesta luopumista tämä johtaisi ympäristöministeriön asetusmuutosehdotusta koskevan tiedotteen mukaan huomattavan korkeisiin tarkistuksiin, jotka vääjäämättä näkyisivät yhteisöjen asukkailtaan perimien vuokrien ja vastikkeiden runsaina nousupaineina. Ympäristöministeriön luonnos valtioneuvoston asetukseksi arava-asetuksen 35 §:n väliaikaisesta muuttamisesta pitää sisällään uuden momentin mainittuun 35 §:ään, jonka mukaan Valtion asuntorahastosta myönnettyjen vuokra- ja asumisoikeustalojen aravalainojen vuosimaksuja ei tarkistettaisi väliaikaisen asetusmuutoksen voimassa-olonaikana eli käytännössä vuonna 2023, ja vuosimaksut pysyisivät siten vuoden 2022 tasolla.

TA-Yhtymä Oy haluaa nostaa esille, että vaikka aravalainojen vuosimaksujen tarkistuksista luopuminen toki suitsisi omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen hinnankorotuspaineita yleisellä tasolla, sen vaikutusten voimakkuus vaihtelisi merkittävästi toimijoittain. Asia todetaan myös ympäristöministeriön perustelumuistion luonnoksessa. Vaikutusten vaihtelu johtuu siitä, että alan toimijoiden laina- ja rahoitusrakenteet eroavat toisistaan varsin paljon. Osalla toimijoista rahoituksen painopiste on sellaisissa aravalainoissa, joiden kautta niiden ehdotetusta muutoksesta saama hyöty olisi hyvin selvä, kun taas osalla rahoitus on järjestetty siten, ettei muutoksella olisi niiden kannalta juurikaan merkitystä. Esimerkiksi TA-Yhtymä Oy:lle ehdotetusta muutoksesta ei ole niin suurta hyötyä kuin monille muille, koska sen konserniyhtiöiden lainakannasta valtaosa koostuu korkotukilainoista.

On siis perusteltua todeta, että ehdotettu muutos asettaisi toimijat eriarvoiseen asemaan osan hyötyessä enemmän ja osan vähemmän, mikä näin ollen saattaisi heijastua myös kilpailutilanteeseen. Tämän vuoksi TA-Yhtymä Oy katsookin, että tasaisemmin jakautuva ja laajavaikutteisempi kädenojennus omakustannusperiaatteella toimiville vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille olisi esimerkiksi lisäksi alentaa määräaikaaisesti korkotukilainojen omavastuukoron tasoa 1 %:lla alaspäin. Tällä toimenpiteellä olisi merkittäviä vaikutuksia koko puheena olevien yhteisöjen joukolle, ja se vaikuttaisi laajasti niiden rahoituskuluihin. Samansuuntaisesti KOVA ry on ehdottanut, että vanhoissa korkotukilainoissa, joissa on 3,4 tai 3,5 prosentin omavastuukorko, puolitettaisiin omavastuukorko määräaikaaisesti 1,7 prosenttiin. Pääomakulujen kasvu on nimittäin erityisen huolestuttavaa niissä vanhoissa erityisryhmäkohteiden ja normaalien ARA-vuokra-asuntokohteiden korkotukilainoissa, joissa omavastuukorko on 3,4 prosenttia, sekä asumisoikeusyhteisöjen korkotukilainoissa, joista valtaosassa omavastuukorko on 3,5 prosenttia.

TA-Yhtymä Oy pitää tervetulleena KOVA ry:n esittämää vanhojen aravalainojen lainaehtojen harmonisointia. Tämä ehdotus on varteenotettava riippumatta siitä, toteutetaanko nyt esitetty aravalainojen vuosimaksujen tarkistamisesta luopuminen vai ei. KOVA ry on esittänyt, että vanhan aravalainakannan ehdot harmonisoitaisiin niiden laina-aikojen loppuajoiksi yhdenmukaisiksi, mikä helpottaisi lainojen käytännön hallintaa ja byrokratiaa merkittävästi. Nykyinen monimutkainen laina-tyyppikokonaisuus, jossa lainaehdoiltaan ja kestoltaan erilaisia aravalainatyypppejä on useita satoja ja lainojen ehtovalikoima on hyvin kirjava, ei ole tarkoituksenmukainen eikä palvele kenenkään etua.

Salmela Liisa
TA-Asumisoikeus Oy