

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 asukailta perittäviin vuokriin tai vastikkeisiin?

Vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vuonna 2023 vähentää painetta korottaa vuokria ja käyttövastikkeita aravalainoitettuun asuntokannassa. Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry huomauttaa, että tarkistuksesta luopuminen ei kuitenkaan vaikuta suoraan vuoden 2023 vuokranmääritykseen, koska ensi vuoden vuokrat on jo käytännössä vahvistettu. Vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vuosimaksulainoissa hillitsee kuitenkin korotuspaineita tulevaisuudessa.

KOVAn jäsenyhteisöt kantavat yhteiskunnallista ja sosiaalista vastuutaan niin, ettei nousevia kustannuksia viedä kerralla asukkaiden vuokriin ja käyttövastikkeisiin, vaikka se omakustannusperiaatteen mukaan olisi mahdollista. Kun kaikkia kustannuksia ei siirretä asukkaiden maksettavaksi ensi vuonna, se tarkoittaa, että korotuspainetta on edelleen myös vuoden 2024 vuokrien ja käyttövastikkeiden määrityksessä. Vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen auttaa siis osaltaan hillitsemään korotustarvetta vuoden 2024 vuokrissa ja käyttövastikkeissa.

Esitetty muutos pidentäisi valtion myöntämien lainojen maturiteettia eli lainat eivät lyhenisi niin nopeasti kuin silloin, jos vuosimaksut tarkistettaisiin kuluttajahintaindeksin mukaisesti. KOVA huomauttaa, että lainojen maturiteettien piteneminen kasvattaa valtion korkotuloja.

Miten arvioitte nykyisen taloustilanteen vaikutuksia aravalainansaajien toiminnan näkökulmasta?

Kiinteistön ylläpidon kuluerät ovat nousseet nopeasti jo viime vuodesta alkaen, ja tällä hetkellä nousua on ollut vuodessa jo yli 10 prosenttia. Merkkejä kustannustason vakiintumisesta ei ole näkyvissä. Näin nopeasti nouseviin kustannuksiin on vaikeaa varautua omakustannusperiaatteen mukaisessa vuokranmäärityksessä.

Jo pelkästään edelleen kasvavat ylläpitokulut rasittavat monien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen taloutta huomattavasti seuraavien vuosien aikana. KOVAN jäsenyhteisöjen keskimääräinen hoitomenojen osuus on noin 60 prosenttia kokonaisvuokrasta ja käyttövastikkeesta, joten ylläpidon kustannusten nousu aiheuttaa joka tapauksessa useiden prosenttien vaikutuksen kokonaismenoihin.

KOVA korostaa, että yleinen taloustilanne vaikuttaa myös asukkaiden maksukykyyn. Yleinen hintojen nousu ja asumiskustannusten nousu voi ajaa monet kotitaloudet taloudellisiin vaikeuksiin, mikä voi näkyä myös esimerkiksi maksamattomina vuokrina ja käyttövastikkeina. Omakustannusperiaatteen mukaisessa vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittämisessä maksamattomat vuokrat ja vastikkeet tulevat lopulta kaikkien asukkaiden maksettavaksi. KOVA pitää tärkeänä, että valtion tukemat yleishyödylliset vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöt voivat kantaa yhteiskunnallista vastuutaan tässäkin tilanteessa ja tehdä ratkaisuja, jotka ovat myös asukkaiden kannalta parhaita mahdollisia.

Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, ettei kasvavia kustannuksia viedä kerralla vuokriin ja vastikkeisiin, vaan asumiskustannusten nousua tasataan mahdollisuuksien mukaan. Myös tämän vuoden aikana alkanut korkotasojen nousu kasvattaa kuitenkin KOVAN jäsenyhteisöjen pääomakuluja. Erityisesti niillä yhteisöillä, joilla on paljon uudistuotantoa suhteessa koko asuntokantaan, pääomakulujen nousu voi olla hyvinkin suurta. Vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöt myös hyödyntävät mahdollisuutta tasata kustannuksia omistamiensa kohteiden välillä, jotta asukkaiden asumiskustannusten nousu pysyisi kohtuullisena.

Syyskuussa Tilastokeskuksen julkaisema kuluttajahintaindeksi oli noussut vuodessa yli 8 prosenttia. Korkealla pysyttelevä inflaatio vaikeuttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon investointeja sekä pidemmän aikavälin suunnitelmallista kiinteistöjen ylläpitoa. Uudishankkeet sekä isot peruskorjaustyöt ovat tyypillisesti pitkään valmisteltuja hankkeita, joissa toteutusta edeltää pitkät hankesuunnitteluvaiheet, joissa muun muassa selvitetään hankkeiden taloudellisen toteuttamisen mahdollisuuksia. Inflaatio on vaikuttanut myös vuosikorjausurakoinnin kustannuksiin, jotka ovat nousseet noin 10 prosenttia vuoden aikana.

Kohonneet kiinteistön ylläpitokustannukset sekä pääomakulujen nousu ja urakoiden kallistuminen aiheuttavat merkittävää korotuspainetta vuokrissa ja vastikkeissa ennen kaikkea ensi vuodelle, mutta myös tuleville vuosille. Omakustannusperiaatteen noudattaminen tarkoittaa, ettei yhteisöillä käytännössä ole muuta mahdollisuutta kuin siirtää kasvavat kustannukset perittävään vuokraan tai käyttövastikkeeseen. Jos yhteisöillä ei ole käytettävissä aiempina vuosina kertynyttä ylijäämää, on uudistuotannon ja korjausinvestointien lykkääminen käytännössä ainoa vaihtoehto korotuspaineiden hillitsemiseksi. Korjausinvestointien siirtäminen on kallis ratkaisu pidemmällä aikavälillä, mutta KOVA pitää mahdollisena, että osalle yhteisöistä se voi olla ainoa mahdollisuus karsia kuluja ja sitä kautta hillitä asukkaiden maksettavaksi tulevia korotuksia. Korjaukset tulisi tehdä ajallaan, jotta kiinteistöjen korjausvelka ei kasvaisi entisestään. Lisäksi korjausten lykkääminen nostaa korjausten kokonaiskustannuksia ja vaikuttaa siten edelleen asukkaille maksettavaksi tuleviin kustannuksiin.

Ilmastotavoitteet ja tulevana vuosina voimaan tulevat vähähiilisyysvaatimukset uudisrakentamiselle nostavat uudisrakentamisen kustannuksia. Lisäksi uudisrakentamiseen vaikuttavat sekä nousevat korot että inflaation aiheuttama tarvikepanosten hinnannousu. KOVA on huolissaan, toteutuuko kohtuuhintaisuus jatkossa enää uudistuotannossa. Kasuvat rakennuskustannukset johtavat vuokran ja vastikkeiden tasauksesta huolimatta pidemmällä aikavälillä korkeampiin omakustannusperiaatteen mukaisiin vuokriin ja käyttövastikkeisiin. Jokainen uusi kasvava kuluerä vaikeuttaa yleishyödyllisen asuntotuotannon tilannetta.

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

KOVA esittää, että vanhojen aravalainojen lainaehdot harmonisoidaan. Aiemmin myönnettyjä aravalainoja on edelleen olemassa runsaasti, pääomaltaan noin 2,4 miljardia euroa. Lainaehtoiltaan ja kestoiltaan erilaisia aravalainatyyppejä on useita satoja. Lainojen ehdot saattavat poiketa toisistaan huomattavasti. Tällaisen monimutkaisen lainatyyppikokonaisuuden hallinta muuttuu koko ajan vaikeammaksi.

KOVA katsoo, että ratkaisuna tähän voisi olla se, että vanhan aravalainakannan ehdot harmonisoitaisiin niiden laina-aikojen loppuajoiksi yhdenmukaisiksi. Tällöin erilaisten lainatyyppien käytännön hallinta Valtiokonttorissa helpottuisi merkittävästi.

KOVA esittää, että vanhoissa aravalainoissa tehtäisiin kokonaisuudistus, jossa näiden lainojen ehdot harmonisoitaisiin niiden laina-aikojen loppuajoiksi yhdenmukaisiksi.

Lisäksi KOVA nostaa esiin tarpeen löytää tukikeinoja rahoituskulujen hillintään myös korkotukilainoitetuissa kohteissa. Erityisen haastava tilanne on niissä vanhoissa korkotukilainoissa, joissa omavastuukorko on 3,4 prosenttia. Näitä lainoja on paljon erityisryhmäkohteissa, mutta myös normaaleissa ARA-vuokra-asuntokohteissa. Lisäksi asumisoikeusyhteisöjen korkotukilainoissa on pääosin 3,5 prosentin omavastuukorko.

KOVA ehdottaa, että näissä vanhoissa korkotukilainoissa, joissa on 3,4 tai 3,5 prosentin omavastuukorko, puolitettaisiin omavastuukorko määräaikaisesti 1,7 prosenttiin. Näin ollen omavastuukorko olisi samalla tasolla kuin viime vuosikymmenen aikana myönnettyissä normaalien ARA-kohteiden korkotukilainoissa. Esimerkiksi kymmenen vuotta sitten otetussa korkotukilainassa korkotukena maksettavan tuen määrä on pudonnut jo huomattavasti. Samaan aikaan lainojen lyhennykset ovat kasvamassa, joten muut kuin korkotuen ylittävältä osalta maksettavat, kasvavat rahoituskustannukset on siirrettävä vuokriin. Kasvavien lyhennysten vaikutus korostuu entisestään, jos omavastuukoron taso on 3,4 tai 3,5 prosenttia, koska korkotukea ei vielä näillä korkotasolla tule juurikaan maksettavaksi. Vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöt voivat käyttää mahdollisia ylijäämiä hillitsemään vuokrien ja vastikkeiden korotuksia, mutta erityisesti pienemmille yhteisöille ylijäämiä ei ole kertynyt.

KOVA esittää toisena vaihtoehtona, että korkotukilainojen viiden vuoden lyhennysvälitarkastelusta luovutaan ja se muutetaan 10 vuodeksi. Tämä mahdollistaisi lyhennysvapaan hakemisen useampaan lainaan. Tällä hetkellä lyhennysvapaata voi käytännössä hakea vain lainoihin, jotka ovat 5-vuotiskauden alussa, koska lyhennysvapaa tulee jyvittää jäljellä oleville 5-vuotiskauden vuosille.

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

KOVA katsoo, että vuosimaksujen tarkistamisesta luopuminen voi olla tarpeellista myös ensi vuonna, jos inflaatio pysyy edelleen korkealla tasolla. KOVAN jäsenyhteisöt eivät siirrä kaikkia nousseita kustannuksia suoraan ensi vuoden vuokriin ja käyttövastikkeisiin, mikä tarkoittaa, että korotuspainetta jää joka tapauksessa ainakin vuodelle 2024.

KOVA katsoo, että tulisi löytää mekanismi, jolla kuluttajahintaindeksin merkittävän nousun vaikutusta vuosimaksuihin voidaan jatkossa hillitä. Vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen asukkaiden asumiskustannusten kehityksen kannalta se parantaisi myös ennakoitavuutta vuokrien ja vastikkeiden määrityksessä. Tästä syystä KOVA esittää, että maksun määräytymisperusteita muutettaisiin. Maksu voisi edelleen perustua kuluttajahintaindeksin muutoksiin, mutta huomioitaville muutoksille voitaisiin asettaa jokin katto, esimerkiksi 4 prosenttia.

Helsingissä 30.11.2022,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry