

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?

Vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vuonna 2023 vähentäisi aravalainoitettussa asuntokannassa omakustannusperiaatteen mukaisesti määriteltävien vuokrien korotuspainetta erityisesti vuodelle 2024. Sen sijaan tarkistuksesta luopuminen ei vaikuttaisi suoraan vuoden 2023 vuokriin, koska vuokrat ensi vuodelle on jo vahvistettu.

Voimakkaasti nousseiden kustannusten myötä omakustannusvuokrien korotuspaine vuodelle 2023 oli korkeampi kuin vuokranmäärityksessä tosiasiaassa toteutettu vuokrien tarkistus. Tämän vuoksi korotuspainetta on edelleen myös vuoden 2024 vuokrien määrityksessä. Vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen 2023 edesauttaisi hillitsemään korotustarvetta tulevien vuosien vuokrissa. KAS asunnot pitää erittäin tärkeänä, että vuokrien tarkistukset voidaan säilyttää tulevaisuudessakin maltillisina.

Miten arvioitte nykyisen taloustilanteen vaikutuksia aravalainansaajien toiminnan näkökulmasta?

Venäjän hyökkäyssodan seurauksena erityisesti energian hinnan nousu on kasvattanut niin sähkön kuin lämmityksenkin kulueriä. Kiinteistön hoidon ja ylläpidon kustannukset ovat kasvaneet viime vuodesta noin 10 %. Kustannusten kasvun arvioidaan jatkuvan vielä ainakin tovin. Kiinteistöjen hoidon ja ylläpidon kustannusten osuus omakustannusvuokrissa on merkittävä. Toinen merkittävä erä omakustannusvuokrissa on pääomakustannukset. Myös korot ovat olleet nousussa viimeisen vuoden aikana. Kustannusten nousu heijastuu suoraan omakustannusvuokriin, ellei vuokrataloyhtiö muilla toimin saa hillittyä kustannusten nousua tai yhtiöiden toimintavakautta muutoin tueta.

KAS asunnot on pyrkinyt omassa toiminnassaan pitkäjänteisyyteen, suunnitelmallisuuteen ja hyvään riskienhallintaan. Näiden ansiota toiminta jatkuu vakaana myös nykyisessä taloustilanteessa. Korkea

inflaatio vaikeuttaa kuitenkin pidemmän aikavälin suunnitelmallista kiinteistöjen ylläpitoa ja korjaustoimintaa. Myös korkojen nousu saattaa osaltaan vaikuttaa investointipäätöksiin.

Energian ja kuluttajahintojen nousu vaikuttavat myös kotitalouksien maksukykyyn. ARA-asuntojen vuokralaiset ovat lähtökohtaisesti jo muutoinkin väestön vähävaraisimpia ja pienituloisimpia. Asumisen kohtuuhintaisuus on nykyisessä taloustilanteessa entistä tärkeämpää.

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

KAS asunnot haluaa tässä yhteydessä nostaa esiin tarpeen löytää tukikeinoja rahoituskulujen hillintään myös korkotukilainoitetuissa kohteissa. Erityisen haastava tilanne on vanhoissa korkotukilainoissa, joissa omavastuukorko voi olla jopa 3,5 prosenttia. Omavastuukoron alentaminen pysyvästi tai puolittaminen määräaikaisesti helpottaisi painetta siirtää kasvavat pääomakustannukset korkotuettujen asuntojen omakustannusvuokriin.

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

KAS asunnot näkee arava-asetuksen väliaikaisen muutoksen tarpeellisena. Se osaltaan hillitsee aravalainoitettujen asuntojen vuokrien korotuspainetta tilanteessa, jossa vuokralaisten elinkustannukset ovat muutoinkin nousussa.

Yksittäisen helpotuksen lisäksi muita tukitoimia ja myös korkotuettuihin vuokra-asuntoihin olisi pohdittava ja valmisteltava, jotta myös tulevaisuudessa olisi tarjota viihtyisää, mutta kohtuuhintaista asumista.

Laine Laura

KAS asunnot Oy - KAS asunnot Oy on valtakunnallinen, 40 kunnan omistama vuokra-asuntoyhtiö, joka vuokraa ARA-asuntoja 36 paikkakunnalla.