

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?

Omakustannusperiaatteen mukaisesti vuosimaksujen korotus näkyisi asukkaiden vuokrissa joko jo tulevana vuonna tai viiveellä, jos vuokrankorotuspainetta onnistutaan jaksottamaan erilaisin toimin. Vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen keventäisi muutenkin raskasta vuokrankorotuspainetta.

Vuosimaksullisten aravalainojen vaikutusta ei voi tarkastella irrallaan. Arava- ja korkotuettujen vuokratalojen omistajayhteisöillä on tyypillisesti käytössä vuokrantasaus. Korkotukilain 13a § ja aravarajoituslain 7a § sallivat vuokrantasauksen rajoituksenalaisten arava- ja korkotukilainoitettujen kohteiden kesken. Näin ollen vaikutus vuokriin ja jäsenyhteisöjemme talouteen riippuu siitä, mikä osuus tasausryhmän lainasalkusta on vuosimaksuaravalainoja.

SOAn käsityksen mukaan valtaosalla jäsenistöstä lainasalkku painottuu jo vahvasti korkotukilainoihin. Näissä tilanteissa vaikutus ei ole ratkaiseva, joskin lisää jo entisestään kovaa vuokrankorotuspainetta. Yhteisöillä, joilla vuosimaksulliset aravalainat muodostavat murto-osan lainakannasta, voi olla pyrkimys päästä eroon näistä lainoista. Sitä vuosimaksujen korottamatta jättäminen hidastaisi. Valtion viiden vuoden obligaatilainojen korkotaso on nousussa, mikä nostaa viiveellä vuosimaksuaravalainoihin sovellettavaa aravalainojen viitekorkoa ja siten hidastaa lainan takaisinmaksua.

Osalla yhteisöistä vuosimaksuaravalainakanta muodostaa merkittävänkin osan kokonaislainakannasta. Nämä yhteisöt ovat tyypillisesti pieniä ja sijaitsevat suurimpien kasvukeskusten ulkopuolella tai väestöltään vähenevillä alueilla. Näillä alueilla markkinavuokrien ja omakustannusten ero on usein pieni, ja toteutuessaan 7,8 ja 9,3 prosentin korotukset pääomakuluihin todennäköisesti nostaisivat vuokrat selvästi markkinavuokratason yläpuolelle. Tämän voisi katsoa olevan vastoin aravalain 17 § kirjausta, jonka mukaan vuosimaksu ei saa johtaa kohtuuttomiin asumiskustannuksiin.

Valtion tukeman asuntokannan keskeisenä tavoitteena on kohtuulliset, ennustettavat asumiskustannukset asukkaalle. Kiinteistönpidon kustannukset ovat rajussa kasvussa, mikä heijastuu omakustannusvuokrien korotuspaineina. Lisäksi asukkaiden muut elinkustannukset nousevat. Tässä tilanteessa SOA pitää erittäin perusteltuna jättää vuosimaksut tilapäisesti korottamatta.

Miten arvioitte nykyisen taloustilanteen vaikutuksia aravalainansaajien toiminnan näkökulmasta?

Kiinteistöjen ylläpitokulut ovat rajussa nousussa. Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi oli noussut asuinkerrostalojen osalta 7,6% vuodentakaisesta vuoden 2022 toisella neljänneksellä. Erityisesti nousussa ovat sähkö- ja lämmityskustannukset. Rakennuskustannusindeksin raju nousu heijastuu kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden myötä kiinteistöverokuluihin. Yleinen korkotaso on noussut nopeasti. Näiden seurauksena vuokrankorotuspaineet ovat ankaria ja jakautuvat myös useammalle vuodelle kustannusnousujen jaksotuksen myötä.

Asuntomarkkinatilanne on muutoksessa. Markkinaehtoista vuokra-asuntotarjontaa on tullut viime vuosina runsaasti lisää. Kasvaneen tarjonnan takia markkinahintaisissa vuokrasopimuksissa kustannuspaineita ei välttämättä ole mahdollista viedä asukkaiden vuokriin. Omakustannusvuokrien korotuspaine ja asuntomarkkinatilanne kaventanevat eroa markkina- ja omakustannusvuokrien välillä. Vajaakäyttöriski kasvaa alueilla, joissa ero on entisestään pieni tai omakustannusvuokrat ovat markkinavuokria korkeammat. Siksi tilannetta tulisi tarkastella myös valtion riskienhallinnan näkökulmasta. Ennakoivat toimet tulevat valtiolle todennäköisesti kokonaisuudessaan edullisemmiksi kuin se, jos tekemättömyys ajaa vuokrataloyhteisöjä taloudellisiin vaikeuksiin.

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

Matalan korkotason myötä moni opiskelija-asunto on tehnyt ylimääräisiä lyhennyksiä viime vuosina. Nyt inflaation ja korkojen noustua ylimääräisten lyhennysten vähentäminen tai niistä luopuminen ovat keskeinen keino hillitä vuokrankorotuspainetta. Siksi lainojen ylimääräinen lyhentäminen tullee vähenemään korkotason ja inflaation pysytellessä korkeina.

Lainakohtaisten muutosten tarve vaihtelee toimijoiden välillä ja riippuneen paljolti alueellisesta asuntomarkkinatilanteesta, yhteisön taloudellisesta asemasta ja aravalainakannan osuudesta. Moni yhteisö, jolla vuosimaksullisen aravalainakannan osuus on merkittävä, sijaitsee väestöltään vähenevillä alueilla, ja edellytykset konvertoida lainoja markkinahintaisiksi lainoiksi voivat olla rajalliset.

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

SOAn näkemyksen mukaan asetusluonnoksen perustelumuiiota kannattaisi täydentää alueellisten asuntomarkkinatilanteiden huomioimisella. Jos 7,8 ja 9,3 prosentin korotukset toteutettaisiin voimassa olevan asetuksen mukaisesti, moni entuudestaan haastavassa taloudellisessa asemassa oleva vuokrataloyhteisö voisi joutua ojasta allikkoon. Siksi tilapäisen asetusmuutoksen tarvetta tulisi tarkastella myös valtion riskienhallinnan näkökulmasta.

Asetusta esitetään määräaikaiseksi niin, että se vaikuttaisi vain vuoden 2023 vuosimaksun korotukseen. Pitkäjänteisen talouden suunnittelun näkökulmasta asetusmuutoksen yhteydessä olisi perusteltua tarkastella tilannetta myös tulevien vuosien osalta. Nollakorko aika lienee ohi, aravalainojen korkoja ohjaava valtion obligaatiolainojen korkotaso on nousussa, eikä näköpiirissä ole kiinteistö ylläpidon kustannusten laskua. Moni entuudestaan heikossa asemassa oleva yhteisö voi näiden toimintaympäristön muutosten myötä ajautua aiempaa suurempiin taloudellisiin haasteisiin.

Lehtoruusu Lauri
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry