

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?

Energiahintojen voimakas nousu sekä asukkaiden maksukyvyn heikentyminen on vakava uhka vuokratalojärjestelmälle, luottohäiriömerkintöjen lisääntymiselle sekä valtion/kuntien talouden ylläpidolle. Tästä näkökulmasta ajatellen kaikki mahdollinen taloudellinen helpotus missä tahansa kohdassa on erittäin vaikuttava tekijä, kuitenkin huomioiden, että yksittäinen helpotus ei kokonaiskuvassa riitä, vaan vaikutuksia pitää olla useita, jotta se näkyy mainituilla osa-alueilla.

Miten arvioitte nykyisen taloustilanteen vaikutuksia aravalainansaajien toiminnan näkökulmasta?

Taloustilanteen kanssa vielä pärjää, mutta jos korot alkavat nousemaan niin lähes kaikki vuokrataloyhtiöt ovat pulassa lainamääränsä kanssa.

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

Lainoja olisi jo vuonna 2008 (koron alentuessa) pitänyt lähteä radikaalisti maksamaan pois, jos rahatilanne olisi antanut myöden ja järjestelmä olisi antanut siihen mahdollisuuden. Aravalainan takaisinmaksuaika ja takapainotteisuus on suuri uhka vuokrataloyhtiöille lähitulevaisuudessa. Asunnot ovat muuhun markkinaan nähden huonompi kuntoisia (peruskorjaukset myöhässä aravalainan takapainotteisuuden takia) ja kiinteistöjen ylläpidon, vuokran suuruuden ja asuntojen kiinnostavuuden kanssa saa taistella.

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

Pitäisi miettiä järjestelmää pidemmälläkin aikavälillä sekä miten vuokrataloyhtiöiden tulevaisuuden koronmaksu turvataan. Lyhytaikainen helpotus ei pitkälle kannu.

Kangastupa Noora
Ilmajoen Vuokratalot Oy