

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?

Vihnusrinnesäätiöllä vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vuonna 2023 vähentää painetta korottaa vuokria jatkossa. Tarkistuksesta luopuminen ei kuitenkaan vaikuta vuoden 2023 vuokranmääritykseen, koska ensi vuoden vuokrat on jo vahvistettu.

Miten arvioitte nykyisen taloustilanteen vaikutuksia aravalainansaajien toiminnan näkökulmasta?

Vuokrien ja käyttövastikkeiden määrityksessä maksamattomat vuokrat ja vastikkeet tulevat lopulta kaikkien asukkaiden maksettavaksi. Korkealla pysyvä inflaatio vaikeuttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon investointeja sekä pidemmän aikavälin suunnitelmallista kiinteistöjen ylläpitoa.

Kohonneet kiinteistöjen ylläpitokustannukset sekä pääomakulujen nousu ja urakoiden kallistuminen aiheuttavat merkittävää korotuspainetta vuokrissa ja vastikkeissa ensi vuodelle, mutta myös tuleville vuosille. Omakustannusperiaatteen noudattaminen tarkoittaa, ettei yhteisöillä käytännössä ole muuta mahdollisuutta kuin siirtää kasvavat kustannukset perittävään vuokraan tai käyttövastikkeeseen.

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

Korkotukilainojen viiden vuoden lyhennysvälitarkastelusta voitaisiin luopua ja se muutettaisiin pidemmäksi ajaksi. Tämä mahdollistaisi lyhennysvapaan hakemisen useampaan lainaan.

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

Tässä vaiheessa on syytä ottaa huomioon, että vuosimaksujen tarkistamisesta luopuminen voi olla tarpeellista myös ensi vuonna. Perusteena on, että inflaatio pysyy edelleen korkealla tasolla vuoden 2023 alkupuolella ja kustannusten nousu jatkuu. Päätös asiasta olisi syytä tehdä hyvissä ajoin, jotta vaikutukset tulisivat täysimääräisesti seuraavalle vuodelle.

Hyvä on myös pohtia, miten kuluttajahintaindeksin merkittävän nousun vaikutusta vuosimaksuihin voidaan jatkossa hillitä. Maksun määräytymisperusteita tulisi arvioida siten, että maksu voisi edelleen perustua kuluttajahintaindeksin muutoksiin, mutta huomioitaville muutoksille asetettaisiin yläraja.

Rissanen Olli
Vihnusrinnesäätiö sr