

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 vähentää painetta korottaa vuokria ja käyttövastikkeita jatkossa. Tarkistuksesta luopuminen ei kuitenkaan vaikuta vuoden 2023 vuokranmääritykseen, koska ensi vuoden vuokrat on jo vahvistettu. Esitetty muutos pidentäisi valtion myöntämien lainojen maturiteettia eli lainat eivät lyhenisi niin nopeasti kuin silloin, jos vuosimaksut tarkistettaisiin kuluttajahintaindeksin mukaisesti.

Miten arvioitte nykyisen taloustilanteen vaikutuksia aravalainansaajien toiminnan näkökulmasta?

Kiinteistön ylläpidon kuluerät ovat nousseet nopeasti ja tällä hetkellä nousua on ollut vuodessa jo yli 10 prosenttia. Kasvavia kustannuksia viedä kerralla vuokriin ja vastikkeisiin, vaan asumiskustannusten nousua tasataan mahdollisuuksien mukaan. Yleinen taloustilanne vaikuttaa myös asukkaiden maksukykyyn. Omakustannusperiaatteen mukaisessa vuokrien ja käyttövastikkeiden määrityksessä maksamattomat vuokrat ja vastikkeet tulevat lopulta kaikkien asukkaiden maksettavaksi. Korkealla pysyttelevä inflaatio vaikeuttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon investointeja sekä pidemmän aikavälin suunnitelmallista kiinteistöjen ylläpitoa. 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.

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

Tarvetta olisi sille, että vanhan aravalainakannan ehdot harmonisoitaisiin yhdenmukaisiksi niiden laina-aikojen loppuajoiksi. Olisi tarpeellista löytää tukikeinoja rahoituskulujen hillintään myös korkotukilainoitetuissa kohteissa. Tässä tilanteessa olisi perusteltua tarkastella vanhoja korkotukilainoja, joissa on 3,4 tai 3,5 prosentin omavastuukorko. Ko. omavastuukorot tulisi alentaa

määräaikaisesti 1,7 prosenttiin. Tämän seurauksena omavastuukorko olisi samalla tasolla kuin viime vuosikymmenen aikana myönnettyissä normaalien ARA-kohteiden korkotukilainoissa. Vaihtoehtoisesti korkotukilainojen viiden vuoden lyhennysvälitarkastelusta voitaisiin lupaa ja se muutettaisiin 10 vuodeksi. Tämä mahdollistaisi lyhennysvapaan hakemisen useampaan lainaan.

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

On jo tässä vaiheessa 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 varhaisessa vaiheessa, jotta vaikutukset tulisivat täysimääräisesti jo vuodelle 2024. On myös syytä 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 kattoprosentti.

Anttonen Jukka
Lahden Talot Oy