

Ympäristöministeriö
Sähköposti kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Asia LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI
VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA
ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA SEKÄ ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

LAUSUNNON ANTAJASTA

SATO on toiminut vastuullisena vuokranantajana ja merkittävänä vuokra-asuntojen tuottajana jo 75 vuoden ajan. SATO on asuntosijoitusyhtiö, jonka omistuksessa on noin 24 000 vuokra-asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Asuntokantamme sisältää sekä vapaarahoitteisia että valtion tukemia vuokra-asuntoja. 2000-luvulla olemme sijoittaneet vuokra-asuntoihin lähes kaksi miljardia euroa.

SATOn omakustannusperusteisessa vuokranmäärityksessä oleva noin 5 000 asunnon asuntokanta on lainoitettu pääasiassa ennen vuotta 2000 ja on keskimäärin yli 20 vuotta vanhaa. Olemme toiminnassamme toteuttaneet kestäväen kehityksen periaatteita ja korjaustoiminnassa hallittua elinkaariohjausta. Tavoitteenamme on pitää talomme ja asuntomme kaiken aikaa hyvässä kunnossa siten, ettei korjausvelkaa kohtuuttomasti synny. Olemme myös huolehtineet siitä, etteivät kohteemme ole joutuneet taloudellisiin vaikeuksiin niilläkään alueilla, missä vuokra-asuntokysyntä on hiipunut.

Olemme noudattaneet, aravarajoituslain mahdollistamaa ja yleishyödyllisyssäännösten vuodesta 2000 edellyttämää, vuokrantasausmenettelyä jo vuodesta 1994 alkaen ja siten voineet taata asukkaillemme asunnon käyttöarvoa vastaavan oikeudenmukaisen vuokran. Omakustannusperusteisessa vuokranmäärityksessä olevien kohteittemme, joista 2/3 sijaitsee pääkaupunkiseudulla, vuokrat ovat v. 2015 keskimäärin 14,55 €/m²/kk. Kohdekohtaisesti vuokrat vaihtelevat sijainnin, keskipinta-alan, laadun ja kunnon mukaan.

YLEISTÄ

Tavoite asumiskustannusten kohtuullisuuden edistämiseen on kannatettava. Parhaiten tämän tavoitteen toteutumista edistetään luomalla edellytyksiä vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseen. Nyt lausunnolla oleva esitys ei mielestämme kannusta yksityisiä toimijoita lisäämään valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon aloituksia, vaan jopa päinvastoin.

Toimintaympäristö sekä omistajaa että asuntokohdetta koskevine mittavine rajoituksineen on erittäin haastava. Lainsäädäntöä on vuosien varrella useaan otteeseen muutettu pääasiassa lisäämällä uusia rajoituksia. Samanaikaisesti olemme koko 2000-luvun olleet tilanteessa, jossa valtion tukea ei käytännössä ole ollut. Valtio on saanut myöntämistään lainoista keskimäärin korkeampaa korkoa, kuin mitä se on itse maksanut po. pääomasta. Tilanne on räikein vanhojen aravalainojen kohdalla.

Jos vertaamme SATOn aravakorkoja ja käypää asuntolainojen korkotasoa v. 2014, maksaa SATOn vuokralainen valtiolle ylikorkona 0,20 €/m²/kk ja jos vertaamme SATOn aravakorkoja valtion ottolainauksen korkotasoon, vuokralainen maksaa valtiolle ylikorkona lähes 0,70 €/m²/kk. SATOn korkotukilainojen keskimarkkina korko on 1,41 %, joten omavastuun vuoksi SATO ei saa valtiolta korkotukea lainkaan.

Uusien rajoitusten sijaan toimijat odottavat valtiolta aidosti avauksia vuokra-asuntotuotannon edistämiseksi. Tämä tarkoittaa nykyisten yleishyödyllisyysrajoitusten keventämistä myös jo olemassa olevan vuokra-asuntokannan osalta, uuden kannustavan korkotukimallin aikaansaamista sekä olemassa olevaa asuntokantaa koskevien vuokramäärityssäännösten säilyttämistä ennallaan. Lisäksi odotamme asumiskustannusten koh- tuullisuuden edistämiseksi mm. vanhojen aravalainojen korkoihin maltillisuutta ja kiinteistö- verotuksen säilyttämistä ennen vuotta 2015 vallinneen käytännön mukaisena.

Haluamme erikseen nostaa esiin lainsäädäntöluonnokseen sisältyviä erityisiä epäkohtia:

OMAKUSTANNUSVUOKRALLA KATETTAVAT KORJAUSMENOT JA VARAUTUMINEN TULEVIIN KORJAUKSIIN

Nykykäsäännökset ovat mahdollistaneet järkevän ja vastuullisen kiinteistönpidon. Siihen kuu- luu olennaisena osana vastuu kiinteistön kunnosta myös tulevaisuudessa. Mahdollisuus korjauskustannusten kattamiseen vuokrissa ja varautuminen tuleviin korjauksiin ovat pitkä- jänteiselle ja vastuulliselle toimijalle ensisijaisen tärkeitä. Tarve tähän korostuu, mikäli asuntokanta on iäkästä ja vuosittainen korjausvolyymi mittava. **Omistajalla pitää olla mahdollisuus valita korjaustoiminnan rahoitustapa, käyttääkö tulorahoitusta, lainoi- tusta vai molempia.**

Nykykäytäntö on luonut edellytykset kiinteistöjen elinkaariohjaukselle ja korjaustoiminnalle, jossa laajamittaisen kerralla tapahtuvan kiinteistön perusparannuksen sijasta on voitu to- teuttaa jatkuvan korjaamisen mallia, jossa eri rakennusosien korjaus tehdään silloin, kun se kyseisen rakennusosan teknisen elinkaaren kannalta on taloudellisinta. Tämä korjaustoi- minta toteuttaa parhaiten kestävä kehityksen periaatteita ja on ekologisesti tehokkainta. Omistajalla pitää olla mahdollisuus päättää korjauksen ja perusparannuksen laajuus.

Pitkällä aikavälillä korjausmenojen kattaminen tulorahoituksella ja asuintalovarauksella on myös asukkaille edullisinta, sillä tällöin ei vuokriin sisälly korjauslainoituksen korko- ja lai- nanhoitokustannuksia. Ehdotetun muutoksen vuokria alentava vaikutus jäisi lyhytaikaiseksi ja tulevaisuudessa vuokrat olisivat entistäkin korkeampia korkojen ja lainanhoitokulujen vuoksi. Lisäksi käytännön muuttaminen, ennen ehdotettujen muutosten voimaantuloa lai- noitettujen kohteiden osalta, on näiden asukkaille kohtuutonta, ovathan he vuokrissaan maksaneet vuosittain korjattujen kohteiden kustannuksia odottaen oman kohteensa kor- jauksen vuoroa. Korjaukset voivat nyt siirtyä vuosia tai jäädä kokonaan toteuttamatta.

Lakiehdotukseen kirjattu malli palvelee lähinnä asuntokantaa, joissa korjaustarve on vuosi- kymmenien päässä. Iäkkäämmän asuntokannan, jossa korjaustarve on akuutti, peruspa- rannusten toteuttamisen malli pysäyttää useiksi vuosiksi. Ehdotetut säännökset myös oh- jaavat perusparannusten rahoitusta valtion lainoituksen piiriin, sillä pankit eivät rahoita ARA-kohteita, vakuuksien puuttumisen vuoksi.

SATOn omakustannusperusteisen vuokramäärityksen piirissä olevissa kohteissa on va- rauduttu tuleviin korjauksiin v. 2014 keskimäärin 0,25 €/m²/kk ja v. 2015 0,27 €/m²/kk.

Toteutettaviin korjauskustannuksiin budjetointiin v. 2014 yhteensä 4,24 €/m²/kk ja v. 2015 keskimäärin 5,03 €/m²/kk.

Nykysääntelyä ei tule muuttaa tai ehdotettua mallia tulee soveltaa vasta lain voimaantumisen jälkeen lainoitettaviin ARA-kohteisiin.

VUOKRIEN TASAUS

Nykysäännösten mukainen valtakunnallinen vuokrien taseus on toimiva malli, joka on mahdollistanut oikeudenmukaisen asuntojen käyttöarvoa vastaavien vuokrien toteutumisen ja tasaisen vuokrakehityksen. Tasauksen avulla edesautetaan kohteiden järkevää kiinteistönpitoa ja oikea-aikaista korjaustoimintaa. Sen avulla vuokrat pysyvät vuokra-asuntokysyntää vastaavalla tasolla myös alueilla, joilla kysyntä on vähäistä ja asuntojen tyhjäkäyntikustannukset suuria. Tasauksen avulla kannetaan vastuuta taloudellisissa vaikeuksissa olevista kohteista ja estetään valtion luottotappioiden syntymistä.

Vuokrien tasauksen alueellinen rajoittaminen

Yleisesti on vallalla käsitys, että vahvan kysynnän alueilla perityt vuokrat ovat kohdekohtaisesti tarkasteltuna omakustannusvuokria korkeampia ja että kasvukeskuksiin tarkoitettu tuki valuu muualle maahan. SATOn asuntokannassa ei tällaista tilannetta ole, vaan kasvukeskusten asunnot tasaavat keskenään. Se mikä kaupunki kulloinkin on antavana tai saavana osapuolena riippuu korjausten ja lainalyhennysten ajoituksesta.

Valtakunnallinen vuokrien tasausmahdollisuus tulisi säilyttää tai vähintäänkin mahdollistaa kasvukeskusalueiden sisällyttäminen samaan tasausryhmään.

Suuret valtakunnalliset toimijat ovat konserneja, joissa asuntojen omistus on hajautunut useaan juridiseen yhtiöön. Ehdotammekin, että laissa selkiytettäisiin käsite sama omistaja koskemaan myös yleishyödyllistä konsernia. Yli yhtiörajojen toteutettava aravavuokra-asuntojen vuokrantaseus on toimiva malli, joka mahdollistaa tasauksen asuntojen eri omistumuodoissa, niin suorassa omistuksessa kuin kiinteistöyhtiö- ja asunto-osakeyhtiömuodossakin. SATOssa tätä käytäntöä on noudatettu ympäristöministeriön viiranomaisohjaukseen perustuen vuodesta 2000 lähtien.

OMARAHOITUSOSUUDEN KORKO

Kohteiden vakuusarvo luottolaitoksissa on enintään 70% kohteen kokonaiskustannuksista, eikä mahdollisuutta rahoittaa kohdetta korkotukilainaa huonommalla etuoikeudella olevalla kohdevakuudella ole. Pankkirahoitusta ARA-kohteiden omien varojen rahoitukseen 40 vuodeksi ei ole saatavana millään hinnalla. Kohteiden omarahoitusosuudet on siten rahoitettava muilla vakuuksilla. Omarahoitusosuuden koron suuruutta arvioitaessa sitä on verrattava yleiseen vakuudettomien pitkäaikaisten lainojen korkotasoon sekä korvaukseen muiden vakuuksien käyttämisestä. Sillä seikalla, että kunnat eivät sisällytä vuokranmääritykseen omien varojen korkoa lainkaan tai sisällyttävät sen 8 %:a alhaisempana ei voi olla vaikutusta yksityisille toimijoille, joiden on katettava kaikki kulut perittävillä vuokrilla.

Omarahoitusosuuden koron määrä tulisi säilyttää 8 %:n tasolla tai vähintäänkin sen alentaminen tulisi kohdentaa lain voimaantumisen jälkeen myönnettäviin lainoihin.

MUUTOKSENHAKU

Muutoksenhakusäännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että muutoksenhaku hallinto-oikeudesta korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttäisi pääsääntöisesti valituslupaa. Mielestämme nykyinen käytäntö turvaa parhaiten hallintoalamaisen oikeudellista asemaa, mikä jo viimeaikainen oikeuskäytäntökin on osoittanut.

Muutoksenhakusäännökset tulee säilyttää ennallaan.

SÄÄNNÖSTEN VOIMAANTULO

Mikäli vuokranmääritystä koskevia säännöksiä muutetaan lakiluonnoksessa ehdotetulla tavalla, tulee säännösten voimaantuloa porrastaa. Erityisesti korjausten rahoittamista ja korjauksiin varautumista, vuokrien tasausta sekä omarahoitusosuuden korkoa koskevia säännöksiä ei tule saattaa voimaan ilman siirtymäsäännöstä. Oikea ajankohta näille on aikaisintaan vuoden 2018 alusta.

LOPUKSI

Yleisen taloustilanteen heikentyessä valtion rooli vuokra-asumisen ja vuokra-asuntotuotannon edistämässä korostuu. Rajoituksien ja sanktioiden lisäämisen ja valvonnan kiristämisen sijasta peräänkuulutamme viranomaisten ja toimijoiden yhteistyötä vuokra-asuntotarjontaa tehokkaasti lisäävien toimintamallien aikaansaamiseksi. Vuokra-asuntotarjonnan ja ennen kaikkea monipuolisen tarjonnan lisääminen on varmin tapa aikaansaada vakautta vuokra-asuntomarkkinoille.

Helsingissä 25. syyskuuta 2015

SATO OYJ



Erkka Valkila
Toimitusjohtaja



Tuula Entelä
Liiketoimintajohtaja