

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Viite Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 99/2015)

ASiantuntijalausunto

Avara kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottajana

- Valtakunnallinen vuokra-asuntoja omistava ja hallinnoiva yhtiö.
- Omistajat vakavaraisia ja yhteiskuntavastuullisia instituutioita (mm. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö ELO, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia ja OP-ryhmä).
- Yli 70 vuotta, noin 40.000 ARA-asuntoa.
- Asuntoja hallinnassa 8.000.
- 200-300 uutta asuntoa vuodessa.
- Käynnissä hankkeita Espoossa, Helsingissä, Hyvinkäällä ja Jyväskylässä.

Strategian mukaisesti tavoitteenamme on rakentaa noin 2000 ARA-asuntoa, painopistealueena kasvukeskukset ja erityisesti pääkaupunkiseutu eli Helsinki, Espoo ja Vantaa. Tällä hetkellä ongelmana on kaavoitettujen tonttien puute, jatkossa myös mahdollisesti muuttuva korkotukilaki.

Hallituksen esityksessä omille varoille laskettava korko laskettaisiin nykyisestä kahdeksasta neljään prosenttiin. Tämä lopettaisi ARA-tuotannon Avaran osalta.

Hallituksen tavoitteena oli lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa. Hallituksen esitys ei kuitenkaan tue tätä tavoitetta. Lain voimaantulo päinvastoin tulee lopettamaan kaikkien yksityisten toimijoiden ARA-tuotannon kokonaan. Mikäli tämä oli tavoite, se tulee toteutumaan.

O mille varoille laskettavan koron määrä

Esityksen mukaan omille varoille laskettavan koron määrä laskisi kahdeksasta neljään prosenttiin. Keinona vuokratason laskemiseksi se on toimiva, mutta vaikutukseltaan marginaalinen. Ehdotetun muutoksen vaikutus vuokraan olisi ARA-vuokra-asuntokannassa keskimäärin n. 1,5 %. Sen sijaan sen vaikutus asuntotuottajien haluun investoida voi olla dramaattisempi. ARA-asuntoja ei todennäköisesti jatkossa rakenna muut kuin kunnalliset asuntoyhteisöt. Ja kenties muista syistä eivät nekaan. Jo epävarmuus tuoton määrästä tulevaisuudessa riittää pidättäytymään investoinneista.

Yleishyödyllisyyslainsäädäntö

Toteutuessaan ehdotuksen sisältämät muutokset lisääisivät entisestään säännösten viidakkoa. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon sääntely jää edelleenkin kaipaamaan yleishyödyllisyyslainsäädännön kokonaisuudistusta. Kun nykyistenkin säännösten voimassa ollessa tuotetaan liian vähän ARA-asuntoja, on vaikea kuvitella, että esityksessä esitettyjen muutosten siivittämänä tuotantomäärät kasvaisivat tai että asuntojen vuokrat olennaisesti laskisivat. Vaikutus olisi pikemminkin päinvastainen. Tavoite kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän kasvattamisesta jää toteutumatta.

Lain valmistelusta

On syytä huomioida, että lain perusteluissa ei esitetä voimaantulon vaikuttavuuslaskelmia. Perusteluissa ei ole arviota siitä, kuinka paljon lain muutokset lisäävät kohtuuhintaisten asuntotuotannon määrää tai kuinka paljon vuokrat tulevat laskemaan.

Helsingissä 10.11.2015

Mika Savolainen
Toimitusjohtaja
Avara Oy