Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoitus erityisryhmien asumiseen sote-uudistus

Eduskunnan ympäristövaliokunta 08.06.2017

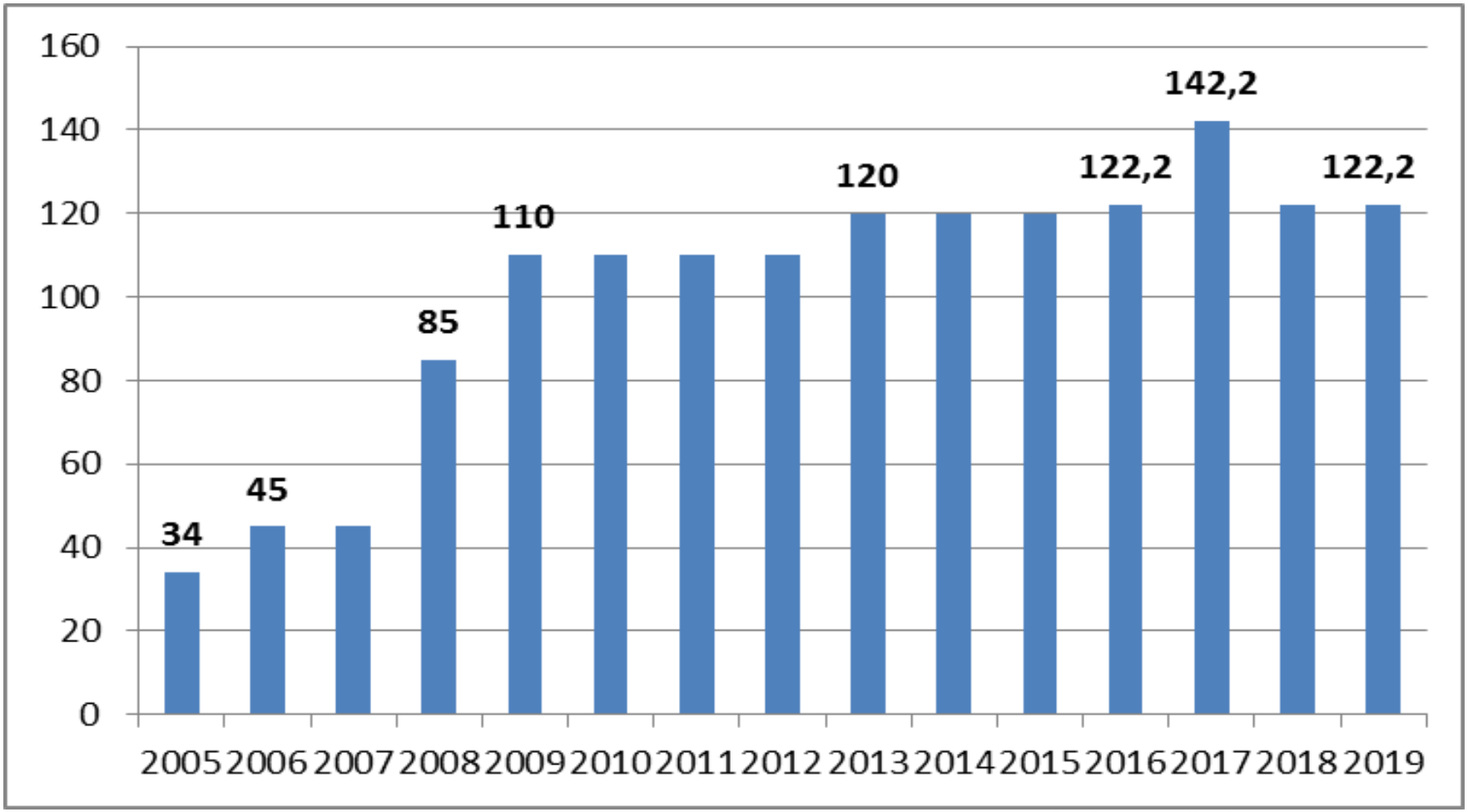
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) - Rahoitusyksikkö
Apulaisjohtaja Markku Aho

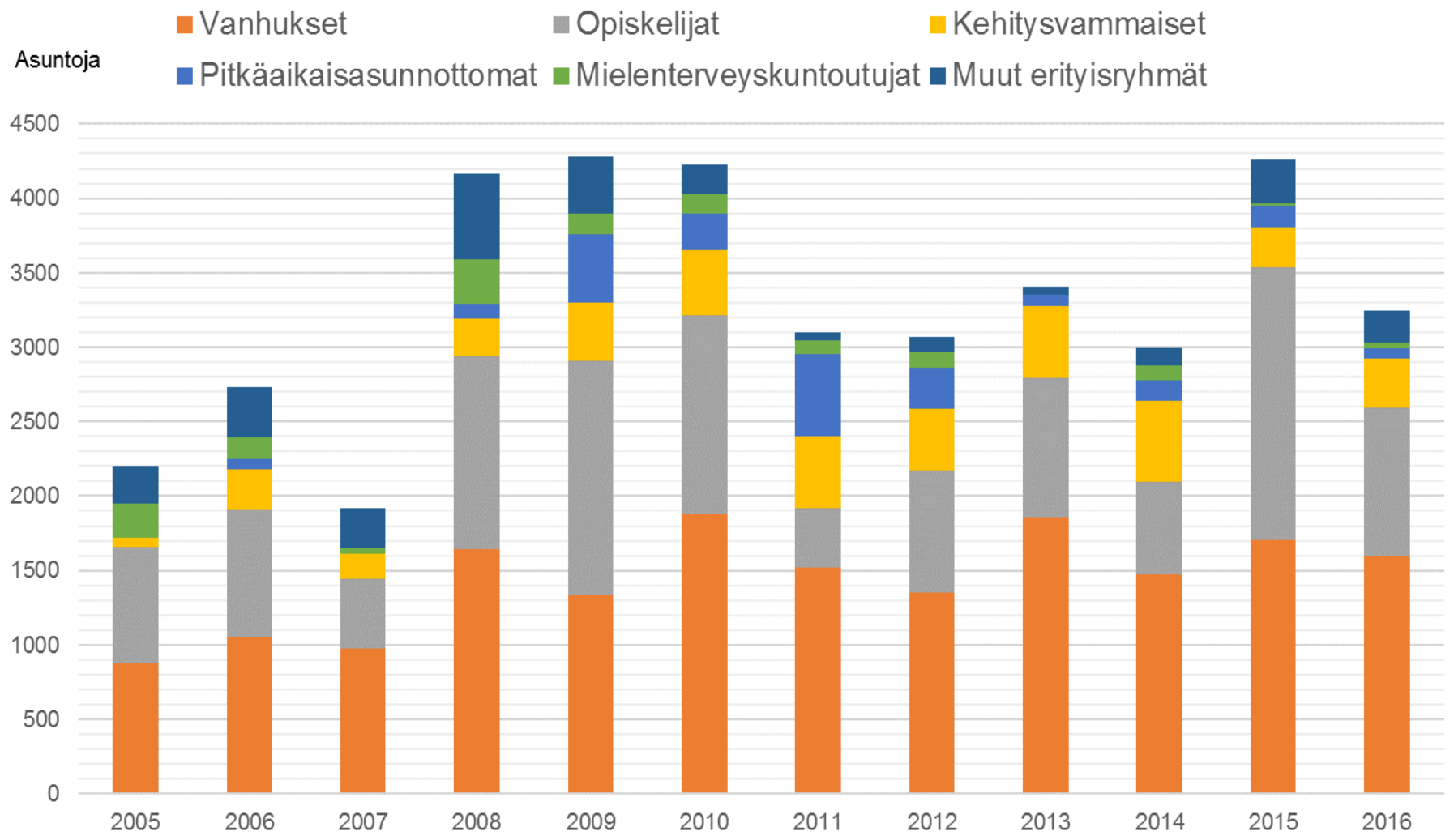
”Investointiavustuksia jaettu 1,1 miljardia euroa: 2005-2016 avustettu n. 40 000 asuntoa”

Alla kuvio: Investointiavustusvaltuus 2005-2019

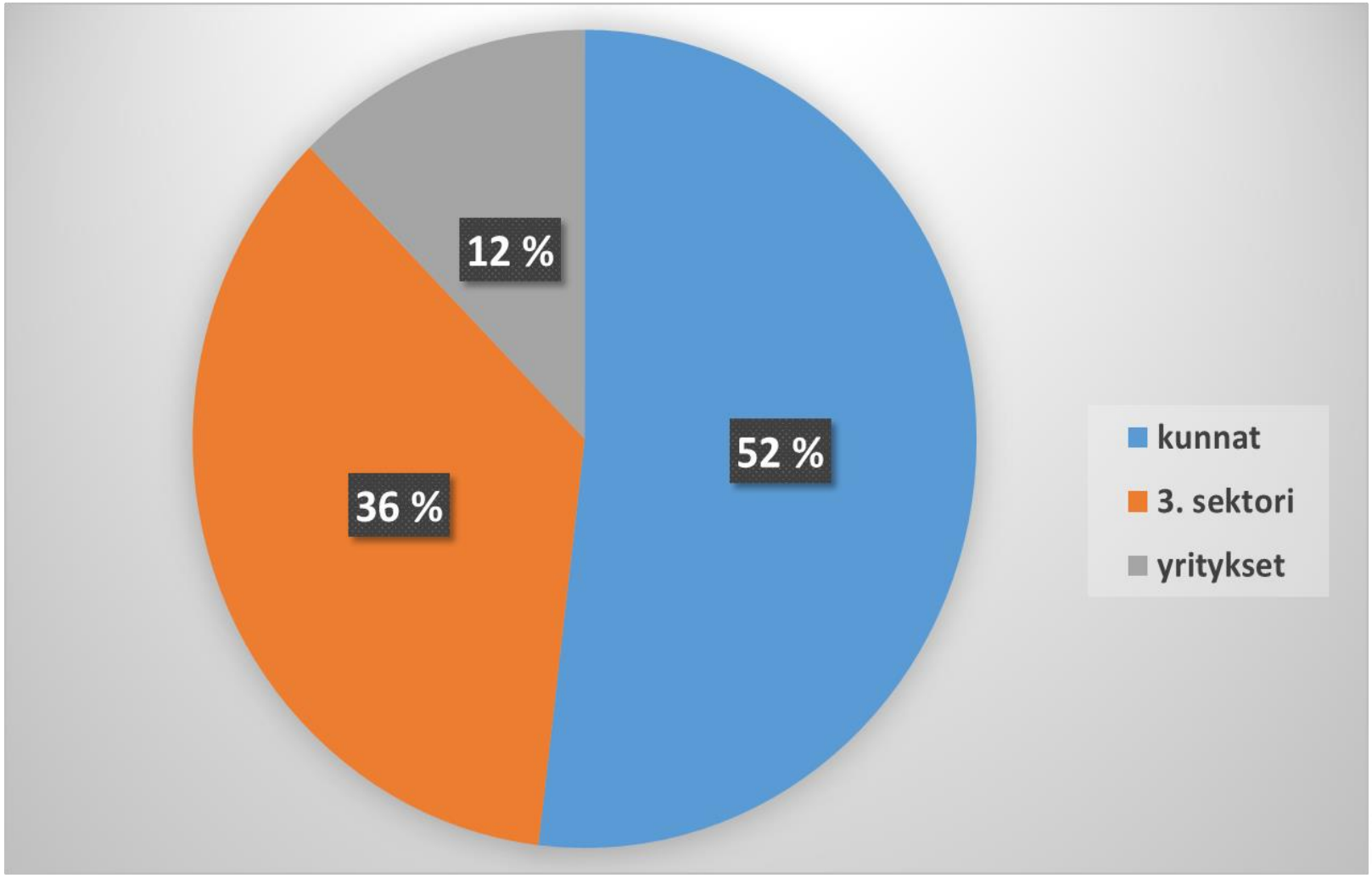
(2005-2015: TA / 2016: TAE / 2017-2019: JTS 28.9.2015)



Investointiavustukset erityisryhmille 2005-2016, asuntojen lkm



Myönnetyt investointiavustukset omistajaryhmittäin vuosina 2005-2016



Arvonlisäveron palautuksen takaisinmaksun vaikutus ARAn investointiavustuskohteissa

ARA on myöntänyt ***investointiavustuksia*** vuosian 2005-2017yhteensä noin ***1,1 miljardia.***

- 40 000 tuhannen vuokra-asunnon rakentamista, perusparantamista ja hankintaa.

- Näistä suurin osa - arvioilta 25 000 kappaletta – on palvelu- ja tukiasuntoja, joista ***noin 10 500 asuntoa*** on saanut arvonlisäveron palautuksen rakentamiskustannuksistaan.

- Nyt käsittelyssä olevan esityksen mukaan arvonlisäveron vuosittaisen takaisinmaksamisvelvoitteen piirissä olisi ARA-kohteissa yhteensä lähes ***90 milj. euroa.*** Tämä jakautuisi arviolta siten, että
  - kuntien omistamissa yhtiöissä on 39 milj. euroa; sekä
  - yleishyödyllisissä asuntoyhteisöissä on 50 milj. euroa.

Arvonlisäveron palautuksen takaisinmaksun vaikutus ARAn rahoittamissa kohteissa

- ***ARAn lain enimmäisavustusmäärien turvin on*** rakennettu vaativan tuen tarpeen asukkaille tehostua palveluasuntokantaa, jota ei olisi voitu toteuttaa, ellei niiden rakentamiskustannuksista olisi saatu myös arvonlisäveron palautusta.

- ARAn korkotukilainalla on rakennettu myös kevyempiä palveluasuntokohteita ***ilman erityisryhmien investointiavustusta,*** koska arvonlisäveron palautus jo sinällään on mahdollistanut kohtuullisen asumiskustannustason.

- Arvonlisäveron takaisinmaksu nostaisi siirtymävaiheessa huoneenvuokria keskimäärin 5 €/m2/kk (n. 250-300 €/asukas/kk) ilman lisärahoitusta. Jos kohde rahoitettaisiin lisälainalla olisi asuntojen vuokrien nousu keskimäärin 2–3 €/m2/kk (n.100-150 €/asukas/kk) korkeammat pitemmällä aikavälillä.

Arvonlisäveron palautuksen takaisinmaksun vaikutus ARAn investointiavustuskohteissa

- Avustusten lisäksi ARA on samanaikaisesti hyväksynyt korkotukilainat palvelu- ja tukiasuntokohteiden rahoitukseen
- Mainituissa arvonlisäveron takaisinmaksuvelvoitteenuhan alaisissa kohteissa on valtiolla yhteensä ***noin 640 miljoonan suuruiset*** korkotuki-lainojen takausvastuut. Näihin lainoihin ei sisälly kunnan suoraan omistamien palveluasuntokohteiden noin 160 milj. euron korkotukilainat.

- Näiden kohteiden arvonlisäveron takaisinmaksaminen
  - nostaa asumiskustannuksia;
  - vaikeuttaa vuokra-asuntojen omistajien taloudellista asemaa tavalla, jota ne eivät ole voineet ottaa ennakkoon huomioon,
  - lainanhoitokyvyn vaarantumisesta voi aiheutua taloudellisia tappioita, jotka lisäävät samalla valtion riskien todennäköisyyttä.

Vaikka tässä lausunnossa on kohteena ARAn tukema palvelu- ja tukiasuminen, sama sääntely ja käytäntö koskee myös sosiaalisektorin ja kansantalouden kannalta katsoen eri riskeineen vapaarahoitteisia palvelu- ja tukiasuntokohteita.