SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY:N LAUSUNTO HE 12/2018 VP 22.3.2018



say SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

- **SAY** eli **Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry** on asumisoikeusasuntoja omistavien yhtiöiden muodostama yhdistys. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asumisoikeusasumista.
- Yhdistykseen kuuluvien yhtiöiden omistuksessa on yli 97 % kaikista Suomen lähes 45 000 asumisoikeusasunnosta, joissa asuu yli 100 000 asukasta.
- Yksityisten toimijoiden rinnalla myös kunnat ovat merkittäviä asumisoikeus-asumisen toimijoita.



KÄYTTÖVASTIKKEET OVAT KOHTUULLISIA

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA **seuraa** jatkuvasti asumisen kustannuksia
- Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat **Helsingissä 34 %** edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokrat. **Vantaalla** eroa **22 %** ja **Espoossa 20 %**. (Lähde: ARA:n asuntomarkkinakatsaus 2/2017, 16.11.2017)
- ARAn vertailussa mukana olleissa kaupungeissa yhtä lukuun ottamatta käyttövastikkeet olivat myös valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokria alhaisempia.
- Tyypillisesti **käyttövastikkeet alittivat ns. ARA-vuokrat 6-9 %:lla**.



KANNATETTAVAT EHDOTUKSET

- Esitys uudesta etupainotteisemmasta lainanlyhennysohjelmasta on kannatettava.
- Lakiesityksessä oleva korkotuen omavastuuosuuden alentaminen 3,5 %:sta 2,5 %:iin on oikeansuuntainen, mutta riittämätön.
- Esitys asumisoikeustalon rakentamis- ja hankintalainan korkotuen maksuajan pidentämisestä 16 vuodesta 30 vuoteen on hyvä.
- Kannatamme esitystä perusparannuslainojen lainoitusosuuden nostamisesta 80 %:sta 95 %:iin.



LAKIESITYKSEN KESKEISET KEHITYSKOHDAT: VARAUTUMISKIELTO

- Lakiesityksessä ehdotetaan, että tuleviin korjauksiin ei saisi jatkossa varautua, vaan ne pitäisi tehdä velkarahalla.
- Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma yhdessä nykyistä suuremman peruskorjauslainan lainoitusosuuden kanssa vähentäisi varautumisen tarvetta, mutta ei poistaisi sitä kokonaan.
- Jos varautuminen kielletään kokonaan, asumisoikeustalojen korjaaminen olisi täysin riippuvainen valtion takaamista peruskorjauslainoista.
- Lakiesityksessä tulisi sallia varautuminen asumisoikeustalojen peruskorjausten **omarahoitusosuuteen** ja **muihin korjaustoimenpiteisiin**.



LAKIESITYKSEN KESKEISET KEHITYSKOHDAT: RAHOITTAJAT

- Nykytilanne, jossa **85 prosenttia** korkotukilainoituksesta tulee yhdeltä rahoittajalta (Kuntarahoitus), ei ole kestävä ratkaisu pitkällä aikavälillä.
- Muodostaa olennaisen riskin valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen saatavuuden ja hinnan osalta.
- Hyvin toimiva ja luotettava rahoitusjärjestelmä edellyttäisi nykyistä suurempaa määrää rahoittajia ja siten rahoittajien välisen kilpailun lisäämistä.
- Lain jatkovalmistelussa tulisi selvittää, **miten rahoittajien kiinnostusta korkotukilainoitusta kohtaan voidaan lisätä**.



LOPUKSI

- Suomen keskeisenä asuntopoliittisena haasteena on, että markkinat eivät tuota kasvukeskuksiin kohtuuhintaisia asuntoja riittävästi pieni- ja keskituloisille ihmisille, joilla ei ole varaa maksaa korkeita vapaarahoitteisia vuokria, ainakaan ilman asumistukea.
- Vallitsevaa asumistukien hallitsematonta kasvua voidaan hillitä lisäämällä kohtuuhintaisten asumisoikeusasuntojen tuotantoa.
- Lakiesitys **ei kannusta lisäämään asumisoikeusasuntojen tuotantoa**, joten se ei täytä päätavoitettaan asumisoikeusasuntojen tuotannon lisäämisestä kasvukeskuksiin.
- Tuotannon lisääminen edellyttäisi ehdotettua parempia tuotantotukia.



KIITOS!

Suomen Asumisoikeusyhteisöt Ry

www.asumisoikeus.fi



Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenet:

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
AVAIN Asumisoikeus Oy
AVO-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Helsingin Asumisoikeus Oy
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab
Setlementtiasumisoikeus Oy
TA-Asumisoikeus Oy
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
YH-Asumisoikeus Länsi Oy

