Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n vastaus Eduskunnan ympäristövaliokunnan kirjalliseen kuulemiseen asuntopolitiikan pitkäjänteisyydestä.

Valtion asuntorahasto

Ympäristövaliokunnan kuulemisen kutsun liitteenä annetussa Valtion asuntorahaston johtokunnan tiedonannossa tuodaan esiin, että Valtion asuntorahaston varat eivät riitä jo tehtyihin sitoumuksiin. Valtion asuntorahaston johtokunta on arvioinut tiedonannossaan (16.11.2023), että nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahaston kassa pystyy kantamaan enää seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti jo sitouduttu. Tämä tarkoittaa, että myös jo vanhoja sitoumuksia on tarpeen lähteä muuttamaan. Valtion asuntorahaston johtokunta kiinnittää huomiota siihen, että noin kymmenen vuoden kuluttua on varauduttava huolehtimaan rahaston taloudellisista sitoumuksista yksinomaan valtion budjettivaroin.

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkäsen syksyllä 2023 asettama selvitysryhmä suosittelee loppuraportissaan (13.3.2024), että myös asumisoikeusjärjestelmää tulisi tarkastella uudelleen tästä näkökulmasta jopa niin, että ainakin joillakin alueilla ”ASO-kohteita tulisi voida kokonaisuudessaan muuttaa tarpeen vaatiessa vuokrakohteiksi ja tarpeen vaatiessa voida lunastaa asumisoikeudet asumisoikeusyhtiöille kuitenkin niin, että asukkaan oikeus asumiseen säilyisi” [1]. Koska nykyisellään ASO-asunnot ja niiden perusparannukset on rahoitettu valtion asuntorahaston tukemana, omalta osaltaan ne edelleen kasvattavat valtion takausriskiä. SAY kannattaa työryhmän ajatusta siitä, että ASO-järjestelmään luotaisiin mekanismi rajoituksista vapauttamiseksi joissakin tilanteissa, joka mahdollistaisi ensinnäkin markkinaehtoisten lainojen käyttämistä korkotuen sijasta, mutta vapauttaisi samassa yhteydessä vastaavasti valtion asuntorahaston vastuita ja korkotukea. SAY pitää myös tärkeänä, että selvitysryhmä ottaa kantaa asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden ja ennustettavuuden lisäämiseksi. SAY yhtyy selvitysryhmän näkemykseen tarpeesta lisätä joustavuutta Ara-järjestelmään.

Myös kansainvälinen valuuttarahasto IMF on ottanut kantaa ja varoittanut Suomen valtiota suhteettoman suuresta julkisten menojen riskeistä tarkoittaen nimenomaisesti Valtion asuntorahaston takausvastuuta[2].

Asumisoikeuden uudistuotannon lopettaminen ja perusparannukset

Pääministeri Orpon hallitusohjelmassa on linjattu, että jatkossa ei enää myönnetä tukia uusille ASO-kohteille. Uudiskohteiden 40 v. korkotukilainojen lainanlyhennysten takapainotteisuuden vuoksi uudiskohteet ovat rahoittaneet tasauksen avulla mm. vanhempia ja mahdollisia vajaakäytöllä olevia kohteita. Kun ASO-yhtiön asuntokantaan ei tule uusia ASO-kohteita, uudiskohteiden vastikkeita tasaava vaikutus häviää ja taloudellinen yhtälö muuttuu nykyisellä korkotukilainamallilla pitkällä aikavälillä mahdottomaksi.

SAY tuo esiin, että ASO-asuntojen uudisrakentamisen nopea alasajo synnyttää ongelmia, jotka pitää järjestelmän vakauden turvaamiseksi pystyä ratkaisemaan. Asumisoikeudessa ASO-yhtiöt paitsi tasaavat vastikkeita käyttöarvon mukaan kohteiden kesken, jossa uudiskohteilla on ollut merkittävä

[1] *Julkisesti tuotetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla,* Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:8

[2] IMF Country Report No. 22/25

vastikkeita tasaava vaikutus, yhtiöt ovat myös suunnitelleet pitkäjänteisesti tulevia korjauksia sekä uusien kohteiden vuokrantasauksia. SAY kiinnittää huomiota myös siihen, että myös uusien ASO-asuntojen rakentamisen tuomat segregaation torjunnan hyödyt jäävät jatkossa toteutumatta.

Isoilla ja valtakunnallisilla ASO-yhtiöillä on pienempiä toimijoita paremmat mahdollisuudet selviytyä muutoksista. Sen sijaan ASO-kohteiden rakentamista ja niiden perusparannusta varten otettujen korkotukilainojen takapainotteisuuden vuoksi pienillä ja paikallisilla ASO-yhtiöillä voi olla jopa mahdotonta pitää asumisoikeuden vastikkeita Asumisoikeuslain mukaisesti markkinavuokraa edullisempina[3]. Omakustannusperiaatteella toimivilla ASO-yhtiöillä ei ole mahdollista tehdä tappiota eikä niillä ole voittoja, jolla kannatella yhtiötä haastavien aikojen yli. Jos pienen tai vähän isommankin toimijan omakustanteisesti muodostuvat vastikkeet nousevat markkinavuokraa suuremmiksi eikä tasausjärjestelmä anna mahdollisuutta tasata kustannuksia muille kohteille, ASO-yhtiöllä ei ole mahdollisuutta toimia lain tarkoittamalla tavalla.

ASO-yhtiön kestävän taloudenhoidon kannalta on ollut merkittävää, että asuntokannassa ja tasausryhmissä on eri ikäisiä kohteita, jolloin myös perusparannusten ja ylläpitokorjausten kustannusten tasaaminen on onnistunut. Kun jatkossa uusia kohteita ei rakenneta, tuo se haasteita vanhojen korjaamisen myötä ASO-asuntojen käyttövastikkeisiin tulevaisuudessa. Koska asumisoikeudet ovat ikuisia, niille ei ole käytännössä mahdollista saada markkinaehtoista lainaa. Tämä puoltaa jonkinlaista mekanismia ASO-kohteiden vapauttamista sääntelystä.

Valtion tukemaa rahoitusjärjestelmää tulee kehittää joustavammaksi

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkäsen asettaman selvitysryhmän mukaan sekä valtion tuessa että asuntokohteissa on tärkeää säilyttää mahdollisuus joustavuuteen sen sijaan, että yksittäisten asuntokohteiden tilanne lukitaan niiden koko elinkaaren ajaksi. Konkreettisena ehdotuksena nykyisen 40 vuoden korkotuen osalta selvitysryhmä esittää laina-ajan ja muiden lainaehtojen vapaata neuvottelua lainanantajan ja velallisen välillä sekä tukien ja niitä vastaavien rajoitusten uudelleentarkastelua esimerkiksi kymmenen vuoden välein.

SAY kannattaa lainaehtojen uudelleenjärjestelyä asuntokohteen elinkaaren aikana ja selkeästi lyhyempiä laina-aikoja myös ASO-kohteissa. Näin toimien asumisoikeusyhteisöt voisivat uudelleen rahoittaa ASO-kohteiden lainoja muun kiinteistömarkkinan tapaan ja samalla ongelmallisiksi todettujen pitkien korkotukilainojen huomattavan takapainoiset lyhennysohjelmat muuttuisivat.

ASO-järjestelmän lainoittamisen haasteet

ASO-talojen rakentamisen ja peruskorjausten lainoittamisen suurin haaste on, että rahoituslaitokset eivät pääsääntöisesti laske ASO-kohteille vakuusarvoa käyttö- ja luovutusrajoitusten takia. Tämän seurauksena järjestelmä perustuu täysin valtiontakauksiin ja muutamaan rahoittajatahoon. Lainoituksen tarjontaan, ehtoihin, vakuuskäytäntöihin sekä valtion rahoitusriskiin tuleekin etsiä selkeästi uusia ratkaisuja.

Asumisoikeuslaki uudistettiin viimeksi vuonna 2021. Lakiuudistuksen valmistelussa SAY esitti ponnekkaasti uudistusta, että Ara voisi vapauttaa ASO-talon lain mukaisista käyttö- ja

[3] Laki asumisoikeusasunnoista 7.5.2021/393 (2021), 33§: *Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, yleensä perittävä vuokra on.*

luovutusrajoituksista lähinnä maakuntien vajaakäyttötilanteissa, jos huoneistoille ei ole kysyntää ASO-asuntoina. Esityksen tarkoitus oli ehkäistä yhteisöjen ajautumista taloudellisiin vaikeuksiin. Perustuslakivaliokunta kuitenkin katsoi, että ehdotus, jolla olisi puututtu perustuslain omaisuuden suojaan verrattavissa olevaan pysyvään asumisoikeuteen, ei ollut oikeasuhtainen, koska ongelma ei ollut vielä kärjistynyt asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä uhkaavaksi. Kun uudiskohteita ei enää rakenneta, ASO-järjestelmän turvaamisen kannalta rajoituksista vapautumista tulisikin nyt tarkastella uudelleen Valtion asuntorahaston riittävyyden näkökulmasta.

SAY esittää, että rajoituksista vapautumista harkittaisiin uudelleen ja luotaisiin mekanismi, jolla valtion takausriskiä voitaisiin pienentää vapauttamalla ASO-kohteita luovutusrajoituksista. Mekanismin tulisi olla luonnollisesti tasapainoinen ja oikeudenmukainen kaikkia kohtaan.

Lausunnonantajasta

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry (SAY) edustaa asumisoikeusasuntoja omistavia yhteisöjä. Sen jäsenyhteisöt omistavat noin 94 prosenttia Suomen 55.000 asumisoikeusasunnosta, joissa asuu yli 100.000 asukasta.

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenet:

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
Avain Asumisoikeus Oy
AVO-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Helsingin Asumisoikeus Oy
KAS Asumisoikeus Oy
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab
TA-Asumisoikeus Oy
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy

Helsingissä 18.3.2024

Elias Kiviranta
Elias Kiviranta
Puheenjohtaja
Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry

Esa Mustonen
Esa Mustonen
Varapuheenjohtaja
Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry

Lähteet

Markus Lahtinen, Essi Eerola, Matti Kuronen ja Hannu Ruonavaara (2024), *Julkisesti tuotetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla,* Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:8

IMF Country Report No. 22/25

Laki asumisoikeusasunnoista 7.5.2021/393 (2021),
https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2021/20210393#O2L6P62