



19.12.2022

Kansliapäällikkö

246 §

Lausunto ympäristöministeriölle koskien Valtioneuvoston asetusta arava-asetuksen 35 §:n väliaikaisesta muuttamisesta

HEL 2022-013535 T 03 00 00

Päätös

Kansliapäällikkö päätti antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon koskien Valtioneuvoston asetusta arava-asetuksen 35 §:n väliaikaisesta muuttamisesta.

Päätöksen perustelut

Ympäristöministeriö on pyytänyt Helsingin kaupungilta lausuntoa koskien Valtioneuvoston asetusta arava-asetuksen 35 §:n väliaikaisesta muuttamisesta. Lisäksi lausuntopyynnössä on esitetty kysymyksiä muutoksen vaikutuksista ara-vuokra- ja asumisoikeustalojen asukkaiden ensi vuoden vuokriin ja vastikkeisiin sekä yleisemmin nykyisen taloustilanteen vaikutuksia aravalainansaajien toiminnan näkökulmasta.

Esityksen keskeinen sisältö

Arava-asetuksen 35 §:ää esitetään muutettavaksi väliaikaisesti siten, että valtion asuntorahastosta myönnettyjen vuokra- ja asumisoikeustalojen aravalainojen vuosimaksuja ei tarkistettaisi vuonna 2023. Vuosimaksut pysyisivät siten vuoden 2022 tasolla.

Aravalain nojalla vuokra- ja asumisoikeustalojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otettujen lainojen vuosimaksujen suuruus riippuu kuluttajahintaindeksin muutoksista. Vuosimaksun tarkistus vuokra-aravalainoissa 1.3.2023 alkaen olisi siten joko 7,8 prosenttia tai perusparannuslainoissa 9,3 prosenttia. Kyse olisi kertaluonteisesta toimenpiteestä poikkeuksellisessa tilanteessa, jossa kiinteistön hoitoon kohdistuu monilta osin kustannuspaineita. Jättämällä aravalainojen vuosimaksutarkistukset väliin hillittäisiin vuokrien ja käyttövastikkeiden korotuspaineita asukkaiden elinkustannusten muutenkin noustessa nopeasti. Toimenpiteellä varattaisiin myös lainansaajille aikaa suunnitella ja hakea taloutta tasapainottavia lainakohtaisia toimenpiteitä.

Aravalain nojalla on valtion asuntorahastosta myönnetty lainoja vuosina 1994–2007. Vuokra-aravalainan ja asumisoikeustalon aravalainan saajat ovat kuntia ja muita julkisyhteisöjä sekä yleishyödyllisiä yhteisöjä tai niiden omistuksessa olevia tytäryhtiöitä.

Helsingin kaupungin lausunto



19.12.2022

Kansliapäällikkö

Helsingin kaupunki pitää vuosimaksujen tarkistuksista luopumista vuonna 2023 kannatettavana asiana. Vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vähentää painetta korottaa vuokria ja vastikkeita aravalainoitettuun asuntokannassa.

Asia koskee Helsingin tytäryhteisöjen Helsingin kaupungin asunto Oy:n (Hekan) ja Helsingin asumisoikeus Oy:n (Hason) lisäksi seitsemää kaupungin ulkopuolista tahoa, joille kaupunki on aikanaan myöntänyt valtion varoista välitettyjä aravalainoja. Näissä seitsemässä lainavelallinen on velkasuhteessa lainan myöntäneeseen kaupunkiin, mutta kaupunki on viime kädessä vastuussa valtiokonttorille kunkin vuoden vuosimaksuista. Jos lainavelallisen maksukyky edellyttää maksuaikajärjestelyjä, joudutaan pahimmillaan yhdessä valtiokonttorin kanssa työläisiin järjestelyihin suhteellisen pientenkin summien vuoksi. Tilapäinen kevennys vuosimaksuun onkin edellä mainituista syistä hyvin kannatettava toimi erityisesti omakatteisille yhdistys- ja säätiötaustaisille asumispalveluja tarjoaville tahoille, joilla isompia taloudellisia puskureita ei ole olemassa.

Myös Hekalla ja Hasolla kohonneet kiinteistön ylläpitokustannukset sekä pääomakulujen nousu aiheuttavat merkittävää korotuspainetta vuokriin ja käyttövastikkeisiin. Asetuksen muutoksella ei kuitenkaan ole vaikutusta vielä ensi vuoden vuokriin tai vastikkeisiin, koska nämä on vuoden 2023 osalta määritelty jo aiemmin tänä vuonna.

Asumiskustannusten kertanousun alentamiseksi, yhtiöt pyrkivät mahdollisuuksien mukaan tasaamaan kustannuksia pidemmälle aikavälille erilaisin järjestelyin ja muun muassa käyttämällä edellisten vuosien ylijäämiä. Vuosimaksun tarkistuksesta luopuminen pienentäisikin muun muassa ylijäämien käyttöä ja vaikuttaisi täten tulevien vuosien korotuksiin niitä alentavasti. Aikaisempien, esimerkiksi peruskorjauksiin tarkoitettujen varaumien, käyttäminen nopeasti kasvaneisiin lainanhoitokuluihin ei ole myöskään pitkällä aikavälillä järkevää. Koska kustannusnousun taloudelliset vaikutukset ulottuvat usealle vuodelle, olisi tarkoituksenmukaista harkita vuosimaksujen tarkistamisesta luopumista pidemmällä aikavälillä.

Helsingin kaupunki haluaa myös tuoda esiin, että esimerkiksi Hason asuntokanta on suhteellisen uutta ja rakentaminen on painottunut ajalle, jolloin on ollut tarjolla ainoastaan korkotukilainoja. Vuosimaksujen tarkistuksesta luopumisella ei ole siten merkittävää vaikutusta vastikkeiden korotuspaineeseen, vaikka lainakannan ollessa suuri, korkotason nousun myötä rahoituskustannusten kasvava vaikutus asumiskustannuksiin tulee olemaan Hason asukkaille merkittävä. Tukikeinoja rahoituskulujen hillintään tarvittaisiin siis myös korkotukilainoitetuissa kohteissa.



19.12.2022

Kansliapäällikkö

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 09-310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristöministeriö

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19.12.2022

Kansliapäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 246 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



19.12.2022

Kansliapäällikkö

Sami Sarvilinna
kansliapäällikkö

Tuomo Mäkinen
rahoituspäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 20.12.2022.