

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

Eduskunnan ympäristövaliokunta 08.06.2017

ara

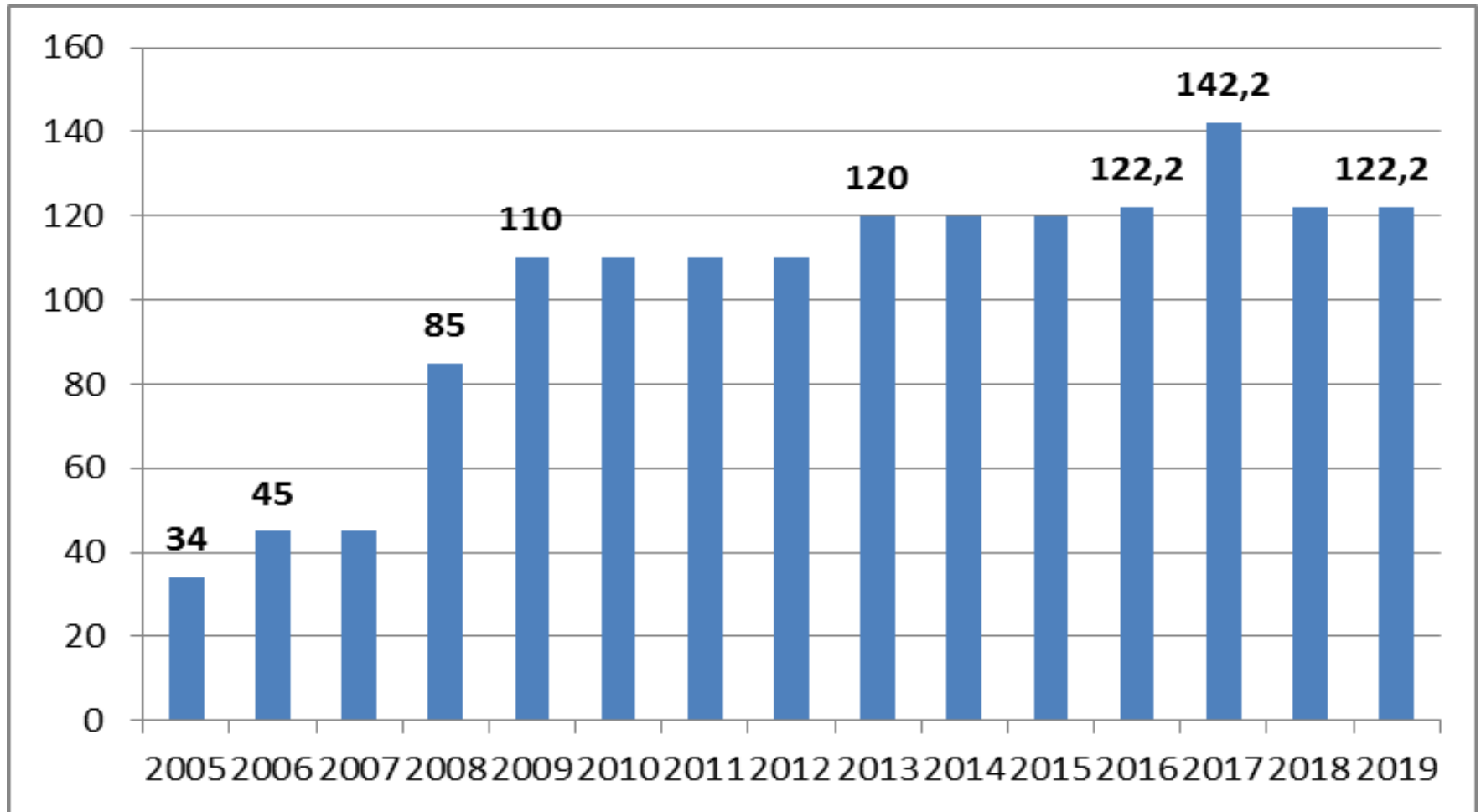
Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

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

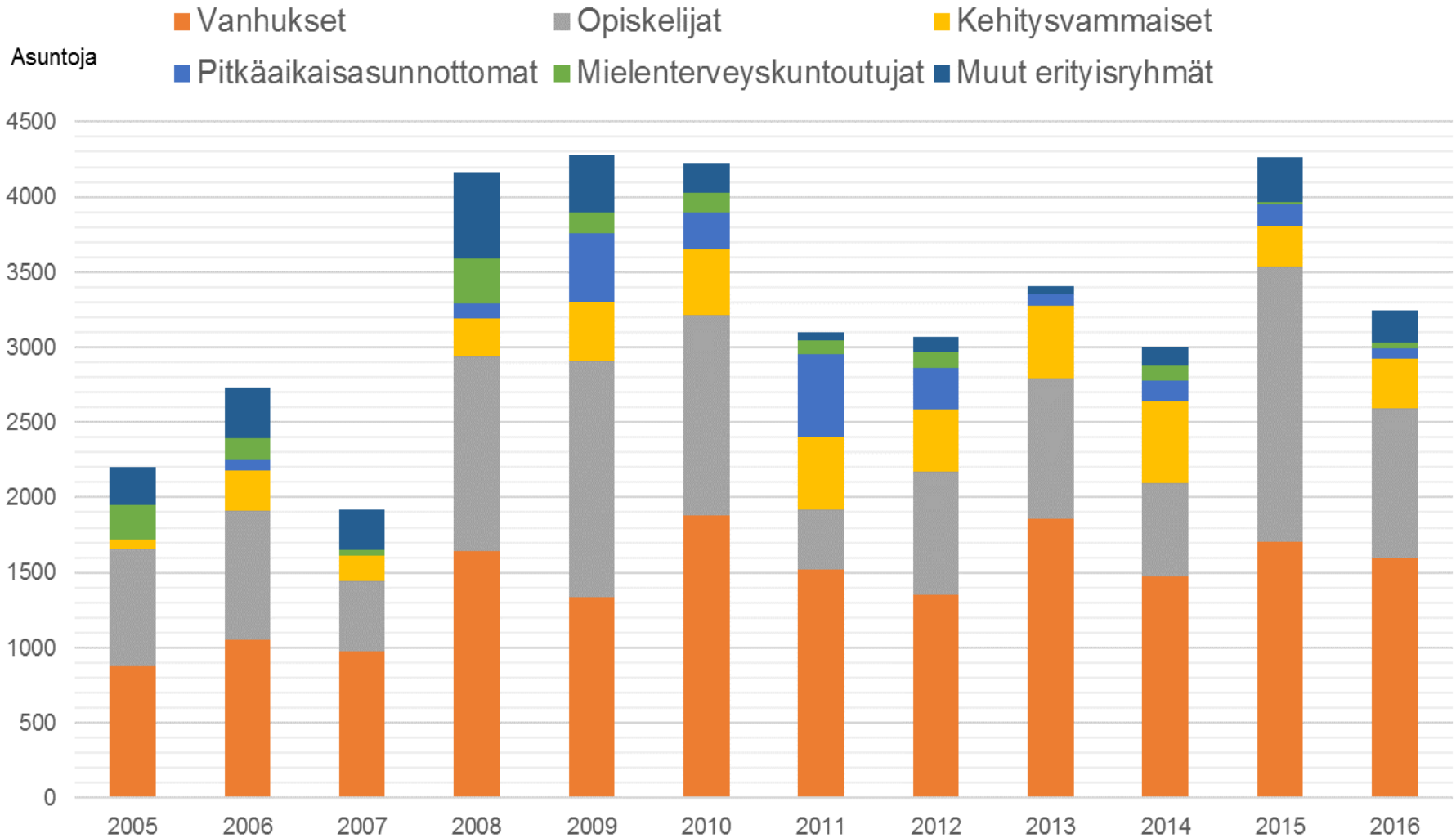
***”Investointiavustuksia jaettu 1,1 miljardia euroa:  
2005-2016 avustettu n. 40 000 asuntoa”***

**Alla kuvio: Investointiavustusvaltuus 2005-2019**

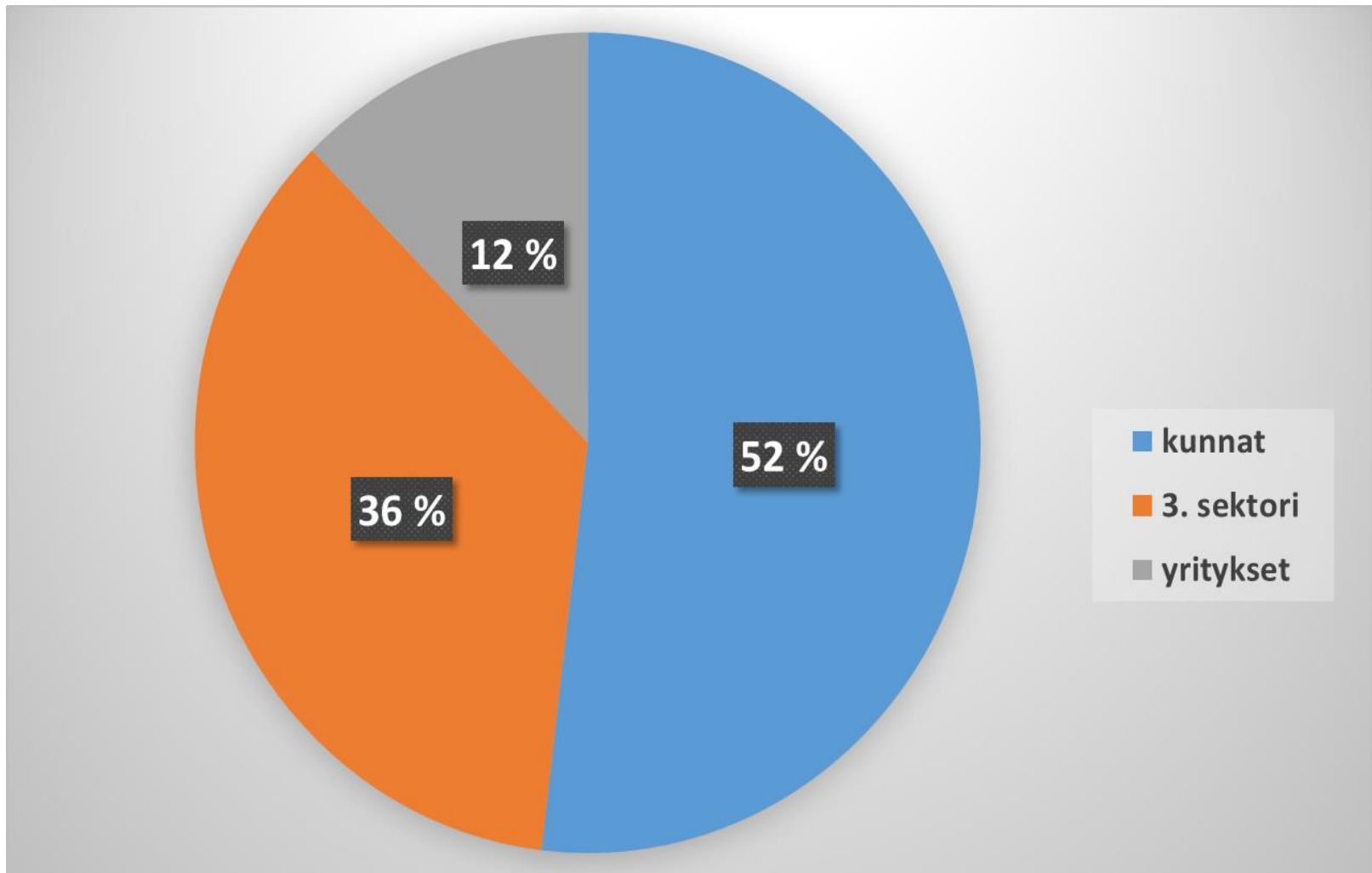
**(2005-2015: TA / 2016: TAE / 2017-2019: JTS 28.9.2015)**



# Investointiavustukset erityisryhmille 2005-2016, asuntojen lkm



# Myönnettyt investointiavustukset omistajaryhmittäin vuosina 2005-2016



# Arvonlisäveron palautuksen takaisinmaksun vaikutus ARAn investointiavustuskohteissa

ARA on myöntänyt *investointiavustuksia* vuosien 2005-2017 yhteensä 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 €/m<sup>2</sup>/kk (n. 250-300 €/asukas/kk) ilman lisärahoitusta. Jos kohde rahoitettaisiin lisälainalla olisi asuntojen vuokrien nousu keskimäärin 2–3 €/m<sup>2</sup>/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** korkotukilainojen 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.***