

Tervetuloa!

Eduskunnan ympäristövaliokunnan ja KOVA:n tapaaminen
26.2.2020

Jaana Närö
Puheenjohtaja

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Vilma Pihlaja
Lakimies

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry



Agenda

- KOVAN yleisesittely, 10 min. (Jouni Parkkonen)
- Ajankohtaista KOVAN edunvalvonnassa, 20 min. (Jouni Parkkonen)
- KOVAN asukastyytyväisyys selvityksen tuloksia ja tietoja ARA-vuokra-asukkaista, 15 min. (Vilma Pihlaja)
- Keskustelua ja kysymyksiä

KOVAn yleisesittely

Eduskunnan ympäristövaliokunnan ja KOVAn tapaaminen
26.2.2020

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry



KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokranantajien johtava ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. **KOVA täytti 6 vuotta 29.8.2019!**
- KOVA tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille ja omakustannusperiaatteella toimiville vuokranantajille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAN jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja ja kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja valtakunnallisesti omistavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja –säätiöitä, jotka toimivat omakustannusperiaatteella. Osa jäsenistämme omistaa myös opiskelija- ja palveluasuntoja.
- Lisätietoja <http://www.kovary.fi>.

Mitä KOVA tekee?

- Teemme valtakunnallista jäsentemme tarpeita palvelevaa ja edistävää edunvalvontaa.
 - Toimimme kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotantojärjestelmän vahvistamiseksi.
 - Edunvalvonta kohdistuu erityisesti valtion tukemien vuokra-asuntojen lainojärjestelmiin, mutta myös muihin vuokrataloyhtiöiden yleisiin toimintaedellytyksiin (esim. verotukseen).
 - Nyt agendalla mm. vaikuttaminen kiinteistöverouudistukseen ja asuntopoliittikan 8 vuoden kehittämisohjelmaan.
- Annamme neuvontaa jäsenillemme.
- Edistämme jäsentemme välistä yhteistyötä.
- Koulutamme jäsentemme henkilöstöä.
- Teemme selvitys- ja tutkimustoimintaa.
- Järjestämme opintomatkoja.
- Järjestämme asuntopoliittisia tilaisuuksia.
- Vaikutamme asuntopoliittikkaan myös Pohjoismaisella ja Euroopan tasolla.

KOVA lukuina

- 56 jäsenyhtiötä, joista 9 on perustajayhtiöitä.
- KOVAN jäsenillä on omistuksessaan yli 210 000 vuokra-asuntoa yli 100 kunnan alueella Suomessa.
 - Asukkaita näissä asunnoissa noin 340 000.
 - KOVAN jäsenten asuntomäärä muodostaa lähes 70 % valtion tuella rakennetusta, rajoituksenalaisesta ARA-vuokra-asuntokannasta.
 - KOVAN jäsenet omistavat yli puolet kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista.
- KOVAN jäsenten asuntomäärällä painotettu keskimääräinen vuokrataso vuonna 2019 oli 11,44 euroa kuukaudessa neliötä kohden ja painotettu vuokrankorotus 0,8 prosenttia vuodelle 2019.
- KOVAN jäsenten vuoden 2019 aikana käynnistyvät investoinnit olivat yhteensä yli 1,1 miljardia euroa.
- KOVAN jäsenillä käynnistyi vuonna 2019 lähes 5 000 uuden, kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttaminen.
- KOVAN jäsenille valmistui vuonna 2019 noin 3 000 uutta kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

KOVAn jäsenet (2/2020 tilanne)

YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2020	YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2020
• A-Kruunu Oy	793	• Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot	300
• Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy	384	• Kiinteistö Oy Itätuuli (Kemi)	989
• Espoon Asunnot Oy	15 516	• Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku (Turku)	644
• Helsingin kaupungin asunnot Oy	48 929	• Kiinteistö Oy Kärrikartano (Kurikka)	522
• Hämeenlinnan Asunnot Oy	2 456	• Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodit	345
• Ilmajoen Vuokratalot Oy	376	• Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalot	845
• Isonkyrön Asuntovuokraus Oy	203	• Kiinteistö Oy Pikipruukki (Vaasa)	3 603
• Janakkalan Asunnot Oy	629	• Kiinteistö Oy Rillankivi (Pyhäjärvi)	291
• Joensuun Kodit Oy	4 750	• Kiinteistö Oy Sievin Jussi	241
• Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy	7 013	• Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot	396
• Kehitysvammaisten Palvelusäätiö sr	1 090	• Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy	1 125
• Keminmaan Vuokra-asunnot Oy	325	• Kotkan Asunnot Oy	2 662
• Keuruun vuokra-asunnot liikelaitos	400	• Kunta-asunnot Oy	8 017
• Kiinteistö-KYS Oy (Kuopio)	1 230	• Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry	498
• Kiinteistö Oy Enontekiön kunnan as.	70		

KOVAn jäsenet (2/2020 tilanne)...

YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2020	YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2020
• Lahden Talot Oy	7 347	• Rasion Vuokra-asunnot Oy	881
• Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy	4 418	• Riihimäen Kotikulma Oy	1 161
• Leppävirran Kiinteistö Oy	364	• Savonlinnan Vuokratalot Oy	1 750
• Lieksan Kiinteistöt Oy	691	• Settlementtiasunnot Oy	1 365
• Lohjan Vuokra-asunnot Oy	1 813	• Sevas Kodit Oy (Seinäjoki)	3 267
• Mikalo Oy (Mikkeli)	3 149	• Tampereen Vuokratalosäätiö sr	9 003
• Mäntsälän vuokra-asunnot Oy	431	• Tampereen Vuokra-asunnot Oy	2 283
• NAL Asunnot Oy	1 766	• Tornion Vuokra-asunnot Oy	1 246
• Niiralan Kulma Oy (Kuopio)	6 325	• TVT Asunnot Oy (Turku)	10 784
• Nuorisosäätiö sr	3 635	• Valkeakosken Asunnot Oy	865
• Nurmijärven Kodit Oy	1 650	• VAV Asunnot Oy (Vantaa)	10 715
• Oulaisten Amiraali Oy	300	• Y-Säätiö sr	17 012
• Oulun Sivakka Oy	8 227	• Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy	625
• Pudasjärven Vuokratalot Oy	362		

Hallinto

- Hallituksen kokoonpano vuonna 2020:
 - Jaana Närö (Helsingin kaupungin asunnot Oy), puheenjohtaja
 - Teppo Forss (TVT Asunnot Oy), varapuheenjohtaja
 - Timo Hyttinen (Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy)
 - Juha Kaakinen (Y-Säätiö sr)
 - Esa Kankainen (Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy)
 - Jarmo Kuosa (Kunta-asunnot Oy)
 - Birgit Mäkinen (Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastighets Ab)
 - Teija Ojankoski (VAV Asunnot Oy)
 - Tuomo Svanberg (Kiinteistö Oy Itätuuli)

Henkilöstö

- Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen (1.10.2014 lukien)
 - Yhdistyksen operatiivisen toiminnan johtaminen
 - Hallinto ja talous
 - Kehittäminen
 - Edunvalvonta
 - Yhteiskuntasuhteet
 - Viestintä ja mediasuhteet
 - Kansainvälinen toiminta
- Lakimies Vilma Pihlaja (1.2.2019 lukien)
 - Edunvalvonta
 - Jäsenneuvonta
 - Koulutukset ja tapahtumat
 - Tietosuoja-asiat

KOVA vuonna 2020

Toimintasuunnitelma 2020

- Toiminnan erityisenä teemana vuonna 2020 on
 - yhdistyksen jäsenmäärän kasvattaminen,
 - yhdistyksen strategian päivitys,
 - yhdistyksen jäsenneuvonnan vakiinnuttaminen,
 - puolueiden kuntavaaliohjelmiin vaikuttaminen sekä
 - koulutustoiminnan laajentaminen.
- Edunvalvonnassa korostuvat vuonna 2020 asuntopolitiikan 8 vuoden kehittämisohjelmaan vaikuttaminen, kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon yleisten edellytysten parantaminen ja vuokrataloyhtiöiden toimintaan liittyvä elinkeinopoliittinen ja muu toimintaedellytyksiin liittyvä edunvalvonta.
- Kuntavaaliohjelman laatiminen vuoden 2021 kuntavaaleihin.
- Järjestämme yhden korkeatasoisen seminaarin.

Toimintasuunnitelma 2020...

- Tapaamme aktiivisesti sidosryhmiä, mm. virkamiehiä, kansanedustajia, ministereitä ja heidän avustajiaan.
- Osallistumme aktiivisesti kansainväliseen toimintaan.
 - NBO
 - Housing Europe
- Järjestämme 6 koulutusta jäsenyhteisöjemme henkilökunnalle.
- Otamme aktiivisesti kantaa asuntopoliittiseen keskusteluun.
- Viestimme aktiivisesti sekä sidosryhmille että jäsenistölle ajankohtaisista asioista.

Ajankohtaisia edunvalvonta-asioita

Eduskunnan ympäristövaliokunnan ja KOVA:n tapaaminen
26.2.2020

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry



Yleisiä havaintoja hallitusohjelmasta asuntopolitiikan osalta

- Omakustannusperiaatteella toimivien vuokranantajien kannalta hallitusohjelman sisältö on pitkästä ajasta myönteinen ja lupauksia herättävä!
- Ohjelmassa on kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ovat myös KOVA:n tavoitteita, mm.
 - Valtion tukeman asuntotuotannon lisääminen.
 - Asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden lisääminen.
 - Asuntomarkkinoiden polarisaatioon vaikuttaminen.
 - Puun käytön kaksinkertaistaminen rakentamisessa.
 - Sisäilmaongelmiin puuttuminen ja rakentamisen laadun edustaminen.
 - Asunnottomuuden poistaminen.
 - Hiilineutraalisuuden ja energiatehokkuuden edistäminen.
- KOVA on kuitenkin huolissaan siitä, miten HO:n hyvät kirjaukset saadaan toteutettua.

MAL-sopimukset aikaan mahdollisimman pian

- KOVA pitää MAL-sopimuksia erittäin tärkeinä välineinä mm. kaupunkiseutujen kehittämisen ja asuntotuotannon näkökulmasta.
 - Kannatamme MAL-sopimusten laajentamista Lahden, Jyväskylän ja Kuopion kaupunkiseuduille.
- Uudet MAL-sopimukset on sovittu solmittaviksi suoraan 12-vuotisiksi ja rullaaviksi.
- Olemme huolissamme, sillä nyt on ”sopimukseton tila”, koska vanhat päättyivät 31.12.2019 ja uusia sopimuksia ei ole vielä hyväksytty.
 - Ongelmana MAL-sopimukseen tulevat liikennehankkeet ja niiden yhteensovitus 12-vuotiseen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan (LVM:n asia).
 - ARA-vuokra-asuntotuotanto kärsii, sillä HO:ssa luvattuja ARA-käynnistysavustuksia ei voida myöntää ennen kuin sopimukset on hyväksytty. Tämä koskee erityisesti Turun, Tampereen ja Oulun MAL-seutuja, sillä niissä käynnistysavustus on uusi kannuste.
 - Miten käy HO:ssa asetetun 10 000 ARA-asunnon vuosituotantotavoitteen, jos sopimukseton tila kestää kauan?

Hakijatilanteen kehitys pääkaupunkiseudun kuntien omistamissa vuokrataloyhtiöissä

Yhtiö	Asuntojen määrä 12/2019	Voimassa olevia asuntohakemuksia 12/2016	Voimassa olevia asuntohakemuksia 12/2019	
Espoon Asunnot Oy	15 600	4 300	5 500	+28 %
Helsingin kaupungin asunnot Oy	49 600	14 900	23 000	+55 %
VAV Asunnot Oy	11 000	4 700	5 500	+18 %

- Asukkaiden vaihtuvuus on näissä yhtiöissä 8-10 prosenttia vuodessa, joten asuntoa voi joutua odottamaan pitkään.
- Keskeinen ongelma on, että kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei ole riittävästi!

Asuntopolitiikan kehittämisohjelma

- KOVA pitää erittäin tervetulleena, että asuntopolitiikan pitkäjänteisyys kasvaa, kun nyt valmistellaan asuntopolitiikkaan 8 vuoden kehittämisohjelmaa.
- Olemme kuitenkin harmissamme siitä, että alan toimijat eivät ole mukana valmistelussa, vaan ainoastaan kuultavina.
- KOVAlle ohjelmassa on erityisen tärkeää:
 - 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittäminen,
 - ARA-rahoitusvaihtoehtojen laajentaminen ja
 - Väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten parantaminen

KOVAn tavoitteita 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseksi

- Hallitusohjelmassa todetaan: ”Uudistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkän korkotuen tukijärjestelmä, jotta siitä tulee nykyistä kannustavampi ja läpinäkyvämpi. Valtion tuen määrää lisätään ja rajoitusaika säilytetään nykyisessä 40 vuodessa.”
- KOVA on laatinut ehdotukset:
 - Omavastuukoron määräytymiselle,
 - Korkotuen kestolle ja tasolle sekä
 - Korkotukijärjestelmän muulle kehittämiselle muun muassa rahoituksen vaihtoehtojen lisäämiseksi.

Omavastuukoron määräytyminen uudistettava

- Korkotukilainoissa perusomavastuukorko on 2,5 % (1.1.2020 lukien 1,7 % vuoden 2023 loppuun). Tällä hetkellä korkotukea ei makseta, sillä lainojen kokonaiskorot (viitekorko + marginaali) ovat keskimäärin alle 1 %. Lainoissa ei siis ole valtion tukielementtiä rajoitusten vastapainona.
- Myöskään korkotasojen muutokset eivät näy omavastuukorossa mitenkään.
- KOVA ehdottaa omavastuukoron määrittelyn muuttamista siten, että se myös seuraisi korkotason muutoksia.
- KOVA ehdottaa, että jatkossa korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain siten, että valtiovarainministeriön vahvistamaan peruskorkoon lisättäisiin kiinteä 0,5 %:n marginaali. Samalla omavastuukorolle määriteltäisiin enimmäisomavastuukorko, joka voisi olla 4,5 prosenttia (sis. 0,5 %:n marginaalin).

Korkotuen kesto pidennettävä koko laina-ajalle ja taso vakioitava

- Korkotukea maksetaan tällä hetkellä 30 vuotta 40 vuoden laina- ja rajoitusajasta. Korkotuen määrä on myös vuosittain laskeva korkotukiajan kuluessa, eli tuki vähenee vuosittain.
- KOVAN mielestä on välttämätöntä, että korkotuen kesto pidennetään koko 40 vuoden laina-ajalle.
- KOVA pitää tärkeänä, että korkotuen taso olisi sama koko laina-ajan.
- KOVA ehdottaa, että korkotuen määrä 40 vuoden korkotukilainoissa olisi jatkossa 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta koko laina-ajan.
 - Tällöin mallissa olisi aina tukea, mutta myös tietty lainanottajan omavastuu koron maksamisessa.

Kohtuullinen korjauksiin varautumisen mahdollisuus palautettava

- Korjauksiin varautumisen kieltö on vahingollinen hyvälle kiinteistönpidolle vuokrataloyhtiöissä. Tämä johtaa myös siihen, että korjaukset ovat vuokralaisille kalliimpia, kun ne pitää rahoittaa kokonaisuudessaan lainarahalla.
- Korjauksiin varautumisen kieltö nostaa myös lainarahan hintaa vuokrataloyhtiöille ja voi joissain tilanteissa johtaa siihen, ettei korjauksiin voi saada rahoitusta.
- KOVA esittää, että 40 vuoden korkotukijärjestelmässä voisi uudelleen varautua kohtuullisesti korjauksiin osana omakustannusvuokraa.
- Esitämme, että kohtuullinen varautuminen korjauksiin osana omakustannusperiaatteella määritettävää vuokraa olisi enintään 1 euro asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotuki- tai aravalainaksi on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä olisi 2 euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

Jälkilaskelman laatimisvelvollisuus poistettava tarpeettomana

- Vuokrataloyhtiön on tullut tilivuodesta 2017 tullut laatia jälkilaskelma koko yhteisön osalta sekä tasausryhmittäin.
- KOVA on pitänyt jälkilaskelman laatimisvelvoitetta turhana hallinnollisena työnä ja kustannuksia aiheuttavana velvoitteena.
 - Tilinpäätöksen yhteydessä laadittavasta (pakollisesta) rahoituslaskelmasta löytyy samat tiedot. Se laaditaan Kirjanpitolautakunnan ohjeiden mukaan.
 - Vuokrataloyhtiöt tasaavat vuokria, joten yksittäisen kohteen osalta tiedolla ei ole edes käytännössä merkitystä.
 - Tarvittaessa vuokrataloyhtiön edustajat voivat selventää rahoituslaskelman tietoja esimerkiksi asukaskokouksissa.
- KOVA esittää, että jälkilaskelman kategorinen vaatimus poistetaan vuokrataloyhtiöiltä.
 - Sen sijaan pidämme perusteltuna, että ARA:lle annettaisiin mahdollisuus vaatia vuokrataloyhtiötä perustellusta syystä yksittäistapauksessa toimittamaan koko yhteisön ja tasausryhmittäiset jälkilaskelmat tarkastettaviksi.

Mahdollisuus pitää rajoituksista vapautuneet samassa tasausryhmässä rajoitustenalaisten kohteiden kanssa

- Korkotuki- ja aravalainsäädäntö ei mahdollista arava- ja korkotukilain mukaisista rajoituksista vapautuneiden vuokratalokiinteistöjen pitämistä samassa tasausryhmässä rajoituksista vapautuneiden kiinteistöjen kanssa.
- Jos tämä olisi mahdollista, rajoituksista vapautuneet kohteet voisivat vuokrantasauksessa subventoida rajoitustenalaisten kohteiden vuokratasoja. Se vähentää vuokrankorotuspaineita rajoitustenalaisissa vuokratalokohteissa.
- KOVA esittää, että korkotukilain ja aravarajoituslain säännöksiä muutetaan siten, että vuokrataloyhtiö voi halutessaan pitää rajoituksista vapautuneet kohteet samassa tasausryhmässä rajoitustenalaisten kohteiden kanssa.
 - Menettelyn tulee olla vuokrataloyhtiölle vapaaehtoinen, ei pakollinen!

Korkotukilainoissa mahdollisuus tasalyhenteiseen lyhennysohjelmaan

- Korkotukilainoissa on edelleen takapainotteinen lainanlyhennysohjelma.
- Tämän takapainotteisen lainanlyhennysohjelman rinnalle tulisi luoda vaihtoehtoinen, tasalyhenteinen lainanlyhennysohjelma.
- Tasalyhennys olisi 2,5 prosenttia vuodessa.
- Lyhennysohjelma vastaisi hyvin rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa arvon laskua.
- Tasalyhennysvaihtoehto voisi sopia vuokrataloyhtiöille, joilla on paljon takapainotteisia korkotuki- ja aravalainoja, ja yhtiö haluaisi tasapainottaa lainasalkkunsä lyhennyksiä.
- Tasalyhenteiset korkotukilainoja tulisi voida tasata samassa tasausryhmässä kuin olemassa olevia 40 vuoden korkotuki- ja aravalainoja.

Korkotukilainojen vakuuksien hallinta pankeilta Valtiokonttorille

- Nykyisin korkotukilainaa ottava vuokrataloyhtiö antaa kiinteistön kiinnitysvakuudet pankille. ARA-tuotannossa ensisijaisen kiinnitysvakuuden arvo on vähintään 1,2-kertainen lainan pääomaan nähden.
- Vakuusjärjestelyt ovat pankeille hankalia, sillä niiden pitää arvostaa lainojen vakuutena olevat kiinteistöt säännöllisesti.
- Nykyinen vakuusjärjestely estää paitsi Euroopan investointipankin (EIB) rahoituksen hyödyntämisen ARA-tuotannossa, myös estää sen, ettei ARA-tuotantoa käytännössä rahoita muut pankit kuin Kuntarahoitus.
- KOVA esittää, että korkotukilainojen vakuuskäytäntöä muutetaan siten, että vuokrataloyhtiö antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet Valtiokonttorille ja valtio antaa omavelkaisen takauksen luoton myöntävälle pankille.
 - Järjestely ei muuttaisi valtion takausvastuiden määriä mitenkään, sillä valtio antaa jo tällä hetkellä täytetakauksen korkotukilainalle.
 - Järjestely edellyttäisi Valtiokonttorin henkilöstöresurssien lisäämistä.

Korkotukilainoissa mahdollisuus lyhyempään rahoitukseen

- Nykyinen korkotukilainsäädäntö edellyttää, että rahoituslaitos sitoutuu koko laina-ajaksi uuden kohteen rahoitukseen. Ainoastaan lainan koron ajoittainen tarkistaminen on sallittua. Edellytys sitoutumisesta rahoitukseen koko laina-ajaksi on vähentänyt pankkien kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen ja vähentänyt kilpailua.
- Jos aiemmin KOVAN esittämä vakuuskäytännön muutos (vakuuksien hallinta pankeilta Valtiokonttorille) toteutettaisiin, antaisi se mahdollisuuden myös siihen, että pankit voisivat sitoutua 40 vuoden sijaan esimerkiksi vain 15 vuodeksi rahoitukseen. Tämän jälkeen rahoitus kilpailutettaisiin uudelleen.
- KOVA esittää, että korkotukilainsäädäntöä muutetaan siten, että pankkien ei tarvitsisi automaattisesti sitoutua 40 vuoden laina-aikaan, vaan esimerkiksi 15 vuoteen kerrallaan.

Joukkovelkakirjarahoitusta mahdolliseksi ARA-tuotantoon

- Korkotukilainojen rahoittajana voi tällä hetkellä olla luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Tästä kirjauksesta johtuen joukkovelkakirjalainojen (JVK) käyttö ARA-tuotannossa ei ole mahdollista.
- Pääomamarkkinoilla liikkuu paljon rahaa. JVK-lainat ovat hyviä suurempien investointien rahoittamiseen. JVK-laina on useampaan pienempään osaan jaettu velka, johon lainan liikkeellelaskija hakee suurelta joukolta sijoittajia rahaa. JVK-laina voi olla joko vakuudellinen tai vakuudeton.
- JVK-lainat mahdollistaisivat rahoitusriskien hajauttamisen vuokrataloyhtiöille.
- KOVA esittää, että korkotukilainsäädäntöä muutetaan siten, että JVK-lainojen käyttö ARA-tuotannossa tulisi mahdolliseksi.

Kuntien takauskeskukselle mahdollisuus taata JVK-lainoja?

- Kuntien takauskeskus (KTK) turvaa kuntien varainhankintaa.
- KTK voi myös myöntää takauksia sellaiselle varainhankinnalle, jota käytetään valtion tuella rakennettavaan asuntotuotantoon.
- Jos JVK-lainoitus tehtäisiin mahdolliseksi ARA-tuotannolle, JVK-lainoituksen ehdot olisivat merkittävästi paremmat, jos lainoilla olisi takaus. KTK voisi sopia tällaisten ARA-tuotantoon käytettävien JVK-lainojen takaajaksi.
- Jotta JVK-lainojen takaaminen tehtäisiin KTK:lle taloudellisesti kiinnostavaksi, KTK:lle tulisi antaa mahdollisuus periä JVK-lainoista kohtuullinen takausmaksu.
- KOVA esittää selvitettäväksi voitaisiinko Kuntien takauskeskuksesta annettua lakia muuttaa siten, että takauskeskus voisi antaa takauksen JVK-lainoille tai muille emissioille takausmaksua vastaan.

Aravalainojen ehtojen harmonisointi

- Aiemmin (ennen vuotta 2007) myönnettyjä aravalainoja on edelleen runsaasti, sillä niiden pääoma on yhteensä noin 4 miljardia euroa. Näissä laina-aika on tyypillisesti 40 vuotta.
- Aravalainoja on lainatyyppiltään ja –ehdoiltaan useita satoja ja lainojen ehdot saattavat poiketa toisistaan merkittävästi.
 - Tämän lainakokonaisuuden hallinta on hankalaa, sillä eläköitymisten myötä asiaosaaminen valtionhallinnossa näiden lainojen osalta on vähenemässä.
- Ratkaisuna tähän voisi olla, että vanhojen aravalainojen ehdot harmonisoitaisiin lainojen loppuajaksi yhdenmukaisiksi.
- KOVA esittää, että vanhoissa aravalainoissa tehtäisiin kokonaisuudistus, jossa näiden lainojen ehdot harmonisoitaisiin niiden laina-aikojen loppuajoiksi yhdenmukaisiksi.

KOVAn asukastyytyväisyys- selvityksen tuloksia ja tietoja ARA-vuokra- asukkaista

Eduskunnan ympäristövaliokunnan ja KOVAn tapaaminen
26.2.2020

Vilma Pihlaja
Lakimies

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry



Kyselyn tavoitteet ja tulosten hyödyntäminen

Kyselyn tavoitteena oli kartoittaa asukkaiden näkemyksiä asumiseen liittyvistä teemoista, erityisesti

- Tyytyväisyys asuntoon, asuintaloon, asuinympäristöön, vuokranantajaan sekä asuntoon ja asuintaloon liittyviin palveluihin
- Näkemykset asumisen kohtuuhintaisuudesta, omasta taloudellisesta tilanteesta sekä asumiseen liittyvistä valintamahdollisuuksista

Tutkimus tuotti tietoa ARA-vuokra-asumisesta hyödynnettäväksi

- Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottajien, omistajayhteisöjen ja vuokralaisten välisen yhteistyön kehittämiseen
- Julkiseen keskusteluun sekä yhteiskunnalliseen päätöksentekoon
- Jäsenyhteisöjen oman toiminnan kehittäminen

Kyselyn toteutus

- Asukastyytyväisyyskyselyt toteutettiin helmikuussa 2019
- Kyselyyn osallistui 16 KOVA ry:n jäsenyhteisöä
- Asukaskyselyt toteutettiin yhteistyössä Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa
- Kyselylomake lähti postitse 19 718 talouteen
- Kyselyyn oli mahdollista vastata myös netin kautta
- Kyselyn toteutuksesta ja raportoinnista vastasi puolueeton ja riippumaton asiantuntijaorganisaatio KTI Kiinteistötieto Oy



Osallistujat

M2 Kodit (Y-Säätiö)

Sivakka (Oulu)

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy

Niiralan Kulma Oy (Kuopio)

KAS asunnot

Kiinteistö-KYS Oy (Kuopio)

Setlementtiasunnot Oy

Riihimäen Kotikulma Oy

TVT Asunnot Oy (Turku)

NAL Asunnot Oy

Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku
(Turku)

Hämeenlinnan Asunnot Oy

Helsingin kaupungin asunnot Oy

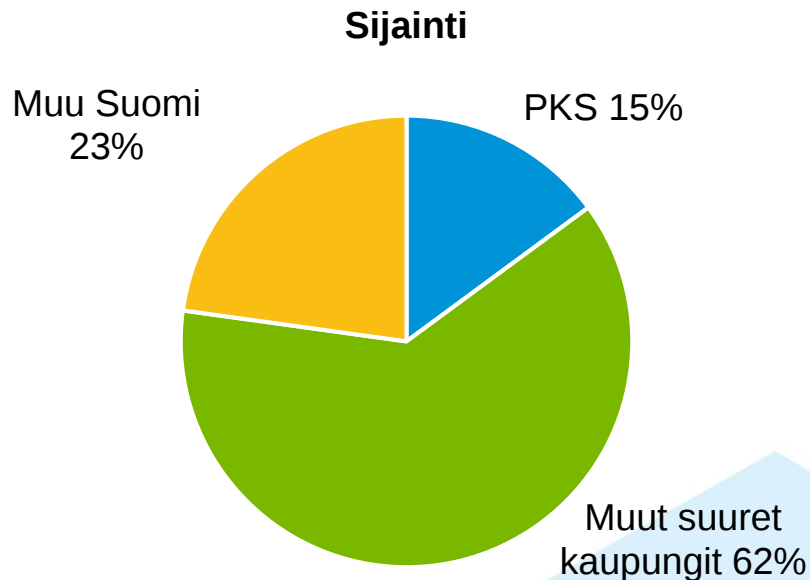
VTS-kodit (Tampere)

Kiinteistö Oy Haapajärven
Vuokratalot

Kiinteistö Oy Enontekiön kunnan
asunnot

Kokonaisaineisto

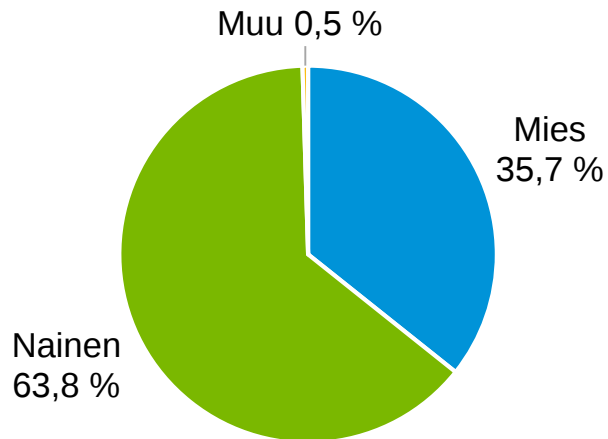
- Yhteensä 5 463 vastausta
- Vastausprosentti 28 %
- Paras vastausprosentti 37 % - heikoin 20 %
- Lomakevastauksia 68 % ja nettivastauksia 32 %



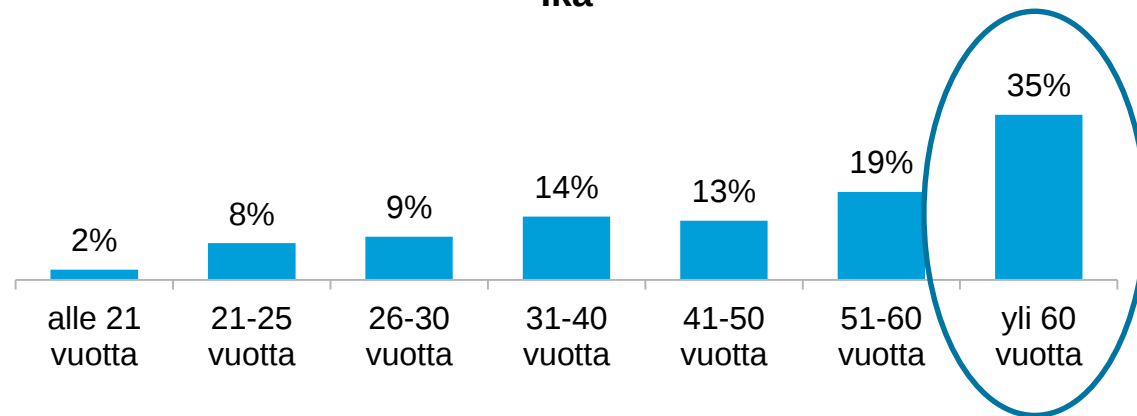
Muut suuret = Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio, Lahti

Taustatiedot vastanneista

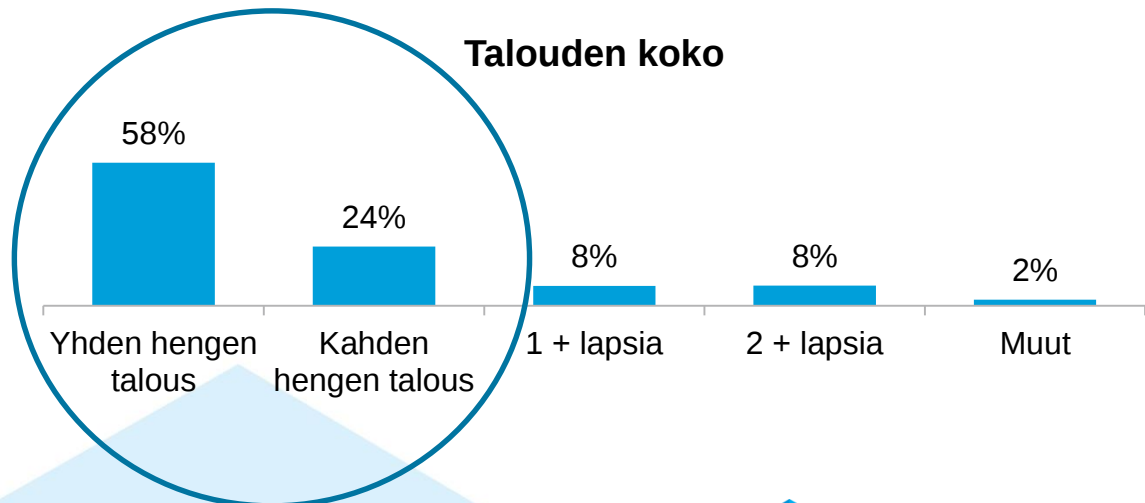
Sukupuoli



Ikä

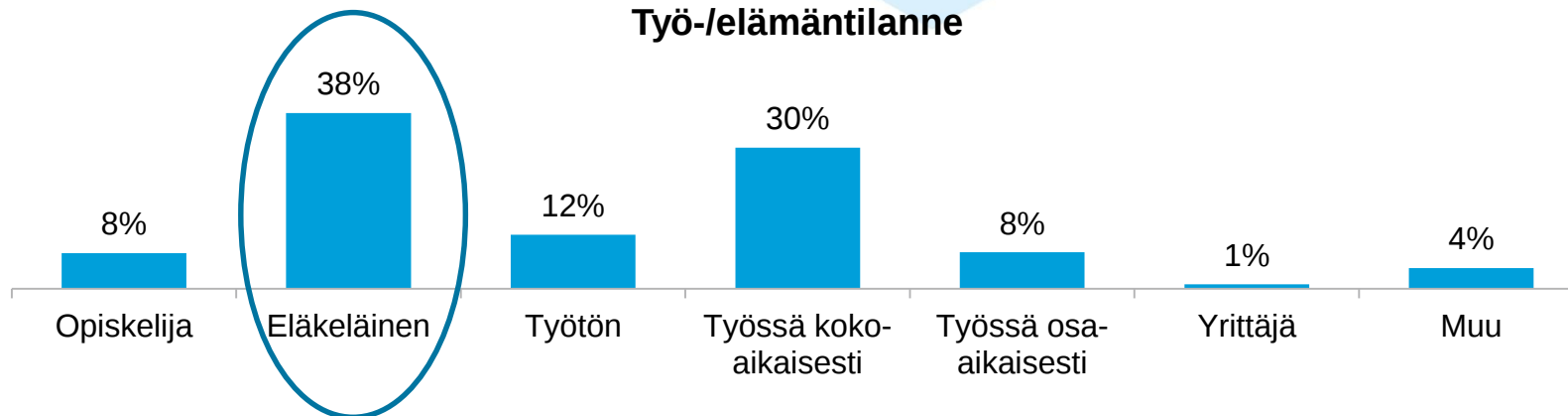


Talouden koko

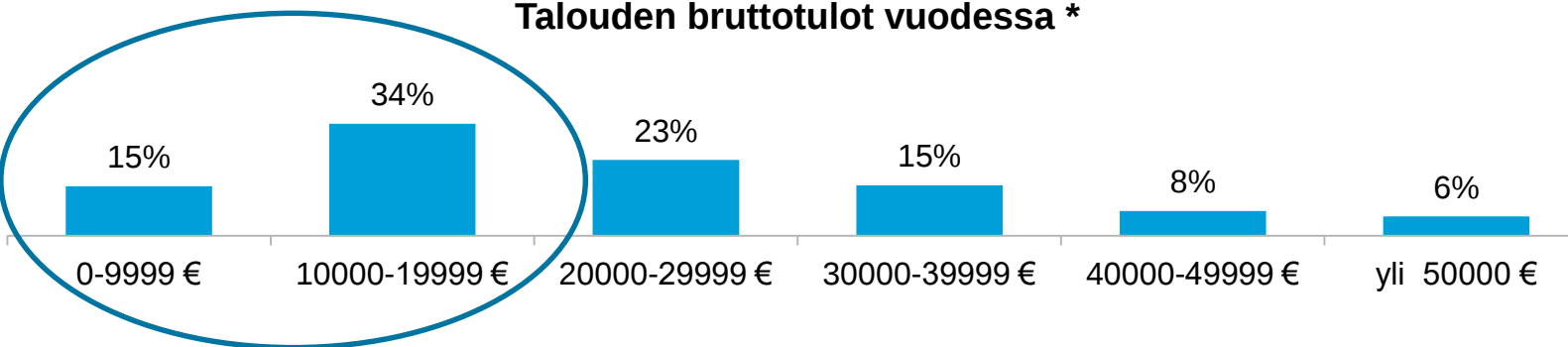


Taustatiedot vastanneista

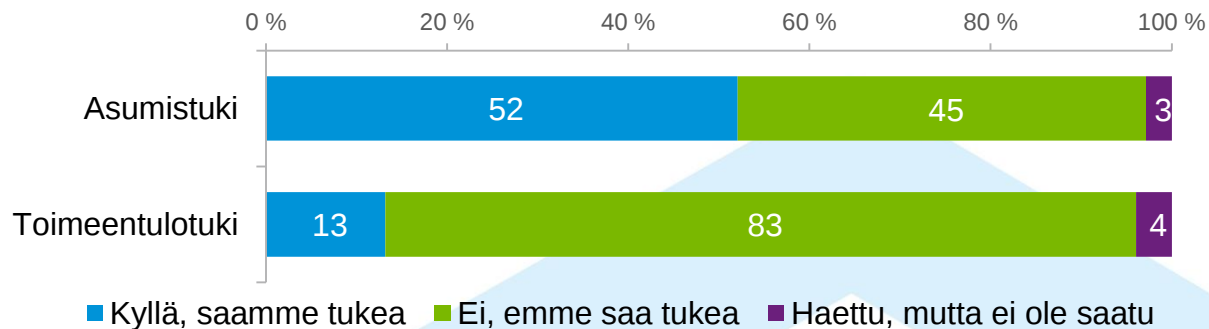
Työ-/elämäntilanne



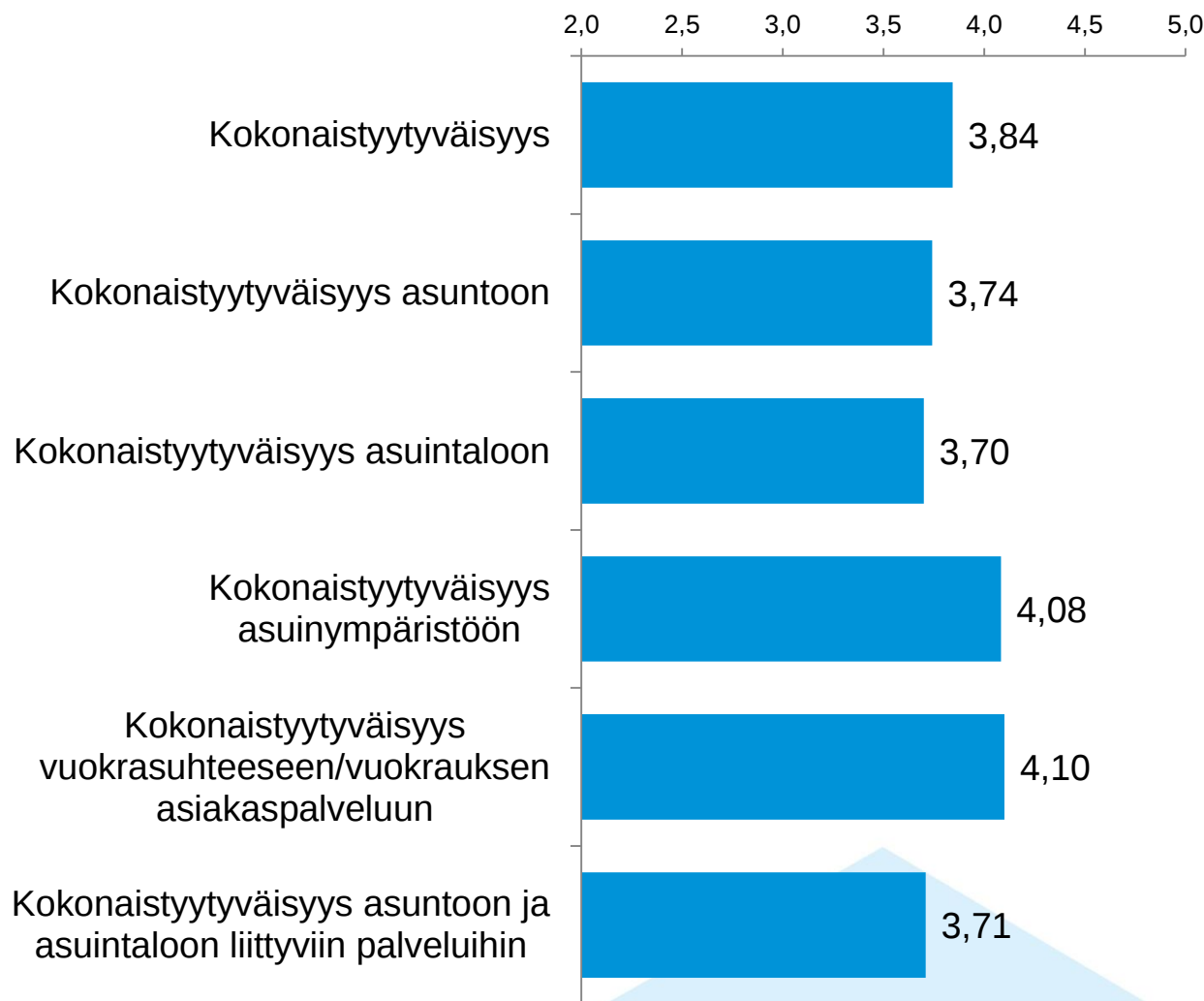
Talouden bruttotulot vuodessa *



Talouden asumis- ja toimeentulotuet



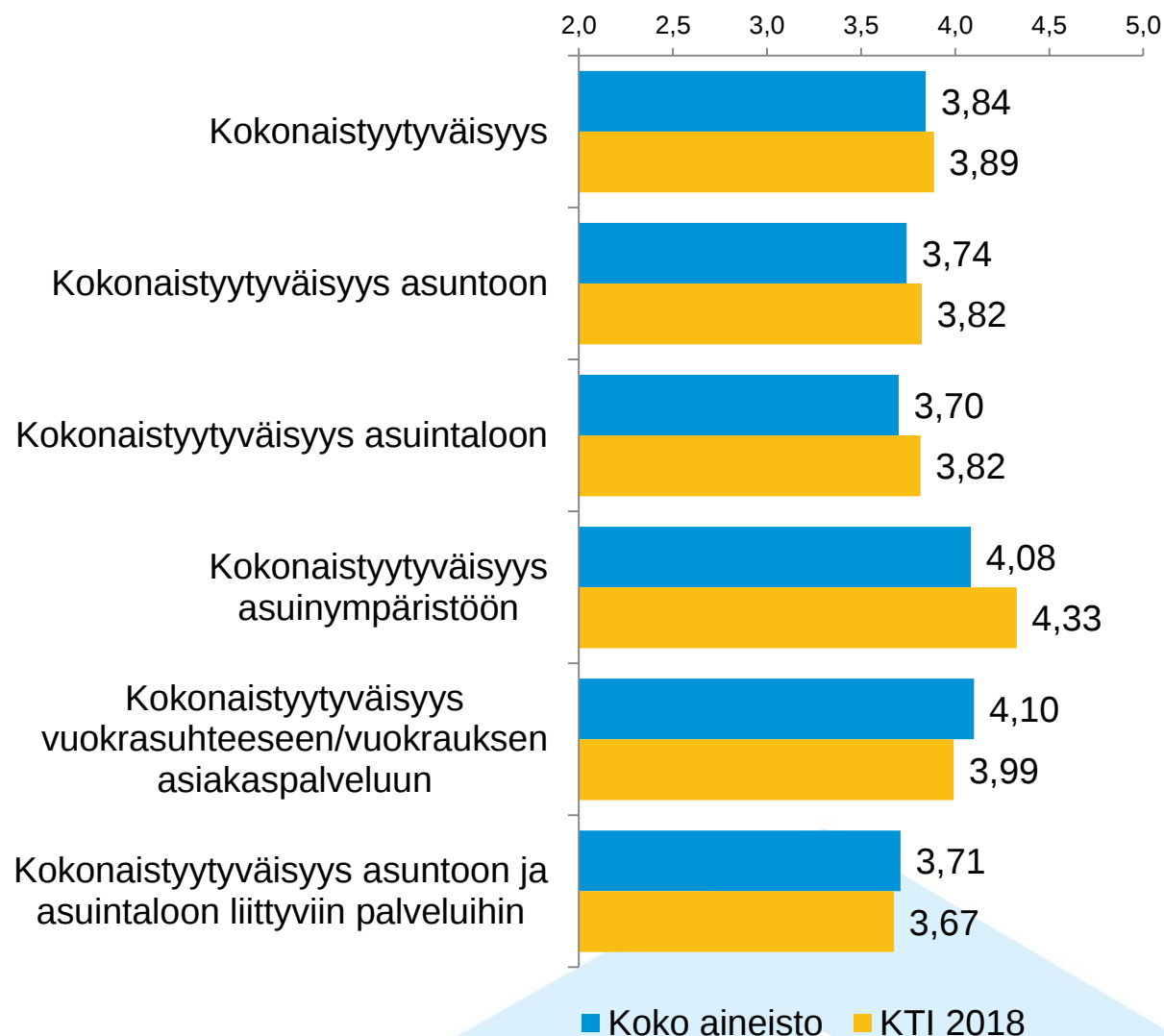
Kokonaistyytyväisyydet osa-alueittain



Kaikkien osa-alueiden
kokonaistyytyväisyys
yhteensä
3,84

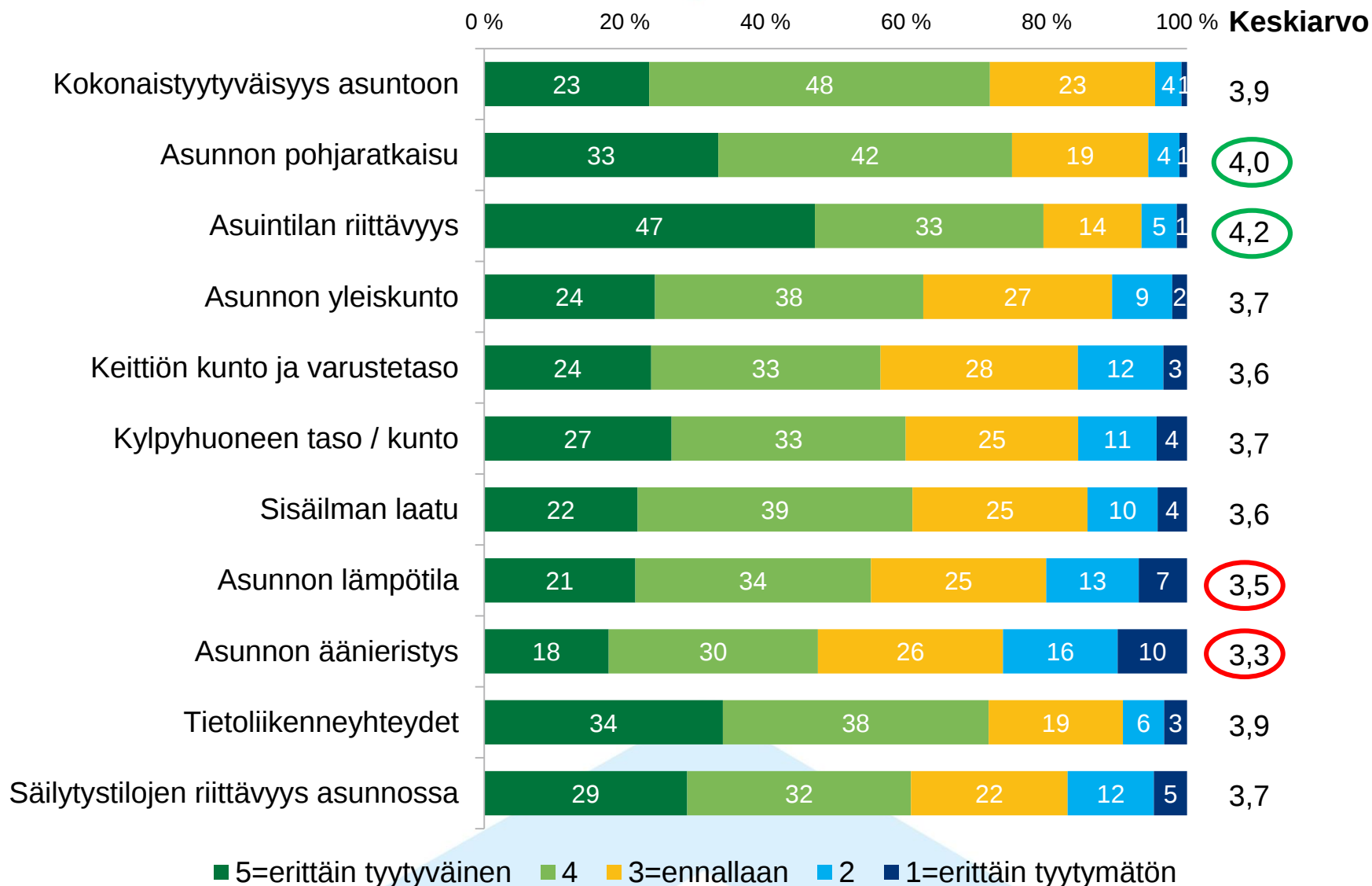
Kokonaistyytyväisyydet on
laskettu keskiarvona
kunkin osa-alueen
tarkemmista kysymyksistä
(asunto, asuintalo,
asuinympäristö, vuokraus,
palvelut)

Kokonaistyytyväisyydet osa-alueittain – vertailu KTI markkina-aineistoon

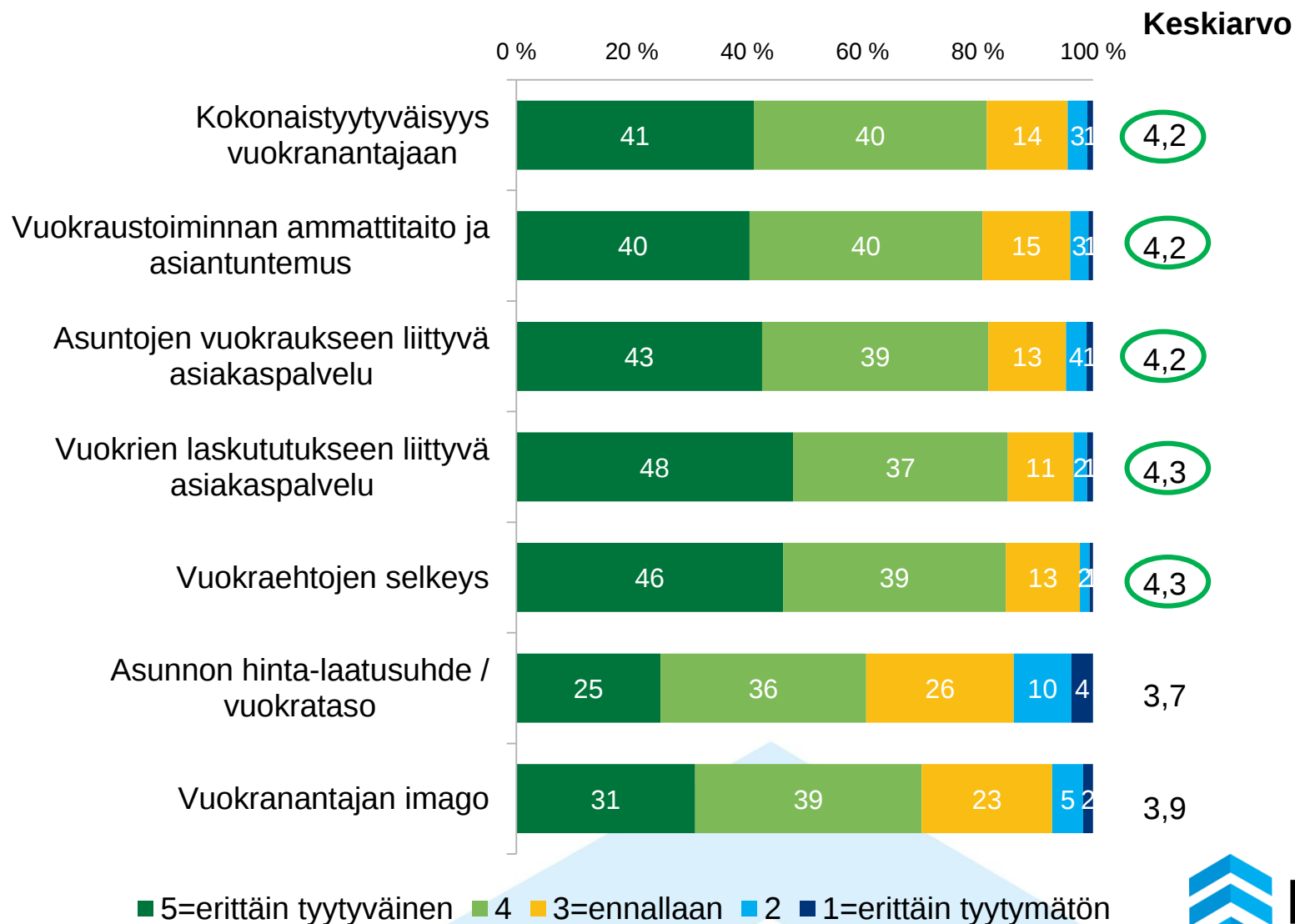


KTI vertailuarvot ovat syksyn 2018 Asiakastyytyväisyysvertailusta, n=3930. Kyselysisältö on lähes yhdenmukainen.

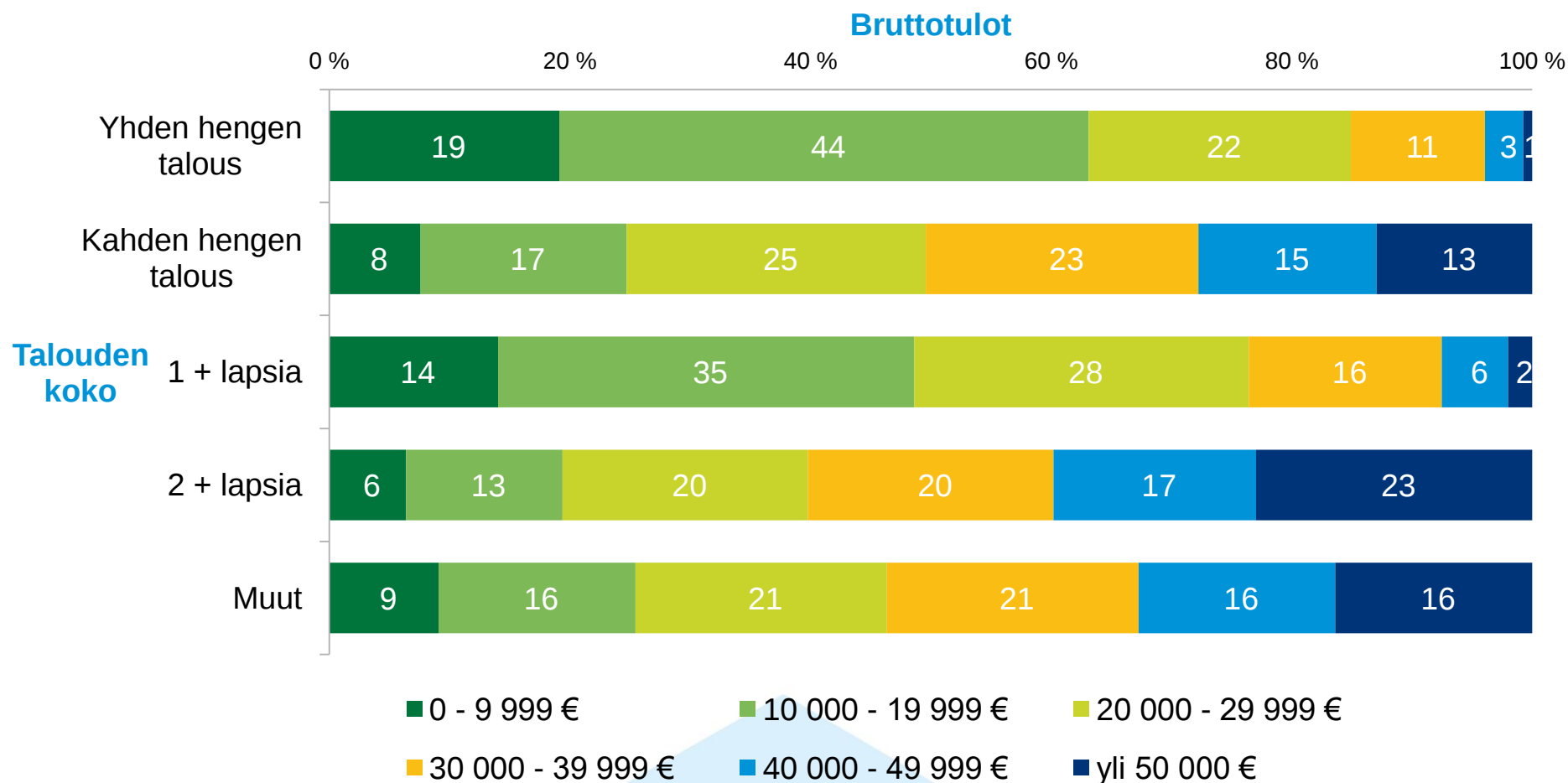
Tyytyväisyys asuntoon



Tyytyväisyys vuokrasuhteeseen / vuokrauksen asiakaspalveluun

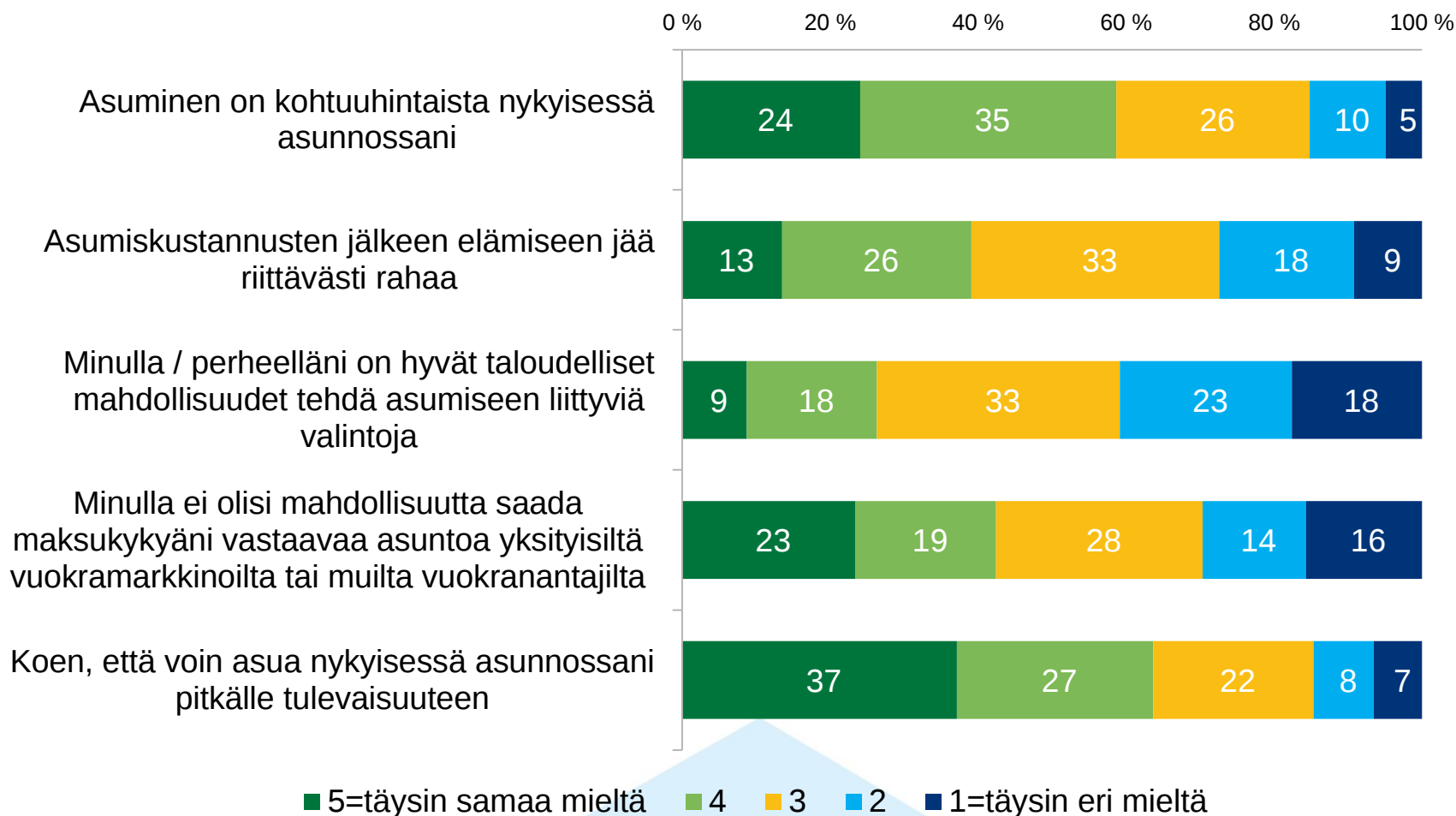


Talouden bruttotulot vuodessa talouden koon mukaan



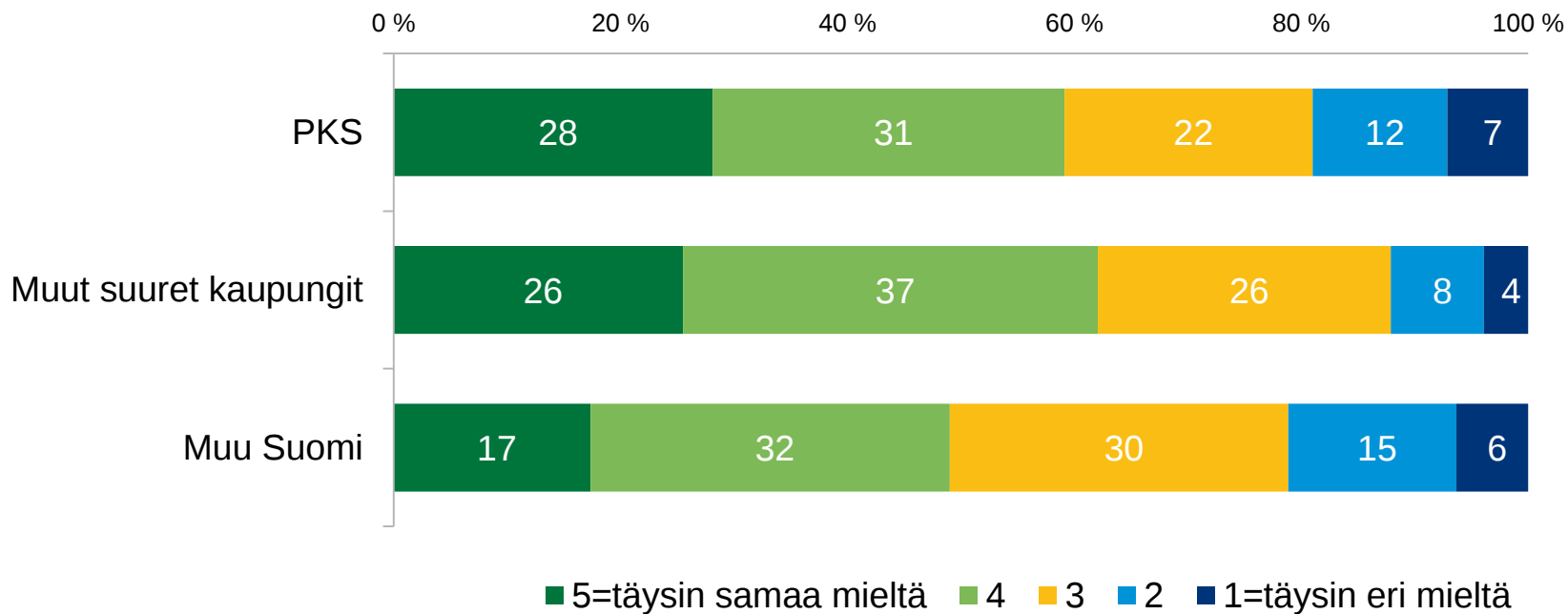
Kohtuuhintainen asuminen

Ota kantaa seuraaviin väittämiin:



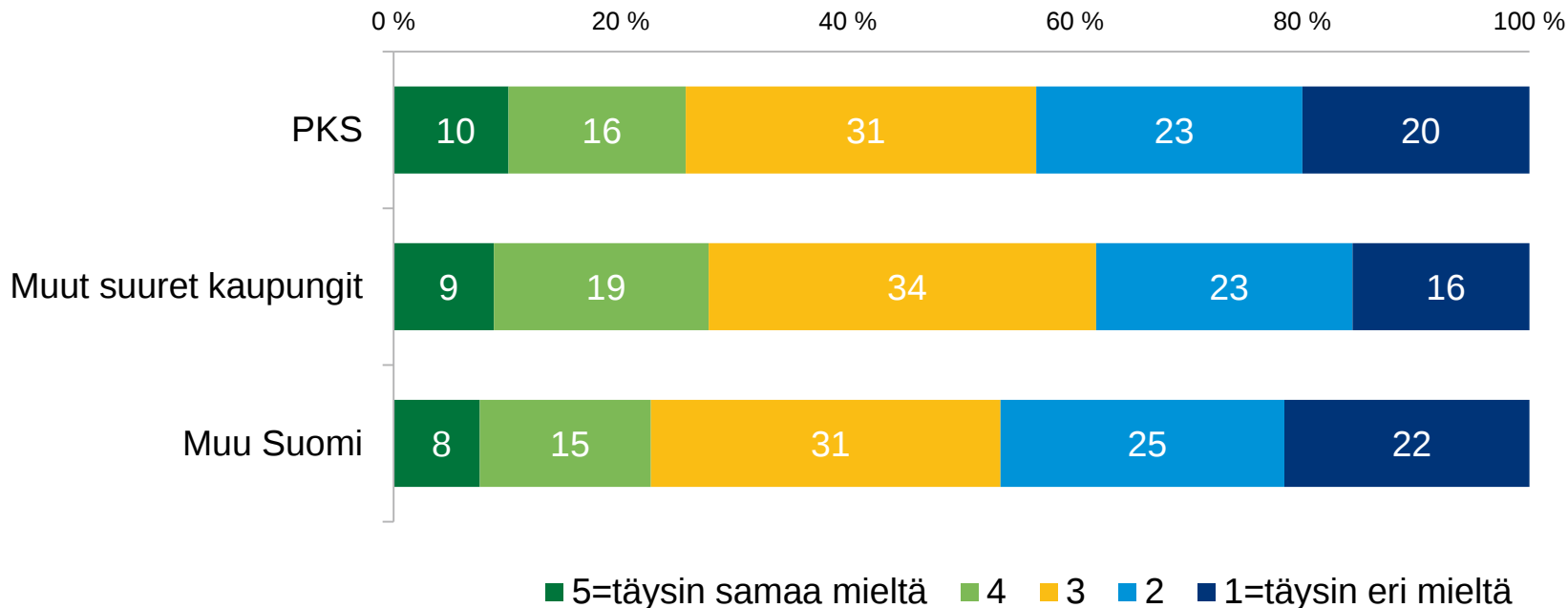
Asuminen on kohtuuhintaista nykyisessä asunnossani: sijainnin vaikutus

Asuminen on kohtuuhintaista nykyisessä asunnossani

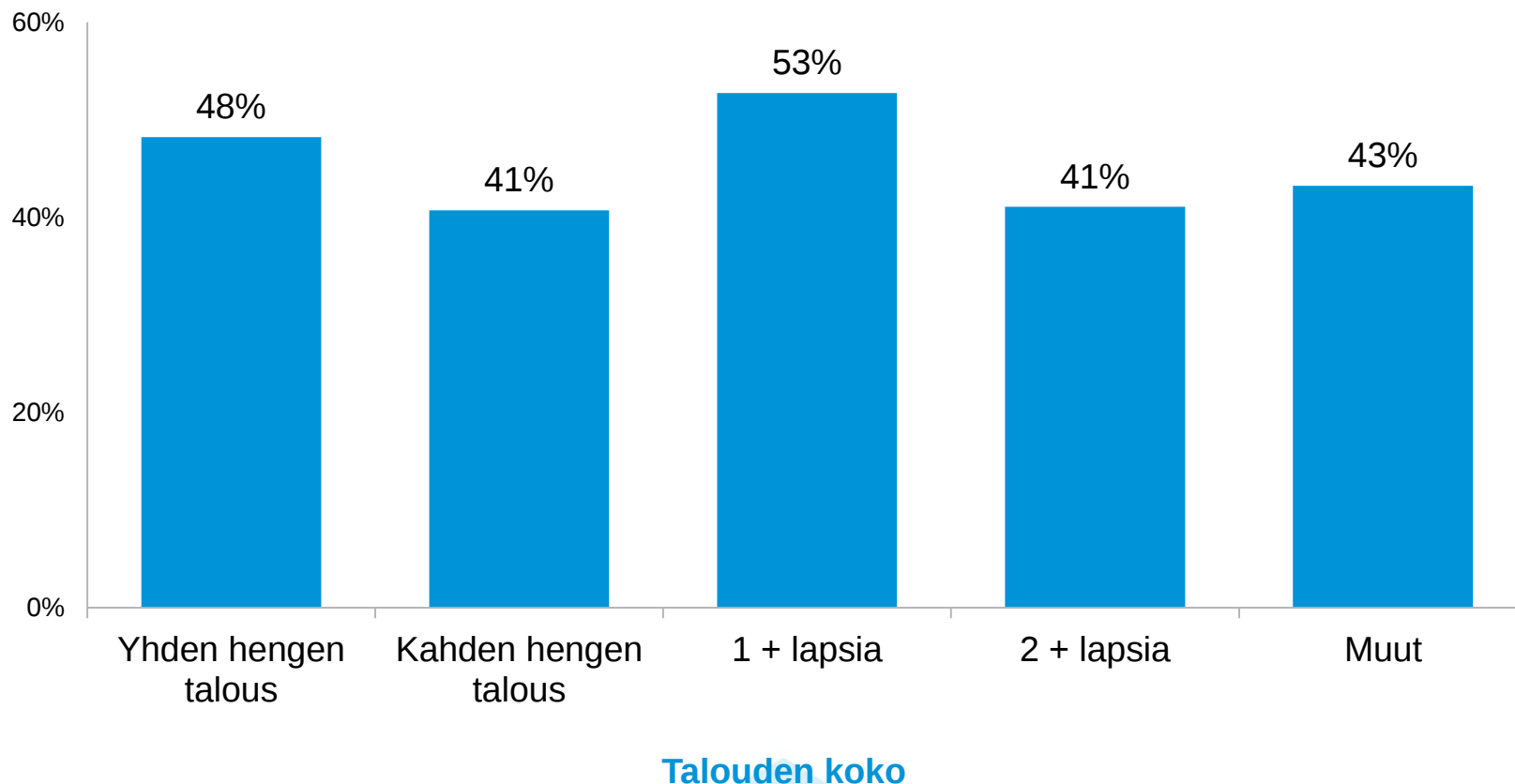


Minulla / perheelläni on hyvät taloudelliset mahdollisuudet tehdä asumiseen liittyviä valintoja: sijainnin vaikutus

Minulla / perheelläni on hyvät taloudelliset mahdollisuudet tehdä asumiseen liittyviä valintoja

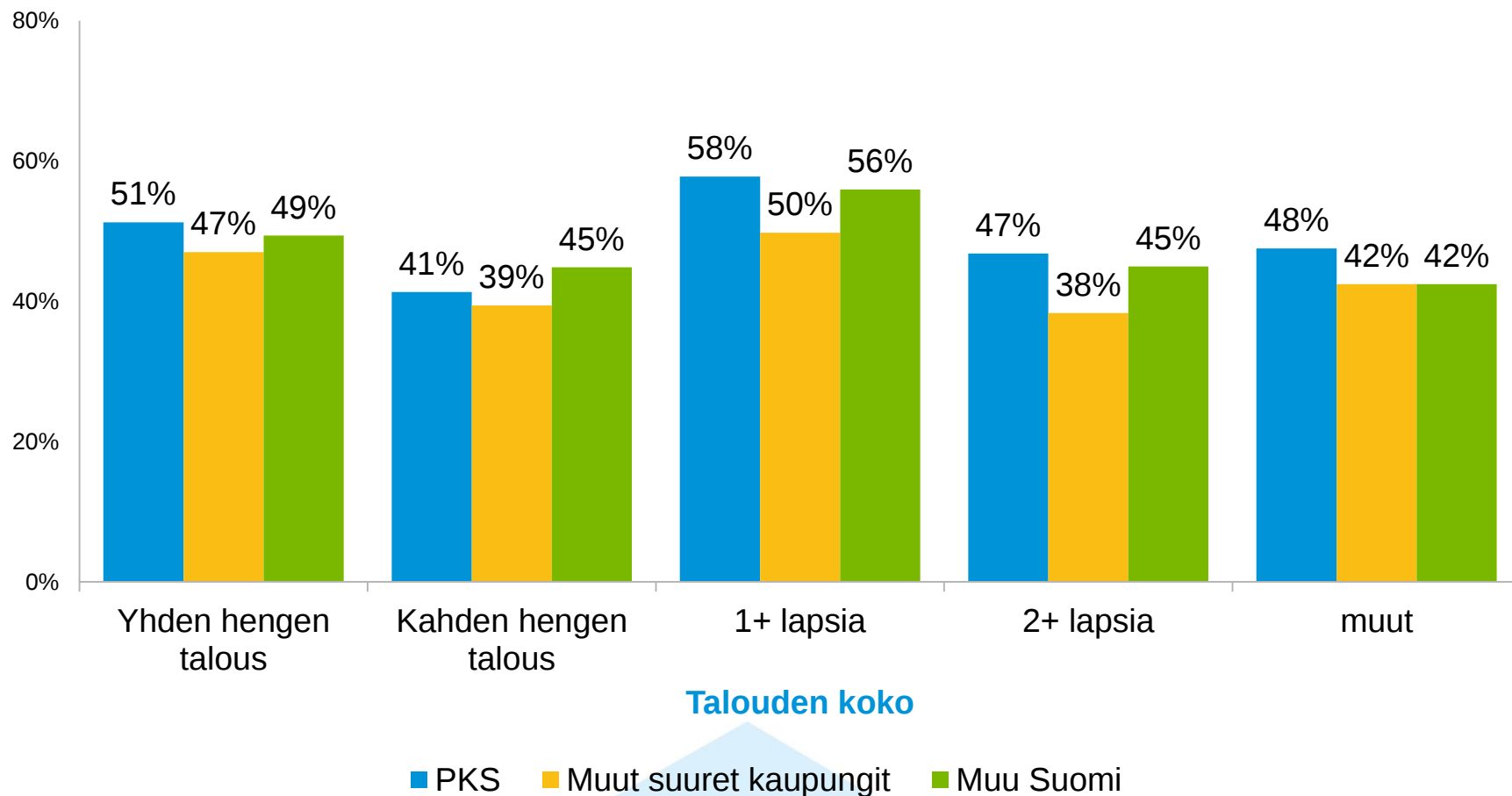


Asumiskustannusten osuus talouden käytettävissä olevista tuloista talouden koon mukaan



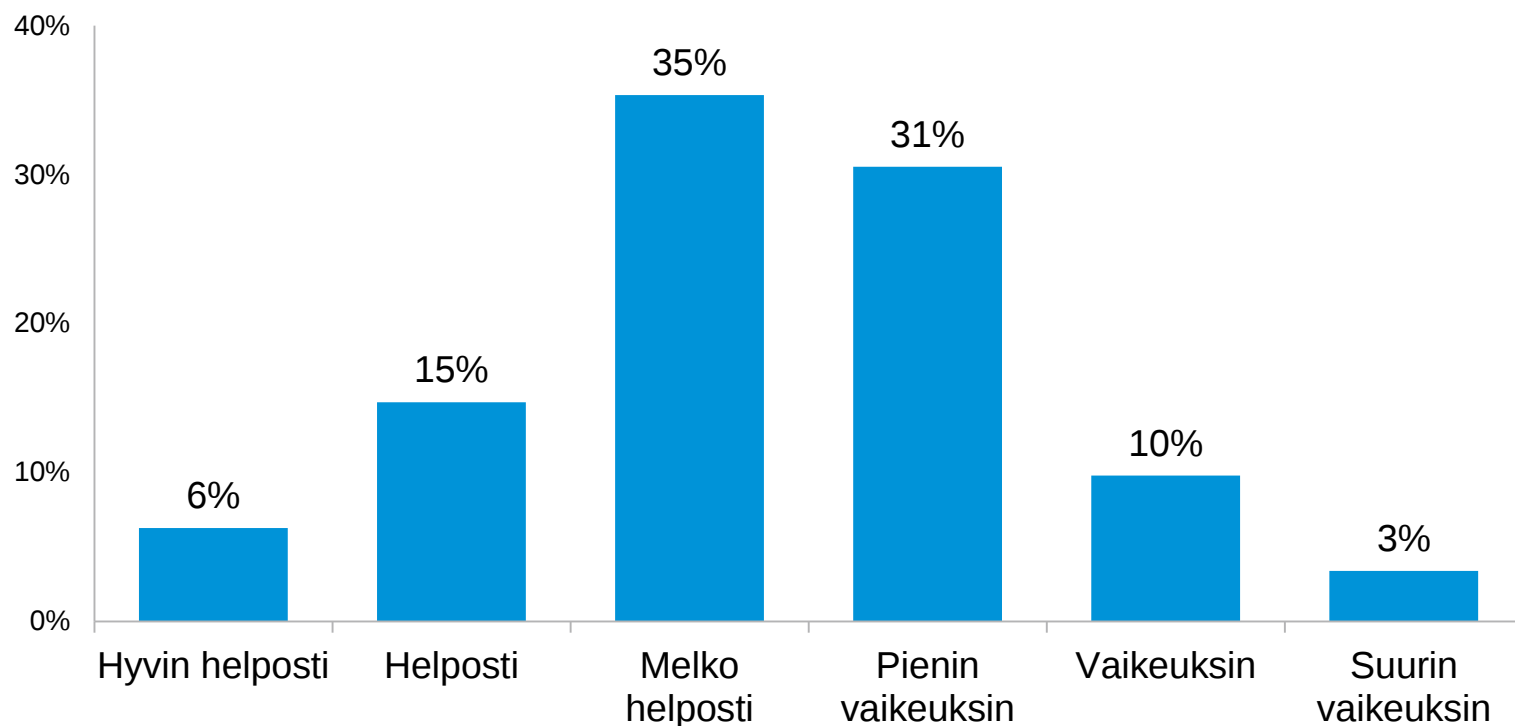
*) Asumiskustannukset sisältäen vuokran, sähkön, veden ja muut asumiseen liittyvät kustannukset.

Asumiskustannusten osuus talouden käytettävissä olevista tuloista talouden koon ja sijainnin mukaan



*) Asumiskustannukset sisältäen vuokran, sähkön, veden ja muut asumiseen liittyvät kustannukset.

Kun taloutenne kaikki tulot otetaan huomioon, saatteko tavanomaiset menonne niillä katetuiksi?



Kiitos!

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen
edistäjät – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs.

00100 Helsinki

kova@kovary.fi

@kova_ry

<http://www.kovary.fi>