

VUOKRALAISPÄIVÄT 2011

9.-11.9.2011 Tallinna
Vuokralaiset VKL ry

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

Riitta Salo SATO Oyj

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

Sisältö

1. Kokemustausta SATOsta
2. Rahoitus- ja omistusmuodoista
3. ARA-erityssäännösten soveltamisala ja säädökset
4. Omakustannusperiaate
5. Vuokrantasaus
6. Yhteishallinto vuokrataloissa
7. Rajoitusajoista
8. Yleishyödyllisyys
9. Vuokrasta sopiminen
10. Vuokratilastoja
11. Lisätietoja

SATO pähkinänkuoressa

- > SATO on yksi Suomen johtavista asuntosijoitusyhtiöistä. Konsernin omistuksessa on noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Asunnoista noin 7 100 ARA-vuokranmäärityksen piirissä.
- > SATO:n asiakaslupaus on 'Koti kuten haluat' ja toiminta perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen.
 - > SATO:n henkilöstö muodostuu noin 130 asuntoalan ammattilaisesta.
 - > Liikevaihto vuonna 2010 oli 192,9 milj. € ja tulos ennen veroja 41,6 milj. €.
 - > SATO:n asuntoinvestoinnit vuonna 2010 olivat 104,3 milj. € ja -realisoinnit 32,9 milj. €. Korjaustoimintaan käytettiin 28,6 milj. €.
 - > Rakenteilla oli 31.12.2010 yhteensä 686 asuntoa, joista 496 vuokra-asuntokäyttöön ja 190 omistusasunnoiksi.
 - > Suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläke- ja vakuutusyhtiöitä.



ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

Yhteiskunta rahoittaa asumisen tuet

- > Aravalainat ja korkotuki
- > Valtiontakaukset
- > Avustukset
- > Veropolitiikka (mm. verovähennykset)
- > Asumistuki

Vuokratalo voi olla rahoitusmuodoltaan

- > Aravalainoitettu
 - > Vanha arava
 - > Yhtenäislaina (eli vuosimaksulaina)
 - > Jatkorajoitus
- > Korkotukilainoitettu
 - > Laki v. 1980 ns. lyhyt ja pitkä korkotuki
 - > Laki v. 2002 ns. uusi korkotuki
 - > Laki v. 2009 ns. suhdannekorkotuki vuosille 2009-2010
- > Rajoituksista vapautunut tai vapautettu
- > Vapaarahoitteinen

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

Asunnon omistusmuoto ja sen vaikutus vuokran maksuun

- > Suoraomisteinen kohde
 - > Vuokralainen maksaa vuokran kiinteistön omistajalle
 - > Kiinteistön omistaja maksaa kaikki asunnon ja kiinteistön kulut
- > Kiinteistöyhtiömuotoinen kohde
 - > Vuokralainen maksaa vuokran kiinteistöyhtiölle
 - > Kiinteistöyhtiö maksaa kaikki asunnon ja kiinteistön kulut
 - > Osakkeenomistaja voi saada osinkoa kiinteistöyhtiöstä
- > Asunto-osakeyhtiömuotoinen kohde tai asunto (voi koskea myös keskinäistä kiinteistöyhtiötä)
 - > Vuokralainen maksaa vuokran osakkeenomistajalle
 - > Osakkeenomistajan maksaa vastikkeet asuntoyhtiölle
 - > Osakkeenomistaja maksaa asuntoon kohdistuvat kulut
 - > Asuntoyhtiö maksaa kiinteistön kulut

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus SÄÄNNÖKSET

- > Pääsääntönä, että vuokrasta ja sen tarkistamisesta sovitaan vuokrasopimuksessa asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaisesti (481/1995).
- > Rahoitusmuodot, joihin sovelletaan ARA-vuokrien erityissäännöksiä:
 - > **Arava (yhtenäislaina ja vanha arava)** alkuperäisen laina-ajan eli 25-45 vuotta, paitsi jos vuosimaksulaina on maksettu ennaikaisesti pois 30 vuotta
 - > Aravarajoituslaki 7 §
 - > **Uusi korkotuki** 40 – 45 vuotta, paitsi jos laina maksettu ennaikaisesti pois 30 vuotta
 - > Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalotalojen korkotuesta (604/2001) 13 §

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus SÄÄNNÖKSET

- > Tarkemmat säännökset ja ohjeet:
 - > Ympäristöministeriön päätös aravavuokra-asunnon omalle pääomalle laskettavasta korosta 1994, Kuntakirje 9/1994
 - > Aravavuokrien määrittystä koskevat ympäristöministeriön suositukset, Kuntakirje 3/1995
 - > ARAn (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) ohjeet: www.ara.fi
 - > Vuokralaskuri ja ohjeet
 - > Jyvitysohje ja jyvityslaskurit
 - > Vuokranmäärittämisohje ARAn avustamille erityisryhmähankkeille
 - > Asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettu laki (481/1995)
 - > Hyvä vuokratapa (Vuokralaiset VKL ry, Suomen Vuokranantajat ry, ym)
 - > VNP suosituksiksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998)

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus SÄÄNNÖKSET

- > Konvertoitujen lainojen rahoitusmenojen edullisuusvertailu alkuperäiseen verrattuna. Lyhennysten ja korkojen kumulatiivisesti ylimenevää osaa ei saa viedä vuokranmääritykseen. (ARAN vuokralaskurin ohje)
- > Tyhjiä asuntojen vuokran kattaminen arvion mukaan (ARAN vuokrasuositus)
- > Pitkän tähtäimen korjaus- ja rahoitussuunnitelman laatiminen (YMn suositus)
- > Vuokrarästit vuokranmääritykseen vasta luottotappiovaiheessa (YMn suositus)
- > Vuokrantarkistus kerran vuodessa (YMn suositus)
- > Suositellaan fuusioita ja vuokrantasausa (YMn suositus)
- > Asukasdemokratia: asukkailla oikeus lausua mm. talousarviosta ja vuokraesityksestä (Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990)
- > Kunnat ja ARA valvovat ja ohjaavat omakustannusperusteista vuokranmääritystä ja asukasdemokratiaa.

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus OMAKUSTANNUSPERIAATE

Menot ja tulot yhtä suuriksi

- + Hankinta- ja rakentamiskustannukset
 - Lainojen lyhennykset ja korot
 - Sisältäen mahd. indeksitarkistukset konsernin ulkoisista hankinnoista
- + Ylläpito- ja hoitokustannukset, perusparantamismenot
- + Asuintalovarauksen kartuttaminen
- + Oman pääoman korko (8 %)
- + Omistajalle lain mukaan kuluvista velvoitteista johtuvat kustannukset, mikäli ne eivät johdu omistajan lain vastaisesta toiminnasta
- Vähennetään muut tuotot ja asuintalovarauksen purku
- /+ Edellisen vuoden yli/alijäämä
- = Sallittu enimmäisvuokrakertymä

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

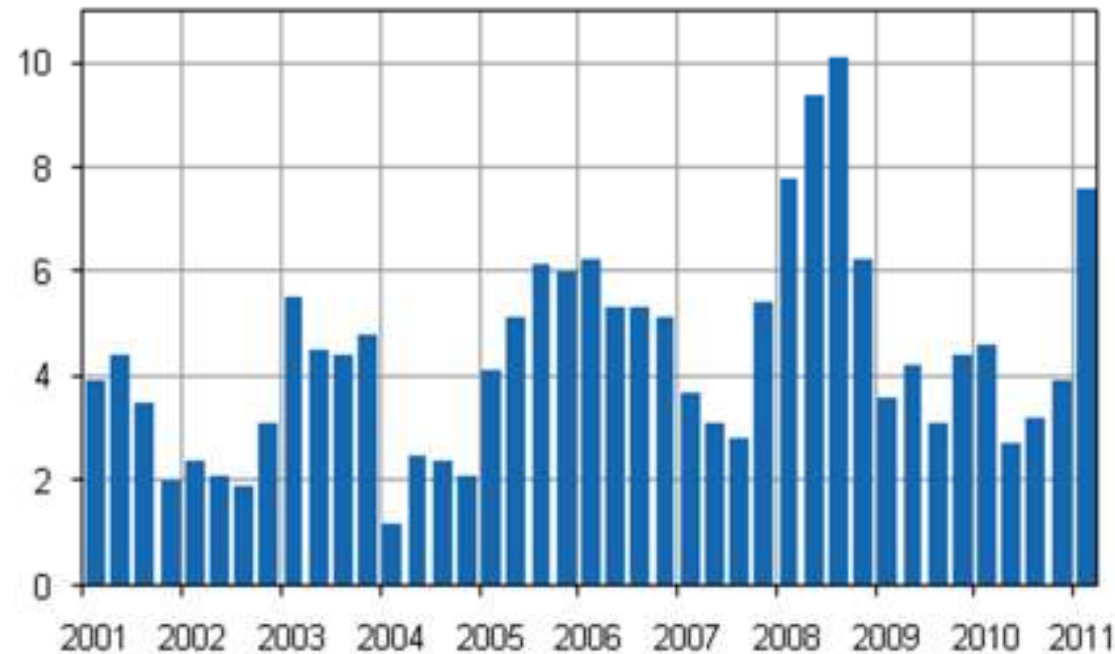
ARAVAVUOKRATALO- LAINOJEN KOROT 2011 ja 2010

Lainaryhmä	Korot 2011	Korot 2010
Vanhat kiinteäehtoiset lainat 1949-1993	3,44 % 1.4.2011 lukien	3,44 % 1.4.2010 lukien
Rakentamisvuosimaksu- lainat 1990-1991 (myös asumisoikeus- talolainat)	2,6 % 1.3.2011-29.2.2012	0,9 % 1.3.2010-28.2.2011
Rakentamisvuosimaksu- lainat 1992-28.2.2003 (myös asumisoikeus- talolainat)	3,05 % 1.3.2011-29.2.2012	1,35 % 1.3.2010-28.2.2011
Uusi rakentamislaina, 1.3.2003 muutettu järjestelmä	Kiinteän koron jälkeisen ensimmäisen lainavuoden korke 3,425 % 1.3.2011-29.2.2012	Kiinteän koron jälkeisen ensimmäisen lainavuoden korke 3,4375 % 1.3.2010-28.2.2011
Lainaehdoiltaan vuosimaksujärjestel- mään muutetut lainat	5,6 % (16- v.) 1.3.2011-29.2.2012 (korke voi olla pienempi, jos vuosimaksua on alennettu)	3,9 % (16- v.) 1.3.2010-28.2.2011 (korke voi olla pienempi, jos vuosimaksua on alennettu)
Pitkäaikaiset perusparannuslainat, myönnetty 31.12.1992 asti	3 %	3 %
Perusparannus- vuosimaksulainat 1991-31.10.1999	4,6 % 1.3.2011-29.2.2012	2,9 % 1.3.2010-28.2.2011
Perusparannus- vuosimaksulainat, myönnetty 1.11.1999-28.2.2003	3,74 % 1.3.2011-29.2.2012	3,0 % 1.3.2010-28.2.2011
Perusparannus- vuosimaksulainat, myönnetty 1.3.2003 jälkeen	4,7 % 1.3.2011-29.2.2012	3,0 % 1.3.2010-28.2.2011

ARA- vuokrien määräyty- minen ja vuokran- tasaus

KIINTEISTÖJEN YLLÄPIDON KUSTANNUS- MUUTOKSET 2001-2011

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2000=100 vuosimuutokset, %



Ylläpitokustannuksista vuodessa eniten kallistui kevyt polttoöljy, 50,6 prosenttia. Lämpökustannukset nousivat 17,9 prosenttia. Käytösähkön kustannukset nousivat 15,4 prosenttia, kaukolämpökustannukset 8,1 prosenttia, käyttö- ja jätevesikustannukset 5,2 prosenttia, kunnossapitopalvelun kustannukset 3 prosenttia, hoitopalvelukustannukset 2,3 prosenttia, työkustannukset 1,9 prosenttia, erilliskustannukset 1,2 prosenttia ja tarveaineiden kustannukset 0,8 prosenttia.

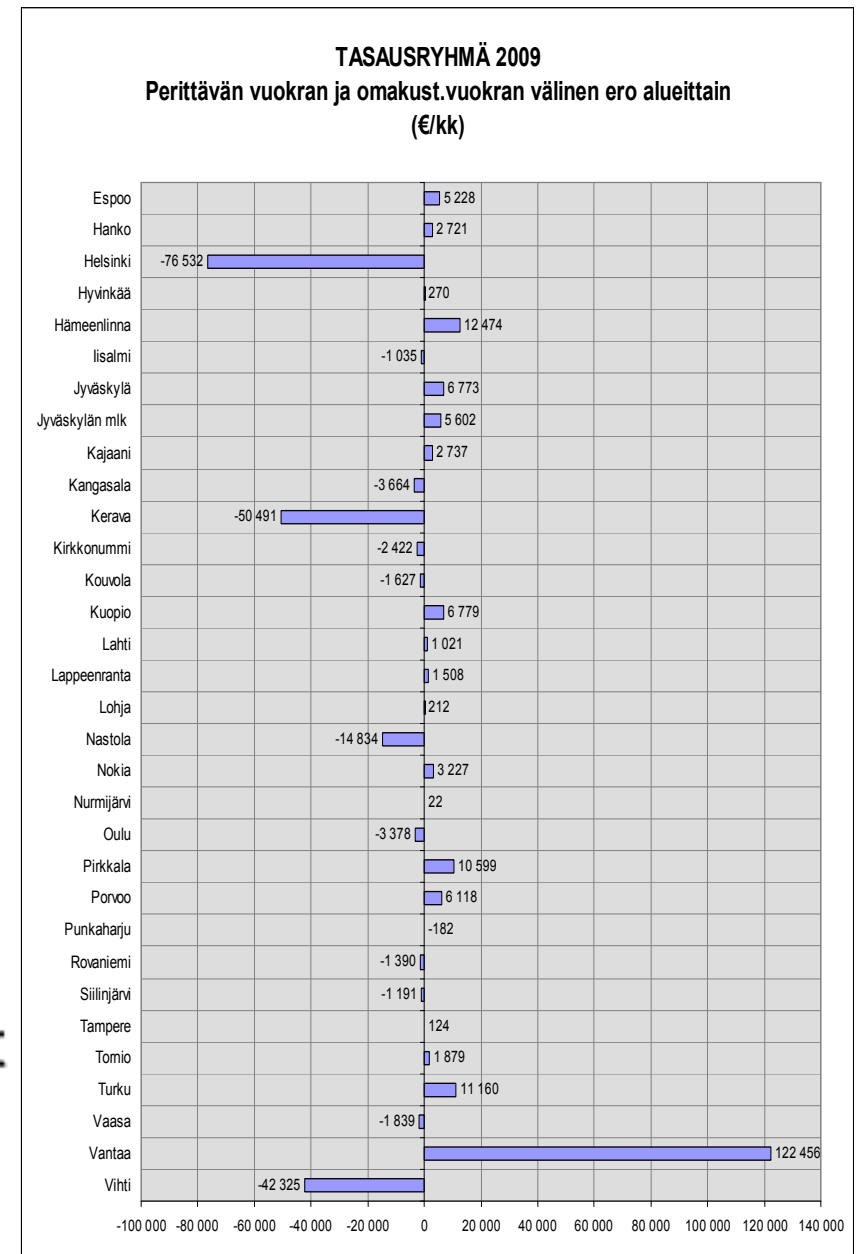
Lähde: Tilastokeskus, 9.6.2011

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus VUOKRANTASAU

Saman omistajan omistamien

- aravavuokratalojen ja
- aravavuokra-asuntojen sekä
- korkotukivuokratalojen ja
- korkotukivuokra-asuntojen vuokrat

voidaan tasata.



ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

VUOKRAN- TASAUS ESIMERKKI

SUORAT KOHTEET

VUOKRANTASAUSKAAVIO

TULOT (T) tasausvuokra
(K) kiinteistökohtainen vuokra
(K) käyttökorvaukset
(T) muut vuokratuotot
VUOKRATUOTOT YHTEENSÄ
(T) luottotappiot

KIINTEISTÖKOHTAISET MENOT

(K) palkkiot (sis. kohdekohtaisen asukastoiminnan kulut)
(K) huollon perustehtävät (sis. jätehuollon ja hissien huollon)
(K) lämmitys
(K) vesi ja jätevesi
(K) sähkö
(K) ilkiävaltakorjaukset
(K) muut hoitokulut (kaapeli TV)
KIINTEISTÖKOHTAINEN YLI/ALIJÄÄMÄ

TASAUSMENOT

(T) korkokulut
(T) lainojen lyhennykset
(T) tontin- ym. vuokrat
(T) kunnossapitokorjaukset (sis. pp:n, pk:n ja aktivoinnit)
(T) muuttokorjaukset
(T) vikakorjaukset
(T) kiinteistövakuutukset
(T) kiinteistöverot
(T) markkinointi
(T) kiinteistö- ja hallintopalvelut
(T) muut hoitokulut (sis. asukasysteistyö-, perintä-, tilintark.kulut)
(T) asuintalovaraus
TASATTAVA YLI/ALIJÄÄMÄ

(T) tasausten piiriin kuuluva tulo/meno
(K) kiinteistökohtainen tulo/meno

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

VUOKRANTASAUS

- > Vuokrat tasataan kohteille vuokra-arvojen / käyttöarvojen suhteessa. Vuokra-arvoon vaikuttavia tekijöitä voivat olla mm:
 - > Kohteen sijainti (kunta, sijainti kunnassa)
 - > Palvelut, harrastemahdollisuudet yms
 - > Talotyyppi, talon ikä ja kunto
 - > Asuntojen laatu- ja varustetaso yms
 - > Piha-alueiden viihtyisyys
 - > Kohteen ja alueen kysyntätilanne
 - > Vuokrataso alueella
- > Tasauksessa kohteelle määräytynyt keskivuokra jaetaan asunnoille esimerkiksi jyvityksen perusteella.
- > Tasata voidaan pääomamenot, jaksottaiset korjauskustannukset, liiketilojen vuokratuotot ja tontinvuokrat tai kokonaisvuokra. Hoitomenot suositellaan jätettäväksi tasauksen ulkopuolelle.

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus YHTEISHALLINTO VUOKRATALOISSA

SOVELLETAAN

- > Arava-asuntoihin (vanha arava, yhtenäislaina, jatkorajoitus)
- > Korkotukiasuntoihin (uusi korkotuki)

YHTEISHALLINTOELIMET

- > Asukaskokous (vuokranmääritysyksikkö) vähintään kerran vuodessa
- > Asukastoimikunta (asukaskokous valitsee)
- > Edustus asunto- tai kiinteistöyhtiön hallituksessa tai muussa elimessä, joka käsittelee vuokratalojen hoitoa, kunnossapitoa tai talousaviota (esim. yhteistyöelin)
- > Talouden ja hallinnon valvoja (asukaskokous valitsee)

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus YHTEISHALLINTO VUOKRATALOISSA

TEHTÄVÄT

- > Osallistuu valmisteluun ja antaa lausunnon:
 - > Talousarvio- ja vuokranmääritysesityksestä
 - > Pitkänajan korjaussuunnitelmista (voi myös tehdä esityksiä korjaustoimenpiteistä)
 - > Pitkänajan rahoitussuunnitelmista
 - > Huollon, hoidon ja isännöinnin järjestämisestä (voi myös tehdä esityksiä)
 - > Muista taloja koskevista asioista (voi myös tehdä esityksiä)
- > Päättää
 - > Järjestyssääntöjen sisällöstä
 - > Yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakoperiaatteet
 - > Yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä
 - > Talkoiden ja vastaavien tilaisuuksien järjestämisestä
 - > Päättää sille siirretyistä asioista, mikäli on valmis ottamaan tehtävän vastaan
- > Muita tehtäviä
 - > Valvoo asukkaiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamisesta
 - > Valvoo päättämiensä autopaikkojen ym. vuokraus- ja jakoperiaatteiden noudattamista
 - > Edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimii sovittelijana

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus RAJOITUSAJOISTA

- > Aravavuokra-asuntojen rajoitusajat rahoitusajankohdasta riippuen karkeasti:
 - > 1949-31.09.1971 – noin 45 v + 10 v
 - > 1.10.1971-31.12.1979 – noin 25 v + 10 v
 - > 1.1.1980-31.12.1989 – 35 v
 - > 1.1.1990 alkaen rahoitetut – 40 v
- > Korkotukivuokra-asunnot rahoitusajankohdan ja –tyypin mukaan:
 - > Lyhyt korkotuki, 1980-2001 – 10-15 v
 - > Pitkä korkotuki, 1980-2001 – 20 v
 - > Uusi korkotuki, 2002 alkaen rahoitettu – 40 v
 - > Suhdannekorkotuki, 2009-2010 rahoitetut – 10 v
- > Rajoitusmerkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä tai osakekirjoissa ja osakeluettelossa

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus YLEISHYÖDYLLISYYS

- > Yleishyödyllisen yhteisön toimintaedellytyksiä mm:
 - > Toimialana vuokrata asuntoja sosiaalisin perustein tavoitteena asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin
 - > Omistusjärjestelyt niin, että vuokrantasaus on mahdollista

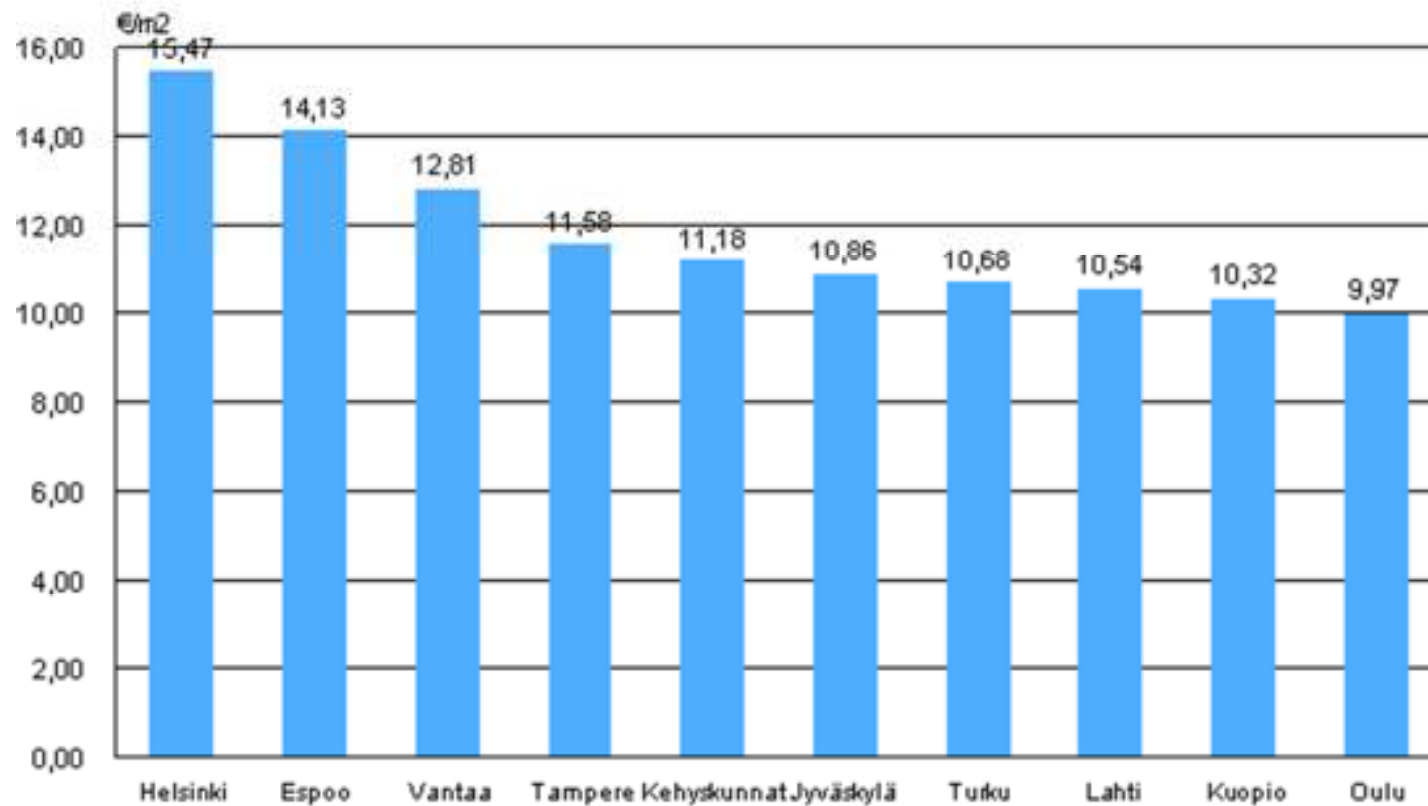
ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantaus VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

Vuokrasopimuksen sisältö

- > Vuokrasopimus laaditaan asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaan. Tavanomaiset asuinhuoneiston vuokrasopimusehdot poikkeuksena vuokrantarkistusehto, esim.
 - > Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa kulloinkin voimassa olevan aravalainsäädännön ja asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaan. Aravalainsäädännön vuokramääritystä koskevan rajoitusajan päätyttyä vuokra voidaan tarkistaa

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

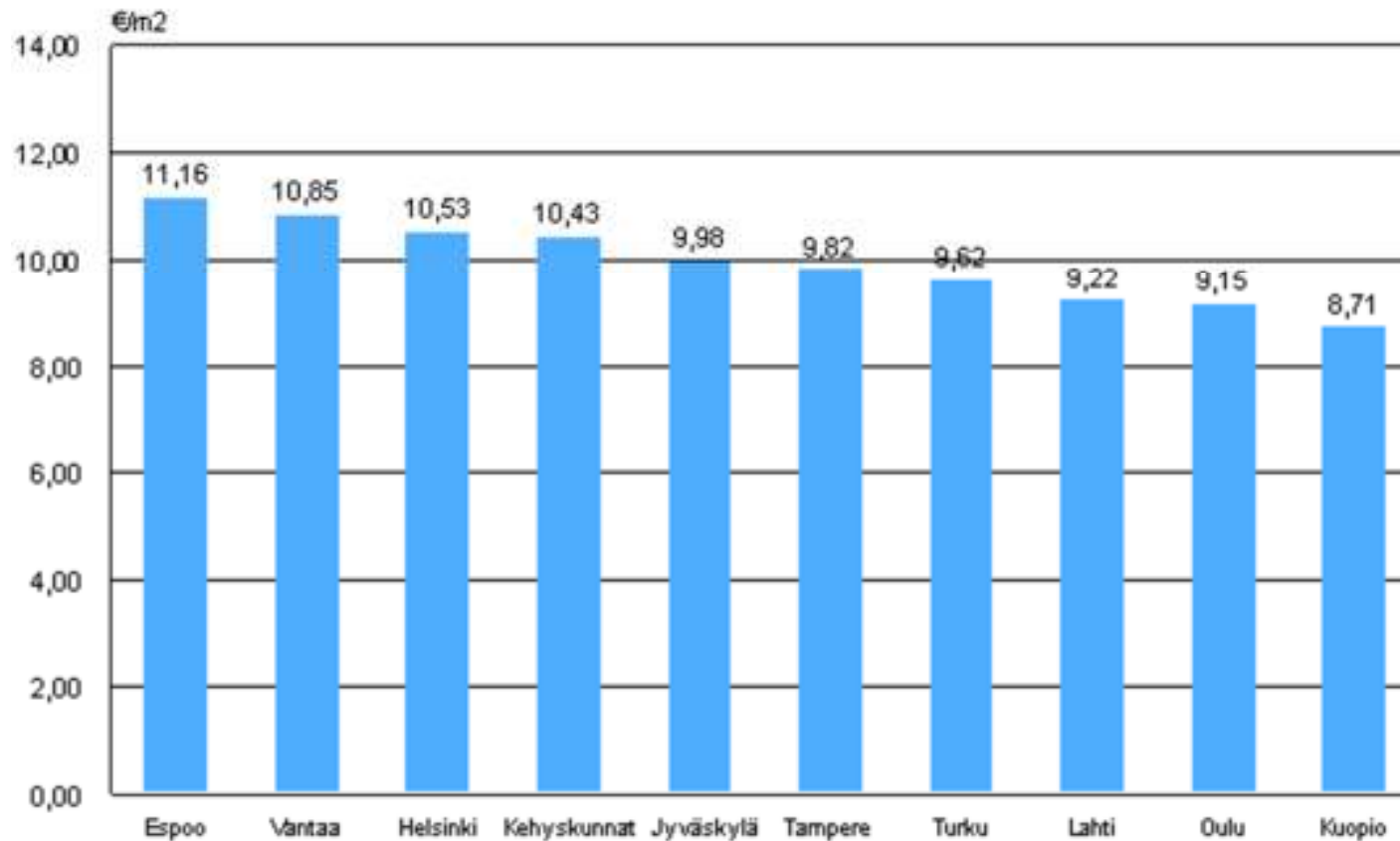
Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot, 1. neljännes 2011



Lähde: Asuntojen vuokrat, Tilastokeskus

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

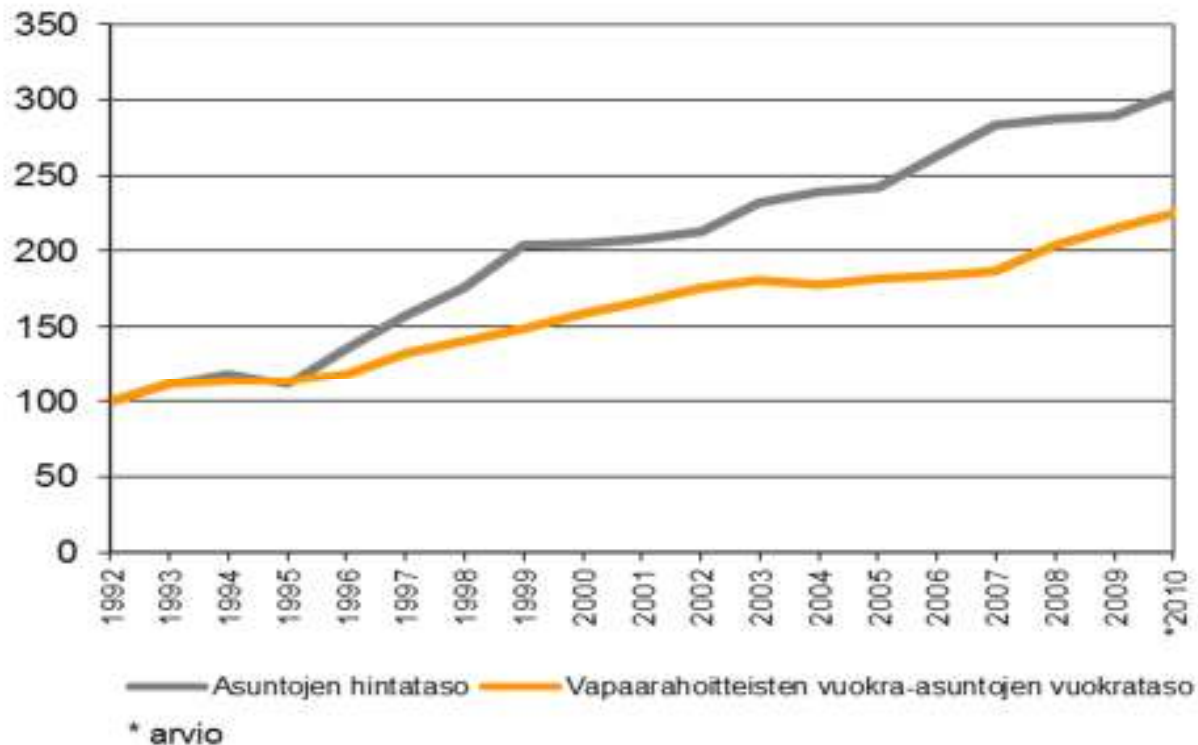
Aravavuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot, 1. neljännes 2011



Lähde: Asuntojen vuokrat, Tilastokeskus

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

Asuntojen hintataso ja vuokrataso pääkaupunkiseudulla 1992-2010



LISÄTIETOJA

www.ymparisto.fi

- > asuminen – vuokra-asuminen, tietoa kunnille ja asuntojen tuottajille

www.ara.fi

- > ohjeet ja lomakkeet
- > ARA-asuntokanta

www.valtiokonttori.fi

- > rahoitus – ajankohtaista
- > rahoitus – aravalainat, korkotukilainat ja valtion takaukset

ARA-vuokrien määräytyminen ja vuokrantasaus

KIITOS !

Riitta Salo
SATO Oyj
riitta.salo@sato.fi

