



7.04.2017

Ympäristöministeriö

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö YM007:00/2017 ja YM1/600/2017, 23.2.2017

Valtiovarainministeriön lausunto pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista

Hyväksyessään lain uudesta 10 vuoden korkotukimallista eduskunta antoi lausuman, jonka mukaan "eduskunta edellyttää, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi". Ympäristöministeriö on julkaissut suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämisestä, ja pyytää siitä palautetta jatkotyötä varten.

Valtiovarainministeriö esittää lausuntonaan seuraavaa.

Ympäristöministeriön muistiossa todetaan, että työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyn turvaamiseksi suurimpiin kasvukeskuksiin ja varsinkin Helsingin seudulle olisi rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja. Valtiovarainministeriö huomauttaa, että vuonna 2016 rakennettiin koko Suomessa yhteensä yli 37 000 asuntoa, joista noin 7 990 oli ARA-asuntoja. Kokonaistuotanto oli ennätyskorkealla, ja erityisesti siihen suhteutettuna myös valtion tukema asuntotuotantomäärä oli korkealla tasolla. Keskeistä on, että alueille ylipäättään syntyy tarpeeksi asuntoja, mikä edellyttää ensisijaisesti riittävää kaavoitettua tonttivarantoa. Valtiovarainministeriö katsoo, ettei valtion tukeman asuntotuotannon kasvattaminen sinänsä ole itseisarvo.

Valtion tukeman asuntotuotannon kokonaisuuden näkökulmasta ongelmallista on se, että tuki-instrumentit ja erilaiset mallit osin kilpailevat keskenään. Ehtojen parantaminen yhdessä mallissa johtaa toisen mallin kilpailukykyisyyden heikkenemiseen. Järjestelmiä on osittain paikattu ongelma kerrallaan siten, että eri tukimuodot ovat vaihdellen olleet toimijoiden suosiossa. Valtiovarainministeriö katsoo, että tukiehtojen vaikuttavuutta suhteessa toinen toisiinsa olisi aina hyödyllistä selvittää etukäteen. Tulisi myös pohtia asuntotuotannon prioriteettien kirkastamista.

Pitkän korkotukijärjestelmän kannustavuutta voidaan parantaa siten, että tukea yksinkertaisesti lisätään. Tällöin asukkaiden tilanne ei muuttuisi. Tukijärjestelmien kannustavuus ei kuitenkaan välttämättä tarkoita kohtuullista vuokraa. Kannustavuusnäkökulma vastaa yleensä toimijoiden omia tavoitteita. Kuitenkaan julkisen talouden kestävyysaasteiden ja valtion jatkuvan velkaantumisen takia ei ole mahdollista toistuvasti lisätä asumiseen suunnattavia tukia.

Valtiovarainministeriö huomauttaa, että muistio sisältää useita sellaisia ehdotuksia, jotka joko lisäisivät valtion riskiä valtion tukemassa asuntotuotannossa

tai suoraan kasvattaisivat valtion menoja. Näistä tulee tehdä päätökset normaalisti julkisen talouden suunnitelmaa ja talousarviota koskevissa prosesseissa. Muistio ei myöskään sisällä arvioita valtiontaloudellisista vaikutuksista, tai arviota valtion riskien lisääntymisestä.

Valtiovarainministeriö kannattaa ehdotuksia, joilla nykyistä takapainotteista lainanlyhennysohjelmaa pyritään muuttamaan etupainotteisemmaksi. Tämä on perusteltua sekä omistajayhteisöjen taloudenpidon kestävyuden, asukkaiden turvan että valtion riskien näkökulmasta. Erityisesti nykyistä alhaista korkotasoa tulisi voida hyödyntää lainojen lyhentämiseksi. Haasteena on etupainotteisuuden vaikutus vuokriin. On kuitenkin todettava, että uuden asunnon asukkaat saavat asua juuri valmistuneessa asunnossa, minkä lisäksi mahdollisuus vuokrien tasaukseen vähentää vuokrankorotuspainetta. Korkotukilainavaihtoehtoja on arvioitu kaikkia kahden prosentin reaalkorolla. Niitä olisi voinut esitellä myös erilaisilla muilla korko- ja inflaatio-oletuksilla. Lisäksi tuen määrä eri vaihtoehtoissa olisi tarpeellista arvioida.

Valtiovarainministeriö suhtautuu myönteisesti ehdotukseen, jonka mukaan asuntojen hankintaan liittyviä ehtoja lievennetään. Esityksessä asuntojen hankintaan voitaisiin myöntää korkotukilainoja myös kasvukeskusalueilla samoin ehdoin sekä kunnille että yksityisille toimijoille. Tämä mahdollistaisi nk. sekatalojen lisääntymisen kasvukeskusalueilla. Valtiovarainministeriö pitää kuitenkin tärkeänä toisen kriteerin säilyttämistä, jotta hankittava asunto on edullisempi kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

Muistiossa esitetään, että talon perusparannuksen yhteydessä hyväksyttävä uusi korkotukilaina voisi kattaa sekä jäljellä olevan rakentamislainan että uuden perusparannuslainan. Samaa menettelyä ehdotetaan myös käytettäväksi silloin, kun vanhoja aravalainoja konvertoidaan korkotukijärjestelmään. Valtiovarainministeriö ei kannata näitä esityksiä. Lainojen yhdistämiseen liittyy useita ongelmia. Jos uudella lainalla korvattaisiin aiemmin myönnetty laina, jäisi vanhan lainan pääomaosuus lyhentämättä pidempään, mikä kasvattaisi valtion riskiä. Lisäksi samalla kiinnityskohteella voi olla useita rakennuksia, joihin kohdistuu erilaisia rajoituksia. Lainojen yhdistäminen johtaisi ongelmiin näiden rajoitusten kohdentamisessa, ja yhdistetyn lainan rajoitusten tulisi kohdistua kaikkiin kiinteistöllä oleviin rakennuksiin, jotta rajoitusten kohdentaminen ei vaikeutuisi. Tämä taas johtaisi todennäköisesti siihen, että uudet pitkät rajoitukset kohdistuisivat myös sellaisiin kohteisiin, jotka olisivat muutoin vapautumassa rajoituksista. Ylipäätään valtiovarainministeriö katsoo, ettei vakuusrakennelmia tulisi entisestään monimutkaistaa, sillä monimutkaisemmat järjestelmät lisäävät valtiolle kohdistuvaa riskiä. Valtiovarainministeriö katsoo, ettei valtion vakuusasema saa missään tapauksessa heikentyä.

Korkotukilainojen tukiehtojen osalta ehdotetaan, että korkotukilainojen omavastuukorkoa alennettaisiin pysyvästi vuoden 2019 jälkeen, mihin asti omavastuukorko on alennettu normaalista 3,4 prosentista 1,7 prosenttiin. Korkotuki on tukielementtinä ylipäätään ongelmallinen. Alhaisen koron aikana toimijat eivät koe sitä "kannustavana", mutta valtio kantaa ison riskin korkojen noususta. Omavastuukoron pysyvä alentaminen perustuu olettamukseen, että alhainen korkotaso olisi pysyvä, mitä käsitystä valtiovarainministeriö ei jaa. Valtiovarainministeriö katsoo, ettei omavastuukoron alentaminen ole taloudellisesti järkevää, koska korkojen ja inflaation muuttuessa mikään korkotaso ei ole ikuisesti toimiva. Valtiolle muodostuva riski alhaisesta omavastuukorosta olisi liian suuri ja vaikeasti ennakoitavissa. On myös todettava, että huolimatta asumisoikeusasuntolainojen omavastuukorosta (3,5 %) riittää niiden rakentamiselle varsin hyvin kysyntää.

Lisäksi muistiossa ehdotetaan, että korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä 23 vuodesta. Myös tällä olisi valtiontaloudellisia vaikutuksia, joiden

arviointi ei muistion perusteella ole mahdollista. Valtiontaloudelliset vaikutukset riippuvat myös siitä, lisättäisiinkö tosiasiallisesti korkotuen määrää, vai alennettaisiinko korkotuen alenevaa maksuosuutta enemmän. Valtiovarainministeriö katsoo, että jos korkotuen maksuaikaa halutaan pidentää, tulee vastaavasti sen määrää alentaa.

Muistiossa esitetään, että asumisoikeusasukas maksaisi jatkossa tietyn peruskorjausmaksun, jonka saisi takaisin muuttaessaan pois, jolloin tarve kerätä korjausvaroja vastikkeessa vähenisi. Valtiovarainministeriö pitää riskinä sitä, että peruskorjauksen lähestyessä asukkaat poistuvat asunnosta, ja yhtiön maksuvalmius heikkenee ennakoimattomasti, mikä vaikeuttaa peruskorjausmahdollisuuksia.

Valtiosihteeri
kansliapäällikkönä

Osastopäällikkö,
budjettipäällikkö



Martti Hetemäki



Hannu Mäkinen

Tiedoksi

BO/Liinamaa, Selinheimo; KO/Sontag; KAO/Palonen; RMO/Hautala;
VO/Salokoski