

7.4.2017

Ympäristöministeriö

[kirjaamo@ym.fi](mailto:kirjaamo@ym.fi)

[ville.koponen@ym.fi](mailto:ville.koponen@ym.fi)

Kommenttipyyntö 23.2.2017

### **Suuntaviivat asuntorakentamisen pitkän korkotuen kehittämiseen**

Lausunnon antajasta

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLI:n jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

RAKLI kiittää mahdollisuudesta kommentoida suuntaviivoja asuntorakentamisen pitkän korkotuen kehittämiseksi.

Yleistä

RAKLI pitää kommentteilla olevaan suuntaviivoissa todettuja hallitusohjelmaan kirjattuja toimia asuntorakentamisen lisäämiseksi pääosin kannatettavina. Suuntaviivoissa on todettu, että lähtökohtana korkotukimallin kehittämiselle on eduskunnan lausuma, joka kirjattiin eduskunnan vastaukseen sen hyväksyessä lain vuokra-asuntojen rakentamiseen tarkoitetusta uudesta 10 vuoden korkotukimallista (HE 76/2016 vp, EV 81/2016 vp). Lausuma kuuluu: ”Eduskunta edellyttää, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi.”

Suuntaviivoissa on todettu, että niihin ei ole otettu mukaan ehdotuksia, jotka koskevat korkotukilainoitettujen asuntojen vuokrien tai käyttövastikkeiden määritystä, asukasvalintaa tai rakennuttajayhteisöjen toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysvaatimuksia. Perusteluna tälle, on, että niitä koskevia säännöksiä on äskettäin muutettu ja ennen uusiin kehittämistoimenpiteisiin ryhtymistä on syytä seurata jo tehtyjen muutosten vaikutuksia ja toimivuutta. Suuntaviivoissa on keskitytty vain pitkän korkotukimallin tukiehtoihin.

7.4.2017

Vuosien saatossa toteutettujen lainsäädännön osamuutosten tavoitteena on ollut muuan muassa kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisääminen. Voidaan kuitenkin aiheellisesti kysyä, onko näitä tavoitteita saavutettu vaan lainsäädäntömuutokset ovat toimineet jopa täysin päinvastaisesti. Viimeaikaiset säädösmuutokset (yleishyödyllisyyslainsäädännön muutos, omakustannusvuokran määräytyminen, tulorajat) ovat kohdentuneet suurimmilta osin kuntien vuokratyöyhtiöiden omistamiin tai erityisryhmien vuokra-asuntoihin, joita on omakustannusvuokranpiirissä olevista yli 90 %. Osittaismuutosten vaikutukset ovat koskeneet siis eniten erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä kuntien yhtiöitä. Lakimuutoksilla on hankaloitettu näiden yhtiöiden toimintaedellytyksiä sekä järkevää kiinteistöjen ylläpito- ja korjaustoimintaa.

RAKLI kiinnittää edelleen huomiota siihen, että koko valtion tukema asuntotuotannon lainanjärjestelmä tulisi tarkastella kokonaisuutena. Korjaamalla tukiehtoja ei välttämättä voida vaikuttaa riittävästi korkotukijärjestelmän houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Myös olemassa olevan lainajärjestelmän merkittävää yksinkertaistamista tulisi harkita. Järjestelmää on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu, minkä seurauksena siitä on muodostunut raskeasti hallittava kaikille osapuolille.

Yleisenä tavoitteena valtion tukeman tuotannon lainajärjestelmälle pitää olla riittävä joustavuus, jotta järjestelmä kykenee ottamaan huomioon pitkällä aikavälillä tapahtuvia muutoksia. Nykyinen toimintamalli poliittisilla päätöksillä tehtävistä muutoksista, jotka vaihtelevat hallituskausittain, ei ole kestävä. Tavoitteena pitää olla, että järjestelmä on niin toimijoiden näkökulmasta kannustava kuin asukkaille kohtuuhintaisuuden mahdollistava. Liikku-mavaran lisääminen oikealla tavalla vähentää myös valtion riskejä. Tukijärjestelmän yksityiskohtien jatkuva muuttaminen kertookin siitä, että järjestelmän yleinen perusta ei ole riittävän joustava. Riittävän joustavat reunaehdot mahdollistavat järjestelmän paremman toimivuuden ja myös sen, että toimijat voivat luottaa näiden reunaehtojen pysyvyyteen.

RAKLI kiinnittää huomiota myös siihen, pitääkö järjestelmän ikään kuin ”sisäänrakennettuna” tavoitteena olla, että valtion tuella rakennetut kohteet myös peruskorjataan valtion tuen avulla. Järjestelmän pitäisi ehdoiltaan mahdollistaa se, että perusparannukset on mahdollista toteuttaa myös vapaarahoitteisesti. Nykyjärjestelmässä se on hankalaa joutuen rakentamislainan ehdoista ja siitä, että käytännössä vakuuksia ei ole mahdollista käyttää vapaarahoitteisen perusparannuslainan vakuutena (prosessi hankala ja hidas).

7.4.2017

Valtion tukeman lainajärjestelmän yhtenä kantavana periaatteena on ollut tasausperiaate. RAKLI pitää tasausjärjestelmää perusteiltaan hyvänä, mutta toteaa myös, että järjestelmän pitäisi mahdollistaa myös kohteiden rakentaminen ilman tasausta siten, että yksittäiset kohteet kykenevät suoriutumaan sekä kohteen hoitokustannuksista, rakentamisaikaisen lainan lainanlyhennyksistä ja koroista, että peruskorjausten toteuttamisesta. Nykyisellään takapainotteinen rakentamislaina johtaisi samaan aikaan toetuvan perusparannuksen kanssa merkittäviin vuokrankorotuksiin, mikäli kustannuksia ylipäättään olisi mahdollista siirtää vuokriin tai korjauksia edes toteuttaa.

RAKLI pitää tärkeänä myös, että jatkossa selvitetään asumisen tukien tarkoituksenmukainen kohdentaminen ja kysyntä-/tarjontatukien välinen suhde. Tämä on olennaista sekä tuen oikean kohdentumisen näkökulmasta, että myös suuntaviivoissa todetusta vaikeasta valtiotaloudellisesta tilanteesta aiheutuvien rajoitteiden vuoksi.

RAKLIn kommentit pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoihin

#### Etupainotteisempi lyhennysohjelma

RAKLI piti hallituksen budjettineuvottelujen yhteydessä 1.9.2016 tekemää päätöstä pitkien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttamisesta merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi hyvänä.

Korkotukilainojen kiinteäehtoisen lainanlyhennysohjelman uudistaminen merkittävästi etupainotteisemmaksi hillitsee vuokrankorotuspaineita vuokratalokohteiden tullessa peruskorjausikään. Lainanlyhennysten määrän säätelyä kumulatiivisesti RAKLI pitää sinänsä hyvänä, mutta kiinnittää huomiota siihen, että lainanlyhennysohjelma tulee olla riittävän joustava siten, että lainansaaja ja rahoituslaitos voivat keskenään sopia lainanlyhennysten määrästä tiettyjen riittävän laajojen raja-arvojen sisällä. Muutosten ulottaminen jo olemassa olevaan lainakantaan on myös hyvä ehdotus.

Etupainotteisempi lyhennysohjelma johtaa siihen, että alkuvuokrat ovat nykyistä korkeammat, mutta tämä toisaalta vastaa asuntojen käyttöarvoa. Lyhennysohjelman pitää olla joustava siten, että se mahdollistaa vakaan, asuntojen käyttöarvoa seuraavan vuokrakehityksen. Ylimääräisiin lyhennyksiin pitäisi voida myös vuokrassa jossakin määrin vuokrissa varautua. Valmistelussa kannattaa myös pohtia, olisiko laina-aika mahdollista olla nykyistä 40 vuotta lyhyempi.

7.4.2017

#### Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina

RAKLI pitää sinänsä hyvä vaihtoehtona mahdollista uutta indeksiehtoista korkotukilainaa. Suuntaviivoissa on todettu, että vuosittaisen lainanmaksun ylittävä osuus olisi aina automaattisesti korkotukea. Tämä tarkoittanee aikaa, jolta ylipäätään korkotukea maksetaan.

#### Yksi korkotukilaina rakentamiseen ja perusparantamiseen

RAKLI pitää hyvänä esitystä, perusparannuslainojen ja rakentamislainojen yhdistämistä siten, että jatkossa eri käyttötarkoituksiin olisi vain yksi korkotukilainamuoto. RAKLI onkin jo aikaisemmin esittänyt, että perusparannustilanteessa voisi olla hyvä yhdistää jäljellä oleva rakentamislaina sekä uusi perusparannuslaina yhdeksi lainaksi. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että nykyisen rakentamislainan ja perusparannuslainan ehdot yhdenmukaistettaisiin (muun muassa omavastuukorko, lainoitusosuus....). Tämä edesauttaisi vuokratason pysymistä kohtuullisena.

RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että monet toimijat rahoittavat myös perusparannuksia vapaarahoitteisesti. Tämän mahdollistamiseksi on erittäin tärkeää, että rakentamislainan vakuutena olevia Valtiokonttorin hallussa olevia panttikirjoja voidaan käyttää perusparannuslainan vakuutena siltä osin, kuin niissä on ”ylivakuutta” suhteessa jäljellä olevaan rakentamislainaan joko palauttamalla vapautuneita panttikirjoja lainansaajalle tai antamalla niihin jälkipanttaus. Prosessin pitäisi tältä osin olla hallinnollisesti joustava ja riittävän ripeä. Vakuuksien käytön mahdollistaminen vapaarahoitteisten perusparannuslainojen vakuutena on myös valtiontaloudellisesti järkevää, sillä näin ei lisätä valtion vastuita perusparannuslainoituksen osalta.

#### Lievemmät edellytykset asuntojen hankintaan

RAKLI pitää suuntaviivoissa ehdotettuja esityksiä asuntojen hankinnan osalta hyvinä.

#### Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot

Suuntaviivoissa on esitetty, että korkotukilainojen omavastuukorkoa alennettaisiin pysyvästi sekä vuokra- että asumisoikeusasuntojen osalta. Esityksen mukaan muutos koskisi uusia korkotukilainoja, ja pysyvä omavastuukoron taso olisi matalampi kuin 3,4 prosenttia mutta korkeampi kuin vuokra-asuntojen osalta tällä hetkellä sovellettava 1,7 prosenttia, jota sovellettaisiin kuitenkin vuokra-asuntojen osalta vuoden 2019 loppuun saakka.

RAKLI pitää tärkeänä sitä, että omavastuukoron taso määritellään siten, että edistää vuokratason pysymistä kohtuullisena ja antaa suojaa mahdollisen korkotason nousun aiheutta-

7.4.2017

milta kustannusten nousulta. RAKLI esittää harkittavan, että kiinteän omavastuukoron sijasta omavastuukoron määräytyminen sidottaisiin esimerkiksi valtion varainhankinnan kustannuksiin.

RAKLI pitää erittäin hyvänä, että omavastuukoron muutokset tulevat koskemaan myös asuminen oikeuslainoja. Niiden ehdot ovat olleet jatkuvasti huonommat kuin normaalien vuokra-asuntolainojen.

Lisäksi suuntaviivoissa ehdotetaan, että korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin uusissa korkotukilainoissa nykyisestä 23 vuodesta. Edelleen todetaan, että korkotukea ei kuitenkaan jatkossakaan maksettaisi koko 40 vuoden enimmäiskorkotukilaina-ajalta, ja maksettavan korkotuen määrä alenisi asteittain kuten nykyisessäkin korkotukijärjestelmässä. RAKLI kannattaa korkotuen maksamista koko laina-ajalta ja esittää harkittavan yksinkertaista mallia, jossa korkotuen määrä olisi koko lainan-ajan tietty prosenttiosuus tai laina-ajan mukaan porrastettu prosenttiosuus kuitenkin siten, että korkotuen määrä ei laske niin voimakkaasti kuin nykyjärjestelmässä.

#### Asuntojen korjaamisen tukeminen

Suuntaviivoissa ehdotetaan luovuttavaksi kohteen sijaintikunnan antamasta puoltavasta lausunnosta perusparannuskorkotukilainojen osalta. RAKLI pitää esitystä hyvänä.


#### Asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen


RAKLI pitää suuntaviivojen esityksiä hyvinä.

#### Lopuksi

RAKLI pitää esityksen jatkovalmistelun aikataulua haasteellisena. RAKLI osallistuu mielellään pitkän korkotukimallin jatkokehittämistyöhön, jolloin on mahdollista esittää yksityiskohtaisemmin RAKLI:n ja sen jäsenistön näkemyksiä kehittämisen osalta.

RAKLI ry

  
Jyrki Laurikainen  
Toimitusjohtaja

  
Aija Tasa  
Johtaja