

Asia: VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Lausunnon antajasta

Asuntosäätiö sr -konserni on yksi suurimpia suomalaisia asuinkiinteistöjen omistajia Suomessa. Tarjoamme lähes 18 000 kotia 31 eri paikkakunnalla; asumisoikeuskoteja, vuokratoteja ja omistuskoteja. Asuntosäätiö on kehittänyt jo vuodesta 1951 alkaen asukkaiden kysyntää ja toiveita vastaavia asuinalueita ja koteja eri elämänvaiheisiin. Vuosittain käynnistämme noin 400 uuden asunnon tuotannon.

Liikevaihtomme vuonna 2021 oli noin 200 miljoonaa euroa. Kaiken toimintamme ytimessä ovat vastuullisuus ja yleishyödyllisyys: emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua.

Toiminta-alueemme asumisoikeusasuntojen osalta on tällä hetkellä koko Suomi. Vuokra- ja vapaarahoitteisten asuntojen osalta toimimme pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa. Asuntosäätiö on toteuttanut asiakkailleen koteja eri rahoitusmalleilla esimerkiksi korkotuettuja vuokra-, asumisoikeus- ja osuomistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Näin toimien olemme voineet vaikuttaa siihen, että asuntoalueista tulee sosiaalisesti tasapainoisia asuin ympäristöjä.

Asuntosäätiöllä on asumisoikeusasuntoja omistuksessaan 16 641 ja rakenteilla 330. Asokodit sijaitsevat 31 eri paikkakunnalla Suomessa. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on Suomen suurin asumisoikeusyhtiö, jonka omistuksessa on kolmasosa Suomen asumisoikeusasunnoista.

Lisäksi Asuntosäätiöllä on omistuksessaan 666 pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Vuokratkodit sijaitsevat Espoossa, Helsingissä, Siuntiossa, Tuusulassa ja Vantaalla.

Asuntosäätiö on Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat, KOVA ry:n jäsen.

Yleistä

Valtion tukemia asuntoja tarvitaan runsaasti lisää, sillä rakentamisen iso määrä ei ole laskenut omistusasuntojen hintoja tai vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokria. Päinvastoin vapaarahoitteisten vuokrien ero ARA-asuntojen vuokriin ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin kasvaa vuosi vuodelta. On myös vaikea nähdä tilanteen muuttuvan, koska kaupungistuminen jatkuu ja asuntokysynnän kasvu pitää huolta, että vapaarahoitteisen asumisen hinta kasvukeskuksissa tulee jatkossakin pysymään korkealla.

Toisin kuin usein ajatellaan, valtion tukema asuntotuotanto ei ole tarpeellista pelkästään matalasuhdanteen aikana, vaan ARA-tuotantoa tarvitaan myös korkeasuhdanteessa, jolloin asumiskustannukset nousevat helposti pieni- ja keskituloisten kannalta kohtuuttomiksi. On myös syytä muistaa, että ARA-asuntojen määrä on vähentynyt viimeisten parinkymmenen vuoden aikana 60 000 asunnolla.

ARA-tuotannon merkitys yhteiskunnalle on suuri. Kyse ei ole pelkästään asuntopolitiikasta, vaan ARA-tuotannolla vaikutetaan mitä suuremmassa määrin ainakin sosiaali-, talous-, elinkeino- ja työllisyyspoliittisiin asioihin. ARA-asuntoja tarvitaan kuitenkin ennen kaikkea yksittäisten ihmisten ja perheiden hyvään asumiseen. Valtion tukeman asuntotuotannon avulla tuotetaan laadukkaita ja turvallisia asuntoja, joihin asukas voi perustaa kodin vuosikymmeniksi pelkäämättä, että asunto myydään alta tai että asumisen hinnassa joutuu maksamaan muuta kuin omakustannusperiaatteen mukaisia kuluja.

Tuen määrä korkotukimallissa

Katsomme, että pitkien – ja asumisoikeusasuntojen kohdalla pysyvien – rajoitusten vastapainoksi korkotukimalliin tulisi sisältyä selvästi nykyistä enemmän valtion tukea. Tuen lisääminen on asetettu tavoitteeksi myös hallitusohjelmassa.

Yksinkertaisin tapa lisätä malliin sisältyvää tukea olisi pidentää korkotuen maksuaikaa vastaamaan laina-aikaa. Myös tuen alenemisesta vuosi vuodelta tulisi mielestämme luopua. Malli, jossa tukena maksettaisiin koko omavastuukoron ylittävä osa korosta koko laina-ajan, olisi rajoituksiin nähden tasapainoinen, mikäli omavastuukoron taso olisi markkinakorkoihin nähden kohtuullinen. Tällainen malli olisi myös selkeä ja muun muassa helpottaisi merkittävästi lainansaajien korkoriskien arviointia.

Katsomme, että korkotuen tulisi seurata markkinakorkotasoa. Tämä olisi tarkoituksenmukaisesti toteutettavissa niin, että omavastuukorko määräytyisi valtiovarainministeriön määrittelemän peruskoron ja kiinteän marginaalin perusteella. Viime kädessä asukkaiden asumiskustannusten kohtuullisuuden turvaamiseksi omavastuukorolle tulisi kuitenkin asettaa absoluuttinen enimmäistaso, jonka yli omavastuukorko ei markkinakorkotasoa seuraisi.

Korkotukijärjestelmään sisältyvän valtion tuen lisäämisen voidaan nähdä kasvattavan valtion riskejä. Rahoitusmarkkinoilla esiintyy aina väistämättä korkoriski. Juuri korkoriskiltä korkotukijärjestelmän on tarkoitus valtion tuella rakennettujen asuntojen omistajia – ja viime kädessä niiden asukkaita – suojella. Voidaankin kysyä, että jos ei valtion, niin kenen vastattavaksi sosiaaliseen asuntotuotantoon sisältyvä korkoriski paremmin sopisi. Vastaus on ilmeinen, ja katsommekin, että korkotukimalliin sisältyvää tukielementtiä tulisi edellä esittämällämme tavalla vahvistaa mahdollisesta valtion riskien kasvamisesta koskevasta huolesta huolimatta.

Esitysluonnoksessa todetaan, että koska korkotukilainoitettua asuntotuotantoa tehdään, tukiehtoja ei ole tarpeen muuttaa kiinnostuksen lisäämiseksi. Perusteluissa todetaan edelleen, että kaikkien tuen määrää ja kannustavuutta lisäävien elementtien tulisi kohdistua suoraan vuokralaisille, ei asunnot omistaville yhteisöille, ja tukielementtejä tulisi arvioida tästä lähtökohdasta käsin. Muistutamme, että omakustannusperiaatteella toimivissa vuokratulo- ja asumisoikeusyhteisöissä vuokran- ja vastikkeen muodostaminen on lailla säädeltyä. Yhteisöt eivät tavoittele toiminnallaan voittoa. Olennaista on, etteivät yleishyödylliset vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tarjoajat tarvitse valtion tukea itselleen, vaan voidakseen tarjota kohtuuhintaista asumista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) valvoo vuokranmäärityksen ja muiden yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa koskevien säännösten toteutumista ja sitä kautta ennen kaikkea valtion tuen kohdentumista asukkaille. Tuen kohdentamisesta suoraan asukkaille voidaan asumistuesta saatujen kokemusten perusteella todeta, että se on kysyntätukena omiaan nostamaan vuokria ja johtaa siten valtion kustannusten nopeaan kasvuun.

Pitkien korkotukilainojen hyväksymis- ja tukiehtoista

Suhtaudumme myönteisesti esitysluonnoksen ehdotukseen perusomavastuukoron asettamisesta pysyvästi 1,7 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta, vaikkei esitetyllä muutoksella olekaan käytännössä vaikutusta. Lyhyiden markkinakorkojen viimeaikaisesta noususta huolimatta olemme edelleen suhteellisen kaukana tilanteesta, jossa korkotukilainoille tulisi korkotukea maksettavaksi. Pidämme myös ongelmallisena, ettei omavastuukorko edelleenkään seuraa automaattisesti yleisen korkotason muutoksia, vaan määräytyy poliittisten päätösten mukaan.

Mielestämme korkotuen tulisi huomioida joustavasti yleisen korkotason muutokset. Tämän vuoksi esitämme mallia, jossa korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemän peruskorkoon lisättäisiin kiinteä marginaali, esimerkiksi 0,5 prosenttia. Tällöin korkotuen omavastuukorko määrittyisi peruskoron ja kiinteän marginaalin perusteella. Mallissa korkotuki seuraisi aina vuosittain yleistä korkotasoa. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. Korkotukijärjestelmän sosiaalinen luonne huomioiden tällaiselle korkotukimallille on kuitenkin asetettava kohtuullinen enimmäisomavastuukorko, joka voisi olla 4,5 prosenttia. Tällöin tilanteessa, jossa peruskorko olisi enemmän kuin 4,0 prosenttia ja marginaali kiinteä 0,5 prosenttia, korkotukilainoista ei kuitenkaan perittäisi korkeampaa omavastuukorkoa kuin 4,5 prosenttia.

Ehdotamme myös, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi esitämme 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. 10 vuoden korkotukimallissa korkotukea maksetaan koko laina-ajalle ja se on tasoltaan vakio.

Pidämme hyvänä, että uudistuksessa palautettaisiin mahdollisuus korjauksiin varautumiseen. Tämä ei toki lisää valtion tukea, vaan tarkoittaa vain aiemmin säädetyn 1.8.2018 tai myöhemmin lainoitettujen kohteiden varautumiskiellon korjaamista. Korjauksiin varautuminen kuuluu hyvään kiinteistönpitoon ja tasoittaa asumiskustannusten kehittymistä.

Katsomme, että lain tulisi sallia korjauksiin varautumiseksi kerättyjen varojen käyttäminen uudistuotannon ja peruskorjausten korkotukilainan omarahoitusosuuden kattamiseen. Näiden varojen käyttäminen uudistuotannon lainoitukseen olisi perusteltua erityisesti niillä alueilla, joilla uudistuotantoon ei ole saatavilla avustuksia, ja yhteisön omat varat ovat vähäiset.

Esitämme, että pitkissä korkotukilainoissa (sekä rakentamis- että perusparannuslainat) otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan. Joidenkin vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden kannalta voisi olla perusteltua, että nykyisen lainanlyhennysohjelman rinnalle luotaisiin vaihtoehtoinen, tasalyhenteinen lainanlyhennysohjelma. Tasalyhenteisessä ohjelmassa vuosittainen lainanlyhennys olisi 2,5 prosenttia. Tasalyhenteisessä ohjelmassa koron osuus olisi alussa suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä olisi aina vakio. Esitysluonnoksen perustelujen

mukaan tasalyhenteinen malli nostaisi kohtuuttomasti vuokria alkuvaiheessa, kun korkoa maksetaan koko jäljellä olevasta lainamäärästä. Huomautammekin, että tämä vaihtoehtoinen lainanlyhennysohjelma sopisi erityisesti yhtiöille, joilla on paljon takapainotteisia arava- ja korkotukilainoja ja joka haluaa ajallisesti tasapainottaa lainasalkkunsu lyhennyksiä. Tällöin lainan lyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisättäväksi korkotukilainan hyväksymisen yleisiä edellytyksiä koskevaan 4 §:ään vaatimus siitä, että tuettavien kohteiden on oltava energiatehokkaita ja että niiden tulee edistää ympäristöystävällistä ja kestävä elintapaa. Perustelujen mukaan korkotukilakiin lisättäisiin tällä muutoksella edellytyksiä, jotka jo tällä hetkellä sisältyvät ARA:n rakennus- ja suunnitteluoppaaseen.

Asuntosäätiö vastustaa ehdotettua muutosta ja vaatii sen poistamista lakiesityksestä. Katsomme, että ehdotetulla säännöksellä ohjataan rakentamista. Korkotukilaissa tulee keskittyä kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksen ohjaamiseen ja toimintaa ohjaavien muiden periaatteiden sääntelyyn, kuten vuokranmääritykseen ja asuntoja koskeviin rajoituksiin. Vaikka energiatehokkuuden lisääminen asuntokannassa on tärkeä tavoite, siitä ei ole perusteltua eikä tarkoituksenmukaista säätää korkotukilainsäädännössä. Lainsäädännön selkeydenkin nimissä energiatehokkuuden lisäämistä tulee ohjata yleisellä rakentamista koskevalla sääntelyllä.

Uhkasakko ja muut sanktiot

Asuntosäätiö katsoo, että valvonnan tehokkuuden kannalta on oltava käytössä sanktiokeino, ja luonnoksen mukainen uhkasakko on siten perusteltu. Uhkasakosta säädettäisiin korkotukilain 39 §:ssä, ja sen mukaan, jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille korkotukilaissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, ARA tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. ARA tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

Esitysluonnoksen mukaan lyhyttä korkotukilainaa koskevassa laissa olevaa seuraamusmaksun määräytymistä muutetaan. Seuraamusmaksu on voimassa olevassa laissa määritelty niin, että se saa olla enintään yksi prosentti yhteisön jäljellä olevasta korkotukilainan yhteismäärästä. Esitysluonnoksessa seuraamusmaksun määräksi esitetään 5 000–50 000 euroa. Perusteluissa todetaan, että voimassa olevan lainsäädännön mukaisen seuraamusmaksun määrän voidaan arvioida nousevan potentiaalisesti kohtuuttoman suureksi tapauksissa, jossa yhteisöllä on paljon jäljellä olevia lainoja, vaikkakin ARA:lla on mahdollisuus kohtuullistaa seuraamusmaksua.

Huomautamme, että voimassa olevassa lainsäädännössä seuraamusmaksu määrittyy lyhyessä korkotukilaissa ja asumisoikeuslaissa samalla tavalla. Lisäksi asumisoikeuslain mukainen seuraamusmaksu voi todellisuudessa muodostua huomattavasti korkeammaksi, koska maksun suuruus määräytyy asumisoikeusyhteisöjen koko jäljellä olevan korkotukilainan määrän mukaan. Lyhyellä korkotukilainalla toteutettuja kohteita on yhteisössä yleensä määrällisesti vähemmän, ja tästä syystä seuraamusmaksu jää pienemmäksi. Asuntosäätiö on asumisoikeuslain uudistusta koskeneissa lausunnoissaan kritisoinut seuraamusmaksun määräytymisperusteita, koska ne johtavat todella korkeisiin seuraamusmaksuihin. Painotamme edelleen, että asumisoikeuslain mukaisen seuraamusmaksun euromäärät voivat nousta todella korkeiksi ja johtaa asumisoikeusyhteisön konkurssiin.

Asumisoikeusyhteisöillä ei ole merkittäviä varoja, joilla ne voisivat kattaa seuraamusmaksun. Voimassa olevan lainsäädännön mukainen seuraamusmaksu vahingoittaa siten myös asumisoikeuden haltijoita, koska sen määrääminen aiheuttaa asumisoikeusyhteisölle vakavia taloudellisia ongelmia. Pidämme edelleen näin ankaraa ja korkeaksi muodostuvaa seuraamusmaksua epätarkoituksenmukaisena. Lisäksi katsomme, ettei ole perusteltua säätää seuraamusmaksun suuruudesta eri tavalla lyhyessä korkotukilaissa ja asumisoikeuslaissa, huomioiden erityisesti asumisoikeuslain mukaiset ikuiset rajoitukset.

Asuntosäätiö vaatii, että asumisoikeuslain 105 § muutetaan niin, että seuraamusmaksun suuruus on lyhyttä korkotukilakia vastaavasti 5000-50000 euroa.

Autopaikkatonttien vakuusjärjestelyt

Kannatamme esitettyä säännöstä korkotukilainaan liittyvien erillisten autopaikkojen vakuudesta vähäisin täsmennyksin. Korkotukilain vakuutta koskevaan 30 §:ään esitetään lisättäväksi uutta momenttia, jonka mukaan, mikäli korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, ARA:n ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Mikäli erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset. Pidämme esitettyä säännöstä hyvänä, koska vastaavat järjestämiskorjaukset pysäköintipaikkojen osalta ovat entistä yleisempiä. Varsinkaan isompia korttelikokonaisuuksia toteutettaessa autopaikkajärjestelyistä ei kuitenkaan yleensä perusteta erillisiä rasitteita, vaan ne otetaan osaksi laajempaa yhteisjärjestelysopimusta, joka rekisteröidään. Tämä tulisi huomioida laissa lisäämällä puheena olevaan 30 §:n uuteen momenttiin maininta yhteisjärjestelysopimuksesta esim. seuraavasti ”...ARA:n ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite, mikäli pysäköinnistä on sovittu rekisteröitävässä yhteisjärjestelysopimuksessa tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva.”

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Esitysluonnoksessa todetaan, että asukasvalintaa on perustuslakivaliokunnan kannan mukaisesti pidettävä julkisena hallintotehtävänä vastaavasti kuin asumisoikeuslain mukaista asukasvalintaa. Tästä syystä jatkossa myös korkotuki- ja arava-asuntojen asukasvalinnassa noudatetaan virkavastuuta ja sovelletaan hallinnon yleislakeja. Korkotukilakiin ehdotetaan uutta 41 a §:ää, jonka mukaan korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.

Huomautamme, että virkavastuu ja hallinnon yleislakien soveltaminen lisäävät hallinnollista työtä sekä vuokratalo- että asumisoikeusyhteisöissä. Hallinnollinen työ ja mahdollinen asukasvalinnan uudelleenorganisointi lisäävät kustannuksia ja vaikuttavat siten asumiskustannuksiin.

Olemme samaa mieltä perusteluissa esitetyissä arvioissa asukasvalinnasta julkisen hallintotehtävän ja tosiasiallisen hallintotoiminnan väliin sijoittuvana toimintana. Koska asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä ei ole määriteltävissä tarkkarajaisesti, vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöt tarvitsevat koulutusta ja ohjausta hallinnon yleislakien soveltamiseen.

Asumisen palvelullistuminen

Esitysluonnoksen mukaan ympäristöministeriö ohjaa ARA:a päivittämään ohjeistustaan asumiseen kiinteästi liittyvien ja oheispalveluiden kohtuullisten perusmaksujen sisällyttämisestä vuokraan. Asuntosäätiö kannattaa esitettyä tapaa huomioida palvelullistuminen omakustannusvuokran määrityksessä. Katsomme, että se mahdollistaa joustavuuden ja saattaa ainakin joidenkin palveluiden kohdalla pienentää merkittävästi rakentamisvaiheen investointikustannusta (esim. autopaikkainvestoinnit). Lisäksi huomautamme, että oheispalvelujen, kuten yhteiskäyttöautojen tarjoaminen asukkaille on käytännössä mahdollista vain, jos niiden kohtuulliset perusmaksut voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan.

Muita kehittämissuhteita ja huomioita

Edellä jo esitettyjen muutosehdotusten lisäksi Asuntosäätiöllä on korkotukimallin kehittämiseen seuraavat ehdotukset:

Liikehuoneistojen rahoittaminen

Erytisesti kaupunkien tiiviimmillä alueilla asemakaavoissa asuntotonttienkin rakennusoikeudesta osa osoitetaan usein käytettäväksi liikehuoneistojen rakentamiseen. Näillekin alueille halutaan valtion tukemaa asuntotuotantoa. Sen kannalta liikehuoneistorakentamista koskeva vaade muodostaa rahoituksellisen haasteen, koska näitä investointeja ei saa rahoittaa korkotukilainalla ja koska ARA-asuntojen rakennuttajien mahdollisuudet saada tarkoitukseen markkinaehtoista rahoitusta ovat huonot muun muassa vakuuksien riittämättömyyden vuoksi. Jotta varmistettaisiin, että ARA-tuotantoa voidaan toteuttaa myös kaupunkien parhaille paikoille, esitämme, että liikehuoneistojen rahoittaminen korkotukilainoilla tehtäisiin rajoitetusti mahdolliseksi. Rahoittaminen voitaisiin rajata tilanteisiin, joissa liikehuoneiston toteuttaminen on kaavan mukaan välttämätöntä, eikä ARA-tuotanto lähialueelle ole muuten mahdollista.

Vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiön jälkilaskelmien laatimisvelvoite

Asumisoikeusyhteisöillä on ollut velvollisuus laatia jälkilaskelma vuodesta 2011 alkaen ja vuokrataloyhteisöille velvollisuus tuli tilikaudesta 2017 lukien. Jälkilaskelma on laadittava koko yhteisön osalta sekä tasausryhmittäin. Jälkilaskelmassa tulee esittää tilikauden aikana vuokralla katetut erät, perusparannuksiin kerätyt varat sekä rahoitusylijäämä tai -alijäämä.

Asuntosäätiö on pitänyt vaatimusta jälkilaskelman laatimisesta tarpeettomana ja hallinnollisesti erittäin raskaana ylimääräisenä työnä, sillä yhtiöt joutuivat jo ennen jälkilaskelmien tekemistä liittämään tilinpäätöksiinsä rahoituslaskelman, joka sisältää käytännössä samat tiedot kuin jälkilaskelma. Jälkilaskelman lisäarvo on olematon. Jälkilaskelmat aiheuttavat myös Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskukselle (ARA) merkittävää lisätyötä.

Ilman jälkilaskelmaakin vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiön edustaja voi selventää rahoituslaskelman tietoja asukkaille esimerkiksi asukastoimikunnan kokouksessa. Rahoituslaskelman laadinnassa noudatetaan kirjanpitolautakunnan määrittämiä laskentatapoja ja se on vertailukelpoinen eri yhtiöiden osalta.

Edellä olevaan perustuen esitämme, että esitysluonnosta muutetaan niin, että korkotukilain 13 c §:n ja aravarajoituslain 7 c §:n sekä asumisoikeuslain 51 §:n säännöksiä muutetaan niin, että kategorinen jälkilaskelmien laatimisvelvoite poistetaan omakustannusperiaatetta noudattavilta vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiltä. Lisäksi asumisoikeusyhteisöiltä tulisi poistaa myös asumisoikeuslain 51 §:n mukainen velvollisuus käyttövastikkeen määräytymislaskelman laatimisesta. Sen sijaan yksittäistapauksissa ARA:lle tulisi antaa edelleen mahdollisuus pyytää vuokrataloyhteisöltä koko yhteisön ja tasausryhmittäiset jälkilaskelmat tarkastettavaksi.

Korkotukilainojen vakuuksien hallinta Valtiokonttorille

Nykyisin korkotukilainoissa vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiö lainanottajana antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet pankille. ARA-tuotannossa ensisijaisena vakuutena tulee olla vähintään 1,2-kertaiset lainan pääomasta olevat kiinteistön kiinnitysvakuudet. Tämän lisäksi korkotukilainoihin tulee valtion täytetäkaus enintään 95 prosentin osuudelle. Monille pankeille nämä vakuusjärjestelyt ovat käytännössä ongelmallisia hallita ja siten hyväksyä. Lisäksi nykyinen vakuusmalli estää Suomessa Euroopan Investointipankin rahoituksen hyödyntämisen ARA-tuotannossa.

Pankin pitää arvostaa suhteessa alueen markkina-arvoon vakuutena olevat kiinteistöt säännöllisin väliajoin. Tämä on suuritöistä ja oikean markkinahinnan ja arvostuksen tekeminen on monessa tapauksessa vaikeaa. Pankin on tehtävä kustakin lainasta arvio luottotappion mahdollisuudesta ja sen jälkeen laskettava kuinka paljon niihin on laskennallisesti varattava pääomaa. Mitä pidempi laina-aika sitä monimutkaisempaa arvioiden tekeminen on. Tämä myös lisää laskennallisesti pankilta vaadittavan pääoman määrää. Nämä ovat näkemyksemme mukaan keskeisimmät syyt siihen, miksi useat liikepankit eivät ole halukkaita myöntämään pitkäaikaisia korkotukilainoja kilpailukykyisillä marginaaleilla.

Tämän ongelman ratkaisemiseksi Asuntosäätiö ehdottaa, että korkotukilainojen vakuuskäytäntöä muutettaisiin siten, että vuokratalo- tai asumisoikeusyhtiö antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet Valtiokonttorille ja valtio antaa omavelkaisen takauksen luotonantajalle. Valtion kannalta takausvastuiden euromäärä ei muuttuisi mitenkään tämän muutoksen johdosta. Valtiokonttorissa on osaamista ja kokemusta kiinteistövakuuskannan hoitamisesta aravalainojen osalta, joten tehtävä sopisi nimenomaisesti Valtiokonttorille.

Pankkien kannalta vakuuskäytännön muutos olisi iso:

Valtion omavelkainen takaus lainoille parantaa pankkien taseen laatua, jolla on vaikutusta mahdollisesti niiden omaan luottorisktiin ja varainhankintaan. Luotonmyöntöprosessi nopeutuisi ja helpottuisi sekä vähentäisi vakuuksiin liittyvää työtä pankissa. Pankkien ei tarvitsisi tehdä jatkuvaa kiinteistöjen vakuusarvolaskentaa. Samoin muiden regulaation mukaiset laskelmat luottotappiotodennäkyisyyksistä ja niihin kohdistettavista pääomista helpottuisivat.

Asiakkaan maksukyvyttömyystilanteessa pankki voisi periä saatavansa suoraan Valtiokonttorilta. Pankin ei tarvitsisi lähteä pitkään realisointiprosessiin ja aikataulut olisivat pankin itsensä määrittelemät. Pankkien valvonnan kannalta tämä olisi myös positiivinen muutos.

Korkotukilainoissa mahdollisuus lyhyempään rahoitukseen

Nykyinen korkotukilainsäädäntö lähtee siitä, että rahoituslaitoksen tulee sitoutua kohteen rahoitukseen koko korkotukilaina-ajaksi. Ainoastaan korkotukilainojen koron ajoittainen tarkistaminen on sallittua. Tämä on vähentänyt rahoituslaitosten kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen ja vähentänyt kilpailua rahoituksesta. Rahoituksen saatavuuteen liittyy ongelmia tällä hetkellä jopa 20 vuoden takauslainoissa.

Jos aiemmin kuvattu vakuuskäytännön muutos toteutettaisiin, se avaisi mahdollisuuden muuttaa myös korkotukilainoissa laina-aikaa siten, että rahoituslaitos voisi antaa esimerkiksi 15 vuodeksi kerrallaan tarjouksen rahoituksesta. Tämän jälkeen rahoitus on mahdollista kilpailuttaa uudestaan. Lyhyemmän rahoituksen osalta kilpailu rahoituksessa toimii tälläkin hetkellä.

Asuntosäätiö esittää, että pitkissä korkotukilainoissa laina-aikaa muutetaan siten, että rahoituslaitokset voisivat jatkossa antaa tarjouksen rahoituksesta 15 vuodeksi kerrallaan nykyisen koko laina-ajan sijaan.

Joukkovelkakirjalainoitus mahdolliseksi ARA-tuotantoon

Pääomamarkkinoilla liikkuu paljon rahaa. Yksi pääomamarkkinoiden rahoitusinstrumentti on joukkovelkakirjalaina. Joukkovelkakirjalaina on useaan pienempään osuuteen jaettu velka. Joukkovelkakirjalainalla lainan liikkeellelaskija hakee suurelta joukolta sijoittajia rahaa ja sitoutuu maksamaan velan takaisin tiettyinä päivämäärinä. Joukkovelkakirjalainat voivat olla joko vakuudettomia tai vakuudellisia. ARA-tuotannossa kiinteistöt olisi helppo asettaa lainan vakuudeksi.

Joukkovelkakirjalainat ovat hyvä rahoitustuote erilaisten suurempien investointien rahoittamiseen. Nykyinen korkotukilainsäädäntö kuitenkin estää ARA-tuotannon rahoittamisen joukkovelkakirjalainoilla, sillä rahoittajana korkotukilainoissa voi tällä hetkellä olla vain luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Joukkovelkakirjalainat mahdollistaisivat vuokratilayhtiöille niiden rahoituksen hajauttamisen.

Joukkovelkakirjalainoilla esimerkiksi Y-Säätiö sr on hankkinut rahoitusta muuhun kuin 40 vuoden korkotukilainoilla toteutettavaan asuntotuotantoon.

Asuntosäätiö esittää, että korkotukilainsäädäntöä muutetaan siten, että siinä tulisi mahdollistaa joukkovelkakirjalainojen käyttö ARA-tuotannon rahoittamisessa.

Kuntien takauskeskukselle mahdollisuus taata joukkovelkakirjalainoja

Kuntien takauskeskus turvaa ja kehittää kuntien varainhankintaa. Takauskeskus voi myös myöntää takauksia sellaiselle varainhankinnalle, jota käytetään antolainaukseen valtion tuella rakennettavalle asuntotuotannolle.

Jos aiemmin kuvattu joukkovelkakirjalainoitus mahdollistettaisiin valtion tuella rakennettavassa asuntotuotannossa ja jotta lainojen ehdot saataisiin kilpailukykyisiksi, niille tarvittaisiin takaus. Kuntien takauskeskus voisi toimia tällaisten joukkovelkakirjalainojen takaajana. Tämä ei taas onnistu ilman, että Kuntien takauskeskuksesta annettua lakia muutettaisiin niin, että Kuntien takauskeskus voisi antaa takauksen joukkovelkakirjalainoille. Jotta asia olisi Kuntien takauskeskuksen kannalta kiinnostava, tulisi tällaisten joukkovelkakirjalainojen tapauksissa Kuntien takauskeskukselle antaa mahdollisuus kerätä lainoista kohtuullinen takausmaksu.

Ehdotamme selvitettäväksi voitaisiinko Kuntien takauskeskuksesta annettua lakia muuttaa niin, että Kuntien takauskeskus voisi antaa takauksen joukkovelkakirjalainoille tai muille emissioille takausmaksua vastaan.

Valtion riskienhallinta

Valtion riskienhallinta on noussut viime vuosina valtion harjoittaman asuntopolitiikan yhdeksi korostetun keskeiseksi tavoitteeksi. Vaikka on luonnollisesti ymmärrettävää, että valtio harjoittaa riskienhallintaa arava- ja korkotukilainoihin liittyen, on riskienhallinnan korostamisessa menty liian pitkälle.

Erilaiset, riskienhallinnan nimissä tehdyt tiukennukset tarkoittavat käytännössä sitä, että kohtuuhintaista asuntotuotantoa ei voida käytännössä lainoittaa kuin kasvukeskusalueille ja poikkeustilanteissa positiivisen rakennemuutoksen alueille. Lisäksi erityisryhmien asuntotuotantoa voidaan toteuttaa perustellusta syystä myös muualle kuin kasvukeskusalueille. Edellä kuvatut linjaukset koskevat uudistuotannon lisäksi myös peruskorjauksia.

Vuosittain valtioneuvoston hyväksyvän korkotukilainoituksen käyttösuunnitelman mukaan korkotukilainoitusta tulee pääsääntöisesti pidättäytyä myöntämästä kasvukeskusten ulkopuolelle muissa tapauksissa kuin 1) erityisryhmien kohteissa, 2) rakennemuutospaikkakunnille (muuttotappiopaikkakunnalle syntyy uusia työpaikkoja jonkin suuren investoinnin yhteydessä) ja 3) osana kunnan sitoutumista asuntokannan sopeuttamiseen. Käyttösuunnitelman mukaan näissäkin

tapauksissa tulee varmistua, että valtion riskit eivät kasva ja että tuettaville asunnoille on paikkakunnalla pitkäaikainen tarve.

ARA:n, Valtiokonttorin ja Suomen kuntaliitto ry:n syksyllä 2019 antamissa ohjeissa todetaan, että korkotukilainoitusta voidaan osoittaa vain alueille, joilla:

1. on vähintään ennallaan säilyvä tai kasvava väestönkehitys
2. ei ole pysyvästi tyhjillään ARA-asuntoja
3. asuntojen voidaan arvioida säilyvän käytössä pitkälle tulevaisuuteen
4. uustuotannon hinta- ja vuokrataso ei ylitä vallitsevaa tasoa
5. asuntomarkkinariskin ei arvioida edelleen kasvavan

Lisäksi edellä mainitussa ohjeessa todetaan, että ARA voi edellyttää kunnalta omavelkaista takausta korkotukilainoituksella toteutettavaan uudis- tai peruskorjaushankkeeseen. Tämä siirtää valtion hallinnoimassa lainoitusjärjestelmässä riskejä pois valtiolta kunnille. Tämä järjestely ei ole asianmukainen.

Edellä kuvatut linjaukset ovat johtaneet siihen, että uutta, energiatehokasta, esteetöntä ja modernia ARA-asuntokantaa on hyvin vaikea rakentaa kasvukeskusten ulkopuolelle. Koska näille alueille eivät myöskään yksityiset toimijat rakennuta asuntoja, tarkoittaa tilanne sitä, että asuntomarkkinoiden polarisaatio lisääntyy entisestään. Alueiden elin- ja pitovoiman vahvistamiseksi tulisi sallia rajattu ARA-asuntojen uudistuotanto ja peruskorjaus myös kasvukeskusten ulkopuolella. Tämä mahdollistaisi sen, että myös väestöltään väheneville alueille olisi mahdollisuus saada energiatehokasta, esteetöntä ja modernia asuntokantaa. Lisäksi olemassa olevan ARA-asuntokannan peruskorjaus edellä kuvatuista syistä on välttämätöntä.

Kasvukeskusten ulkopuolella sijaitseville kiinteistöille myös muun kuin korkotukilainoituksen saatavuus on erittäin heikkoa. Tämä johtuu kiinteistöjen matalista vakuusarvoista ja koskee siis myös muuta kuin ARA-asuntokantaa. ARA-toimijoille myös muun kuin korkotukilainoituksen saaminen on vaikeaa kasvukeskusten ulkopuolella.

Asuntosäätiö esittää, että valtioneuvoston vuosittain hyväksymää korkotukilainoituksen käyttösuunnitelmaa ja vuonna 2019 annettua ARA:n, Valtiokonttorin ja Suomen Kuntaliitto ry:n ohjetta kunnille kunnan takauksesta ARA-asuntotuotantoa varten muutetaan siten, että ylikorostettua valtion riskienhallintaa kevennetään niin, että se mahdollistaa nykyistä joustavammin ARA-asuntojen uudistuotannon ja peruskorjaamisen myös kasvukeskusten ulkopuolella.

Valtion asuntorahaston asema

Asuntosäätiö kannattaa vahvasti Valtion asuntorahaston säilyttämistä valtion budjetin ulkopuolisena rahastona. Tämä on välttämätöntä ainakin asuntopoliitiikan pitkäjänteisyyden turvaamiseksi, ja myös suhdannepoliittisista syistä erittäin perusteltua. Katsomme myös, että asuntorahastolle tulee etsiä uusia tulonlähteitä, jotka turvaavat rahaston perustehtävän, eli asunto-olojen kehittämistoimenpiteiden pysyväisluonteisen rahoittamisen. Näkemyksemme on, että rahaston varallisuus tulee käyttää erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon hyväksi.

Espoossa 29. heinäkuuta 2022

Asuntosäätiö sr -konserni

Esa Kankainen

Toimitusjohtaja

Petäjä Eva
Asuntosäätiö sr