

Asia: VN/21328/2021

## **Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

ASIA: LAUSUNTO PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVOISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ DNRO VN/21328/2021

Y-Säätiö konsernin lausunto ympäristöministeriölle pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista:

Lausunnonantajasta

Y-Säätiö on konserni on yleishyödyllinen yhteisö joka rakennuttaa ja vuokraa kohtuuhintaisia Aravavuokra-asuntoja. Säätiö omistaa yli 12.000 aravavuokra-asuntoa eri puolilla Suomea. Y-Säätiöllä on myös huomattava erityisryhmille suunnattu asuntokanta johon kuuluu noin 5000 asuntoa, jotka on rahoitettu aravalainoilla ja Stean avustuksilla. Kokonaisuudessaan Säätiökonserni omistaa yli 18.000 asuntoa.

Yleiset kommentit

Muistiossa todetaan, että asuntopoliittisen kehittämisohjelman linjaukset otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan nyt toteutettavassa pitkän korkotukimallin kehittämisessä, mutta kehittämisohjelman linjauksia toteutetaan myös tulevina vuosina. Y-Säätiö katsoo, että toimijoiden kannalta olisi tarkoituksenmukaisempaa tehdä lukuisia uudistuksia kerralla ja päivittää korkotukilainsäädäntöä kattavasti.

Muistion mukaan hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle syksyllä 2022. Y-Säätiö pitää tärkeänä mahdollisimman nopeaa valmistelua, jotta uudistukset saadaan voimaan mahdollisimman pikaisesti.

Y-Säätiö pitää erittäin tärkeänä, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuus vuodelle 2022 nostettiin 1,95 miljardiin euroon. Y-Säätiö toivoo, että hyväksymisvaltuus tulee säilyttää vähintään nykyisellä tasolla myös tulevina vuosina, ottaen huomioon vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudistuotantotavoitteet sekä peruskorjaustarpeet. Valtion tuella rakennetuissa asumisoikeusasunnoissa on ns. pysyvät kohteiden käyttöä, luovutusta ja tuotontuloutusta koskevat rajoitukset.

Korkotukilainavaltuuden tasoa arvioitaessa on myös otettava huomioon nykyisissä MAL-sopimuksissa oleva tavoite ARA-tuotannon osuuden kasvattamisesta 35 prosenttiin kokonaisasuntotuotannosta.

Edellä mainittuihin syihin perustuen Y-Säätiö toivoo, että korkotukivaltuus tulee säilyttää vähintään nykyisellä tasolla koko 2020-luvun ajan, jotta valtuus riittää sekä uudistuotannon tarpeisiin että kattamaan peruskorjausten kasvavan määrän.

Y-Säätiö kannattaa voimakkaasti Valtion asuntorahaston (VAR) säilyttämistä valtion budjetin ulkopuolisena rahastona myös jatkossa. Perustelemme tätä asuntopoliittikan pitkäjänteisyyden turvaamisena ja myös suhdannepoliittisista syistä. Esimerkiksi hallituskausien 2007–2011 ja 2011–2015 aikana VAR:n asema valtion budjetin ulkopuolisena rahastona mahdollisti merkittävien asunto- ja suhdannepoliittisten toimien tekemisen.

Tuen määrän lisääminen

Y-Säätiö pitää tärkeänä, että tuen määrää korkotukimallissa lisätään. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tulisi pitkien rajoitusten vastapainona olla riittävästi valtion tukea. Korkotukijärjestelmässä ongelma ei ole rajoitusten kesto, vaan tuen puute. Hallitusohjelman mukaan

tuen määrää lisätään pitkässä korkotukimallissa. Y-Säätiöllä on tuen määrän lisäämiseen ja korkotukimallin kehittämiseen useita ehdotuksia.

#### Tuen lisääminen pitkässä korkotukimallissa

Y-Säätiö kannattaa korkotuen maksuajan pidentämistä nykyisestä 30 vuodesta. Y-Säätiö esittää, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen kesto pidennetään koko 40 vuoden rajoitusajan mittaiseksi uudistuotantolainoissa ja 30 vuoden mittaiseksi peruskorjauslainoissa. Y-Säätiö myös ehdottaa, että pitkässä korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi Y-Säätiö esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta, joka olisi siis vakio koko rajoitusajan. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle.

Y-Säätiö pitää välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukimallissa sallitaan uudelleen korjauksiin varautuminen. Y-Säätiö katsoo, että nykyinen korjauksiin varautumisen kieltäminen 1.8.2018 tai sen jälkeen myönnettyillä korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa ja niiden kohteiden omakustannusperiaatteella kerättävissä vuokrissa ja käyttövastikkeissa on ollut vahingollinen hyvälle kiinteistönpidolle. Vuokratulo- ja asumisoikeusyhtiöille tulee palauttaa mahdollisuus varautua korjauksiin kohtuullisesti osana omakustannusperiaatetta. Korjauksiin varautuminen takaisi asukkaille tasaisemman asumiskustannusten kehityksen. Korjauksiin varautumisessa tulisi myös sallia korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen perusrakennuslainan omarahoitusosuuden kattamiseen.

Y-Säätiö esittää että otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan, jossa vuosittainen lainanlyhennys olisi 2,5 prosenttia. Koron osuus olisi alussa suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä olisi aina vakio. Tällöin lainan lyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua.

Korkotuen tulisi huomioida yleiset korkotason muutokset ja toiminnan sosiaalisen luonteen vuoksi siinä tulisi olla enimmäisomavastuu.

Y-Säätiö esittää lisäksi pohdittavaksi, tulisiko korkotukijärjestelmän kannustaa nykyistä paremmin esimerkiksi parempien tukien kautta hiilineutraalien tai hiiltä sitovien ARA-kohteiden rakennuttamiseen ja peruskorjaamiseen

#### Rahoituslaitosten intressien lisääminen ARA-tuotannon rahoittamiseen

Pankkien mahdollisuuksia ARA-tuotannon rahoittamiseen tulee lisätä. Nyt ARA-tuotannon rahoittajia on käytännössä kaksi eikä kilpailua juurikaan ole.

Korkotukilainoissa tulisi olla mahdollisuus muuttaa laina-aikaa siten, että pankki voisi antaa tarjouksen rahoituksesta esimerkiksi 15 vuodeksi kerrallaan. Tämän jälkeen rahoitus olisi mahdollista kilpailuttaa uudestaan.

Pankeilta saadun palautteen mukaan korkotukilainojen vakuuksien hallinta on muodostunut pankeille niin vaikeaksi ja suuritöiseksi, että niiden ei kannata tarjota korkotukilainoja. Vakuuksien hallinnan voisi siirtää pois pankeilta esimerkiksi Valtiokonttorille, jolle vuokrataloyhtiö voisi antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet ja valtio puolestaan antaa takauksen luotonantajalle.

Y-Säätiö esittää, että korkotukilainsäädäntöä muutetaan siten, että siinä mahdollistettaisiin joukkovelkakirjalainojen ja muiden emissioiden käyttö ARA-tuotantoon. Kansainvälisillä pääomamarkkinoilla liikkuu paljon pääomia. 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 vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöille yhden keinon niiden rahoituksen hajauttamiseen.

#### Pysäköinnin rahoituksen ongelmakohtien ratkaiseminen

Y-Säätiö katsoo, että lainsäädännön tulee edelleen mahdollistaa myös pysäköintiyhtiöiden ja muiden vastaavien toimijoiden järjestämä pysäköinti. Jos pysäköinnin järjestämisen osalta asetetaan tiukkoja ehtoja, se voi tarkoittaa, ettei ARA-kohteita voida jatkossa toteuttaa kaikille alueille. Pysäköintiyhtiöt voivat kunnan ja hankkeessa mukana olevien muiden tahojen kannalta olla tarkoituksenmukaisin tapa järjestää asia. Y-Säätiö kuitenkin huomauttaa, että kaikissa tapauksissa pysäköinnin järjestäminen tällä tavalla ei ole mahdollista. ARA-lainsäädännön tehtäviin ei tule kuulua pysäköinnin järjestämistävän tarkempi sääntely. Myöskään ARA-toimijoilla itsellään ei ole päätäntävaltaa kohteidensa pysäköinnin toteuttamistavasta. Tästä syystä pysäköinnin järjestämistavalle ei tule asettaa ARA-lainsäädännössä mitään ehtoja, sillä muutoin ARA-kohteiden toteuttaminen etenkin kasvukeskuksissa voi vaikeutua merkittävästi.

Asukasvalintaan tarvitaan lisää joustavuutta

Asukasvalintoja säädellään ja valvotaan jo nykyisellään tarkasti, eikä niihin tule lisätä hallinnollisia velvoitteita. Päinvastoin asukasvalintoihin on tarvetta lisätä joustavuutta ja harkintaa yhtiön ja paikallisten asuntomarkkinoiden tilanteen mukaan.

Esitämme asukasvalintarajoituksiin lisättäväksi määräyksen, jonka mukaan asukasvalintarajoitukset ovat voimassa vain ensimmäiset 10 vuotta ja sen jälkeen vain sellaisissa kohteissa, joiden käyttöaste on kestäväällä tasolla, esimerkiksi vähintään 95 prosenttia. Mikäli kohteessa on toistuvaa tai jatkuvaa tyhjäkäyntiä, asukasvalintarajoituksia ei tarvitsisi noudattaa. Tämä olisi nopeasti muuttuvilla asuntomarkkinoilla järkevää niin vuokratyhtiön kuin asukkaiden näkökulmasta.

Asukasvalintoja tekevät pääsääntöisesti vuokratyhtiöt, eivät kunnat, yhtiö valitsee asukkaat ARA-määräysten mukaan ja kunta valvoo, että määräyksiä noudatetaan. Tämä roolitus on selkeä. Vuokratyhtiöille ei tule lisätä virkavastuita tai muita hallinnollisia velvoitteita, jotka koskevat kuntia.

Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin

Y-Säätiö esittää, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisessä ja korkotukilainan hyväksymisessä luovuttaisiin kunnan puollon edellyttämisestä. Muistion mukaan ARA:n tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. Y-Säätiö kyseenalaistaa kuulemisen hyödyllisyyden, koska käytännössä kuntiin ei toteuteta sellaisia ARA-kohteita, joille ei katsota olevan sijaintikunnassa kysyntää.

Sote-uudistuksen siirtymävaiheessa tulee huomioida ARA-palveluasunnot. Sote-uudistuksessa kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden vuokrasopimus on voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella on oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella. Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialue voi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, joita se toiminnassaan tarvitsee.

Jos ARA-palveluasuntoja jää siirtymäajan jälkeen käyttämättä ja tyhjilleen, tilanteen ratkaisemiseen täytyy osoittaa valtion tukea. Käyttöön voitaisiin ottaa esimerkiksi 100-prosenttinen erityisakordi, jolla voitaisiin kuitata kohteen jäljellä oleva arava- tai korkotukilaina. Vuokratyhtiöt ja niiden asukkaat eivät voi maksaa sote-uudistuksesta aiheutuvia kustannuksia ja tyhjien asuntojen ylläpito- ja pääomakustannuksia, vaan valtion on kannettava tästä taloudellinen vastuu.

Asumisen palveluita myös ARA-asukkaiden saataville

Perinteisten sauna-, pysäköinti- ja laajakaistapalveluiden lisäksi asumiseen tulee jatkuvasti uusia palveluita, esimerkiksi yhteiskäyttöautot ja postiautomaatit. Myös ARA-asukkaille tulisi voida tarjota monipuolisesti uusiakin asumisen palveluita, jotka ovat yleistyneet muussakin asuntotuotannossa. Kannatamme sitä, että tällaisten uusien palveluiden rakentaminen ja perustaminen voitaisiin kattaa omakustannusvuokrilla samoin kuin talosaunojen rakentaminenkin. Varsinaisesta palveluiden käytöstä asukkaat maksaisivat edelleen erillisen korvauksen.

Helsingissä 3.2.2022

Y-SÄÄTIÖ

Juha Kaakinen

Toimitusjohtaja

Kaakinen Juha  
Y-Säätiö sr