

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: Lausunto pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista

VIITE: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö dnro VN/21328/2021

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 osaomistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Näin toimien olemme voineet vaikuttaa siihen, että asuntoalueista tulee sosiaalisesti tasapainoisia asuinympäristöjä.

Asuntosäätiöllä on asumisoikeusasuntoja omistuksessaan 16 641 ja rakenteilla 239. Asokodit sijaitsevat 31 eri paikkakunnalla Suomessa. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on Suomen suurin asumisoikeusyhtiö, jonka omistuksessa on lähes puolet Suomen asumisoikeusasunnoista.

Lisäksi Asuntosäätiöllä on pitkän korkotuen vuokra-asuntoja omistuksessaan 605 ja rakenteilla 59. Vuokratodit sijaitsevat Espoossa, Helsingissä, Siuntiossa, Tuusulassa ja Vantaalla.

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

Kiitämme mahdollisuudesta tuoda esiin näkemyksemme lausuntopyyntöä tarkoittamasta asiasta ja toteamme lausuntonamme seuraavaa:

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 käyttövästikkeisiin 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.

Rahoituksen saatavuus

Nykyinen korkotukilainsäädäntö edellyttää, että rahalaitoksen tulee sitoutua kohteen rahoitukseen koko korkotukilaina-ajaksi. Rahalaitosten pääomavaatimuksia koskevan tiukentuneen sääntelyn vuoksi pitkä laina-aika on johtanut siihen, että ARA-tuotannon rahoitus on jo pitkään ollut pääosin yhden rahalaitoksen varassa. Kilpailun puute ja rahoituksen epäterve keskittyminen ovat omiaan lisäämään toiminnan riskejä ja kasvattamaan rahoituskustannuksia. Tämän vuoksi uuden korkotukimallin tulisi sen lisäksi, että se kannustaa asuntojen omistajia lisärakennuttamiseen, tehdä hankkeiden rahoittamisesta useammille rahalaitoksille mahdollista, ellei suorastaan houkuttelevaa.

Näkemyksemme mukaan tehokkain keino lisätä rahoittajien kiinnostusta korkotukilainoitukseen on laina-aikojen lyhentäminen nykyisestä tuntuvasti. Laina-ajan lyhentämiseen esimerkiksi 20 vuoteen tai jopa sen alle tulisi liittyä myös nykyisen vakuusjärjestelyn muuttaminen.

Nykyisin lainanottaja antaa kiinnitysvarauksen rahoittajalle, joka lisäksi saa valtiolta täytetakauksen enintään 95 %:lle lainasummasta. Monet rahalaitokset kokevat tämän vakuusmallin hankalaksi, koska pankin pitää määrääjain arvostaa vakuuskiinteistöt, arvioida luottotappioriski ja määritellä lainasta aiheutuva laskennallinen pääomavaatimus. Mitä pidempi laina-aika on, sitä vaikeampaa arvioiden ja laskelmien tekeminen on, sitä suuremmaksi pääomavaatimus kasvaa ja sitä enemmän vakuusjärjestelystä aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia. Ehdotammekin korkotukilainojen vakuuskäytäntöä muutettavaksi niin, että valtio antaa omavelkaisen takauksen luotonantajalle ja lainansaaja antaa kiinnitysvaraukset valtiolle sen mahdollisen takautumissaatavan turvaamiseksi. Tällä muutoksella ei olisi mitään vaikutusta valtion riskeihin, ja potentiaalisten rahoittajien kannalta se tekisi korkotukilainoituksesta merkittävästi nykyistä houkuttelevampaa.

Vakuusjärjestelyn yksinkertaistaminen edellä mainitulla tavalla loisi edellytykset mallille, jossa rahalaitokset voisivat jatkossa antaa tarjouksen rahoituksesta nykyisen koko laina-ajan sijaan esimerkiksi 15 vuodeksi kerrallaan. Tämän jälkeen rahoitus voitaisiin kilpailuttaa uudestaan.

Kannatamme suuntaviivamuistiossa esitettyä ajatusta, että ARA voisi hyväksyä joustavamman laina-ajan laajuudeltaan pienempiin tai kevyempiin perusparannushankkeisiin. Näissä pienemmissä lainoissa laina-aika voisi olla lyhimmillään vaikkapa 10 vuotta.

Tavoitteena tulee olla, että uusi korkotukilainsäädäntö sallisi nykyistä useampia vaihtoehtoisia tai toisiaan täydentäviä malleja ARA-tuotannon rahoittamiseksi. Uudistuksen tulisi mahdollistaa esimerkiksi Euroopan Investointipankin tarjoaman rahoituksen käyttäminen. Edellä mainittu vakuusjärjestelyn yksinkertaistaminen on välttämätön edellytys ARA-tuotannon EIP-rahoitukselle. Lisäksi tämän rahoituksen 25 miljoonan euron vähimmäisrajasta seuraa, että uuden korkotukimallin tulisi sallia useamman kohteen rahoituksen yhdistäminen.

EIP:n rahoitus edellyttää, että vähintään puolet rahoituksesta tulee muista lähteistä. Katsommekin, että rahoitusvaihtoehtojen lisäämiseksi uuden korkotukimallin tulisi mahdollistaa ainakin joukkovelkakirjalainojen, ja mahdollisesti muidenkin vastaavien rahoitusinstrumenttien, käyttäminen ARA-tuotannon rahoittamisessa. Joukkovelkakirjalainoitukseen tulisi liittyä joko valtion tai Kuntien takauskeskuksen takaus.

Rahoituksen saatavuuden kannalta olennaisinta on, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien nykyinen vuotuinen taso 1,95 miljardia euroa on jatkossa valtuuksien ehdoton vähimmäistaso. Vain siten voidaan ajatella vastattavan tavoitellun uudistuotannon ja välttämättömien perusparannusten rahoitustarpeisiin. Perusparannusten rahoitustarve koskee erityisesti asumisoikeusasuntoja, joihin

kohdistuvat kohteiden käyttöä, luovutusta ja tuotontuloutusta koskevat rajoitukset ovat pysyviä. Asumisoikeuskäytössä olevien kiinteistöjen vakuusarvot ovat pysyvistä rajoituksista johtuen erittäin matalia, eikä kohteiden korjaamiseen ole siksi saatavissa markkinaehtoista rahoitusta, vaan korjauksissa ollaan yksin korkotukilainoituksen varassa. 1990-luvulla valmistuneet noin 27 000 asumisoikeusasuntoa, mikä on yli puolet nykyisestä noin 52 000 asumisoikeusasunnon kannasta, ovat peruskorjauksissa. Näiden korjausten rahoitustarve on noin 200 miljoonaa euroa vuodessa koko 2020-luvun ajan. Korkotukilainavaltuuden tasoa arvioitaessa on myös otettava huomioon nykyisissä MAL-sopimuksissa oleva tavoite ARA-tuotannon osuuden kasvattamisesta 35 prosenttiin kokonaisasuntotuotannosta.

Muita huomioita

Pidämme välttämättömänä, että pitkässä korkotukimallissa sallitaan uudelleen korjauksiin varautuminen. Vastuullinen kiinteistönpito ja asumiskustannusten tasainen kehittyminen edellyttävät, että vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöille palautetaan mahdollisuus varautua korjauksiin keräämällä tähän varoja vuokrissa ja käyttövastikkeissa. Asumisoikeusasuntojen osalta tämä edellyttää asumisoikeuslain 34 §:n muuttamista. Korjauksiin varautumisen lisäksi tulisi myös sallia korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen perusparannuslainan omarahoitusosuuden kattamiseen.

Haluttaessa varmistaa, että ARA-rajoitusten alaisissa kohteissa korjauksiin kerätyt varat siirtyvät mahdollisessa luovutuksessa asuntojen mukana, asia on tarkoituksenmukaisimmin hoidettavissa luovutuskorvausta koskevaa sääntelyä muuttamalla. Muutos olisi tehtävissä varsin yksinkertaisesti määräämällä, että vuokrissa tai käyttövastikkeissa kerätyt korjausvarat siirtyvät aina asuntoihin liittyvänä varallisuutena luovutuksensaajalle.

Pidämme tärkeänä, että korkotukimallia uudistettaessa otetaan huomioon asumisen palvelullistuminen. Esimerkiksi erilaisten yhteiskäyttöpalveluiden perusmaksujen huomioimisen omakustannusperiaatteen mukaisessa vuokrassa tai käyttövastikkeessa tulee olla mahdollista. Asumiseen liittyvien palveluiden tarjoaminen on nykypäivää ja ARA-kohteiden asukkaille tulee voida tarjota muussakin asuntotuotannossa yleistyneitä palveluita.

Asukasvalinnan osalta pidämme ensiarvoisen tärkeänä, että valinnat ovat lähtökohtaisesti vuokratalo- tai asumisoikeusyhtiön tehtävänä. Tehtävään liittyvän virkavastuun vuoksi on kuitenkin luontevaa, että kuntaomisteiset yhtiöt voivat antaa asukasvalinnan omistajakunnan viranomaisten hoidettavaksi.

Korkotukilainan varsin takapainoinen lyhennysohjelma on luotu nopean inflaation oloissa. Vaikka sitä muutama vuosi sitten muutettiin hieman etupainoisemmaksi, on se edelleen vallitsevaan ja odotettavissa olevaan inflaatioon nähden epätarkoituksenmukainen. Lyhennysohjelman takapainoisuus johtaa siihen, että lainanhoitokulut nousevat nopeasti samaan aikaan, kun kohteen

peruskorjausten edellyttämät lisäinvestoinnit tulevat ajankohtaisiksi. Vuokrien ja käyttövastikkeiden tasaisen kehittymisen kannalta pidämme erittäin tarpeellisena, että korkotukilainan lyhennysohjelmaa muutetaan selvästi nykyistä etupainoisemmaksi. Lisäksi toivoisimme uudistukseen sisältyvän mahdollisuuden sopia myös tasalyhenteisestä korkotukilainasta.

Korkotukilainoituksessa törmätään hankaliin tilanteisiin, kun rahoitettavan kohteen autopaikoituksen toteuttamismalli estää autopaikkojen käyttämisen lainan vakuutena. Useimmiten tällainen tilanne syntyy, kun autopaikat sijoittuvat alueelliseen pysäköintilaitokseen, joka tontteineen on erillisen pysäköintiyhtiön omistuksessa. Tällaiset tyypillisesti asemakaavassa edellytetyt järjestelyt ovat erityisesti suurimmissa kaupungeissa varsin yleisiä, eikä rakennuttajalla ole mahdollisuutta niihin vaikuttaa. Autopaikoituksen kustannuksen osuus on usein 5-10 % kohteen hankinta-arvosta, ja jos tätä osuutta ei lainoideta, kohteen toteuttaminen käy monille ARA-asuntojen rakennuttajille helposti mahdottomaksi. Asuntosäätiö pitää erittäin tärkeänä, että asia huomioidaan uudessa korkotukimallissa esimerkiksi määrämällä, että autopaikoituksen lainaosuudelle ei edellytetä erillistä vakuutta, jos autopaikoituksen kustannukset alittavat tietyn, riittävän korkean (esim. 7 %) prosentuaalisen osuuden kohteen hankinta-arvosta. Vakuutta ei tulisi vaatia myöskään tilanteissa, joissa paikoitusoikeus rekisteröidään rasitteena, koska rasiteoikeudet lisäävät oikeutetun kiinteistön vakuusarvoa.

Erytyisesti 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-tuotanto 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.

Asuntosäätiö kannattaa vahvasti Valtion asuntorahaston säilyttämistä valtion budjetin ulkopuolisena rahastona. Tämä on välttämätöntä ainakin asuntopolitiikan 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 4. helmikuuta 2022

Asuntosäätiö sr -konserni

Esa Kankainen
Toimitusjohtaja

Petäjä Eva
Asuntosäätiö sr