

Asia: VN/21328/2021-YM-51

## **Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

SATO OYJ:N LAUSUNTO KOSKIEN HALLITUKSEN ESITYSTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN JA SIIHEN LIITTYVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

Yleistä

SATO Oyj (SATO) omistaa pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella ja Turussa n. 25 000 asuntoa ja on yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. SATO omistaa sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja että valtion pitkällä korkotuella rahoitettuja asuntoja.

SATO kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä koskien korkotukilainsäädännön uudistusta. SATOn mielestä hallituksen esityksen tavoite järjestelmän läpinäkyvyyden parantamiseksi sekä asukasvalintaa koskevien säännösten perustuslainmukaistaminen ja asukasvalinnan muutoksenhaun kehittäminen ovat lähtökohtaisesti hyviä ja kannatettavia.

Edellä sanotusta huolimatta SATOn näkemyksen mukaan hallituksen esitystä tulisi tarkastella kriittisesti tietyiltä osin. Asuntojen hintakehitykseen voidaan yleisen taloustieteen käsityksen mukaan vaikuttaa tehokkaasti ainoastaan mahdollistamalla riittävä asuntotuotanto, eli ohjaamalla kuntien maapolitiikkaa siten, että toteuttamiskelpoisia asemakaavoja asuntorakentamiseen on riittävästi. Tästä huolimatta hallituksen esityksen tavoitteena on korkosuojausten kautta lisätä tuetun asuntotuotannon toteutusta, vaikka sen vaikuttavuutta ei ole mahdollista osoittaa.

Korkoriskin ollessa kasvussa olisi SATOn näkemyksen mukaan hallituksen esityksessä tullut arvioida laaja-alaisemmin esitettyjen muutosten vaikuttavuutta ja tarkoituksenmukaisuutta.

SATOn mielestä on kannatettavaa, että hallituksen esityksessä on mahdollistettu myös muiden kuin kiinteistövakuuksien käyttö pysäköintiyhtiöiden toteutuksessa. Esitetyt muutokset eivät kuitenkaan ole riittäviä ja esitystä tulisi muuttaa, jotta pysäköinnin yhtiömuotoisella toteutuksella eri toimijat olisivat samanarvoisessa asemassa.

Näkemyksiä hallituksen esityksestä

Esityksen taloudellisten vaikutusten arviointi riittämätön

SATOn näkemyksenä on, että hallituksen esityksen taloudellisia vaikutuksia on arvioitu riittämättömästi etenkin siltä osin, kuin on kyse korkotukilainojen omavastuukoron alentamisen vaikutuksista.

Omavastuukoron pysyvä alentaminen tilanteessa, jossa on ilmeistä, että rahoituksen hinta on nousussa ja korkotaso nousee, johtaa tilanteeseen, jossa ehdotetulla korkotukimallin muutoksella tarjotaan merkittävä valtion tukema korkosuojaus ARA-toimijoille. Ehdotetun muutoksen taustalla oleva tavoite kohtuuhintaisen asuntotuotannon kasvattamisesta ja tuetun asuntotuotannon esteiden poistamisesta on ymmärrettävä. Tästä huolimatta SATOn käsityksen mukaan hallituksen esityksessä olisi tullut tarkastella ehdotuksen muutosta laajemmin sekä suhteuttaa sillä tavoiteltava hyöty sen negatiivisiin markkinavaikutuksiin etenkin muiden kuin erityisryhmien asuntotuotannon osalta ja valtion kustannusten kasvuun. Valtion tulisi puuttua toimiviin markkinoihin mahdollisimman vähäisessä määrin, ja mikäli valtio puuttuu toimiviin markkinoihin, tulisi toiminnan vaikutukset arvioida esitettyä laaja-alaisemmin ja huolellisemmin.

Vaikka kokotukimalli on vuokra-asuntojen rakennuttajille suunnattu tuki, on se samalla myös yksityishenkilöille osoitettu tukimuoto. Tuettu asuntotuotanto on pieni- ja keskituloisille suunnattu päällekkäinen tukimuoto yleisen asumistuen kanssa, eikä tuettu asuntotuotanto tukimuotona ole tasapuolinen. Tuki on sidottu tiettyihin rakennuksiin ja niissä kulloisellakin hetkellä vapaana oleviin vuokra-asuntoihin, joten se on luonteeltaan hyvin rajattu, sattumanvarainen ja selektiivinen. Tuki ei ohjaudu tasapuolisesti eikä tarveperusteisesti, koska tuen saaminen riippuu tarvehetkellä vapaana olevista asunnoista eikä tuen tarvetta arvioida kuin asunnon hakuhetkellä. Tuen tarpeellisuutta ei arvioida uudestaan, jolloin tuki on luonteeltaan pysyvä ja mahdollistaa tukimuodon ohjautumisen asukkaille, joille tuki ei ole olosuhteiden muuttumisen vuoksi tarpeellinen. -Asetettujen tavoitteiden vastaisesti tuettu asuminen johtaa yleistä asumistukea selkeämmin segregaaation voimistamiseen sen ohjautuessa rakennuskohtaisesti yleisen asumistuen kulkiessa tuensaajan mukana. Tukimuodolla

on siis myös negatiivisia ulottuvuuksia, jotka olisi SATOn näkemyksen mukaan tullut ottaa huomioon arvioitaessa tuen laajentamisesta saatavia hyötyjä.

Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa lienee todennäköistä olettaa, että omavastuukoron alentaminen hallituksen esityksessä kuvatulla tavalla tulee tosiasiallisesti toimimaan merkittävänä korkosuojausena, ja siten valtio puuttuu merkittävästi kilpailtuun toimialaan. Esimerkiksi 10 000 000 € hankkeessa 1 %-yksikön korkotason nousu aiheuttaa ensimmäisenä vuonna 100 000 € ylimääräisen kustannuksen. Pääkaupunkiseudulla rakentamiskustannus, tonttikustannus huomioiden, on arviolta keskimäärin 4 500 €/ask-m<sup>2</sup>. Mainittu 100 000 €:n korkokustannuksen nousu kohdennettuna asuinkerrosneliömetreille (10 000 000 €:n hankkeessa olisi 2 222 ask-m<sup>2</sup>) on 45 €/ask-m<sup>2</sup>/vuosi eli 3,75 €/ask-m<sup>2</sup>/kk. Tämä on määrä, jonka valtio maksaa tukena, mikäli omavastuukorkoa alennetaan pysyvästi ja korkotaso nousisi 1 %-yksikön yli omavastuukoron. Tuki vääristää kilpailua ja luo vääriä mielikuvia asumisen kustannuksista.

Etenkin edellä sanotuista lähtökohdista tarkasteltuna SATOn näkemyksen mukaan hallituksen esityksessä olisi tullut tarkastella nykyistä merkittävästi laaja-alaisemmin esitettyjen muutosten taloudellisia vaikutuksia sekä vaihtoehtoisia toteuttamistapoja.

#### Pysäköintiyhtiön osakkeiden vakuuskelpoisuus

SATO pitää positiivisena sitä, että hallituksen esityksessä on tunnistettu yhtiöitettävien pysäköintilaitosten rahoitukseen ja vakuuskelpoisuuteen liittyvät haasteet sekä pyritty ratkaisemaan ongelma. Esitetty malli on kuitenkin puutteellinen ja osin virheellinen ja sitä on syytä muuttaa, jotta tavoite voidaan saavuttaa.

Mikäli korkotukilainan vakuutta koskevassa 30 §:ssä edellytetään hallituksen esityksessä esitetyllä tavalla, että pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite, ei pysäköintiyhtiö tule täyttämään edellytyksiä hakeutua arvonlisäverolain 29 §:n tarkoittamalla tavalla pysäköintipaikkojen luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi eivätkä ARA-toimijoiden pysäköintipaikat eivät tule kohdelluiksi saman arvoisesti muiden alueen toimijoiden pysäköintipaikkojen kanssa.

Mikäli pysäköintipaikkoihin luodaan käyttöoikeus kiinteistö- tai rakennusrasitteella, ei pysäköintiyhtiö toimi näiden paikkojen osalta arvonlisäverolain 29 §:ssä tarkoitetulla tavalla pysäköintitoiminnan luovuttamisesta arvonlisäverolliseksi, vaan käyttöoikeus on kyseisten paikkojen osalta luovutettu jo rasiteoikeudella. Hallituksen esityksessä kuvattu malli johtaisi tilanteeseen, jossa pysäköintiyhtiön muut osakkaat joutuisivat kantamaan riskin sekä negatiivisen kustannusvaikutuksen siltä osin, kuin ARA-toimijan pysäköintipaikkojen käyttöoikeus luovutettaisiin jo rasitteella. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että pysäköintiyhtiö ei saisi arvonlisäveron

vähennysoikeutta ARA-toimijan paikoista, eikä myöskään vähentää arvonlisäveroa rakennuksen yleisten alueiden osalta täysimääräisesti, koska niiden kautta annettaisiin rasiteoikeus paikoille kulkuun. Tämä todennäköisesti johtaisi siihen, että ARA-toimija ei tule olemaan osakkeenomistajana pysäköintiyhtiössä, ja järjestely, jolla ARA-toimijan pysäköintipaikat toteutetaan pysäköintihalliin, on epätarkoituksenmukainen ja kiinteistönomistusta hämärtävä (kiinteistölle muodostettaisiin keinotekoisesti kaksi erillistä pysäköintiyhtiötä, joista toinen yksinomaan ARA-toimijoiden paikoille). Lisäksi ARA-toimijat alueen muista toimijoista poiketen kantaisivat arvonlisäveron maksurasitteen, mikä nostaa sekä ARA-toimijan rakennuskustannuksia että asukkaiden pysäköintimaksukustannuksia muihin toimijoihin ja asukkaisiin verrattuna arvonlisäveron verran.

Pysäköintiyhtiöön liittyvä tavoite on mahdollista toteuttaa nykytilanteessa siten, että käyttöoikeus pysäköintipaikkoihin luovutetaan ainoastaan pysäköintiyhtiön osakkeilla. Kunkin asuinkiinteistön rakennusluvan ja asemakaavan mukaiset pysäköintivelvoitteet toteutetaan velvoitepaikkoina pysäköintikiinteistölle, joka ei siis muodosta käyttöoikeutta autopaikkoihin. Käyttöoikeus hankitaan pysäköintiyhtiön osakkeella. SATOn näkemyksen mukaan korkotukilain 30 §:stä tulisi kokonaisuudessaan poistaa ”jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite”.

#### Asukasvalintaa koskevat tehtävät

SATO pitää yleisesti yksilön oikeusturvan kannalta tarkoituksenmukaisena ja edistettävänä tavoitteena sitä, että asukasvalintaa koskeva päätöksenteko saatetaan perustuslakivaliokunnan edellyttämälle tasolle ja huomioidaan, että kyseessä on julkisen vallan käyttöön liittyvä hallintopäätös.

Edellä sanotusta huolimatta SATO toteaa, että hallinnon yleislakien tullessa sovellettavaksi muutoksen myötä, kyseinen velvoite tulee vaatimaan merkittävää koulutustarvetta henkilöstölle, joka asukasvalintaa toteuttaa. Päätöksentekoon liittyvät vaatimukset yhdessä esitetyn virkavastuun ja vahingonkorvauksen kanssa sekä julkisuuslain soveltamista koskevat vaatimukset tuovat mukanaan merkittäviä velvoitteita kehittää organisaatioiden toimintaa. SATOn kaltaisen toimijan tulisi esimerkiksi eriyttää organisaatioiden asianhallintajärjestelmiä siten, että asukasvalinnan osalta julkisuuslain velvoitteet tulevat täytetyiksi, lähtien asiakirjan muodostumisen kriteeristä niiden luettelointiin.

SATO toteaa, että ehdotetut muutokset omalta osaltaan johtanevat siihen, että tuettujen asuntojen tarjoaminen tulee keskittymään yhä harvemmille toimijoille, sillä hallinnollinen vastuu asettuu nykyistä huomattavasti korkeammalle ja siten markkinoille tulon kynnyksessä nousee. SATOn näkemyksenä on, että hallinnollisten kustannusten lisääntyminen johtaa myös omakustannusperusteisen vuokran nousuun.

Lopuksi

SATO toivoo, että sen edellä esitetyt kannanotot ja näkemykset tulevat huomioituksi hallituksen esityksen jatkovalmistelussa.

SATO Oyj

Kössi Sini  
SATO Oyj