

Asia: VN/21328/2021-YM-51

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

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä  
(VN/21328/2021-YM-51)

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä.

Toteamme pitkällä korkotuella tuotetuilla vuokra-asunnoilla olevan oma tärkeä tehtävänsä osana suomalaista asuntopolitiikkaa. Tuetuilla vuokra-asunnoilla turvataan erityisesti yhteiskunnan haavoittuvimmassa asemassa olevien ja erityisryhmien laadukasta asumista. Euroopan komission päätöksen mukaan tuettu asuntotarjonta on kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin. Tuen on ohjauduttava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa vääristää vapaarahoitteisten asuntomarkkinoiden toimintaa.

Pidämme tärkeänä, että esitysluonnos toteuttaa perustuslakivaliokunnan ja oikeusasiamiehen vaatimia muutoksia asukasvalintaan liittyen. Asukasvalintapäätöksiä tehtäisiin jatkossa virkavastuulla ja niitä tehtäessä olisi noudatettava hallinnon yleislakeja, mikä ennaltaehkäisisi väärinkäytöksiä. Pidämme myös kannatettavan asukasvalinnan muutoksenhaun uudistamista. Kantelumenettely parantaisi asunnonhakijoiden oikeusturvaa ja yhdenvertaisuutta.

Esitysluonnoksessa esitetään korkotuen nostamista muun muassa alentamalla perusomavastuukorkoa. Lakiluonnoksessa tai aiemmassa uudistuksen suuntaviivoja esittelevässä muistiossa ei kuitenkaan tuoda esille selkeää tietoperusteista syytä tuen lisäämiselle. Sen sijaan esitysluonnoksessa todetaan, että nykyehdoillakin kiinnostus valtion tukemien asuntojen tuottamista kohtaan on erittäin korkealla tasolla.

Huomiot korkotuen määrän lisäämisestä

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi esitetään, että korkotuen määrää pitkässä korkotukimallissa lisättäisiin alentamalla perusomavastuukorko pysyvästi 1,7 prosenttiin ja lisäämällä perusomavastuukoron ylittävältä osalta korkotukea perusparannuskorkotukilainoissa. Suomen Vuokranantajat ei tunnista perustelua tarvetta tuetun asuntotuotannon tukien kasvattamiseen.

Myös esitysluonnoksen perusteluissa todetaan, että vaikka korkotukea ei nykyisellä korkotasolla juurikaan makseta, on kiinnostus valtion tukemien asuntojen tuottamista kohtaan tälläkin hetkellä erittäin korkealla tasolla. Luonnoksessa tehdäänkin tästä johtopäätös, jonka mukaan tukiehtoja ei ole tarvetta muuttaa sen vuoksi, että kiinnostusta valtion tukemaan asuntotuotantoon saataisiin lisättyä.

Suomen Vuokranantajat ry:n havaintojen mukaan pitkän korkotukimallin ehdot eivät luo erityistä rajoitetta yhteiskunnan tukemien vuokra-asuntojen tarjonnan kasvulle. Suuremmissa kaupungeissa tuotannon kokonaismäärään vaikuttaa enemmän tonttitarjonta sekä suhdannetilanne, joka heijastuu asuntoja rakennuttavien yhteisöjen rakentamiskustannuksiin.

Tavoitetta lisätä pitkällä korkotuen tuettuja vuokra-asuntoja ei myöskään ole mahdollista arvioida irrallisena kysymyksenä muun asuntomarkkinan toiminnasta, koska tuettu tuotanto kilpailee samasta niukasta tonttitarjonnasta sekä rajallisesta rakentamisen kapasiteetista kuin yksityinen tuotanto.

Taloudellisia vaikutuksia arvioitaessa esitysluonnoksessa todetaan, etteivät ehdotetut muutokset nykyisellä korkotasolla lisäisi valtion korkotukimenoja. Kiihtynyt inflaatio on kuitenkin kääntänyt euroalueella korkotason historiallisen nopeaan kasvuun. Tällä hetkellä markkinat ennakoivat 1,7 prosentin omavastuukoron ylittävän jo vuoden 2023 aikana. Jo nykyisellä lainakannalla ja viiden prosentin korkotasolla valtion vuotuinen korkotuki nousisi yli 200 miljoonaan euroon. Vaikka alempi omavastuukorko koskisi vain uusia rakentamis- ja peruskorjauslainoja, muutos kasvattaisi edelleen jo valmiiksi korkeita valtion taloudellisia vastuita.

Asukasvalintaa ja muutoksenhakua koskevat muutokset

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että esitysluonnos toteuttaa perustuslakivaliokunnan ja oikeusasiamiehen vaatimia muutoksia asukasvalintaan liittyen. Asukasvalintapäätöksiä tehtäisiin jatkossa virkavastuulla ja niitä tehtäessä olisi noudatettava hallinnon yleislakeja, mikä ennaltaehkäisisi väärinkäytöksiä. Pidämme myös kannatettavana asukasvalinnan muutoksenhaun uudistamista. Kantelumenettely parantaisi asunnonhakijoiden oikeusturvaa ja yhdenvertaisuutta.

Asukasvalinnassa voi olla kyse hyvinkin merkittävästä julkisen tuen ohjaamisesta yhdelle hakijataloudelle. Esimerkiksi Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä koko maan tasolla ARA-asuntojen keskineliövuokra oli 3,45 €/m<sup>2</sup> edullisempi kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra. Suurissa kaupungeissa ero on vielä tätäkin suurempi. Esimerkiksi Helsingissä 30 neliön ARA-vuokrayksioissä asuva henkilö säästää markkinoiden vuokratason verrattuna keskimäärin yli 300 euroa kuukaudessa vuokramenoissa. Vuositasolla markkinahintaa edullisemman asunnon muodossa annettu julkinen tuki on tässä tapauksessa lähes 3900 euroa.

Asukasvalinnasta päättävä taho jakaa merkittävää yhteiskunnan rahoittamaa taloudellista tukea sekä päättää ei-subjektiivisen tukimuodon kohdentamisesta vertaillen eri hakijoiden tilannetta. Mielestämme on selvää, että asukasvalinta yhteiskunnan tukemaan asuntoon on julkinen hallintotehtävä.

Pitkä korkotukimalli tulisi arvioida tarkasti EU:n valtiontukisäännösten toteutumisen osalta

Esitysluonnoksessa todetaan, että EU-oikeuden SGEI-tukia koskevat valtiontukisäännöt asettavat reunaehdoja tuelle. Suomen Vuokranantajat katsoo, että ehtojen toteutumisen arvioinnin ei pitäisi rajautua pelkästään pitkän korkotukimallin uusiin muutoksiin, vaan koskea laajemmin myös nykytilan arviointia.

Euroopan unionin yleinen tuomioistuin vahvisti 15.11.2018 (tuomiot T-202/10 ja T-203/10 RENV II) komission päätöksen koskien Alankomaiden sosiaalista asuntotuotantoa. Päätöksen taustalla vaikutti se, ettei valtion tukema asuntotuotanto saa kilpailla vapaarahoitteisten asuntojen kanssa. Komissio edellytti päätöksessään, että sosiaalinen asuntotuotanto tulee rajata selvästi määritellyille heikommassa asemassa oleville henkilöille. Alankomaiden sosiaalisen asuntotuotannon toimijat valittivat päätöksestä tuomioistuimelle, joka hylkäsi kaikki valitusperusteet.

Prosessin yhteydessä Alankomaissa otettiin muun muassa käyttöön tulorajat, jotta järjestelmä olisi EU-oikeuden näkökulmasta hyväksyttävä. Suomessa asukkaiden valinta valtion tukemiin asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon lisäksi hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Suomessa ei kuitenkaan ole käytössä tulorajoja eikä tuen piirissä olevaa joukkoa ole Suomessa tämän tarkemmin tosiasiallisesti rajattu.

Esitysluonnoksessa muun muassa nostetaan esiin tilanne, jossa asuntoa vaihdetaan vuokrasuhteen aikana toiseen saman omistajan vuokra-asuntoon tai asuntoa vaihdetaan ruokakuntien kesken.

Näissä tilanteissa joudutaan asukasvalintasäännösten mukaan arvioimaan asunnontarve, mutta asukasvalinta voidaan kuitenkin tehdä riippumatta varallisuudesta ja tuloista. Esimerkiksi tämä käytäntö ei vastaa mallille asettuja tavoitteita pienituloisten ja suurimmassa asunnon tarpeessa olevien tukemisesta. Lisäksi järjestely on ristiriidassa EU-oikeuden SGEI-tukia koskevien reunaehto- jen kanssa.

Katsomme, että osana pitkän korkotukimallin kehittämisen lainvalmistelua tulisi arvioida suomalaisen järjestelmän hyväksyttävyyttä myös EU:n valtiontukisääntelyn näkökulmasta. Tuomioistuimen päätös osoittaa selkeästi EU-oikeuden kannan siitä, että tuettu asuntotuotanto on kohdistettava selkeästi rajatulle joukolle.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Sakari Rokkanen

Ekonomisti

sakari.rokkanen@vuokranantajat.fi

+358 40 7625340

Rokkanen Sakari  
Suomen Vuokranantajat ry