

Asia: VN/21328/2021

## **Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriö

Lausuntopyyntö 20.12.2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista.

Lausunnon antajasta

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLIn jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €. RAKLIn jäsenten omistamien rakennusten pinta-ala on arviolta 97,7 milj. m<sup>2</sup>.

Yleisiä huomioita

Asuntopolitiikka pitää nähdä laaja-alaisesti ja tavoitteena tulee olla hyvän asumisen edistäminen ja monipuolisen kysyntää vastaavan asuntotarjonnan aikaansaaminen, sillä asuntotarjonnan lisääminen on paras keino hillitä asumisen kustannuksia. Asuntotarjontaa on saatu muutaman viimeisen vuoden aikana merkittävästi lisää, mikä on tärkeää asuntomarkkinoiden toimivuuden sekä asumisen kohtuuhintaisuuden edistämisen kannalta.

Asumisen tuotannontukijärjestelmän iso haaste on, että lainajärjestelmä on aikojen kuluessa muotoutunut hyvin monimutkaiseksi ja hankalasti hallittavaksi. Järjestelmän parametrejä on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu, minkä seurauksena siitä on muodostunut raskaasti hallittava ja jopa toimijoiden oikeusturvaa vaarantava. Lainajärjestelmä ei edelleenkään ota riittävästi huomioon lainoitettun asuntokannan tilannetta ja lainanehtojen vaikutuksia vuokratason kohtuullisuuteen.

Asumisen tukijärjestelmän vaikuttavuus arvioitava kokonaisuutena

Asumisen tukijärjestelmän (kysyntä- ja tarjontatuet) vaikuttavuus tulisi arvioida kokonaisuutena. Tällainen vaikuttavuusarviointi antaisi pohjaa kysyntä- ja tarjontatukijärjestelmien kehittämiseksi, niiden kohdentamiselle sekä poliittiselle päätöksenteolle.

Tuotannontukijärjestelmän läpinäkyvyys

Suuntaviivoissa on käsitelty korkotukimallin läpinäkyvyyttä. Asiaa on lähestytty erityisesti yhteishallintolain uudistuksen (asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet) ja ARA-hankkeiden vastuuhenkilöiden taustojen selvittämisen näkökulmasta.

Valtioneuvoston selonteossa Asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma vuosiksi 2021–2028 on kirjattu ”Tukien läpinäkyvyys ja tietopohja” -kohtaan muun muassa seuraavaa:

”Kaiken julkisen tuen läpinäkyvyys on tärkeää. Valtion myöntämien perinteisten tarjonta- ja kysyntätukien ohella monet kunnat esimerkiksi tarjoavat markkinahintaa alhaisempia tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä ja muut mahdolliset epäsuorat tukitoimet tulisi selvittää ja tuoda ne avoimesti esiin. Tiedonkeruun tulee perustua yhtenäisiin menetelmiin ja määritelmiin, jotta tiedot ovat vertailukelpoisia ja selkeitä.”

RAKLI pitää tärkeänä, että tuotannontukijärjestelmän läpinäkyvyyttä lisätään niin, että eri tukielementit kuten markkinahintoja alhaisempi tonttikustannus käyvät selkeästi ilmi. Tuotannontukijärjestelmän tukielementit tulisi avata asukaskohtaiseksi kuukausitueksi samalla tavoin kuin kysyntätuki. Näin voidaan arvioida eri tukien kustannusvaikutuksia (tuotanto-/kysyntätuki). Tämä on myös keskeistä poliittiselle päätöksenteolle ja tuotannontuen oikeudenmukaiselle kohdentamiselle.

Tuotannontuen kohdentaminen

ARA-tuotantotuet tulee alueellisesti kohdentaa seuduille, joilla asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. MAL-sopimukset ovat hyvä keino tuotannontuen kohdentumisen alueellisessa varmistamisessa.

ARA-tuotannontukien lähtökohtana tulisi olla niiden oikeudenmukainen kohdentaminen (pienituloiset ja erityisryhmät sekä keskituloisten yhdenvertainen kohtelu (asunnon haku, asumisaika, tuen määrä)). Järjestelmää tulee yksinkertaistaa ja sen oikeudenmukaisuutta, ennustettavuutta ja joustavuutta parantaa. Segregaation ehkäisemiseen tulee laaja-alaisella yhteistyöllä pohtia toimivimmat keinot ja segregaation ehkäisemisessä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, koulujen ja palvelujen merkitys on tärkeä.

Pitkän korkotukimallin kehittäminen

Omakustannusvuokran määräytyminen sallittava nykyistä laajemmin

RAKLI kannattaa nykyistä laajempaa korjauksiin varautumisen sallimista omakustannusvuokrassa. Tämä on tärkeää, jotta voidaan varmistaa pitkäjänteinen kiinteistönpito, riittävä omarahoitusosuus peruskorjauksissa sekä mahdollisuus toteuttaa peruskorjauksia myös vapaarahoitteisesti.

Lyhennysohjelman takapainotteisuuden korjaaminen

Pitkän korkotuen lyhennysohjelman takapainotteisuutta on vuosien saatossa korjattu, mutta lyhennysohjelma on edelleen hyvin takapainotteinen. Lainojen etupainoisuutta onkin hyvä edelleen lisätä. ARA-kohteiden tullessa peruskorjausikään on olennaista, että rakentamislainaa on lyhennetty riittävästi muuten pääomakustannukset nousevat kohdetasolla liian korkeiksi. RAKLI kannattaa muutoinkin lyhennysohjelman joustavuuden lisäämistä.

Ostavastuukorko

RAKLI on aiemmin esittänyt omavastuukoron sitomista markkinakorkoon sekä korkotuen maksuajan pidentämistä laina-ajalle tietynä prosenttiosuutena omavastuukoron ylittävistä osuudesta.

Pysäköintijärjestelyt

Suuntaviivoissa on nostettu esiin ARA-kohteiden pysäköintijärjestelyt erityisesti korkotukilainan vakuuksiin liittyvien haasteiden osalta. RAKLI korostaa ongelman merkittävyyttä ja kiinnittää huomiota siihen, että pysäköintijärjestelyihin tulee löytää yhteistyössä joustavat ja toimivat ratkaisut. Olennaista on ottaa huomioon pysäköintiratkaisun toteutustavan laajemmat vaikutukset ARA-toimijoiden lisäksi näiden kanssa yhteistyötä tekeviin vapaarahoitteista asuntotuotantoa rakennuttaviin tahoihin. Pysäköintiratkaisulla on myös merkitystä vuokran kohtuullisuuteen ja järjestelyn läpinäkyvyyteen. Korkotukilain vakuudeksi tulisikin hyväksyä myös esimerkiksi pysäköintilaitoksen omistamista varten perustetun pysäköintiyhtiön osakkeet.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

ARA-asuntojen asukasvalinta, joka perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella, on toiminut pääsääntöisesti hyvin. Asukasvalinnan tavoitteena tulee olla ARA-asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville pienituloisille hakijoille ja erityisryhmille.

Konversiolainoja ja muita riskien hallintaan liittyvien lakimuutosten myöhempi tarkastelu

Suuntaviivoissa viitataan lainojen yhdistämiseen liittyen vuodelta 2017 saatuun lausuntopalautteeseen, jonka mukaan lainojen yhdistämisestä seuraisi ongelmia rajoitusten kohdentumisessa ja monimutkaisia vakuusrakennelmia.

RAKLI on aiemmin kannattanut esitystä perusparannuslainojen ja rakentamislainojen yhdistämistä siten, että perusparannustilanteessa yhdistettäisiin jäljellä oleva rakentamislaina sekä uusi perusparannuslaina yhdeksi lainaksi. Vakuusjärjestelyt eivät saisi tätä estää. Lisäksi RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että monet toimijat rahoittavat myös perusparannuksia vapaarahoitteisesti. Tämän mahdollistamiseksi on erittäin tärkeää, että rakentamislainan vakuutena olevia panttikirjoja voidaan käyttää perusparannuslainan vakuutena siltä osin, kuin niissä on ”ylivakuutta” suhteessa jäljellä olevaan rakentamislainaan joko palauttamalla vapautuneita panttikirjoja lainansaajalle tai antamalla niihin jälkipanttaus. Prosessin pitäisi tältä osin olla hallinnollisesti joustava ja riittävän ripeä. Vakuuksien käytön mahdollistaminen vapaarahoitteisten perusparannuslainojen vakuutena on myös valtiontaloudellisesti järkevää, sillä näin ei lisätä valtion vastuita perusparannuslainoituksen osalta.

Tasa Aija  
Rakli ry