

7.4.2017

Ympäristöministeriö
kirjaamo@ym.fi
ville.koponen@ym.fi

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN MUISTIO: SUUNTAVIIVAT PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEEN

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi liittyen ympäristöministeriön muistioon Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 26 500 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 10 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Korkotukijärjestelmän tavoitteet

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaan tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.

Lainsäädännössä ei ole määritelty, mitä ”uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksien” kohtuullisuudella tarkemmin ottaen tarkoitetaan.

Verrattaessa nykyisin voimassa olevilla korkotukiehdolla toteutettujen vuokra-asuntojen asumiskustannuksia vastaavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen asumiskustannuksiin, voi korkotuetuttujen asuntojen asumiskustannuksia (vuokria) pitää ainakin keskituloisten kotitalouksien osalta kohtuullisina.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon





7.4.2017

monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asumisvalinnassa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot.

Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Pitkän korkotukimallin kehittämisessä tärkeänä tavoitteena tulee olla asumiskustannuksiltaan kohtuullisen asunnon tarjoaminen niille hakijoille, jotka tulee asukasvalinnassa asettaa etusijalle.

Ympäristöministeriön muistion mukaan korkotukijärjestelmän tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Nykyisestä lainsäädännössä mainitaan ”vähävaraisimmat ja pienituloisimmat” mutta ei keskituloisia kotitalouksia.

Tukijärjestelmää kehittäessään ympäristöministeriön tulee määrittellä lainsäädännössä tarkemmin, minkä tulotasojen kotitalouksille korkotukivuokra-asuntoja on tarkoitus tuottaa. Määrittely tulee olla erikseen pienituloisille kotitalouksille ja keskituloisille kotitalouksille. Samalla ministeriön tulee määrittellä, mitä ”asumiskustannuksien kohtuullisuudella” tarkoitetaan eri tuloiluokkiin kuuluvien ja erikokoisten kotitalouksien kohdalla. Yksi mahdollisuus olisi käyttää määrittelyn perusteena asumismenojen (vuokra, vesimaksu, yms.) osuutta kotitalouden käytettävissä olevista tuloista tai asumistuen määrittämisessä käytettävästä bruttotulosta.

Eurostatin suosituksen mukaan pienituloisia ovat henkilöt, joiden kotitalouden käytettävissä olevat rahatulot kulutusyksikköä kohti (ns. ekvivalentti rahatulo) ovat pienemmät kuin 60 prosenttia kaikkien kotitalouksien ekvivalenttien käytettävissä olevien rahatulosten mediaanitulosta. Tämän tulorajan alapuolelle jäävien osuutta väestöstä kutsutaan pienituloisuusasteeksi.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2015 pienituloisuusraja oli yhden aikuisen kotitaloudelle 14 200 euroa vuodessa, ja kahden aikuisen kotitaloudelle 21 340 euroa vuodessa. Keskituloisen yhden aikuisen tulot ovat noin 3 300 euroa kuukaudessa eli 39 600 euroa vuodessa, eli yli kaksinkertaiset pienituloiseen verrattuna. Pieni- ja keskituloisten tulotasojen merkittävä ero tarkoittaa, että korkotukiasunnon vuokran kohtuullisuus ei ole sama näille ryhmille.

Asumiskustannuksien kohtuullisuuteen vaikuttaa myös asunnon pinta-ala, ei vain neliövuokran suuruus. Erityisesti pienten pienituloisten ruokakuntien kannalta tärkeää on, että korkotukilainoittavissa kohteissa on tarjolla pinta-alaltaan pieniä asuntoja, jotta kokonaisvuokra muodostuu alhaisemmaksi.





7.4.2017

Nykyinen korkotukeen perustuva järjestelmä ei tehokkaasti tuota keskipinta-alaltaan ja samalla myös asumiskustannuksiltaan kohtuullisia pieniä asuntoja. Pienten asuntojen vuokria raskautetaan usein lisäksi jyvittämällä investointikustannuksia pienille asunnoille, joihin kohdistuu kasvava kysyntä.

Korkotukilainaehtojen kehittäminen

Muistiossa verrataan nykyisen pitkän korkotuen ja ns. 10 vuoden korkotuen ehtoja toisiinsa, ja todetaan, että ”rajoitusten suhde ei siis ole pitkässä korkotukimallissa kohdallaan verrattuna lyhyeen korkotukimalliin.”

Tällaiseen vertaamiseen ei ole perusteita, koska kyseessä on kaksi täysin erilaista tukijärjestelmää. Pitkän korkotuen kehittäminen tulee toteuttaa tälle järjestelmälle asetettavista tavoitteista lähtien.

Pitkän korkotukilainamallin päätavoitteena tulee olla asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottaminen sosiaalisin perustein valittaville vuokralaisille. Sosiaalisten vuokra-asuntojen tuottaminen edellyttää, että niille on olemassa kiinnostuneita, pitkäaikaisia omistajia. Järjestelmään sisältyvän tuen tulee olla tasapainoisessa suhteessa sen velvoitteisiin. Lisäksi taloudellista voittoa tavoitteleville omistajayhteisöille tulee turvata sijoituksien riskitasoa vastaava tuotto, mikä toteutuu jo nykyään, kun tuotontuloutusta koskevat säädökset on uudistettu. Yleishyödyllisten yhteisöjen osalta tätä vaadetta ei ole, koska ne eivät tavoittele taloudellista voittoa.

Muistiossa esitetty korkotukilainojen korkotuen määrätymisen perusmalli on sama, jota on käytetty erilaisissa korkotukilainoissa 1990 -luvulta lähtien. Tämä malli ei toimi tehokkaasti nykyisillä rahoitusmarkkinoilla. Erityisesti omavastuukorkoa on jouduttu useaan otteeseen muuttamaan vastaamaan markkinakorkojen muutoksia.

Omavastuukorkomalli otettiin käyttöön 1990-luvun puolivälissä, kun silloin käytössä ollut kiinteä korkotuki johti ns. nollakorkolainoihin markkinakorkojen nopean laskun seurauksena. Ennen finanssikriisiä kohtuullisena pidettyä omavastuukorkoa (3,4 %), pidetään nykyisessä korkotilanteessa kohtuuttoman korkeana, minkä johdosta se on osassa lainoitusta alennettu 1,7 %:iin. Mikäli markkinakorot nousisivat nopeasti, voitaisiin nykyistä omavastuukorkoa pitää liian alhaisena.

Korkotukimallia tulisi muuttaa siten, että korkotuki olisi asetuksessa määrätty osuus korkotukilainan kokonaiskorosta. Korkotuen määrä (% -osuus korosta) tulisi asettaa siten, että tuettavilta asunnoilta vaadittava ”asumiskustannuksien kohtuullisuus” tavoite on saavutettavissa korkotukiaikana. Korkotuki voisi olla lievästi laskeva tukiaikana. Kun vuokranmäärityksessä on käytössä omakustannusperiaate, ohjautuvat korkotason muutoksien vaikutukset vuokralaiselle, ei omistajalle.





7.4.2017

Jos korkotuki olisi %-osuus maksettavasta korosta, se toimisi korkosuojauksena korkojen noustessa, mikä lisäisi myös vuokralaisten turvaa korkotason noususta aiheutuvaa vuokratason nousua vastaan. Esimerkiksi tuen ollessa 50 % korosta, omistajan (ja vuokralaisen) omavastuu mahdollisesta korkomuutoksesta olisi myös 50 %. Vastaavasti korkotason lasku hyödyttäisi vuokralaisia, kun vuokraan saisi sisällyttää korkotukilainan nettokorot.

Korkotukilainojen lyhennysohjelman etupainotteisuuden lisääminen nostaa alkuvaiheen neliövuokria, ellei samanaikaisesti esimerkiksi vuokranmäärityksen perusteena olevia hankinta-arvoja saada alennettua tai kasvatettua tuen määrää.

Lainan lyhennyksien tulisi periaatteessa vastata rakennuksen teknistä kulumista (suunnitelmanmukaisia poistoja). Esimerkiksi 40 vuoden tasapoistoon perustuvaa mallia voisi erikseen selvittää. Tällä hetkellä olisi perusteltua hyödyntää alhainen korkotaso alkuvaiheen lyhennyksiä painottamalla, eikä siirtää alhaisen korkotason tuottamaa hyötyä alkuvuokriin. Tästä olisi hyötyä korkotason noustessa. Lisäksi peruskorjausvaiheen rahoitus olisi helpompi järjestää, kun rakennuslainaa olisi lyhennetty nykyistä mallia enemmän.

Uudistuotannon ja peruskorjauksen korkotukilainoja tulee jatkossa tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Tällöin on tärkeää arvioida rakennettavan vuokratilojen rahoituksen toimivuus sekä mahdollisesti tarvittava valtion subventio koko elinkaarelta. Mikäli uudisrakentamisen lainaa lyhennetään nykyistä nopeammin, on mahdollista säästää peruskorjauslainan tuen määrässä.

Yhdistetty pääoma-avustus ja täytetakaumalli

Korkotukimallin uudistamisen rinnalla kannattaisi selvittää mallia, jossa valtion tuki vuokra-asuntotuotantoon annettaisiin pääoma-avustuksen ja lainan täytetakaumalli yhdistelmänä. Lainalle ei maksettaisi erikseen enää korkotukea.

Pääoma-avustuksen mitoituksen perusteena voisi käyttää sen laskennallisen korkotuen nykyarvoa, jonka valtio joutuu korkotukiajalta maksamaan, jos korkotaso on 4 %, inflaatio 2 %, omavastuukorko 1,7 %, ja lyhennysohjelma ministeriön muistiossa kaavailtu.

Pääoma-avustus tarkoittaisi, että tuettavan vuokratilojen rahoitusrakenne muodostuisi pääoma-avustuksesta (20 – 30 % hankinta-arvosta ja valtion täytetakaumallisen sisältyvästä lainasta (70 - 80 % hankinta-arvosta.) Muuta rahoitusta ei olisi tarpeen järjestää. Avustuksena saadulle pääomalle ei luonnollisesti saisi maksaa oman pääoman tuottoa (4 %), mikä alentaisi osaltaan tuettavien kohdeteiden pääomakuluja.

Tässä mallissa valtio pystyisi tarkasti arvioimaan vuosittaisen pääoma-avustusmenot sekä tarvittaessa muuttamaan subvention määrää, jos uudistuotannon investointikustannukset vaihtelisivat vuosittain rakennusalan suhdanteiden johdosta.





7.4.2017

Pääoma-avustusmalli mahdollistaisi subvention kohdentamisen niille huoneistotyypeille, joiden asunnonhakijoiden tuentarve on yleensä suurin.

Hankintalainoitus uudistuotantoon

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä vuokratalon tai vuokra-asunnon hankintaan. Hankintalainoituksen myöntämisen edellytykset on asetettu tiukoiksi. Tämä on perustunut tavoitteeseen edistää uudisasuntotuotantoa ja -tarjontaa valtiontuella sekä haluan edistää työllisyyttä rakennustoimintaa elvyttämällä.

Korkotukivuokra-asuntojen tuotantomuotojen lisäämiseksi, asuntotarjonnan monipuolistamiseksi, ja sosiaalisin perustein vuokrattavien asuntojen hajauttamiseksi laajemmin eri asuinalueille tulisi hankintalainoitus laajentaa koskemaan tavallisten yksittäisten vuokra-asuntojen hankintaa vapaarahoitteisesta uudisasuntotuotannosta.

Yksittäisten uustuotantoasuntojen hankinta mahdollistaisi nykyistä paremmin korkotukilainoituksen kohdentamisen niille asuinalueille ja huoneistotyyppeihin, joista on suurin kysyntä. Tällä voitaisiin vähentää myös ns. ARA-asuntokannan aiheuttamaa asuinalueiden ja yksittäisten vuokratalojen segregatiota. Hajautettu uusien asuntojen hankintalainoitus hajauttaisi myös valtion korkotukilainoitukseen liittyvää takausriskiä.

Asumisoikeusasunnoista asunto-osakeyhtiöitä

Muistiossa esitetään mahdollisuutta muuttaa vajaakäytössä oleva asumisoikeusasuntokohde valtion tukemaksi vuokrataloksi, jolloin asunnot säilyisivät käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisina eikä korkotuki- tai aravalainaa tarvitsisi maksaa takaisin. Muistiosta ei selvitä olisiko kyseessä määräaikaiset rajoitukset vai asumisoikeusasuntoihin liittyvät pysyvät rajoitukset.

Kiinteistöliiton mielestä asumisoikeusasumiseen liittyviä säädöksiä tulisi kehittää siten, että asumisoikeusasuntokohde voitaisiin muuttaa myös asunto-osakeyhtiöksi, mikäli kohteen asumisoikeuden haltijat sitä haluaisivat. Myös vapaarahoitteiseksi vuokrataloksi muuttaminen tulisi mahdollistaa.

Asumisoikeusasuntoja koskevaa asumisoikeusasuntoakäyttövelvoitetta tulisi lieventää siten, että maksuvaikeuksiin joutunut arava- tai korkotukilainoitettu asumisoikeuskohde voitaisiin vapauttaa rajoituksista valtion lainasaamisten tai takausvastuiden turvaamiseksi.

Asumisoikeusasuntolainoituksen tukiehtoja ei tarvitse uudistaa

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ei liity vuokra-asuntoja vastaavaa sosiaalista tarveharkintaa. Asumisoikeusasuntojen tuottaminen on kiinnostanut rakennuttajia myös nykyisillä tukiehdoilla, ja





7.4.2017

kohteita on haettu valtion tuen piiriin selvästi yli niille kohdennettujen hyväksymisvaltuuksien.

Kiinteistöliitto ei näe perusteita lisätä valtion subventiota asumisoikeusasuntotuotantoon. Käytettävissä olevat julkiset varat tulee kohdentaa sellaisiin asumisen tukimuotoihin, joihin liittyy toimiva, tehokas sosiaalinen tarveharkinta.

Mikäli asumisoikeusasuntojen peruskorjauksien rahoituksen saaminen edellyttää valtion tukea, se tulisi toteuttaa vastikkeellisella valtion tuella eli esimerkiksi takausmaksullisella valtion täytetakauksella (vrt. Asunto-osakeyhtiöiden perusrannuslainojen valtioneuvoston taksu).

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

