VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Kirjallinen lausunto

12.3.2018

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Ympäristövaliokunnan asiantuntijakuuleminen 13.3.2018

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta (HE 12/2018 vp)

Hallitus on antanut esityksen eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta (HE 12/2018 vp).

Esityksen tavoitteena on kehittää korkotukijärjestelmää kohtuuhintaisen, sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen tukemista siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän.

Vuonna 2017 Suomessa aloitettiin 45 800 uuden asunnon rakentaminen. Näistä 8 560 oli ARA-asuntoja. Edellisenä vuonna asuntoaloitukset ylittivät 37 000 asuntoa, joista noin 7 990 oli ARA-asuntoja. Asuntojen kokonaistuotanto on ennätyksellisen korkealla, ja asuntoaloitusten odotetaan ylittävän 40 000 asuntoa kuluvana ja seuraavana vuonnakin. Korkeasuhdanteessa on tyypillistä, että ARA-tuotannon rakennuskustannukset alkavat nousta merkittävästi muita kustannuksia nopeammin. Viime vuonna ARA-tuotannon rakentamiskustannukset nousivat 8,5 % pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa 7,2 %. Tilastokeskuksen mukaan yleiset rakennuskustannukset nousivat vuoden 2018 tammikuussa 1,4 prosenttia vuodentakaisesta. Tässä suhdannetilanteessa ei ole realistista odottaa ARA-tuotannon merkittävää kasvua, sillä tuotannon kapasiteetin rajat alkavat tulla vastaan. Keskeistä on, että suuren kysynnän alueille ylipäätään syntyy tarpeeksi asuntoja, mikä edellyttää ensisijaisesti riittävää kaavoitettua tonttivarantoa. Uusien asuntojen valmistuminen merkittävissä määrin vaikuttaa vuokratasoihin vapaarahoitteisissa asunnoissa, mistä on jo näkyvissä ensimmäisiä merkkejä.

Hallituksen esityksen keskeisiä kohtia

Valtiovarainministeriö pitää esityksen keskeisimpänä myönteisenä osiona sitä, että korkotukilainojen lyhennysohjelmaa muutettaisiin nykyisestä hyvin takapainotteisesta tasapainoisemmaksi. Tämä on perusteltua sekä omistajayhteisöjen taloudenpidon kestävyyden, asukkaiden turvan että valtion riskien näkökulmasta. Haasteena on etupainotteisuuden vaikutus vuokriin. On kuitenkin todettava, että uuden asunnon asukkaat saavat asua juuri valmistuneessa asun-

Valtiovarainministeriö Snellmaninkatu 1 A, Helsinki PL 28, 00023 Valtioneuvosto Puh 0295 16001 (Vaihde) Faksi 09 160 33123 valtiovarainministerio@vm.fi www.vm.fi Y-tunnus 0245439-9

nossa, minkä lisäksi mahdollisuus vuokrien tasaukseen vähentää vuokrankorotuspainetta. Olisi tarkasteltava vuokrien tasoa enemmänkin pitkällä aikavälillä kuin pelkästään muutaman ensimmäisen vuoden vuokratasoa.

Valtiovarainministeriö pitää hyvänä myös sitä, että hankintakorkotukilainojen hyväksymisedellytyksiä lievennettäisiin siten, että hankintalainoja voitaisiin myöntää myös sellaisille alueille, joilla on uudisrakentamistarvetta. Myös erityisryhmien 30 prosentin vähimmäisvaatimuksesta luovuttaisiin. Esitykset mahdollistaisivat sen, että yksittäisiä tai useampia asuntoja voidaan hankkia olemassa olevista rakennuksista näin samalla helpottaen koko ARA-kiinteistöön liittyvää segregaatio-ongelmaa. On kuitenkin aivan keskeistä, että esityksessä on säilytetty ehto siitä, että hankinnan on oltava uudisrakentamiseen verrattuna edullisempaa. Valtiovarainministeriö pitäisi tärkeänä, että hankintalainoja hyödynnettäisiin nykyistä enemmän. Se mahdollistaisi ns. sekatalojen syntymisen.

Pidemmällä aikavälillä valtiovarainministeriö katsoo, että terveen riskinjaon periaatteiden mukaisesti olisi perusteltua edellyttää lainansaajilta omarahoitusosuutta, mikä oli mukana ko. esityksen lausuntokierroksella. Myös moraalikadon estämiseksi on tärkeää, että toimija kantaisi osuuden rahoitusjaosta.

Valtiovarainministeriö pitää tärkeänä myös sitä, että esityksen vaikutuksia seurataan siltä osin, kuin tuleviin korjauksiin varautuminen kielletään. Tarkoituksena on, että uusi etupainotteisempi lyhennysohjelma mahdollistaisi peruskorjauksen rahoittamisen ilman varautumista. Valtiovarainministeriö katsoo, että korjauksiin varautuminen on osa vastuullista ja suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Siksi on tärkeää seurata esityksen vaikutuksia tältä osin.

Esityksessä korkotukilainojen omavastuukorkoa alennettaisiin pysyvästi 2,5 prosenttiin. Valtiovarainministeriö muistuttaa, että se, että valtion maksettavien korkotukien määrään keskeinen vaikuttava tekijä on markkinakorko. Koska yleinen korkotaso on alhainen, ei valtiolle tällä hetkellä synny viittä miljoonaa enempää korkotukimenoja. Jos yleinen korkotaso olisi neljä prosenttia, olisivat nykyisen lainakannan vuosittaiset korkotukimenot jo 100 miljoonaa euroa. Kummassakaan tapauksessa lainansaajan eli omistajayhteisön taloudellinen tilanne ei muutu. Valtio kantaa merkittävän korkoriskin. Tämä tekee esityksen taloudellisten vaikutusten arvioinnista haastavaa, sillä todelliset taloudelliset vaikutukset ilmenevät vasta myöhemmin ja ovat pitkälti riippuvaisia yleisestä korkotasosta. Omavastuukoron alentamisen ohella korkotuen maksuaika pitenisi esityksessä nykyisestä. Muutosten vaikutukset tulevat näkymään vasta aikaisintaan seuraavalla vaalikaudella. Korkoennusteiden perusteella korkotaso on tällä hetkellä noususuunnassa.

Lopuksi valtiovarainministeriö muistuttaa, että valtion riskiä takausten ja takuiden osalta olisi kansainvälisten instituutioiden (IMF) suosituksesta pyrittävä rajaamaan. Näiden asuntomarkkinoihin liittyvien sopimusten mahdolliset negatiiviset vaikutukset tulevat kannettaviksi tuleville sukupolville. Suomen julkisen sektorin vastuut ovat EU-maista korkeimmat bruttokansantuotteeseen suhteutettuna. Pitkiin ajanjaksoihin osuu väistämättä tapahtumia, joita ei pystytä ennustamaan ja joilla olisi merkittäviä vaikutuksia sekä kansantalouden kehitykseen että valtiontalouteen.

Neuvotteleva virkamies
Valtiovarainministeriö,
budjettiosasto

Armi Liinamaa