Ympäristövaliokunta

Viite: HE 12/2018 vp

Lausunto ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi hallituksen esityksestä pitkän korkotukilainamallin muuttamiseksi.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman yli 40 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä tai kaupunkien omistamia yhtiöitä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Yleistä

Lakiesityksen tavoitteet ovat kannatettavia ja pitkän korkotukilainamallin kehittämiselle on selkeää tarvetta. Mallin houkuttelevuus on heikentynyt, kun varsinaista korkotukea ei realisoidu matalan korkotason vuoksi ja samalla malliin sisältyvät rajoitukset ovat kiristyneet. Malli on rakennettu aivan toisenlaiseen korko- ja inflaatioympäristöön kuin viime vuosina on vallinnut tai lähitulevaisuudessa todennäköisesti vallitsee.

Nyt käsiteltävä lakiesitys on tarpeellinen ja sisältää monia kannatettavia uudistuksia, kuten lyhennysohjelman päivitys. Esitys ei kuitenkaan korjaa malliin sisältyviä rakenteellisia ongelmia: asetuksella säädetty lyhennysohjelma ja kiinteä omavastuukorko ovat aina viritetty tiettyyn talousympäristöön, eivätkä reagoi joustavasti talouden muutoksiin – vaikka tätä epäkohtaa onneksi helpotetaankin

ylimääräisillä lyhennyksillä. Esitys sisältää myös ehtojen kiristyksiä, eikä esitetyillä muutoksilla ole odotettavissa tukea lähivuosina, joten jää epäselväksi, millä keinoin lakiesityksen tavoite korkotuetun tuotannon kasvattamisesta saavutetaan.

Suomen opiskelija-asunnot SOA huomauttaa, että lakiesitys sisältää monelta osin harhaanjohtavia väitteitä. Lakiesityksessä esitetään muun muassa omavastuukoron muutos ja korkotuen maksuajan pidennys yksiselitteisinä parannuksina, vaikka molempia voi myös perustellusti pitää heikennyksinä. SOA huomautti jo lausuntokierroksella, että omavastuukoron muutos on toimijoiden näkökulmasta heikennys johtuen lähes yhtäjaksoisesti voimassa olleista määräaikaisista alemmista omavastuukoroista. Samoin SOA huomautti, että korkotuen pidennyksen ja tason laskun sekä uuden lyhennysohjelman yhteisvaikutus leikkaa korkotuen kokonaismäärää 14%. Tästä huolimatta kumpikin muutos on lakiesityksessä esitetty parannuksena. Erityisen ongelmalliseksi tämän tekee, että korkotukilainamalliin esitettyjä lisärajoituksia perustellaan juuri paranevalla tuella. Kun tosiasiassa tuen paraneminen on kyseenalaista, myös esitettyjen kiristysten perustelut jäävät kyseenalaisiksi.

Lakiesityksen sinällään kannatettavana tavoitteena on korjata pitkään korkotukeen liittyvän tuen ja rajoitusten suhdetta houkuttelevammaksi, jotta pitkällä korkotuella rahoitettuja asuntoja syntyisi nykyistä enemmän. Kun tuki ei oikeastaan lisäänny, mutta rajoitukset lisääntyvät, on epätodennäköistä, että lakiesitys toteuttaa sille asetetut tavoitteet – siihen sisältyvistä hyvistä ehdotuksista huolimatta. Tätä kuvastaa, ettei lakiesityksen lausuntokierroksella yksikään lausunnon antaneista rakennuttajista tai näitä edustavista tahoista uskonut lakiesityksen lisäävän pitkällä korkotuella toteutettua asuntotuotantoa.

Tästä huolimatta esitetty lakimuutos on perusteltua tietyin muutoksin toteuttaa. Tämä ei kuitenkaan poista tarvetta korkotukilainajärjestelmän perusteelliselta arvioinnilta ja kokonaisuudistukselta. Kokonaisuudistuksesta ja sen tavoitteista tulisi linjata hallitusohjelman tasolla seuraavien edustakuntavaalien jälkeen.

Esitetyt muutokset

Lyhennysohjelman muutos ja ylimääräiset lyhennykset

Huomattavan etupainotteinen lyhennysohjelma on nykyisen pitkän korkotukilainamallin keskeisiä heikkouksia ja SOA pitää kannatettavana, että tähän epäkohtaan puututaan. Nykyinen lyhennysohjelma on laadittu täysin erilaisessa inflaatio- ja korkoympäristössä. Silloisen korkean inflaation takia pitkä lyhennysohjelma oli osa tukea, kun inflaatio ennätti syödä osan lainapääoman reaaliarvosta. Nykyisen matalan inflaation aikana tämä on johtanut nurinkuriseen tilanteeseen, jossa kohteen pääomakulut kasvavat rajusti kohteen iän karttuessa samalla kun käyttöarvo laskee. Remontin jälkeen lainataakka voi kasvaa kohtuuttomaksi, kun peruskorjausikään mennessä valtaosa rakentamislainasta on edelleen maksamatta.

Nyt esitetty lyhennysohjelma on tähän tervetullut parannus. SOA kuitenkin huomauttaa, että kiinteä asetuksella säädetty lyhennysohjelma on aina viritetty tiettyyn korko- ja inflaatioympäristöön. Vaikka esitetyt lyhennysohjelman joustot

tuovat tähän hieman tarvittavaa liikkumavaraa, olisi lyhennysohjelman suhteen ollut mahdollisuus merkittävämpäänkin uudistukseen. SOA on esittänyt useaan otteeseen mallia, jossa lyhennysohjelma määritetään kiinteän ohjelman sijaan haarukkana, jonka puitteissa lainansaaja ja rahoituslaitos voivat sopia tarkemmin ohjelmasta ja sen muutoksista. Tällöin lyhennysohjelma voisi elää vallitsevan talousympäristön mukaan ja lainansaaja voisi sovittaa lyhennysohjelman muuhun lainasalkkuunsa sopivaksi. SOA:n mallissa lyhennysohjelman voisi myös sopia tasalyhenteiseksi, jolloin se olisi mahdollista sovittaa poistosuunnitelmaan. Tämä voi olla jatkossa aiempaakin tarpeellisempaa, kun usea valmisteilla oleva lakimuutos voi vaikuttaa yleishyödyllisten vuokranantajien verokohteluun.

Korjauksiin varautumisen kielto

Kielto perustellaan muun muassa asukkaan edulla: kiellon myötä asukas ei kustanna samanaikaisesti etupainotteisempia lyhennyksiä ja tuleviin korjauksiin varautumista. SOA yhtyy näkemykseen, että kustannusten maksutaakka ei saa jakautua epäoikeudenmukaisesti eri asukaspolvien kesken. Oikeudenmukainen maksutaakka riippuu kuitenkin monesta tekijästä, muun muassa korkotasosta ja inflaatiosta, eikä sen toteutumista ole siksi helppoa varmistaa korkotukilainasäädännön parametreilla tai kielloilla. Lakiesityksen logiikka nojaa yksittäiseen kohteeseen. Korjauksiin varautumisen osalta sopiva tarkasteluyksikkö on kuitenkin yksittäisen talon sijaan tasausryhmä, sillä kaikilla isommilla toimijoilla on käytössään vuokrantasausmalli.[1] Tällöin on asukkaan etu, että pääomakustannusten kokonaismäärä saadaan minimoitua tasausryhmän tasolla. Korjauksiin varautumisen kielto ohjaa korjaamaan liki yksinomaan lainalla, mikä nostaa kokonaiskorkomenoja. Tasausryhmän tasolta tarkasteltuna korjauksiin varautuminen ennakolta voi mahdollistaa matalammat kokonaispääomamenot ja kulujen oikeudenmukaisemman jakautumisen kuin velalla korjaaminen. Lisäksi on tärkeä huomioida, että peruskorjauksiin varautuminen parantaa kirjanpidollisesti yhteisön omavaraisuusastetta, mikä helpottaa rahoituksen saamista ja alentaa rahoituksen hintaa. Omakustannusperiaatteen myötä tämä koituu asukkaan eduksi.

Varautumiskiellon esitetään tekevän järjestelmästä läpinäkyvämpi. Tosiasiassa vaikutus on päinvastainen: jatkossa samaan tasausryhmään kuuluisi kohteita, joissa korjauksiin saa varautua ja joissa se on kielletty. Lakiesitykseen ei sisällytetty sen aiemmassa valmisteluvaiheessa esitettyä mahdollisuutta yhdistää rakentamislainan jäljellä oleva osuus perusparannuslainaan. Näin jopa samassa kohteessa saattaa olla laina, jossa korjauksiin saa varautua ja uusi laina, jossa tämä on kiellettyä. Onko tällöin korjauksiin varautuminen sallittua ja missä määrin? Korjauksiin varautumisen kielto monimutkaistaa järjestelmää ja sen valvontaa entisestään.

On myös esitetty, että korjauksiin varautumisen kieltoa kompensoisi lainansaajan omarahoitusosuudelle maksettavan koron nosto. Erityisryhmille kuten opiskelijoille, nuorille, kehitysvammaisille tai päihdekuntoutujille tarkoitetuissa asunnoissa omarahoitusosuus on tyypillisesti katettu erityisryhmien investointiavustuksella.

[1] KTI laati ympäristöministeriön tilauksesta selvityksen omakustannusvuokran määräytymisperusteista. Kaikilla selvitykseen osallistuneista 55 vuokra-asuntoja omistavasta yhteisöstä on käytössä vuokrantasausmalli ja noin puolet tasaa korjauksiin varautumisen kustannuksia. Ympäristöministeriön raportteja 5/2013: http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Julkaisut/YMra_52013_Vuokrataloyhteisojen_toiminta(4776)

Erityisryhmien investointiavustuksella katetulle omarahoitusosuudelle ei voi kerätä korkoa. Näin ollen erityisryhmien kohteissa oman pääoman koron nostolla ei voida kompensoida korjauksiin varautumisen kieltoa. Tämä on sivuutettu lakiesityksen perusteluissa.

Kun korkotukilainoituksen enimmäismäärä nostetaan 95 prosentiin myös perusparannuslainoissa, opiskelija-asuntoyhteisöillä ja muilla erityisryhmien asuntoyhteisöillä on jatkossa mahdollista kattaa perusparannuskustannukset kokonaan korkotukilainalla ja investointiavustuksella. Kun samalla lainanlyhennysohjelma muuttuu vähemmän takapainotteiseksi, ei kohteen lainataakka muutu kestämättömäksi peruskorjauksen jälkeen. Tämän myötä korjauksiin varautuminen ei enää ole välttämätön edellytys peruskorjausten toteuttamiselle erityisryhmien kohteissa, mikäli erityisryhmien investointiavustus on käytettävissä peruskorjauksen rahoittamiseksi. Tämä korostaa erityisryhmien investointiavustuksen merkitystä: mikäli investointiavustusta ei olisi käytettävissä, erityisryhmien asuntokohteista ei olisi myöskään mahdollista rahoittaa lainan omarahoitusosuutta oman pääoman tuotolla, jos korjauksiin varautuminen kielletään.

Korjauksiin varautumisen yhtenä haasteena on, että sen myötä ARA-järjestelmästä irtautuminen on helpompaa. Jos rakentamislaina on lyhentynyt riittävästi peruskorjaukseen mennessä ja korjausta varten on varauduttu ennakolta, korjaus voidaan toteuttaa markkinaehtoisella lainalla. Tällöin kohteen rajoitukset päättyvät rakennuslainan päättymisen yhteydessä. Toisaalta valtaosa nykyisistä pitkällä korkotukilainalla rakennuttavista yhteisöistä on lähtökohdiltaan yleishyödyllisiä, ja esimerkiksi noudattaa omakustannusperiaatetta myös rajoituksista vapaissa kohteissa. Riittävä jousto turvaa näiden yhteisöjen asemaa poliittisilta riskeiltä. Korkotukilainoitukseen ja investointiavustukseen on ehdotettu viime vuosina useampaan kertaan muutoksia, jotka olisivat käytännössä romuttaneet joidenkin yhteisöjen toimintaedellytykset. Mikäli jokin näistä esityksistä olisi toteutunut, olisi yleishyödyllisen toiminnan jatkamisen edellytyksenä ollut riittävän vakaa taloudellinen asema ja varautuminen poliittisiin riskeihin.

Lakiesityksessä todetaan, että korjauksiin varautumisen kielto ei estäisi suunnitelmallista kiinteistönpitoa, koska jatkossakin vuokrilla voisi kustantaa vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten. Lakiesityksessä ei arvioida tarkemmin kiellon vaikutuksia erilaisten korjausten toteuttamiseen. Esitetty korjauksiin varautumisen kielto voi kannustaa isoihin kokonaisvaltaisiin ja lainarahalla toteutettuihin perusparannuksiin useamman pienemmän jaksotetun korjauksen sijaan.

ARA:n vuokranmääritysohjeiden mukaan "vuosikorjauksia ovat esimerkiksi huoneistoremontit asukkaiden vaihtuessa siltä osin, kuin materiaalien laatutasolla ei muuteta huoneistoa tasokkaammaksi.” Lakiesityksellä korkotukilain 9 pykälään nostettaisiin nykyinen korkotukiasetuksen säännös, jonka mukaan perusparannukseen myönnetään pääsääntöisesti lainaa vain, jos kohteen valmistumisesta tai laajasta perusparantamisesta on kulunut vähintään 20 vuotta. Mikäli korjauksiin varautuminen kielletään ja ARA:n vuokranmääritysohjetta tulkitaan sanatarkasti, , kohteen tasoa ei saisi päivittää vastaamaan nousevia

asumisstandardeja muuten kuin laajojen lainarahoitteisten perusparannusten yhteydessä.

SOA:n näkemyksen mukaan hyvään kiinteistönpitoon kuuluu, että asuntokantaa voi joustavasti päivittää vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpeita ja yhteiskunnan kohoavia asumisstandardeja – eikä ARA-rahoitteinen asuntokanta saa muodostaa tästä poikkeusta. Siksi asumistason parantamiseen tähtäävät remontit tulisi mahdollistaa jatkossakin muutenkin kuin laajojen perusparannusten yhteydessä. Tämä edellyttää, että ARA:n vuokranmääritysohjeessa sallitaan asumistason parantaminen vuosikorjauksilla ja korjauksiin varautuminen sallitaan jatkossa keinoksi rahoittaa pienempiä remontteja. Jälkimmäinen on oleellinen myöskin siksi, ettei pienimmissä, muutaman kohteen yhteisöissä tai tasausryhmissä vuosittainen vuosikorjauksiin kertyvä kassavirta välttämättä riitä kokonaisen asuntokohteen pintaremontin kustantamiseen.

Omavastuukoron muutos

SOA pitää kyseenalaisena, että omavastuukoron muutos voimassa olevasta 1,7 prosentista 2,5 prosenttiin esitetään omavastuukoron laskuna. Alennettuja omavastuukorkoja on ollut voimassa liki yhtäjaksoisesti vuodesta 2011. Tässä jatkumossa muutos on pikemminkin heikennys kuin parannus.

Esitys jättää epäselväksi myös, miten voimassa olevan omavastuukoron korvaaminen korkeammalla omavastuukorolla lisää korkotukilainamallin houkuttelevuutta tilanteessa, jossa kummankaan perusteella ei realisoidu tukea nyt tai lähitulevaisuudessa. Viime aikojen tempoilevaa omavastuukorkokehitystä pitkäjänteisempi malli on tervetullut, mutta esitetty ratkaisu ei täytä tavoitetta korkotukilainamallin houkuttelevuuden lisäämisestä, eikä myöskään ole takeita, ettei nyt esitettyä pysyvää omavastuukorkoa pian korvata määräaikaisella alemmalla tai korkeammalla tasolla.

Vuokra-asuntojen rakentamislainan omavastuukorko 2002-2020

Aika	Omavastuukorko	Huomio
1/2002-4/2004	3,5 %	
4/2004-10/2011	3,4 %	
10/2011- 5/2013	1,7 %	Ei koske erityisryhmien asuntoja
6/2013-5/2014	1,0 %	Ei koske erityisryhmien asuntoja
6/2014-12/2015	1,0 %	Ei koske muita erityisryhmien asuntoja, paitsi opiskelija- ja nuorisoasuntoja
1/2016-9/2016	3,4 %	
10/2016-12/2019	1,7 %	
1/2020-	2,5 %	

Uusi omavastuukorko ei ratkaise mallin keskeistä rakenteellista ongelmaa: se ei reagoi talouden muutoksiin. Sopivan omavastuukoron tason määrittäminen edellyttäisi, että voisimme ennustaa talouskehitystä vuosikymmeniksi eteenpäin. Valtion osuus korkoriskistä kasvaa, jos omavastuukorko asetetaan liian alas ja korkotukilainamallista ei realisoidu lainkaan tukea, jos se asetetaan liian ylös. Tätä rakenteellista ongelmaa on pyritty korjaamaan erilaisilla tilapäisillä omavastuukoron muutoksilla, mikä on tehnyt tukipolitiikasta tempoilevaa ja vaikeasti ennustettavaa.

SOA:n näkemyksen mukaan uuden kiinteän omavastuukoron sijaan mallia tulisi kehittää niin, että omavastuukorko reagoi talouden muutoksiin automaattisesti ilman erillistä poliittista päätöstä.

Korkotuen maksuaika ja taso

Korkotuen maksuajan pidennys on sinällään kannatettava uudistus, mutta se tulisi toteuttaa tavalla, joka lisää tuen kokonaismäärää, eikä leikkaa sitä. Nyt esitetyssä ratkaisussa korkotuen kokonaismäärä leikkaantuu 14% prosenttia, kun ottaa huomioon korkotuen keston, tason sekä lyhennysohjelman yhteisvaikutuksen. Oheisessa taulukossa on vertailtu korkotuen määrää nykyisillä ja lakiesityksessä esitetyillä parametreilla.

SOA pitääkin arveluttavana, että lakiesityksessä korkotuen maksuajan pidennys esitetään edelleen yksiselitteisenä parannuksena, vaikka SOA huomautti jo lausuntokierroksella se olevan tosiasiassa leikkaus.

Vuosi	Nykyinen malli: korkotuki €/m2/kk	Lakiesitys: korkotuki €/m2/kk
1	4,29 €	4,06 €
2	4,18 €	3,88 €
3	4,07 €	3,70 €
4	3,96 €	3,52 €
5	3,86 €	3,35 €
6	3,71 €	3,18 €
7	3,59 €	3,00 €
8	3,48 €	2,83 €
9	3,36 €	2,66 €
10	3,25 €	2,50 €
11	3,14 €	2,34 €
12	3,01 €	2,17 €
13	2,81 €	2,01 €
14	2,61 €	1,85 €
15	2,41 €	1,70 €
16	2,22 €	1,56 €
17	2,02 €	1,41 €
18	1,83 €	1,28 €
19	1,50 €	1,14 €
20	1,17 €	1,01 €
21	0,86 €	0,89 €
22	0,56 €	0,77 €
23	0,27 €	0,66 €
24	- €	0,55 €
25	- €	0,45 €
26	- €	0,36 €
27	- €	0,27 €
28	- €	0,19 €
29	- €	0,12 €
30	- €	0,06 €
31	- €	- €
Yhteensä	**62,15 €**	**53,51 €**

Vertailu nykyisestä ja esitetystä mallista (korko 4%, omavastuukorko 2,5%) huomioiden lyhennysohjelman, korkotuen keston ja tason. Hankintahintana käytetty 3800€/as-m2 ja lainoitusosuus 95% prosenttia, kuten lakiluonnoksen laskelmissa.

Lainsaosuuden yhtenäistäminen

SOA kannattaa esitystä, että jatkossa myös perusparannuslainaa voisi saada 95 prosenttia kustannuksista. SOA kuitenkin huomauttaa, että lainamäärän kasvattaminen heikentää korkotukilainaa hyödyntävien yhteisöjen omavaraisuusastetta, mikä korkotason vaikutusta vuokriin ja voi nostaa rahoituksen hintaa.

SOA:n näkemyksen mukaan lainaosuuksien yhtenäistämisen lisäksi olisi ollut perusteltua sallia lainojen yhdistäminen peruskorjaustilanteessa. Lainvalmistelun aikana esitettiin, että jäljelle jäävän rakentamislainan ja perusparannuslainan voisi

yhdistää ja kattaa uudella lainalla peruskorjauksen yhteydessä. Korkotukilainaa käyttävillä yhteisöillä on asuntokannassaan lukuisten eri ehtojen mukaan rahoitettuja kohteita. Nyt esitetyt muutokset tuovat jälleen uuden kerrostuman ennestään monimutkaiseen kokonaisuuteen. Mikäli lainojen yhdistäminen sallittaisiin, erilaisten ehtojen kirjo toimijoiden lainasalkuissa vähenisi. Tämä lisäisi järjestelmän läpinäkyvyyttä ja helpottaisi valvontaa.

Vaikutusten arviointi

Lakiesityksen tavoitteet, esitetyt toimenpiteet ja niiden arvioidut vaikutukset eivät muodosta koherenttia kokonaisuutta. Vaikuttaa, että vaikutukset on arvioitu suoraan tavoitteiden, ei esitettyjen muutosten ja niistä saadun palautteen perusteella. Vaikutukset on arvioitu tavalla, jossa oletetaan muun muassa tavoitteen korkotuetun asuntotuotannon lisäämisestä toteutuvaa, vaikka tämä ei lausuntokierroksella saadun palautteen valossan näytä todennäköiseltä.

Esityksessä todetaan, että ”etukäteen ei ole mahdollista varmasti arvioida, minkä verran ehdotetut laina- ja tukiehtojen parannukset lisäisivät valtion tukemaa asuntotuotantoa.” Arviointi on toki vaikeaa, mutta esitysteksti on yllättävän varma muutoksen etumerkistä – että tuotanto lisääntyisi. Esimerkkinä käytetään omavastuukoron aiempia muutoksia 1,7 prosenttiin ja 1,0 prosenttiin, minkä seurauksena tuotanto kasvoi vuonna 2015 3000 asuntoon aiempien vuosien 2000 asunnon tasosta. Esimerkin perusteella voisi kuitenkin olettaa, että nyt esitetty omavastuukoron muutos nykyisestä 1,7 prosentista 2,5 prosenttiin päinvastoin vähentäisi tuotannon määrää.

Lakiesitykseen sisältyvä epäsuhta tavoitteiden, keinojen sekä vaikutusten arvioinnin välillä estää korkotukilainamalliin liittyvien kannustinten realistisen arvioinnin. Miksi kiinnostus korkotukilainoitettua tuotantoa kohtaan on hiipunut, ja ratkaisevatko nyt esitetyt toimet näitä ongelmia? Nyt uudistusta on lähdetty toteuttamaan nykyisen järjestelmän lähtökohdista ja sen parametreja viilaamalla. Samalla joitain malliin liittyviä ongelmia jää kokonaan käsittelemättä. Esimerkiksi rahoituslaitosten kiinnostus tarjota 40-vuotista lainaa on laskenut ja korkotukilainan kilpailutukseen saadaan vain harvoja tarjouksia. Mikäli rahoituslaitosten kiinnostus korkotukilainamalliin vähenee vähänkään nykyisestä, menettää rahoituksen kilpailutusvelvoite käytännössä merkityksensä. Myös tämä näkökulma olisi ollut hyvä huomioida korkotukilainamallin uudistamisessa.

Yhteenveto

Esitys sisältää kannatettavia elementtejä, mutta esitetyillä toimenpiteillä tuskin saavutetaan tavoitetta korkotuetun asuntotuotannon kasvattamisesta. Siksi kokonaisuus on ristiriitainen: valitaan kannatettava ja kunnianhimoinen tavoite, esitetään reunaehtojen rajoittamina toimenpiteitä, joilla tätä ei saavuteta, ja perusteluissa esitetään toimenpiteet ja niiden vaikutukset todellisuutta positiivisemmassa valossa.

Olisikin ollut perustellumpaa todeta esimerkiksi, että kunnianhimoisia tavoitteita ei ole mahdollista toteuttaa vallitsevien reunaehtojen puitteissa ja että lakiesityksellä

sen sijaan korjataan pahimpia korkotukijärjestelmän valuvirheitä. Näin käytännössä onkin, vaikkei tämä perusteluista tai vaikutusten arvioinnista käy ilmi.

Lakimuutoksen keskeinen vahvuus on, että korjaamalla mallin nykyisiä ongelmia, voidaan edesauttaa, etteivät pitkää korkotukilainaa käyttävien yleishyödyllisten rakennuttajien rivit ohene entisestään.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Asiamies