Vantaa Asumista

Asiantuntijalausunto
22.3.2018

Ympäristövaliokunta
Eduskunta

LAUSUNTO ASUMISEN KORKOTUKILAINSÄÄDÄNNÖN UUDISTAMISESTA

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Vantaan kaupungilta asiantuntijalausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta. Vantaan kaupunki kiittää ympäristövaliokuntaa lausuntopyynnöstä ja kutsusta asiantuntijakuulemiseen 22.3.2018.

Vantaan näkemys lakiesityksen tavoitteista

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan asuntopoliittisten ratkaisujen tulee olla ennen kaikkea pitkäjänteisiä, jotta asuntomarkkinoilla olevat toimijat voivat varautua niihin omassa toiminnassaan. Viime vuosina erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainsäädäntöön on kohdistunut useita lakiuudistuksia, jotka ovat heikentäneet valtion tukeman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä ja vähentäneet luottamusta valtion asuntopoliittisen linjan pitävyyteen pitkällä aikavälillä. Ongelmana on ollut asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseen tähtäävän lainsäädännön ristiriitaisuus suhteessa päätavoitteeseen, joka on korkotukilainsäädännön kannustavuuden lisääminen toimijoiden näkökulmasta.

Hallituksen esityksen tavoitteet korkotukijärjestelmän kehittämisestä siten, että se kannustaisi rakennuttajia tuottamaan nykyistä enemmän kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, olisi tukijärjestelmänä tehokkaampi ja valtion maksaman tuen ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvien rajoitusten tasapaino olisi parempi ovat Vantaan kaupungin mielestä kaikki kannatettavia. Kohtuuhintaisia ja pitkäaikaisia vuokra-asuntoja tarvitaan runsaasti kasvavilla kaupunkiseuduilla, erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa asumiskustannukset ovat korkeimmat.

Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että pitkän korkotukimallin päätavoitteena pitää olla ensisijaisesti pitkäjänteisen vuokratalojen omistuspolitiikan rahoittaminen ja tukeminen eli pysyvien vuokratalokohteiden rakentaminen ja ylläpito. Tästä syystä pitkän korkotukilainan ehtojen laadinnassa, lainan maksun etupainotteisuuden lisäämisessä, korjauksiin varautumisessa sekä muissa säädöksissä on syytä tukea erityisesti vuokratalojen pysyvää omistusta ja ylläpitoa sekä uudistuotannon toteuttamisedellytyksiä. Pitkällä korkotukimallilla rakennuttavien omistajatahojen toimintamalliin ei pitäisi sisältyä, toisin kuin lyhyellä korkotukimallilla rahoitetuissa kohteissa, ajatusta hyödyntää hankkeen tulorahoituksessa aikanaan rajoituksista vapautumista ja sitä kautta maan arvonnousua.

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992

Vantaan näkemys ehdotetuista lainsäädännön muutoksista ja arvioiduista vaikutuksista

Nykytilanne mahdollistaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa

Helsingin seudun MAL-sopimuksen 2016-2019 mukaisesti pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tuotantotavoite on 10 589 asuntoa, joista Vantaan osuus on 1 920 asuntoa. MAL-sopimukseen liittyen on Helsingin seudulla käytössä vuoden 2019 loppuun määräaikainen käynnistysavustus (10 000 euroa asuntoa kohti) tavallisille pitkän korkotuen vuokra-asunnoille. Se on ollut tärkeä taloudellinen kannustin valtion tukemien pitkäaikaisten ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamiseksi. Lisäksi korkotukilainoissa on väliaikaisesti käytössä 1,7 prosentin suuruinen omavastuukorko lainoissa, jotka hyväksytään vuokra-asuntojen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskorkotukilainoiksi viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä. Näiden kannusteiden johdosta Vantaalla on ollut toistaiseksi riittävästi halukkaita rakennuttajia pitkän korkotuen asuntohankkeille, mutta nyt käytössä olevat ehdot eivät ole kuitenkaan houkutelleet uusia toimijoita pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

Parannuksia nykyiseen korkotukijärjestelmään

Vantaan kaupunki pitää hyvänä, että hallituksen esitys sisältää joitakin nykyiseen korkotukijärjestelmään liittyviä parannuksia, erityisesti lainanlyhennysohjelman muuttamisen nykyistä etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuden ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen sekä korkotuen maksuajan pidentämisen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa 15 (osaomistus), 16 (asumisoikeus) ja 23 (vuokra-asunnot) vuodesta 30 vuoteen ja perusparannuslainoissa 16 vuodesta 20 vuoteen.

Vantaan kaupunki kannattaa lainanlyhennysohjelman muuttamista etupainotteisemmaksi ja korkotuen maksuajan pidentämistä. Lakiesitykseen liittyvän asetuksen mukaisesti maksettavan korkotuen prosenttiosuutta kuitenkin samalla alennettaisiin eli todellisuudessa korkotuki ei lisääntyisi. Näin ollen Vantaan kaupunki ei pidä ratkaisua onnistuneena eikä riittävän kannustavana toimijoiden kannalta.

Lakiesitys ei kannusta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottamiseen

Pitkän korkotukimallin keskeinen ongelma, johon Vantaan kaupunki on aiemmissa lausunnoissaankin puuttunut, on ollut tuen ja rajoitusten välinen epäsuhta. Hallituksen lakiesitys ei edelleenkään vastaa tähän ongelmaan, vaan pitkän korkotukimallin riittävät kannusteet jäävät edelleen puuttumaan.

Tulevan MAL-sopimuksen mahdollisista asuntokohtaisista käynnistysavustuksista pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ei ole mitään takeita. Vantaan kaupunki pitää todennäköisenä, että pitkällä korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen tuotanto vähenee vuoden 2019 jälkeen jopa merkittävästi, mikäli hallituksen esitys tulee tällaisenaan hyväksytyksi.

Lakiesityksen korkotuen omavastuuosuus (2,5%) on nykytilanteeseen verrattuna selvästi korkeampi (1.7%). Vuoden 2020 alusta omavastuukorko palaisi kuitenkin lähtökohtaisesti 3,4 prosenttiin, joten tähän verrattuna lakiesitys on parempi. Valtion pitkä korkotukimalli ei kuitenkaan nykyisilläkään ehdoilla, sisältäen vielä lisäksi käynnistysavustuksen (10 000 euroa/asunto) Helsingin seudulla, ole ollut toimijoiden keskuudessa erityisen suosittu ja seudun MAL-sopimuksen mukaiseen 10 589 asunnon tavoitteeseen tuskin

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992

ylletään vuoden 2019 loppuun mennessä. Vantaan kaupunki totesi pitkän korkotuen suuntaviivoja koskevassa lausunnossaan (7.4.2017), että pitkän korkotukimallin omavastuukoron pitäisi olla selvästi pienempi kuin lyhyen korkotukimallin omavastuukorko (2,5 prosenttia) ja on tällä kannalla edelleen. Valtion korkotuki realisoituu vasta, jos korkotaso ylittää omavastuukoron.

Vantaan kaupunki pitää tärkeänä, että valtion tuen ja rajoitusten suhde olisi pitkässä korkotukimallissa lyhyttä korkotukimallia parempi. Sen pitäisi olla itsestäänselvyys, mutta jostain syystä lakiesityksen jälkeenkin lyhyt korkotukimalli on selvästi pitkää korkotukimallia kannustavampi suhteessa rajoituksiin, vaikka sen ensisijaisena tavoitteena ei edes ole pitkäaikaisten kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottaminen. On hyvä muistaa, että lyhyt korkotukimalli mahdollistaa joustavan tuki- ja rajoitusajan, joka on lyhimmillään 10 vuotta, mutta pisimmillään jopa 30 vuotta.

Vantaan kaupunki ehdotti aiemmassa lausunnossaan omarahoitusosuudelle perittävän enimmäiskoron nostamista, edellyttäen samalla, että korjauksiin varautumisen taso pidetään nykyisellään (uusissa kohteissa euro asuinneliötä kohti). Vantaan kaupungin esitys oli, että omarahoitusosuudelle perittävä korko nostettaisiin takaisin 8 prosenttiin lakiesityksen 6 prosentin sijaan edellyttäen, että lainansaajayhteisöstä sen omistajille tuloutettavissa oleva tuoton enimmäismäärä säilytettäisiin jatkossa neljässä prosentissa. Kun omarahoitusosuudelle perittävä korko on riittävän korkea, se kannustaa uusien pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tuotantoon pitkällä aikavälillä, jonka piti olla lakiesityksen tavoitteena. On syytä ottaa huomioon, että koron muutoksen vaikutus asukkailta perittävään vuokraan on vähäinen ja pitkällä aikavälillä vuokrissa kerätyt omat varat tulevat asukkaalle aina edullisemmaksi kuin esim. tertiärilainat, joista maksetaan korkeaa korkoa vuosikymmenten ajan.

Rahoitusmarkkinoita noudatteleva korkotukimalli?

Vantaan kaupunki esitti aiemmassa lausunnossaan, että pitkä korkotukimalli muutettaisiin sellaiseksi, että se huomioisi paremmin yleisen korkotason muutokset. lähtökohtana pitäisi olla rahoitusmarkkinoita noudatteleva korkotukimalli, jossa olisi aina valtion tukea, mutta vastaavasti myös omavastuu lainansaajalle. Tällöin pitkä korkotukimalli olisi oikeasti kannustava ja sisältäisi aina valtion tukea pitkien rajoitusten vastapainoksi. Valtion tukemassa asuntotuotannossa ei Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan voi olla lähtökohtana se, ettei valtiolta tule korkotukea tai muutakaan tukea.

Asumisoikeusasuntojen tuotanto jatkuu sittenkin?

Lausuntokierroksen jälkeen lakiesitystä on korjattu siten, että asumisoikeusasuntojen korkotukilainoissa lainoitusosuutta ei alennettaisi 80 prosenttiin, vaan asumisoikeustalojen rakentamista tai hankintaa koskevissa korkotukilainoissa enimmäislainoitusosuus olisi jatkossakin 85 prosenttia.

Vantaan kaupunki pitää muutosta erittäin tärkeänä, koska asumisoikeusasunnot ovat ikuisten rajoitusten alaisia joihin omapääomaehtoisten lainojen saaminen kohtuullisella korolla lienee mahdotonta. Vantaan kaupunki piti erittäin todennäköisenä, että asumisoikeusasuntojen tuotanto olisi loppunut kokonaan, mikäli lausunnoilla ollut lakiesitys olisi tullut hyväksytyksi.

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992

Korjauksiin varautumisen estäminen uhkaa hyvää kiinteistönpitoa

Vantaan kaupunki katsoo, että korjauksiin varautumisen kieltäminen ei vastaa kaupungin käsitystä taloudellisesti kestävästä kiinteistönpidosta ja esittää, ettei nykyistä lakia muutettaisi korjauksiin varautumisen osalta.

Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että lakiesityksen ehdotus korjauksiin varautumisen kieltämisestä uusien asuntokohteiden vuokrissa tai käyttövastikkeissa heikentäisi merkittävästi rakennusten kunnossapidon mahdollisuuksia pitkällä aikavälillä, josta kärsivät ennen kaikkea talojen asukkaat. Lakiesitys on oleellinen heikennys nykytilanteeseen verrattuna. Nykyisin vuokrissa ja käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpitoja hoitokustannuksiin varautumista varten enintään euron asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos korkotukilainan hyväksymisestä on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä on kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

ARA -kiinteistöjen omistaminen on pitkäjänteistä, vuosikymmenien mittaista toimintaa, eikä korjauksiin varautumisen kieltäminen ole järkevää kestävän kiinteistönpidon kannalta. Raskaasti velkainen rakentaminen yhdistettynä esityksen kieltoon korjauksiin varautumisesta eli käytännössä lisävelan ottamisesta korjaustoimintaan, heikentävät yhdessä yhtiöiden taloutta pitkällä aikavälillä. Lisäksi vuokrantasausten kautta ns. vanhojen kohteiden asukkaat joutuisivat käytännössä kustantamaan vuokrissaan (vanhoissa kohteissa korjauksiin saa varautua) uusien kohteiden mahdollisia korjauksia, vaikka samanaikaisesti uusien kohteiden asukkaat eivät maksa mitään korjauksiin varautumisesta. Tämä asettaisi asukkaat epätasa-arvoiseen asemaan. Esityksen seurauksena asuntojen kunto ja laatutaso tulevat pidemmällä aikavälillä laskemaan.

Mihin valtion tukea kohdennetaan?

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan lakiesityksen suurimmaksi tavoitteeksi näyttää nousseen tarve hillitä valtion takausvastuiden kasvamista sekä mahdollisen maksettavaksi tulevan korkotuen määrän pitäminen mahdollisimman pienenä. Korkotukilainoihin liittyy aina valtion takaus. Valtion tuki asuntotuotannossa on kuitenkin vähentynyt viime vuosikymmeninä merkittävästi. Vielä vuonna 1997 valtion takaamien korkotukilainojen pääoma oli 2,3 miljardia euroa ja valtio maksoi yhteensä 204 miljoonaa euroa korkotukea. Vuonna 2016 pääoma oli 10,6 miljardia euroa ja korkotukea maksettiin vain alle 10 miljoonaa euroa. Sen sijaan valtion asumistukimenot ovat kasvaneet merkittävästi, vuonna 2016 niitä maksettiin lähes 2 miljardia euroa. Lisäksi asumismenoihin käytetään satoja miljoonia toimeentulotukea. Kela maksoi toimeentulotukea vuonna 2017 yhteensä 722 miljoonaa euroa, josta 44 prosenttia (318 miljoonaa euroa) meni asumismenoihin eli lähinnä vuokriin ja neljä prosenttia asumiseen liittyviin muihin menoihin.

Korkotukijärjestelmästä aiheutui valtiolle vuonna 2017 vain noin 24 miljoonan euron menot, joista käynnistysavustusten osuus oli noin 20 miljoonaa euroa ja korkotukimenojen ainoastaan noin 3,8 miljoonaa euroa. Vantaan kaupunki pitää edellä esitettyjen lukujen valossa selvänä sitä, että nyt tuotantotukien määrä ei ole lähellekään riittävällä tasolla suhteessa kysyntätukiin (erityisesti asumistuki) ja lakiesitys heikentäisi todennäköisesti tilannetta vielä entisestään.

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992

Valtion tavoitteena lienee asumiskustannusten alentaminen Helsingin seudulla ennen kaikkea asuntotuotantoa lisäämällä, mutta se vaikuttaa asuntomarkkinoihin kuitenkin hyvin hitaasti. Suomen kaltaisella pienellä asuntomarkkinalla toimivin malli kilpailun ja kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi voi olla sekä tuotanto- että kysyntätukien käyttäminen sopivassa suhteessa, kuten Suomessa on ollutkin jo pitkään. Tämä todetaan myös lakiesityksen tavoitteiden perusteluissa. On syytä muistaa, että asumistuella ei ole mahdollisuutta puuttua perusongelmaan eli kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen aivan liian vähäiseen määrään Helsingin seudulla. Vaikka seudulle rakennetaankin paljon vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka lisäävät tarjontaa ja helpottavat osaltaan vuokra-asuntopulaa, ovat ne monen vuokra-asuntoa etsivän maksukykyyn nähden aivan liian kalliita johtuen suurista rakentamiskustannuksista ja vuokrauksen suurista tuottotavoitteista. Näitä vuokra-asuntoja eivät sido mitkään rajoitukset ja niiden käyttö pitkäaikaisina vuokra-asuntoina on siten epävarmaa.

Vantaalla, jossa asuntorakentamista on säädelty hyvin vähän, toimijat ovat viime vuosina painottaneet asuntotuotannossa erityisesti pieniä yksiöitä ja kaksioita, koska niille on ollut runsaasti kysyntää asuntosijoittajien toimesta (vuonna 2017 valmistuneista kerrostaloasunnoista oli 39% yksiöitä ja 38% kaksioita). Näiden asuntojen rakentamismääriin ja vuokranmääritykseen vaikuttavat taustalla erityisesti asumistuki ja toimeentulotuki, joten nämä valtion 2,4 miljardin euron kysyntätuet näyttävät tuottavan ennen kaikkea yhä pienempiä ja kalliimpia asuntoja. Asuminen on ihmisen perustarve, mutta nyt suurimmat hyödyt valuvat asukkaiden sijaan sijoittajille. Kokonaisuuden kannalta olisi todennäköisesti parempi kiinnittää huomiota ennen kaikkea rakennettaviin asuntoihin, erityisesti niiden kohtuuhintaisuuden ja muuntojoustavuuden varmistamiseen tuotantotukien kautta. Valtion pitkällä korkotuella rahoitetut vuokra-asunnot perustuvat omakustannusvuokraan ja säilyvät kohtuuhintaisina koko pitkän rajoitusajan. Vaikka asukas sattuisi tarvitsemaan vuokranmaksuun lisäksi asumistukea, sen määrä jää omakustannusperiaatteen mukaisesti huomattavasti pienemmäksi kuin vastaavassa vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa.

Asuntotuotannon sijoittuminen, MAL-sopimukset ja muut lakiesitykset

Vantaan kaupunki painottaa, että mikäli valtio haluaa tukea ja edistää pitkäaikaista ja kohtuuhintaista vuokra-asumista, mutta samanaikaisesti hillitä takausvastuiden kasvua, korko- ja muita sijoitusriskejä, sen tulisi varmistaa valtion tukeman asuntotuotannon sijoittuminen erityisesti niille alueille, joilla arvioidaan olevan kysyntää vuokra-asunnoille pitkällä aikavälillä ja vuokraero vapaarahoitteisen ja valtion tukeman tuotannon välillä on suuri. Käytännössä valtion tukemaa asuntotuotantoa syntyisi tällöin lähinnä kasvaville alueille ja erityisesti MAL-sopimusten piirissä oleville suurimmille kaupunkiseuduille.

MAL-sopimuksissa kaupungit ovat sitoutuneet kasvattamaan asuntotonttitarjontaansa ja varaamaan tietyn osan tonteista kohtuuhintaista korkotukilainoitettua asuntotuotantoa varten. Valtio puolestaan on sitoutunut rahoittamaan seutujen suuria liikenne- ja muita infrastruktuurihankkeita sekä lisäämään korkotukilainojen houkuttelevuutta myöntämällä niille Helsingin seudulla käynnistysavustuksia. Näin tulisi Vantaan näkemyksen mukaan toimia myös jatkossa, jotta seudulle syntyy riittävästi pitkäaikaisia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Mikäli lakiesitys hyväksytään tällaisenaan, on olemassa suuri uhka sille, että osa nykyisistä toimijoista lopettaa pitkän korkotukimallin asuntotuotannon. Tästä puolestaan olisi seurauksena se, että kyseisille toimijoille MAL-sopimuksen mukaisesti kohdennetut pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeiden tontit onkin rakennettava muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin. Näin ollen valtion tukeman kohtuuhintaisen

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992

vuokra-asuntotuotannon tonttivaranto heikkenisi oleellisesti usean vuoden ajaksi tai jopa pysyvästi. Vaikka korkotukilainsäädäntöä kehitettäisiinkin myöhemmin toimijoita kannustavaksi, tonttivarannon kasvattamiseen uudelleen samalle tasolle menisi vuosia.

Myöhemmin kevätistuntokaudella annettavaan hallituksen esitykseen maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi sisältyy mm. korkotukilainoitettujen kohteiden sijaintikunnan puoltava lausunto, joka on ollut edellytys kohteen korkotukilainojen hyväksymiselle ja erityisryhmien investointiavustusten myöntämiselle korkotukilaissa ja investointiavustuslaissa.

Vantaan kaupunki pitää kunnan puoltavaa lausuntoa erittäin tärkeänä asuntojen uudisrakentamisessa ja hankinnassa eikä siitä luopuminen ole kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden mukaista. Vantaan kaupunki haluaa ehdottomasti säilyttää mahdollisuuden ohjata alueellaan pitkällä korkotukimallilla rahoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen sijoittumista, huolimatta siitä mikä taho toimii rakennuttajana.

Vantaan kaupunki on vastustanut määrätietoisesti ARA-asuntojen asukasvalinnan tulorajoja eri lakiesityksiin liittyvissä lausunnoissaan. Vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevia säännöksiä tiukennettiin ottamalla käyttöön pääkaupunkiseudulla sijaitsevissa korkotuki- tai aravalainoitetuissa asunnoissa euromääräiset enimmäistulorajat vuoden 2017 alusta alkaen. Tulorajat kuitenkin poistettiin käytöstä maaliskuun alussa 2018. Vantaan kaupunki pitää päätöstä tulorajoista luopumisesta erittäin hyvänä.

Vantaan kaupunki edellyttää, että Sote-uudistuksen valmistelussa on varmistettava, että kuntien ja kuntaomisteisten yhtiöiden omistama pitkien rajoitusten alainen asuntokanta tulee edelleenkin pysymään kohderyhmänä olevien asukkaiden käytössä.

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992