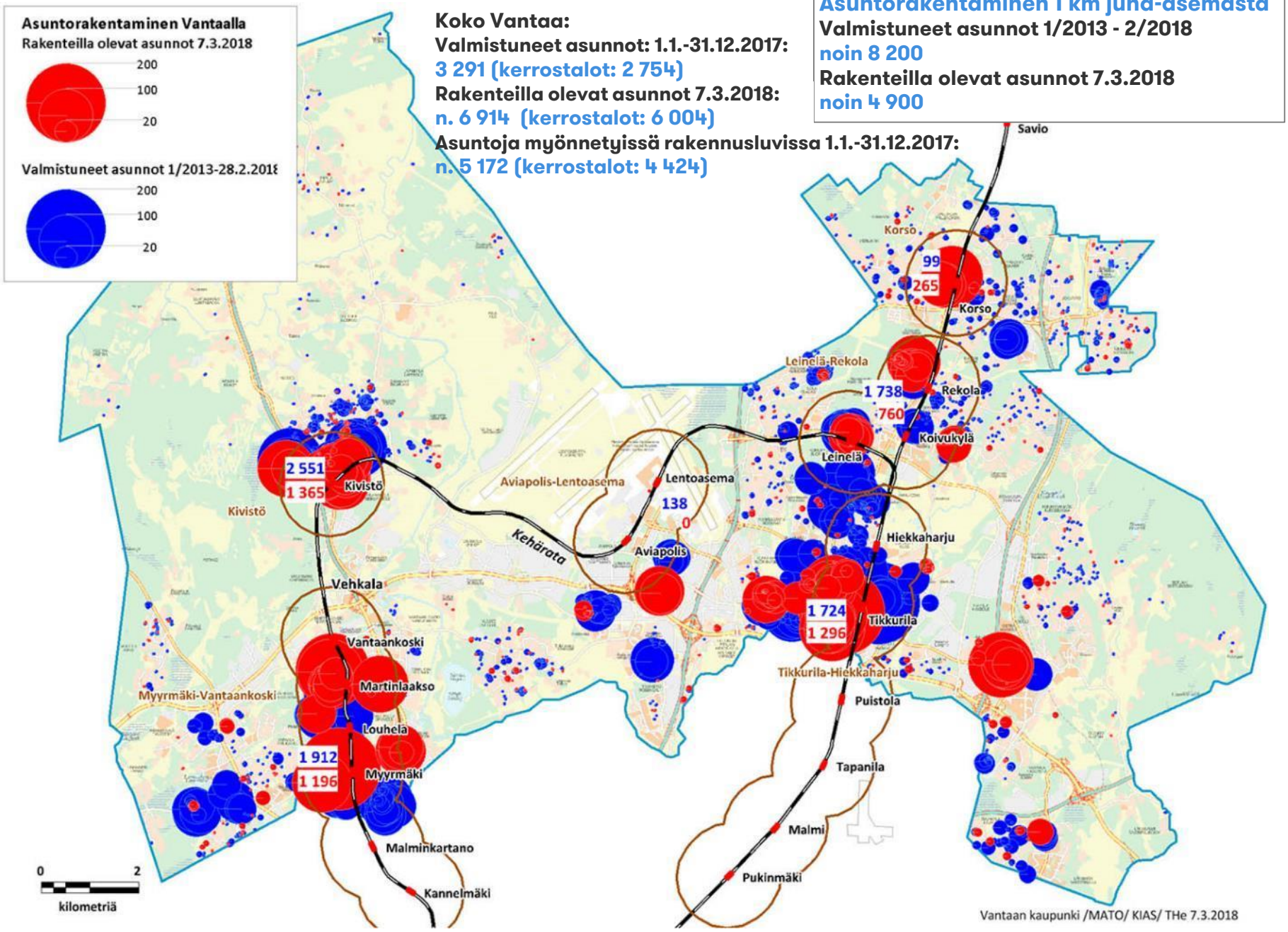
# Asumisen korkotukilainsäädännön uudistaminen

Ympäristövaliokunta 22.3.2018

Tomi Henriksson
asumisasioiden päällikkö

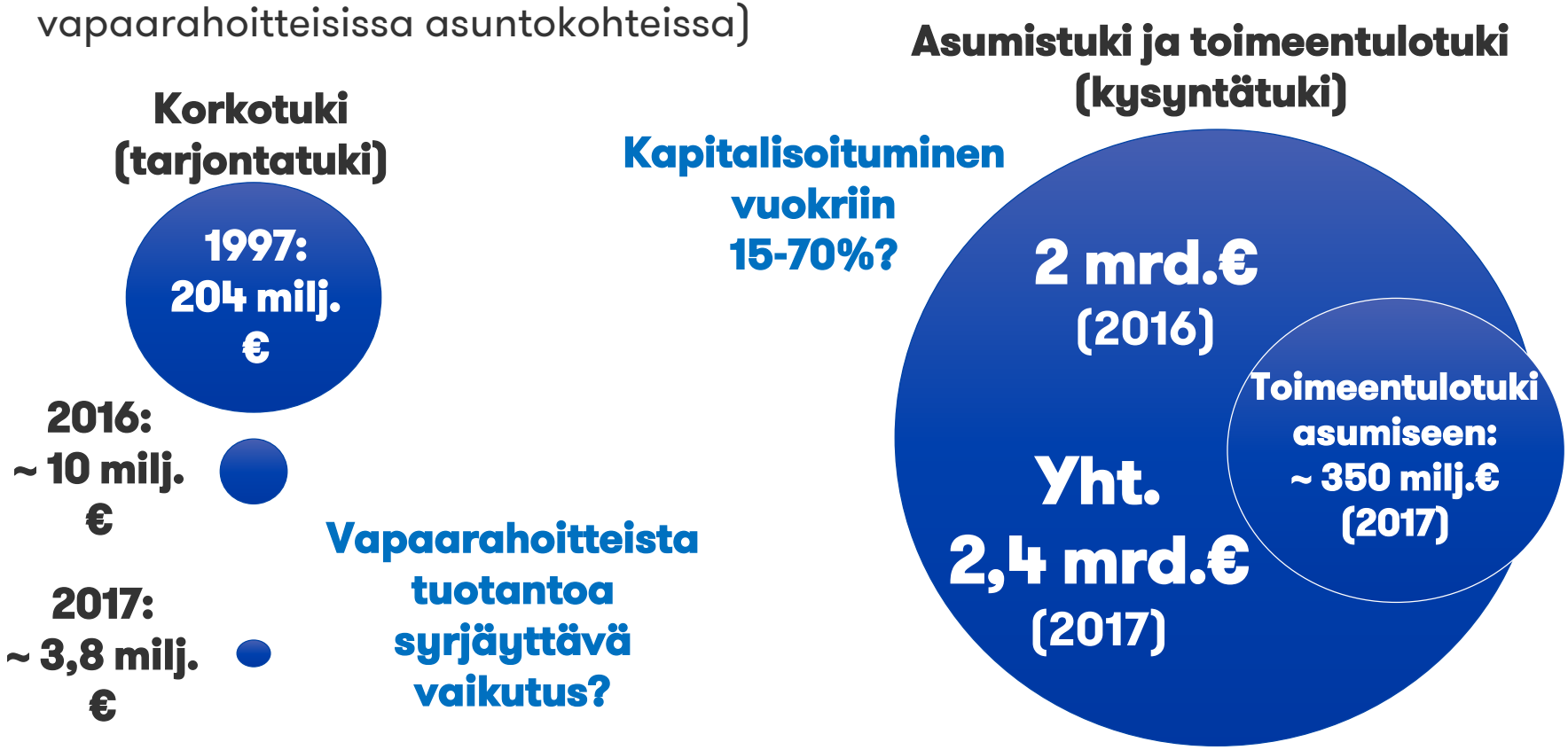
Vantaan kaupunki
Kiinteistöt ja asuminen

# Vantaalla rakennetaan ratojen varteen

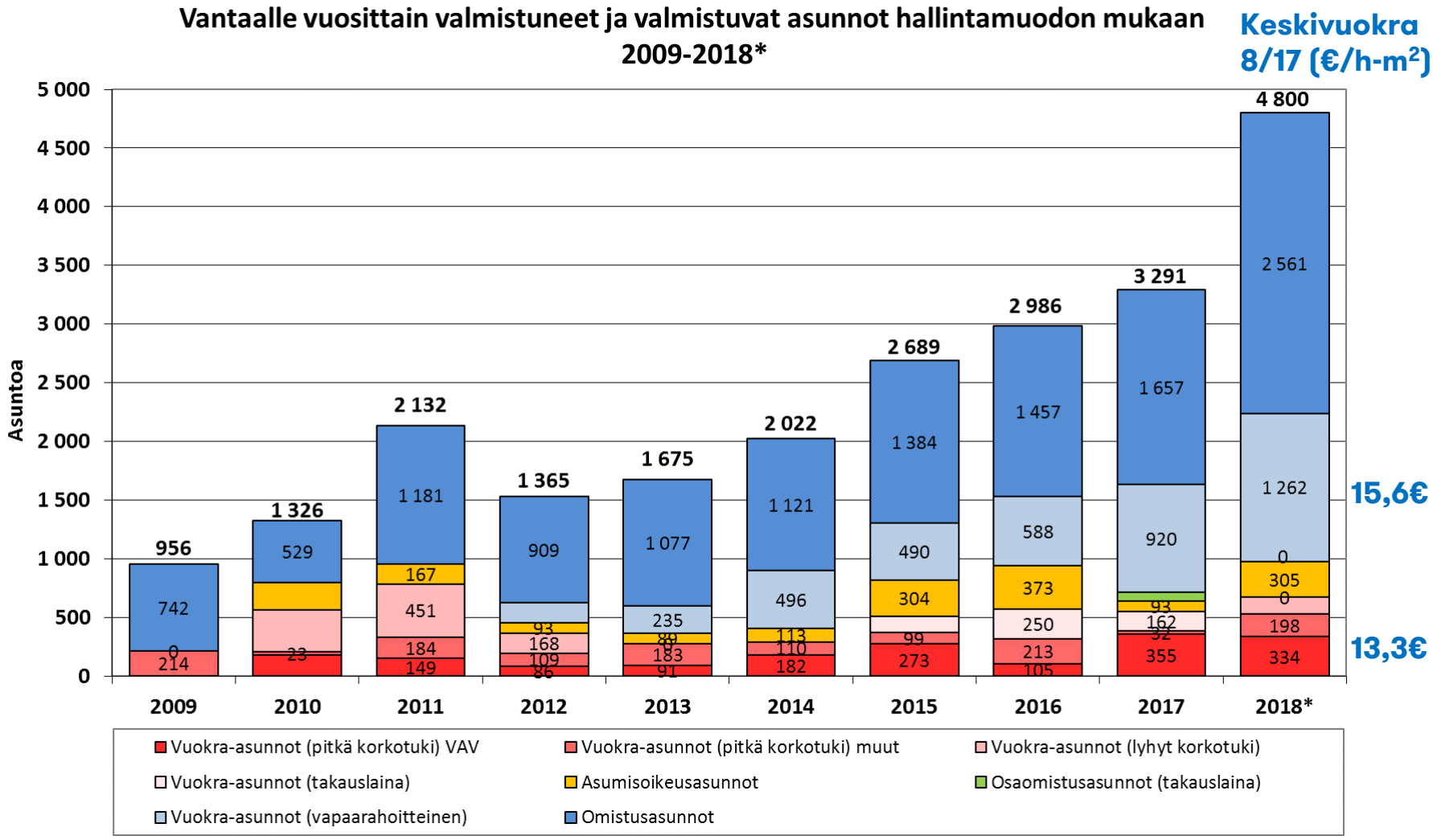


# Kysyntätuilla on kiihdytetty pienten asuntojen sijoittajavetoista tuotantoa

- tuotantotukien määrä ei ole riittävä, kysyntätukien määrä moninkertaistunut
- kysyntätuella ei lisätä pitkäaikaisten ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrää vaan asuntolatyyppisiä ”hotellikoteja”
- kansainvälisesti on osoitettavissa tuotantotukien, ei kysyntätukien hyötyjä
- pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon sijoitetut pääomat jäävät Suomeen (vs. ulkomaiset sijoitusyhtiöt kasvattavat omistustaan vapaarahoitteisissa asuntokohteissa)

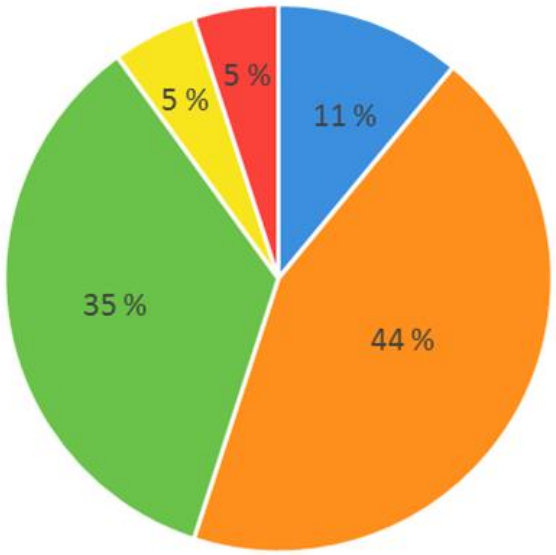


# Valmistuneet ja valmistuvat asunnot 2009-2018*

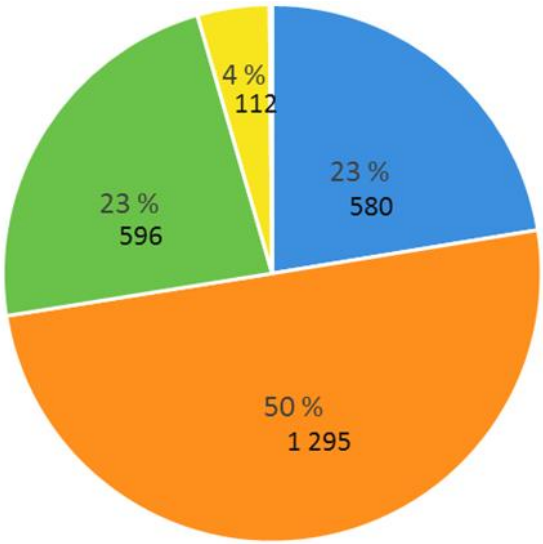



*** Ennuste on laadittu Vantaan asuntorakentamisennusteen 2018-2027 ja MAL-seurantatietojen pohjalta 3/2018**

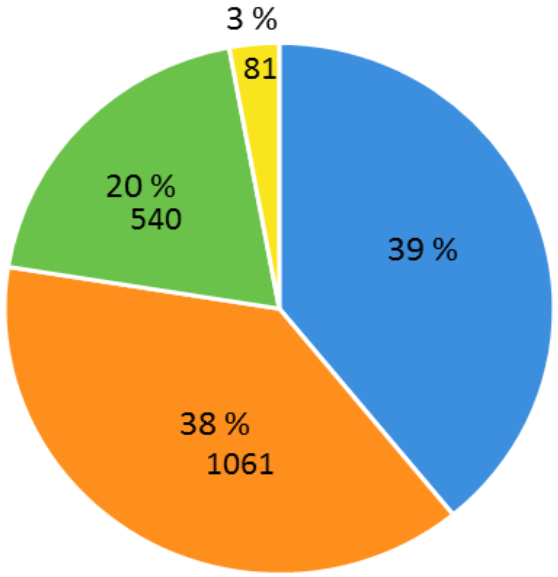
# Uusien kerrostaloasuntojen huoneistotyypit Vantaalla 2006, 2016 ja 2017




2006




2016

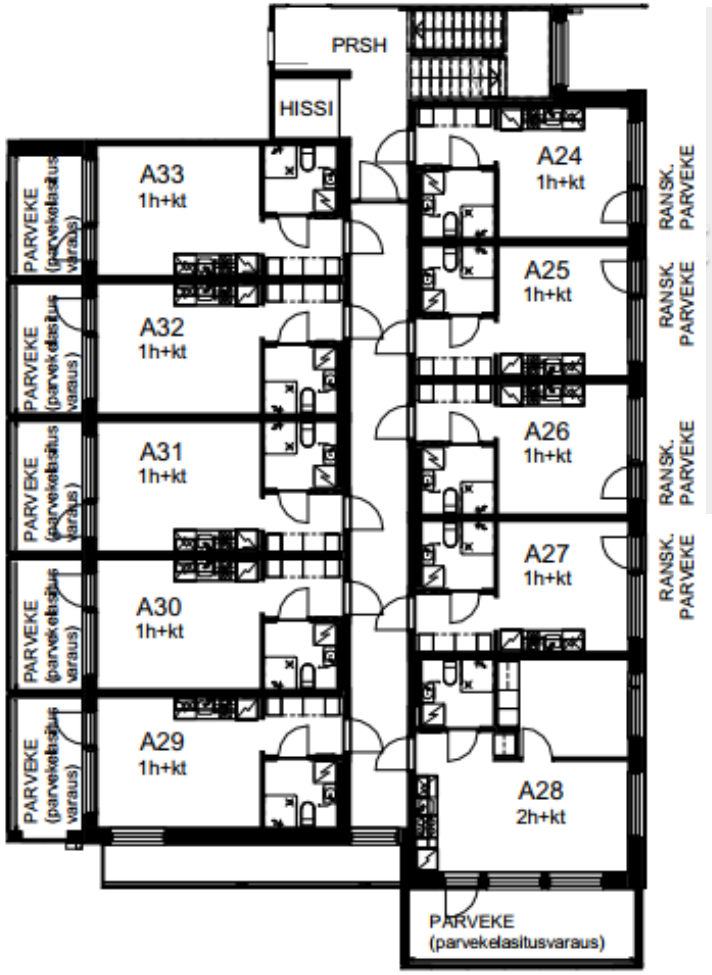



2017

- 1 h + kk/k
- 2 h + kk/k
- 3 h + kk/k
- 4 h + kk/k
- 5 h + kk/k

**Vuonna 2006 yksiöiden keskipinta-ala oli 40,7 h-m², vuonna 2017 kaikkien luvitettujen kerrostaloasuntojen keskipinta-ala oli 41,0 h-m²**

# Onko suomalaisen asuntopolitiikan päätavoitteena tuottaa pieniä koppeja sijoittajille?







**1h + kt, 21,0 m²**

| | |
|---|---|
| **Myyntihinta** | **alk. 34 458,88 €** |
| **Velaton hinta** | **alk. 114 862,93 €** |

**5 470 €/m²**

# Lakiesityksen tavoitteet ja toteutus ovat keskenään ristiriidassa

- **Miten lakiesitys voi olla kannustavampi toimijoiden kannalta, jos voimassa olevia lakeja ja asetuksia heikennetään?**
  - 1,7% omavastuukorko (voimassa 2019 loppuun) → 2,5%
  - korjauksiin varautuminen mahdollista → korjauksiin varautuminen kielletään
  - MAL-sopimusten käynnistysavustus (10 000 €/asunto vuoden 2019 loppuun) → ei tietoa jatkosta

- **Korkotukea ei ole matalien korkojen vallitessa lainkaan, valtion ”tukena” on valtion takaus korkotukilainoille**
  - kyseessä on ”potentiaalinen korkotukilaina”, jos omavastuukorko ylittää 2,5%:n omavastuun (nyt keskimääräinen korkotaso lainoissa on noin 0,7%)
  - lausunnon antajat ovat esittäneet siirtymistä paremmin rahoitusmarkkinoita noudattelevaan korkotukimalliin, mutta sitä ei valmistelussa ole mitenkään otettu huomioon
  - lakiesityksen pitkä korkotukimalli on ehdoiltaan heikompi kuin lyhyt korkotukimalli, jossa on vähemmän rajoituksia

# Lakiesityksen parannukset nykyiseen lainsäädäntöön

- **Lainanlyhennysohjelman muuttaminen etupainoitteisemmaksi ja korkotuen maksuajan pidentäminen**
  - Lainanlyhennysohjelma ei silti ole vielä riittävän etupainoitteinen?
  - Korkotuen prosenttiosuutta on laskettu, joten todellisuudessa sen määrä ei lisäänny

# Lakiesityksen vaikutuksista

- pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto tulee laskemaan merkittävästi vuoden 2019 jälkeen mikäli lakiesitys hyväksytään
- ARA-asuntojen määrä vähenee tulevina vuosina, koska rajoituksista vapautuu enemmän asuntoja kuin uusia valmistuu
  → asumistuen määrä kasvaa, koska vapaarahoitteiset asunnot ovat kalliimpia
- jos nykyiset toimijat lopettavat pitkän korkotukimallin uudistuotannon, vapautuvat asuntotontit on rakennettava muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin
  → MAL-sopimustavoitteiden romuttuminen valtion tukeman tuotannon osalta
  → asumistuen määrä kasvaa, koska vapaarahoitteiset asunnot ovat kalliimpia
- on vuosien työ luoda uusi tonttivaranto pitkän korkotuen hankkeille mikäli korkotukilainsäädäntö vielä joskus saataisiin toimijoille kannustavaksi

# Korjausehdotus lakiesityksen pitkään korkotukimalliin (jos tavoitteena on kannustaa)

- omavastuukorko 1,7% tai mieluummin rahoitusmarkkinoita noudatteleva malli
- MAL-sopimusalueille käynnistysavustus 10 000 euroa/asunto (vähintään Helsingin seudulle)
- korjauksiin varautuminen, kuten voimassa olevassa lainsäädännössä (1€/h-$m^2$ uusissa ja 2€/h-$m^2$ vanhoissa asuntokohteissa)
- omarahoitusosuudelle perittävä korko takaisin 8 %:iin (lakiesityksessä ja lyhyessä korkotukimallissa se on 6%)

# Kiitos!