SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

Ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

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

## Lausunnon antajasta

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry (SAY) edustaa asumisoikeusasuntoja omistavia yhteisöjä. SAY:n jäsenyhteisöt omistavat yli 97 prosenttia Suomen lähes 45.000 asumisoikeusasunnosta, joissa asuu yli 100.000 asukasta. Luettelo SAY:n jäsenistä on tämän lausunnon lopussa.

SAY kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja toteaa asiantuntijalausuntonaan seuraavan.

## Näkemyksemme hallituksen esityksestä

Kannatamme esityksen tavoitetta kehittää korkotukijärjestelmää siten, että se kannustaa rakennuttajia toteuttamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän. Tämän tavoitteen edistämiseksi esitetyt parannukset korkotukilainojen ehtoihin ovat oikean suuntaisia, mutta riittämättömiä. Kun samalla kiellettäisiin varautuminen tuleviin peruskorjauksiin, hallituksen esitys ei kokonaisuutena arvioiden kannusta lisäämään asumisoikeusasuntojen tuotantoa.

## Kannatettavat ehdotukset

Hallituksen esitys sisältää useita ehdotuksia, jotka lisäisivät ns. pitkän korkotukijärjestelmän kiinnostavuutta. Näistä ehdotuksista keskeisimmät ovat seuraavat:

- Nykyistä etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma.
- Korkotuen omavastuuosuuden alentaminen 3,5 prosentista 2,5 prosenttiin.
- Asumisoikeustalon rakentamis- ja hankintalainan korkotuen maksuajan pidentäminen 16 vuodesta 30 vuoteen.
- Asumisoikeustalojen perusparannuslainojen lainoitusosuuden nostaminen 80 prosentista 95 prosenttiin.

Edellä todetut parannukset ovat tarpeellisia ja hyviä. Vallitsevilla matalilla korkotasoilla valtion maksamaa korkotukea ei maksettaisi jatkossakaan, vaan parannuksista saatava hyöty tulisi pääasiassa nykyistä kattavamman korkosuojan muodossa. Pidämme tätä oikean suuntaisena, mutta riittämättömänä kannustamaan asumisoikeusasuntojen nykyistä suurempaan tuotantoon.

**Lakiesityksen keskeiset kehityskohdat**

**Kielto varautua korjauksiin**

Lakiesityksessä ehdotetaan, että tuleviin korjauksiin ei saisi jatkossa varautua, vaan ne pitäisi tehdä velkarahalla. Esityksen mukaan varautumiselle ei olisi nykyisen kaltaista tarvetta, koska uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutetaan nykyistä etupainotteisemmaksi, mikä puolestaan helpottaisi korjaustoimenpiteiden rahoittamista velkarahalla myöhemmässä vaiheessa.

Asumisoikeustalojen peruskorjausten rahoitus on täysin riippuvainen etukäteen kerätystä varautumisesta ja valtion takaamista peruskorjauslainoista. Näin on siksi, että asumisoikeusasunnoilla ei ole niiden ikuisista rajoituksista johtuen vakuusarvoa, minkä vuoksi asumisoikeustaloja vastaan ei voi saada lainaa ilman valtion takausta. Tämän vuoksi lainanlyhennysohjelman muuttaminen nykyistä etupainotteisemmaksi ei helpottaisi asumisoikeusasuntojen peruskorjaamisen rahoittamista.

Etupainotteinen lainanlyhennysohjelma yhdessä nykyistä suuremman peruskorjauslainan lainoitusosuuden kanssa vähentäisi jossain määrin tarvetta varautua tuleviin peruskorjauksiin. Ne eivät kuitenkaan poista kokonaan varautumisen tarvetta, koska jatkossakin tulisi rahoitettavaksi peruskorjauslainan omarahoitusosuus. Lisäksi olisi edelleen tarpeen varautua muihin, peruskorjausta vähäisempiin korjaustoimenpiteisiin, jotta käyttövastikkeiden kehitys säilyy vuodesta toiseen maltillisena ja ennakoitavana.

Ehdotettu varautumiskielto ongelmallinen myös siitä syystä, että se perustuu oletuksella, jonka mukaan peruskorjauksia varten on aina saatavissa lainarahoitusta kohtuullisin kustannuksin. Tosiasiassa rahoituksen saatavuus ja kustannukset vaihtelevat eri aikoina huomattavasti, kuten vuonna 2007 Yhdysvalloista alkanut finanssikriisi osoitti. Ei siten ole lainkaan varmaa, että vuosikymmenten päästä tulevat peruskorjaukset voidaan rahoittaa pelkästään velkarahalla.

Edellä todetun johdosta esitämme varautumiskiellon lieventämistä siten, että jatkossakin sallittaisiin varautuminen asumisoikeustalojen peruskorjausten omarahoitusosuuteen ja muihin korjaustoimenpiteisiin.

**Rahoittajien näkökulma**

Pidämme valitettavana, että hallituksen esityksessä ei ole tarkasteltu korkotukijärjestelmää rahoittajien näkökulmasta. Nykytilanne, jossa 85 prosenttia korkotukilainoituksesta tulee yhdeltä rahoittajalta (Kuntarahoitus), ei ole kestävä ratkaisu pitkällä aikavälillä. Se muodostaa olennaisen riskin valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen saatavuuden ja hinnan osalta. Hyvin toimiva ja luotettava rahoitusjärjestelmä edellyttäisi nykyistä suurempaa määrää rahoittajia ja siten rahoittajien välisen kilpailun lisäämistä. Tämän vuoksi esitämme, että lain jatkovalmistelussa selvitetään, miten rahoittajien kiinnostusta korkotukilainoitusta kohtaan voidaan lisätä.

**Lopuksi**

Suomen keskeisenä asuntopoliittisena haasteena on, että markkinat eivät tuota kohtuuhintaisia asuntoja riittävästi pieni- ja keskituloisille ihmisille, joilla ei ole varaa maksaa korkeita vapaarahoitteisia vuokria, ainakaan ilman asumistukea. Vallitsevaa asumistukien hallitsematonta kasvua voidaan hillitä lisäämällä kohtuuhintaisten asumisoikeusasuntojen tuotantoa. Valitettavasti nyt ehdotetut toimenpiteet eivät ole riittäviä kannustamaan nykyistä suurempaan asumisoikeusasuntojen tuotantoon, joten lakiesitys ei täytä päätavoitettaan asumisoikeusasuntojen tuotannon lisäämisestä kasvukeskuksiin. Tuotannon lisääminen edellyttäisi ehdotettua parempia tuotantotukia.

Espoossa 21. maaliskuu 2018

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

Esa Mustonen
sihteeri

**Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenet:**

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
AVAIN Asumisoikeus Oy
AVO-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Helsingin Asumisoikeus Oy
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab
Setlementtiasumisoikeus Oy
TA-Asumisoikeus Oy
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
YH-Asumisoikeus Länsi Oy