Korkotukilain muuttaminen

Eduskuntakuuleminen/ympäristövaliokunta 6.4.2018

Helsingin kaupungin asuntokanta

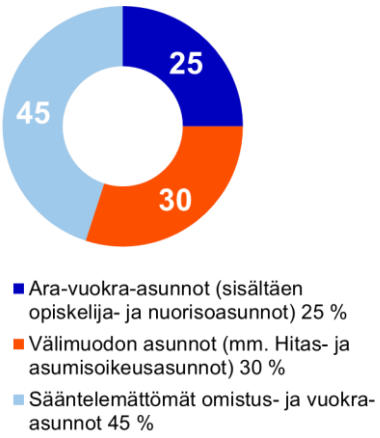
Helsingin kaupungilla on omistuksessaan noin 60 000 asuntoa. Näistä asunnoista liki 50 000 on ararahoitteisia vuokra-asuntoja ja 4 000 asumisoikeusasuntoja. ARA-asuntojen omistus on pääosin keskitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ja asumisoikeusasunnot kokonaisuudessaan Helsingin asumisoikeus Oy:lle.

Kaupungin omistaman ara-asuntokannan omakustanteisuus on pitänyt asuntojen vuokrat ja vastikkeet maltillisella tasolla. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asuntojen keskimääräinen vuokra on 11,24 €/m^2/kk ja Helsingin asumisoikeus Oy:n keskimääräinen vastike on 9,75 €/m^2/kk. Kaupungin omistamien asuntojen vuokrat ja vastikkeet ovat alhaisemmalla tasolla kuin vastaavissa muiden omistajien omistamissa asunnoissa.

Helsingin asuntotuotantotilanne

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitetta on nostettu määrätietoisesti jo kymmenen vuoden ajan. Vuoteen 2007 asti Helsingin tavoitteena oli 3 500 asunnon rakentaminen, kun vuoden 2019 alussa tavoite nousee kaksinkertaiseksi, 7 000 asuntoon. Voimakas tavoitetason kasvu on osaltaan auttanut asuntotuotannon määrän kasvuun. Viime vuonna Helsingissä valmistui liki 5 000 asuntoa. Rakenteilla on tällä hetkellä noin 7 000 asuntoa.

Helsingin asuntokannasta noin 20 % on tällä hetkellä ara-vuokra-asuntoja. Asuntotuotantotavoitteissa ara-vuokra-asuntojen osuus on 25 prosenttia. Lisäksi asumisoikeusasuntojen tavoite sisältyy välimuodon tavoitteisiin. Mikäli kokonaistuotanto pystytään nostamaan tavoitteen tasolle ja ara-asuntojen osuus valmistuneista asunnoista asettuu 25 prosentin tasolle, pysyy ara-asuntojen osuus kannasta 20 prosentin tasolla.



ARA-rahoitteisen tuotannon asuntopoliittinen merkitys

Helsingin kaupunki on tehnyt vuosikymmenien ajan määrätietoista työtä asukasrakenteen sekoittamiseksi. Menettelyn on mahdollistanut aktiivinen maapolitiikka ja siten liki 70 prosentin

maaomaisuus asumiskäytössä olevasta maa-alasta ja johdonmukainen ja pitkäjänteinen asuntopolitiikka. Tämän seurauksena Helsinki on kansainvälisessä mittakaavassa onnistunut hyvin estämään segregoitumista.

Uusilla projektialueilla, kuten Kalasatamassa, Jätkäsaaressa ja Kruunuvuorenrannassa, asuntotuotanto toteutetaan koko kaupungin asuntotavoitteen mukaisena ja siten 25 prosenttia asunnoista tuotetaan ara-vuokra-asuntoina, sekä tavanomaiseen käyttöön tarkoitettuina että erityisryhmille kohdennettuina, kuten opiskelija- ja nuorisoasuntoina. Näiden lisäksi rakentuu merkittävä määrä asumisoikeusasuntoja.

Täydennysrakennettaessa hallintamuototarkasteluissa arvioidaan aina alueen nykyinen asuntojen hallintamuotorakenne sekä alueen lähtökohdista lähtevä tarve tasapainottaa alueellista rakennetta. Erityisesti täydennysrakennettaessa asumisoikeusasumisen merkitys korostuu alueiden tasapainoa haettaessa.

Asumisoikeusasunnot toimivat vaihtoehtona kotitalouksien asumisen poluilla tarjoten mahdollisuuden asua kohtuuhintaisesti 15 prosentin asumisoikeusmaksun turvin. Useimmiten asumisoikeusasuntoihin siirrytään vuokra-asunnoista ja poismuutettaessa siirrytään joko toiseen asumisoikeusasuntoon tai omistusasuntoon. Työmarkkinoilla tapahtunut murros lyhyempiin ja epävarmempiin työsuhteisiin ei mahdollista asuntolainalla asunnon ostamista ja tällöin asumisoikeusasunto tarjoaa hyvän vaihtoehdon.

ARA-asuntojen keskeinen merkitys on varmistaa kohtuuhintainen asuminen pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Sekä vuokra- että asumisoikeusasumisen pysyvyys on keskeinen laatutekijä kohtuuhintaista asumista tarvitseville kotitalouksille.

Asumisen tuotanto- ja kysyntätukien suhde

Tällä hetkellä valtion tuotantotuki on melko vähäistä ja pitkälti MAL-sopimuksiin ajallisesti sidottua, kuten käynnistysavustukset, infra-avustukset sekä alempi omavastuukorko ara-vuokratuotannossa. Asumisoikeusasuntojen omavastuukorko on pidetty koko ajan 3,5 prosentissa vaikka esimerkiksi kymmenen vuoden rajoitusajalla olevassa vuokrakannassa omavastuukorko on 2,5 prosenttia.

Samaan aikaan kun valtio on käyttänyt vuosina 2014–2017 vuosittain alle 10 miljoonaa euroa korkotukiin, ovat vuotuiset asumistukimenot nousseet yli kahden miljardin euron. Valtion talouden näkökulmasta olisi tärkeää arvioida samanaikaisesti sekä tuotanto- että kysyntätukien kehittäminen. Tässäkin hallituksen esityksessä on korostettu sen taloudellista vaikutusta valtion menoihin ja todettu että valtion menoja tulee hillitä, mutta samanaikaisesti asumistukimenot ovat olleet voimakkaassa kasvussa.

Omakustannusperusteisen asuntokannan rakentaminen hillitsee vuokrakehitystä ja tuottaa markkinoille myös hintatiedon joka perustuu todellisiin kustannuksiin. Ara-asuntotuotantoa puoltaa myös se seikka, että asunnot tulevat suoraan kotitalouksien käyttöön.

Erilaisten asuntorahastojen tulo suomalaisille asuntomarkkinoille sekä eläke- ja vakuutusyhtiöiden aktivoituminen kiinteistösijoittamisessa ovat lisänneet kiinnostusta vapaarahoitteiseen vuokratuotantoon ja osaltaan helpottaneet vuokra-asuntojen tarjontaa. Uusien asuntojen lähtövuokrat ovat kuitenkin korkeita. Viime vuosina Helsingin kalleimmilla alueilla vuokrien kehitys on ollut maltillisinta ja nopeimmin ovat nousseet etäämmällä keskustasta olevat kohteet. Lähtövuokrat ovat saavuttaneet tason, jonka korottaminen ei ole enää ollut mahdollista.

Korkotukilainsäädännön keskeiset muutokset ja näkemykset niihin

Tämän lakiuudistuksen yhtenä käynnistäjänä oli vuonna 2016 hyväksytyn lyhyen korkotuen lain hyväksymisen yhteydessä tehty ponsiesitys. Tavoitteena on ollut uudistaa pitkän 40 vuoden korkotuen ehtoja siten, että se on toimijoita kiinnostava sekä ehdoiltaan kilpailukykyinen verrattuna lyhyen 10 vuoden korkotukimalliin.

Helsingin kaupunki lausui korkotukilain suuntaviivoihin liittyen keväällä 2017. Kaupunki korosti tuolloin, että korkotukilainsäädännössä rajoitusten ja tukien suhteen pitäisi olla kohtuullinen ja toimijoita tuotantoon ja kannan ylläpitoon kannustava. Tuolloin esitettiin, että esityksessä ei ollut varsinaista korkotukea vaan pikemmin optio korkotukeen mikäli markkinakorot nousevat voimakkaasti nykyisestä tasosta. Kaupunki ehdotti tuolloin, että yhtenä ratkaisuna voisi olla omavastuukoron seuraaminen automaattisesti yleisen korkotason muutoksia ja olisi sidottu esim. valtiovarainministeriön peruskorkoon ja marginaaliin. Tällaisessa mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle.

Keskeisimmät parannukset nykytilanteeseen tässä hallituksen esityksessä ovat lainanlyhennysohjelman muuttuminen etupainotteisemmaksi, ylimääräisten lainanlyhennysten mahdollistaminen ja korkotuen maksuajan pidentäminen uudistuotannossa ja hankinnoissa (15 vuotta osaomistus, 16 vuotta asumisoikeus, 20 vuotta vuokra-asunnot) 30 vuoteen sekä peruskorjauksissa 16 vuodesta 20 vuoteen. Nämä parannukset tulevat kuitenkin voimaan vain uusissa lainoissa ja yhtiöille jää mittavat määrät korkotukilainoja, joilta päättyy valtion korko-optio vaiheessa jossa merkittävä osa lainasta on lyhentämättä. Tämä tarkoittaa, että huolellisesti toimiva yhtiö joutuu hakemaan korkosuojan markkinaehtoisena rahoituslaitoksilta ja siirtämään tämän kustannukset asukkaiden vuokriin ja vastikkeisiin. Asuntokantaan liittyvät rajoitukset eivät kuitenkaan pääty tuohon korkotuen päättymisajankohtaan.

Hallituksen esityksessä kielletään uusien lainojen osalta mahdollisuus varautua tuleviin peruskorjauksiin. Tätä perustellaan sillä, että etupainotteisemmin lyhenevä rakentamisaikainen laina vaikuttaa kokonaistalousteen siten, että varautumista ei enää tarvita. Systemaattinen korjaustoiminnan suunnittelu ja jatkuva varautuminen ovat kuitenkin olleet keskeisiä periaatteita, jotta nykyisenkaltainen tilanne korjaustoiminnan osalta on toteutunut.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan korkotukilainsäädännön parannusehdotukset ovat vielä riittämättömiä, jotta toimijoiden määrä ja tuotanto merkittävästi kasvaisi.

Valtion asuntopolitiikka pitkäjänteisemmäksi

Valtio asetti ara-vuokra-asuntoihin 15 kuukauden ajaksi tulorajat ja valmisteli määräaikaisten tulotarkistusten käyttöönottoa. Helsingin kaupunki oli systemaattisesti lausunnoissaan vastustanut tulorajojen käyttöönottoa sekä epätarkoituksenmukaisina että vaikutuksiltaan heikkoina. Hieman yli vuoden käytössä olon jälkeen tulorajat poistuivat. Kaikkien tällaisten uudistusten käyttöönotto edellyttää uusia työkäytäntöjä, tietojärjestelmien uudistamista sekä aiheuttaa ennen kaikkea epävarmuutta asumisesta asukkaille. Asukkaille asumisen pysyvyys on keskeinen hyvinvointitekijä. Määräaikaisuuden tuominen osaksi asuntomarkkinoiden heikoimpien ryhmien asumista olisi kohtuutonta.

Jatkuvasti ja pieneltä osin kerrallaan muuttuva lainsäädäntö tekee yhtiöiden hallinnan monimutkaisemmaksi ja hallinnoinnin raskaammaksi. Koska lainat ovat kohdekohtaisia ja niihin kohdis-

tuu ajassa vaihtuvia säädöksiä, muodostuu vuokrien ja vastikkeiden määrittäminen haasteellisemmaksi. Esimerkiksi asumisoikeusasuntojen lainoissa yhtiöille jää lainakantaa, joissa varsin lyhyt korkotuen maksuaika ja toisaalta asuntoja joissa on saanut varautua peruskorjauksiin, mutta uusissa asunnoissa ei näin enää olisi mahdollista toimia.

Helsingin kaupungin näkemyksenä voidaan todeta, että tässä hallituksen esityksessä tehdyt korkotukilainsäädännön parantamisehdotukset ovat riittämättömiä.

Koska kyseessä oleva esitys kytkeytyy osin myös sote- ja maakuntauudistukseen, haluaa Helsingin kaupunki tässä yhteydessä tuoda vielä esiin, että kaupunginvaltuuston 4.4.2018 hyväksymän lausunnon mukaisesti sote- ja maakuntauudistusta ei tulisi toteuttaa johtuen sen negatiivisista vaikutuksista niin Helsingin talouteen ja kilpailukykyyn kuin koko maan talouteen ja kehitykseen.