LAUSUNTO

7.2.2019

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN OMASTA ASIASTA O 53/2018 VP YMPÄRISTÖMINISTERIÖN SELVITYS YMPÄRISTÖVALIOKUNNALLE ASUNTORAKENTAMISEN KORKOTUKIJÄRJESTELMIEN TOIMIVUUDESTA

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 20.12.2018

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle eduskunnan ympäristövaliokunnan omasta asiasta O 53/2018 vp Ympäristöministeriön selvitys ympäristövaliokunnalle asuntorakentamisen korkotukijärjestelmien toimivuudesta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokrataloyhteisöjen johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja ja kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä toimivia vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 46 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 194 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 300 000 henkilöä. Yhteisöjen asuntojen määrä vastaa lähes 50 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittivat vuonna 2018 yhteensä noin 4 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistui vuoden 2018 aikana yli 3 400 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen yhteenlasketut investoinnit vuonna 2018 olivat yli 1,04 miljardia euroa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAn jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAn jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa kohtuuhintaiseen ja laadukkaaseen asumiseen.

Yleistä

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry pitää keskeisenä sitä, että korkotukijärjestelmien ehdot vaikuttavat paitsi järjestelmien kiinnostavuuteen rakennuttajien keskuudessa, myös suoraan

vuokratasoon ja siten asukkaiden maksamaan asumisen hintaan. Valtion tulee huolehtia siitä, että korkotukijärjestelmät ovat ehdoiltaan kilpailukykyiset ja kannustavat. Erityisesti valtion tulee KOVAn mielestä pitää huolta 40 vuoden korkotukijärjestelmästä, sillä se on ainoa valtion tukijärjestelmän piirissä oleva malli, jolla voidaan rakennuttaa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa.

KOVAn mielestä yhteiskunnan asumiseen käytettävien tukien painopistettä on siirrettävä asukkaan tukemisesta asumistukien avulla yhä voimakkaammin valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamiseen liittyvään tukeen (ns. tuotantotuet). Omakustannusperusteisten, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän lisääminen on pidemmällä aikavälillä ainoa kestävä ratkaisu asumistukimenojen hillitsemiselle. Asuntorakentamiset tuet vaikuttavat valtion rajoituksista johtuen pitkäjänteisesti, toisin kuin asumistuet.

KOVA pitää myönteisenä, että tällä hallituskaudella uudistettiin 40 vuoden korkotukijärjestelmää. Uudistus oli vaikutuksiltaan pääosin myönteinen, vaikka korjauksiin varautumisen kieltäminen vaikeuttaakin pidemmällä aikavälillä merkittävästi useimpien omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhtiöiden korjaustoiminnan edellytyksiä ja tulee myös asukkaille kalliimmaksi, etenkin korkotason noustessa.

Valitettavasti tällä hallituskaudella 40 vuoden korkotukijärjestelmän uudistus jäi puolitiehen, sillä järjestelmän keskeiseen ongelmaan, valtion tuen vähäisyyteen 40 vuoden käyttö-, luovutus- ja muihin rajoitusaikoihin nähden, ei tullut muutoksia. KOVA pitää välttämättömänä, että seuraavalla hallituskaudella 40 vuoden korkotukijärjestelmän uudistamista jatketaan niin, että järjestelmään tulee matalankin korkotason aikana muutakin valtion tukea kuin valtion täytetakaus korkotukilainalle.

Tästä johtuen 40 vuoden, ns. pitkän korkotukijärjestelmän ja 10 vuoden korkotukijärjestelmän ehtojen välillä vallitsee KOVAn mielestä edelleen huomattava epäkohta: 10 vuoden korkotukimallissa ehdot (mm. korkotuki ja omarahoitusosuuden tuotto) ovat selkeästi paremmat kuin 40 vuoden korkotukimallissa, vaikka rajoitukset ovat selvästi kestoltaan lyhemmät. Tämä on ongelmallista myös EU:n valtiontukisäännösten näkökulmasta, sillä säännökset edellyttävät valtion tuen ja rajoitusten tasapainoa.

Liitteenä 1 olevassa vertailutaulukossa on esitetty 40 vuoden korkotukimallin ja 10 vuoden korkotukimallien keskeisten ehtojen vertailu. Taulukosta voidaan havaita, että 10 vuoden korkotukimallissa on selvästi paremmat ehdot suhteessa 40 vuoden korkotukijärjestelmään, vaikka tämän mallin rajoitusaika on vain jopa ¼ pitkän korkotukimallin rajoitusajoista. KOVA on myös laskenut tietyin oletuksin laskennalliset alkuvuokrat esimerkkikohteille, riippuen siitä lainoitetaanko kohde 40 vuoden korkotukilainalla vai 10 vuoden korkotukilainalla. KOVAn laskelmat osoittavat, että vuokrataso 10 vuoden korkotukimallilla toteutettavassa kohteessa on selvästi kalliimpi kuin 40 vuoden korkotukimallilla toteutettuna. Osa laskennallisesta vuokraerosta selittyy sillä, että 10 vuoden korkotukimallilla toteuttavissa kohteissa sallitaan korkeammat rakentamiskustannukset kuin 40 vuoden korkotukimallissa.

Yksityiskohtaiset kannanotot

KOVA pitää ehdottoman tärkeänä, että valtion tukijärjestelmät ovat käytössä sellaiseen asuntotuotantoon, jota ei markkinaehtoisesti tule. Kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto on tällaista asuntotuotantoa. Pitkän, 40 vuoden korkotukilainoituksella rakennettava asuntotuotanto on kohtuuhintaisinta asuntotuotantoa Suomessa.

Kymmenen vuoden korkotukijärjestelmällä rakennettavat vuokra-asunnot ovat vuokratasoltaan kalliimpia 40 vuoden korkotukimallilla rakennettavat asunnot. Ovatko 10 vuoden korkotukimallilla rakennettavat vuokra-asunnot sellaisia, jotka rakentuisivat muutenkin, sillä asuntojen vuokrataso on lähellä markkinavuokraa? Jos näin on, miksi valtio tukee tällöin sellaista rakentamista?

KOVA katsoo, että kymmenen vuoden korkotukimallilla rakennettavissa kohteissa ei olisi alun perin pitänyt sallia tuleviin korjauksiin varautumista lainkaan osana vuokranmääritystä. Uudistuotantokohteessa ei tarvita

kymmenen ensimmäisen vuoden aikana muita kuin normaaleja vuosikorjauksia. Koska on todennäköistä, että kymmenen vuoden rajoitusajan jälkeen useimmissa tapauksissa kohteet muuttuvat joko vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi tai omistusasunnoiksi, ei niissä tarvita aiemmilta vuokralaisilta vuokrissa kerättyjä korjausvaroja.

Korjauksiin varautumisen osalta tilanne on kestämätön, sillä nyt rajoitusajaltaan merkittävästi lyhyemmässä 10 vuoden korkotukimallissa korjauksiin varautuminen sallitaan, mutta pitkässä, 40 vuoden korkotuessa korjauksiin varautumista ei sallita nykyisin lainkaan. Tilanne on absurdi. KOVA vaatii, että 40 vuoden korkotukijärjestelmään ja omakustannusperiaatteeseen palautetaan vuokrataloyhteisölle mahdollisuus varautua kohtuullisesti korjauksiin ennakolta.

KOVAn mielestä 40 vuoden korkotukijärjestelmän uudistamista on myös jatkettava seuraavalla hallituskaudella. KOVA on luottavainen sen suhteen, että kun 40 vuoden korkotukijärjestelmän ehdot muutetaan kannustaviksi ja kilpailukykyisiksi, lisää se myös yksityisten toimijoiden kiinnostusta kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon. KOVA huomauttaa lisäksi, että tonttien saatavuus on toinen, korkotukijärjestelmän ehtojen lisäksi, kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrään vaikuttava tekijä.

KOVA ehdottaa seuraavia toimia 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseksi, jotta mallin ehdot tulevat kilpailukykyisiksi ja kannustaviksi.

<u>Omavastuukoron tulee seurata automaattisesti korkotason muutoksia</u>

Korkotuen omavastuukorko on 40 vuoden korkotukijärjestelmässä vuokra-asuntoja rakennettaessa nyt määräaikaisesti 1,7 prosenttia 31.12.2019 saakka. Sen jälkeen omavastuukorko palautuu takaisin perusomavastuukorkotasolle, eli 2,5 prosenttiin.

Vallitsevassa rahoitusmarkkinatilanteessa useimmat markkinaviitekorot ovat lähellä nollaa. Kokonaiskorkotasokin korkotukilainoissa jää tässä rahoitustilanteessa keskimäärin enintään noin yhteen (1) prosenttiin. Näin ollen korkotukea ei makseta tällä hetkellä nostettaviin korkotukilainoihin, koska omavastuukorko on korkeampi kuin lainojen korkotaso. Lisäksi on ongelmallista, että omavastuukorko ei automaattisesti seuraa rahoitusmarkkinatilanteen muutoksia, vaan omavastuukorkotason muuttaminen vaatii aina erilliset poliittiset päätökset kussakin tilanteessa.

KOVA ehdottaa ratkaisuksi korkotuen muuttamista sellaiseksi, että se huomioisi aina yleisen korkotason muutokset. KOVA pitää perusteltuna ratkaisuna mallia, jossa korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemän peruskorkoon lisättäisiin kiinteä marginaali, esimerkiksi 0,5 prosenttia. Tällöin korkotuen omavastuukorko määrittyisi peruskoron ja kiinteän marginaalin perusteella. Mallissa korkotuki seuraisi aina vuosittain yleistä korkotasoa. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. Korkotukijärjestelmän sosiaalinen luonne huomioiden tällaiselle korkotukimallille on kuitenkin asetettava kohtuullinen enimmäisomavastuukorko, joka voisi olla 4,5 prosenttia. Tällöin tilanteessa, jossa peruskorko olisi enemmän kuin neljä (4,0) prosenttia ja marginaali kiinteä 0,5 prosenttia, korkotukilainoista ei kuitenkaan perittäisi korkeampaa omavastuukorkoa kuin 4,5 prosenttia.

<u>Korkotuen kesto pidennettävä koko laina-ajalle ja korkotuen tason on oltava vakio</u>

Korkotuen kesto on tällä hetkellä 30 vuotta 40 vuoden rajoitusajasta. Korkotuki on tasoltaan myös laskeva.

KOVA pitää välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen kesto pidennetään koko 40 vuoden rajoitusajan mittaiseksi. KOVA myös ehdottaa, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi KOVA esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta, joka olisi siis vakio koko rajoitusajan. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu

lainansaajalle. 10 vuoden korkotukimallissa korkotukea maksetaan koko laina-ajalle ja se on tasoltaan vakio.

Korjauksiin varautumisen kielto tulee poistaa omakustannusperusteissa vuokranmäärityksessä

KOVA pitää välttämättömänä, että kohtuullinen korjauksiin varautumisen sallitaan jatkossa 40 vuoden korkotukimallissa. Katsomme, että korjauksiin varautumisen kieltäminen ei edistä hyvää kiinteistönpitoa, siitäkin huolimatta, että uudet, kohteiden rakentamista varten otetut korkotukilainat lyhenevätkin aiempia korkotukilainoja nopeammin. Korjauksiin varautumisen kieltäminen vaikeuttaa pidemmällä aikavälillä merkittävällä tavalla yhteisöjen riskien hallintaa kiinteistönpidossa sekä vaikeuttaa useimpien vuokrataloyhteisöjen korjaustoiminnan rahoittamista. KOVA pitää täysin välttämättömänä, että yhteisöt voivat varautua jatkossa korjauksiin kohtuullisesti osana omakustannusvuokrana asukkailta perittävää vuokraa. Tämä myös takaisi vuokralaisille tasaisemman vuokrakehityksen.

Valtion tukeman vuokra-asuntokannan yksi keskeinen ongelma oli pitkään se, etteivät vuokrataloyhteisöt varautuneet korjauksiin riittävästi. Tämä johti siihen, että vuokratasoja oli nostettava merkittävästi yhteisöjen asuntokannan tullessa peruskorjausikään.

KOVA muistuttaa, että osa vuokrataloyhteisöjen asukkaista maksaa kuitenkin korjauksiin varautumista jatkossakin, sillä vuokrataloyhteisöissä on paljon sellaisia korkotukilainoja, joissa korjauksiin on mahdollista varautua. Ei ole oikein, että osa vuokralaisista maksaa vuokrissaan korjauksiin varautumista myös sellaisten kohteiden hyväksi, joissa ei voida kerätä korjauksiin varautumista.

KOVA toteaa myös, ettei ole oikein, että 10 vuoden korkotukimallissa korjauksiin varautuminen sallitaan, mutta 40 vuoden korkotukimallissa kohtuullinen korjauksiin varautuminen ei ole sallittua.

Käynnistysavustukset tulee laajentaa kaikille kasvukeskusalueille

KOVA pitää tärkeänä, että käynnistysavustukset laajennetaan kaikille kasvukeskusalueille. Käynnistysavustuksen suuruutta voidaan porrastaa alueellisesti.

Uusi peruskorjausavustus käyttöön

KOVA esittää uuden peruskorjausavustuksen käyttöönottoa. Ensimmäiset suuret peruskorjaukset tulevat talossa noin 20–25 käyttövuoden jälkeen. Peruskorjaus ja sen rahoittaminen yhdistettynä kohteen rahoitukseen alun perin otetun korkotukilainan kasvaviin lainanlyhennyksiin luo merkittävää painetta vuokrataloyhteisön rahoituskulujen kasvulle ja vuokrien korottamiselle. Tätä korotuspainetta tulee hillitä ottamalla käyttöön pysyvässä vuokra-asuntokäytössä olevien asuntojen peruskorjaamiseen tarkoitettu uusi peruskorjausavustus.

Peruskorjausavustuksen saaminen tulisi sitoa perusparannukseen tarkoitetun korkotukilainan nostamiseen. Avustus siis kannustaisi korkotukilainan ottamiseen ja samalla kohteessa jatkuisivat käyttö- ja luovutusrajoitukset. Kertaluonteisen perusparannusavustuksen suuruus voisi olla esimerkiksi 4 000 euroa asuntoa kohden. Jos perusparannuksen kustannus olisi esimerkiksi 2 500 euroa neliömetriä kohden ja asunnon keskikoko 50 neliötä, 4 000 euron asuntokohtaisen avustuksen osuus kokonaiskustannuksista olisi 3,2 prosenttia. ARA määrittelisi maantieteellisesti mille alueille ja minkälaisiin kohteisiin avustus voitaisiin myöntää. Avustus maksettaisiin Valtion asuntorahastosta, ja valtion budjetissa määriteltäisiin vuosittain avustukselle valtuus. Esimerkiksi 10 miljoonan euron avustusvaltuudella voitaisiin vuodessa avustaa 2 500 valtion tukeman vuokra-asunnon perusparantamista.

Mallissa voittaisivat sekä yhteiskunta että vuokrataloyhteisöt ja vuokralaiset. Vuokratalokohteet säilyisivät nykyistä pidempään rajoituksenalaisina ja samalla kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina. Lisäksi

peruskorjausavustukset generoisivat valtiolle verotuloja arviolta 40–45 prosenttia perusparannuksen kokonaiskustannuksista. Tämä lisäisi myös valtion tuloja.

Helsingissä 7.2.2019,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

Liite: Liite 1 Vertailutaulukko 40 vuoden ja 10 vuoden korkotukimalleista vuokra-asuntotuotantoon