

Asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän toimivuus

Tomi Henriksson, asumisasioiden päällikkö | Ympäristövaliokunta 7.2.2019

Vantaa

Asuntotuotannon rakenne 2018

Valmistuneet asunnot

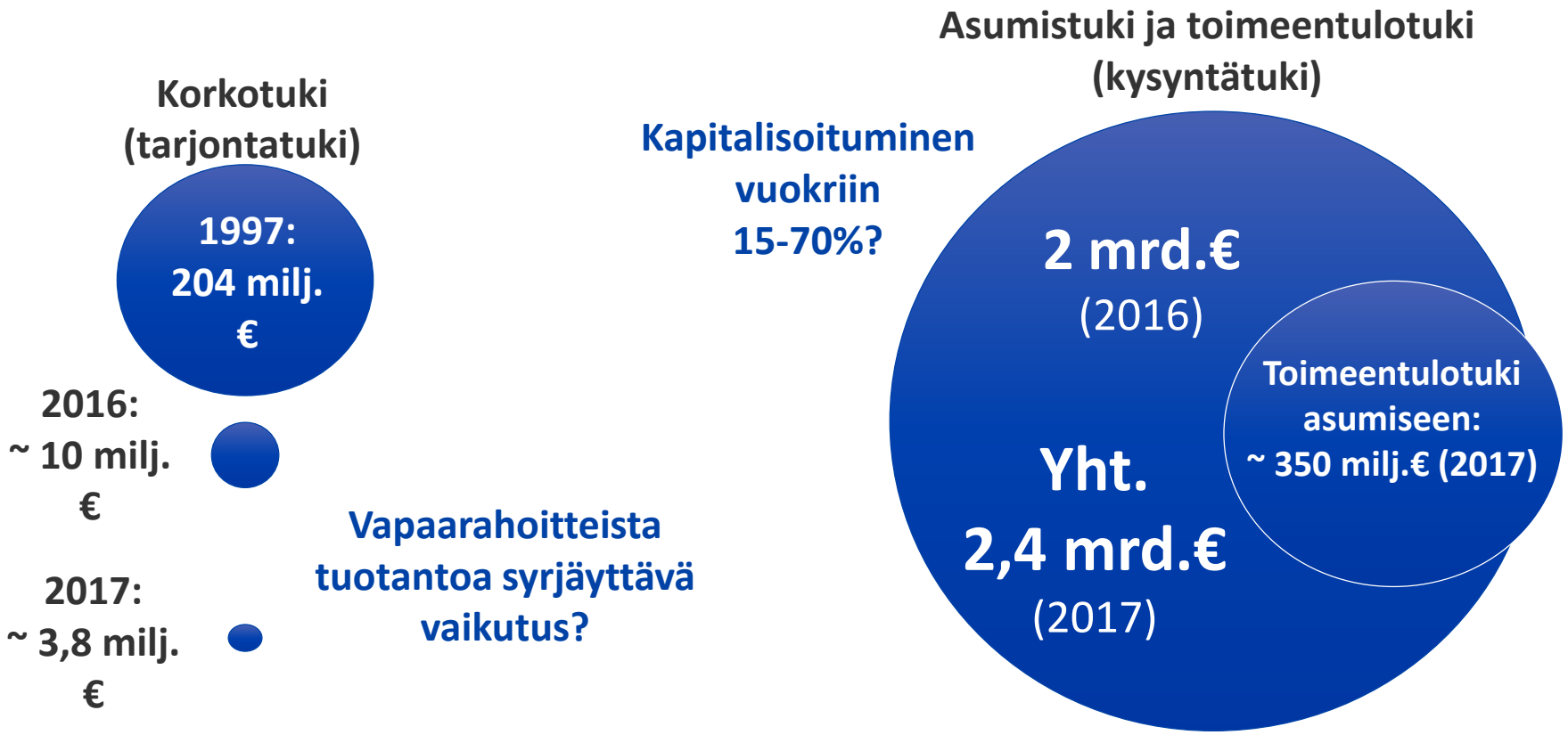
		Keskipinta-ala (h-m²)
Yhteensä	**4 533**	**49,9**
Kerrostalot	3 996	44,5
Rivitalot	133	62,7
Erillis-pientalot	404	99,4

Valtion tukema asuntotuotanto

Pitkän korkotuen vuokra-asunnot	**480**
• VAV Asunnot Oy	179
• M2-kodit (Y-säätiö)	119
• HOAS	112
• A-Kruunu	70
Lyhyen korkotuen vuokra-asunnot	**303**
• Premico (Auratum)	303
Asumisoikeusasunnot	**305**
• Asuntosäätiö	132
• Avain asumisoikeus	96
• TA asumisoikeus	77
Yhteensä	**1 088**

Mikä on suomalaisen asuntopolitiikan tavoite?

- tarjontatukien määrä on mitätön, kysyntätukien määrä moninkertaistunut
- kysyntätuilla on kiihdytetty pienten asuntojen (erit. yksiöiden) sijoittajavetoista tuotantoa, ei pitkäaikaisten ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa
- kansainvälisesti on osoitettavissa tarjontatukien, ei kysyntätukien hyötyjä
- pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon sijoitetut pääomat jäävät Suomeen (vs. ulkomaiset sijoitusyhtiöt kasvattavat omistustaan vapaarahoitteisissa asuntokohteissa)



Korkotukijärjestelmän tavoitteet ja toteutus ovat keskenään ristiriidassa

Miten pitkä korkotukimalli voi olla kannustavampi toimijoiden kannalta, jos voimassa olevia lakeja ja asetuksia jatkuvasti heikennetään?

- 1,7% omavastuukorko (voimassa 2019 loppuun) → 2,5%
- korjauksiin varautuminen kielletty (vrt. lyhyessä korkotuessa käytännössä noin 1€/m2/kk)
- 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 esittivät siirtymistä paremmin rahoitusmarkkinoita noudattelevaan korkotukimalliin, mutta sitä ei lakivalmistelussa otettu huomioon
- pitkä korkotukimalli on ehdoiltaan heikompi kuin lyhyt korkotukimalli, jossa on vähemmän rajoituksia

Nykyisen korkotukilainsäädännön vaikutuksista

- pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto tulee laskemaan merkittävästi vuoden 2019 jälkeen mikäli korkotukimallin kannustavuutta ei lisätä ja MAL-sopimuksessa ei ole käynnistysavustusta

- kohtuuhintaisten valtion tukemien asuntojen määrä vähenee tulevina vuosina, koska rajoituksista vapautuu enemmän asuntoja kuin uusia valmistuu

  → asumistuen määrä kasvaa edelleen, koska vapaarahoitteiset asunnot ovat huomattavasti 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 ja muut valtion tukemat asunnot ovat selvästi kalliimpia

- on vuosien työ luoda uusi tonttivaranto pitkän korkotuen hankkeille mikäli korkotukilainsäädäntö vielä joskus saataisiin toimijoille kannustavaksi – muutoksilla on kiire!

Tavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseen

- MAL-sopimus 10 vuodeksi sisältäen riittävästi asuntoja: Helsingin seudulle noin 16 500/vuosi, josta PKS:lla 30% ja Kuuma-kunnissa 20% valtion tukemaa asuntotuotantoa
- asuntopolitiikan kehittämisohjelman laadinta (eduskunnan linjaus syksy 2018)
- valtion ja valtionyhtiöiden maaomaisuutta osoitettava kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon
- alueellisen eriytymisen ehkäiseminen kehittämisohjelmalla ja avustuksilla – tasapainoinen hallintamuotojakauma asuinalueille
- valtion rahoitusta lisättävä seudun liikenneinvestointeihin (MAL-sopimus)
- valtion rahoitus kunnallistekniikan investointeihin (ns. ARA:n infra-avustus) ja energiatehokkuuskorjauksiin ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi
- nopeat korjaukset pitkän korkotukimallin kannustavuuteen

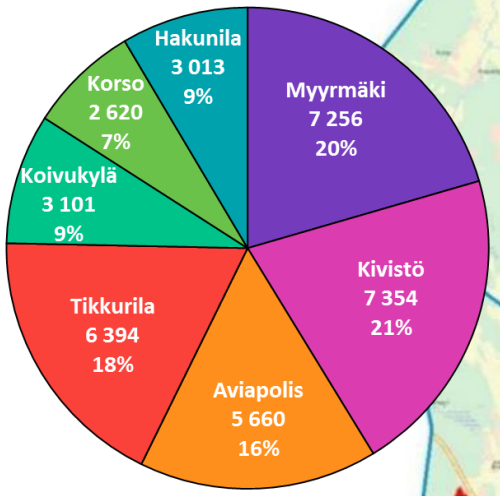
Pitkä korkotukimallin kannustavuuden lisääminen

- omavastuukorko 1,0% ja/tai rahoitusmarkkinoita noudatteleva malli
- uudessa MAL-sopimuksessa käynnistysavustus 10 000 euroa/asunto (vähintään Helsingin seudulle)
- mallin taloudellisen kannustavuuden parantaminen: korjauksiin varautuminen, omarahoitusosuuden korko

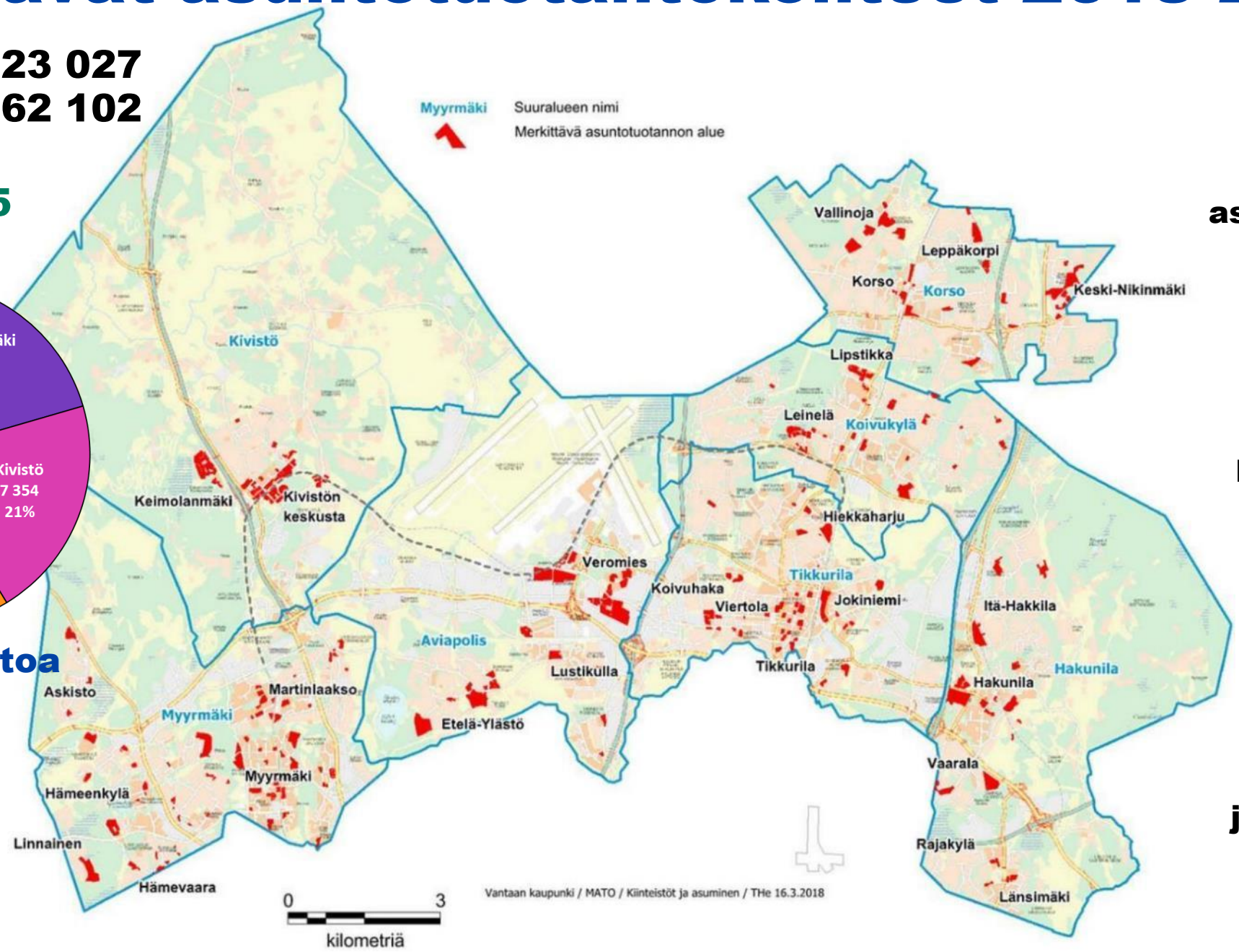
Merkittävät asuntotuotantokohteet 2018-2027

2018: 223 027
2028: 262 102

+39 075



35 400 asuntoa



Ennustettu asuntotuotanto
2018-2027

35 000

Kerrostalojen osuus
2018-2027

87%

Valmistuvat asunnot 1 km juna-asemasta
2018-2027

20 000