# Täysistunto

# Keskiviikko 9.5.2018 klo 14.03—19.16

**8. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta**

Hallituksen esitys HE 12/2018 vp
Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

*Toinen käsittely*

**Toinen varapuhemies Tuula Haatainen:** Toiseen käsittelyyn esitellään päiväjärjestyksen 8. asia. Nyt voidaan hyväksyä tai hylätä lakiehdotukset, joiden sisällöstä päätettiin ensimmäisessä käsittelyssä.

*Keskustelu*

17.43 **Silvia Modig vas:** Arvoisa rouva puhemies! Asumisen liian korkea hinta on kaikkien kasvukeskusten ongelma. Erityisen paha tilanne on täällä Helsingissä. Huutava pula meillä on nimenomaan kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Täällä asumisen hinta on jo työllisyyden este, koska pienipalkkaisilla aloilla monilla ei ole yksinkertaisesti varaa asua täällä. Asumisen liian korkeat kustannukset luovat myös monia muita ongelmia. Asumisen hinta on kaupunkiköyhyyden suurin syy, ja se ajaa ihmiset jopa toimeentulotuen varaan, kun asumiskustannuksista ei muuten selvitä. Aivan liian moni on pysyvästi toimeentulotuen varassa, ja valtavat asumistukimenot me tunnemme kaikki.

Ainoa kestävä tapa saada asumistukimenoja alas on luoda riittävästi kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Siinä valtion tarjoama korkotuki on keskeinen työkalu. Se on myös paljon edullisempi tie kuin asumistuki, koska asumistukimenot ovat noin 2 miljardin luokkaa ja päälle vielä 300 miljoonaa toimeentulotuen kautta asumisen kustannuksiin, kun taas korkotuen kustannukset valtiolle ovat tällä hetkellä 10 miljoonaa. Vaikka laskettaisiin 4 prosentin korkotason mukaan, olisivat valtion korkotukimenot noin 100 miljoonaa. Julkisuudessa on viime aikoina esitetty vaatimuksia siitä, että tuotantotuesta tulisi kokonaan luopua. Näillä luvuilla se ei ainakaan ole perusteltavissa, päinvastoin, kannattaisi lisätä tuotantotukea, jolloin asumistuen tarve pienenisi. Asumistuella ei myöskään voi vaikuttaa kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaan, joka on merkittävä osa tätä ongelmaa.

Asuntopolitiikkaan vaikuttavat lukuisat tekijät, eikä asumisen liian korkeisiin kustannuksiin ole yhtä ratkaisua, vaan se koostuu monista toimenpiteistä, joista monet ovat myös kuntien ratkaisuja. Valtion puolelta MAL-sopimukset ovat tärkeä väline, jolla valtio on pystynyt sitouttamaan kuntia kunnianhimoisempiin tuotantotavoitteisiin esimerkiksi tukemalla joukkoliikennehankkeita. Tämä on myös tapa ohjata kestävän kaupunkirakenteen syntymiseen.

Vaikka tämä korkotuettu tuotanto ei yksinään riitä ratkaisemaan ongelmaa, se on yksi keskeinen elementti tilanteen parantamiseksi, koska kohtuuhintaisia asuntoja on pystyttävä tuottamaan entistä enemmän. Ja juuri siksi eduskunta hyväksyessään lyhyen, 10-vuotisen korkotukimallin hyväksyi myös lausuman, jossa edellytettiin, että pitkä korkotukimalli uudistetaan kokonaisuudessaan, jotta siitä saadaan houkutteleva. Tässä eduskunnan tahto oli, että tämän uudistuksen myötä saataisiin enemmän kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tuotantoon. Tähän eduskunnan tahtoon tämä hallituksen esitys ei vastaa. Edelleen tämän esityksen jälkeen lyhyt korkotuki on pitkää korkotukea huomattavasti houkuttelevampi, ja kun lyhyt korkotuki ei ole vastannut hallituksen sille asettamiin tavoitteisiin, on vaikea ymmärtää sitä logiikkaa, millä tämä muutos nyt sitten vauhdittaisi pitkän korkotuen tuotantoa.

Hyvää tässä ehdotuksessa on lyhennysten etupainotteisuus, korkotuen pidentäminen, mahdollisuus valita kiinteän ja annuiteettilyhennyksen välillä, mahdollisuus ylimääräisiin lyhennyksiin, enimmäisrahoituksen osuuden nosto 95 prosenttiin sekä ennakkoratkaisun saaminen tukeen hyväksyttävistä kuluista. Nämä ovat positiivisia muutoksia, mutta ne eivät ole riittäviä lisäämään kohtuuhintaista tuotantoa. Tästä olivat valiokunnan kuulemat asiantuntijat hyvin yksimielisiä riippumatta siitä, oliko kyseessä kunnan yhtiö vai vapaarahoitteisilla markkinoilla toimiva yhtiö. Houkuttelevuutta vähentää se, että korkotuki ei edelleenkään ulotu koko laina-ajalle ja rajoitusajalle. Korkotukena maksettavan tuen määrän tulisi myös olla vakio koko laina-ajan. Ehdotettu omavastuukorko 2,5 prosenttia ei myöskään ole kannustava tämänhetkisessä korkotasossa. Tulisi ottaa käyttöön malli, jossa tuen korkotaso muuttuu automaattisesti korkotason muuttuessa markkinoilla.

Suurta huolta tässä esityksessä herättää korjauksiin varautumisen kielto. Nykyinen tapa varautua perusparannuksiin vuokrien kautta poistuu. Ajatus hallituksella on, että yhtiöiden rahoitusaseman muutos mahdollistaa varautumisen muuta kautta, mutta juuri siksi omarahoitusosuuden koron nostaminen 6 prosenttiin ei ole riittävä. Esitetty malli myös tarkoittaa, että yhtiö voi olla tilanteessa, jossa perusparannus rahoitetaan kokonaan velalla. Tämä on uhka vakaalle ja ennakoitavalle vuokrien kehitykselle.

Arvoisa puhemies! Jatkossa saman yhtiön eri kohteissa olisi käytössä eri säännöt perusparannuksiin varautumiseen ja korkotuen kestoon liittyen. Tämä hankaloittaa kiinteistönpitoa ja taloudenpitoa, eikä se ole läpinäkyvää. Se, mistä kaikki alan toimijat, joita valiokunta kuuli, olivat samaa mieltä, oli se, että iso ongelma on toimintakentän epävakaus. 40 vuoden sitoumuksella ei voi olla tilanteessa, jossa sääntely muuttuu vuosittain. Hyvä esimerkki huonosta esimerkistä on hallituksen esitys asettaa tulorajat ARA-vuokra-asuntoihin, joista sittemmin luovuttiin aivan samoin perusteluin kuin millä me yritimme niitä vastustaa, mutta hallituksen piti saada ne konsultilta, ennen kuin ymmärrettiin, että siihen tuhlattiin pelkästään aikaa ja rahaa.

Lopuksi, arvoisa puhemies: Yksi näkökulma pitkässä korkotuessa, joka usein jää liian pienelle huomiolle, on segregaation estäminen. Yksi kaupunkien isoimmista haasteista on segregaatio ja sen torjunta, ja esimerkiksi Helsingissä me teemme sitä asuntotuotantojakaumalla, jolla me varmistamme, että kaupunki rakentuu ja kehittyy tasapainoisesti, jotta alueet eivät eriydy ja jotta ihmiset eivät eriydy sen myötä. Tässä pitkä korkotuki on aivan keskeinen työkalu, ja sen takia on erittäin tärkeätä, että se olisi kilpailukykyinen ja houkutteleva verrattuna lyhyeen korkotukeen, koska lyhyt korkotuki vapautuu sääntelystä 10 vuodessa, jolloin se vie kunnalta erittäin tärkeän työkalun varmistaa, että meidän asuinalueemme kehittyvät monipuolisemmiksi.

Rouva puhemies! Edellä sanotun perusteella teenkin seuraavan esityksen eli ehdotan neljää lausumaa, jotka sisältyvät valiokunnassa jätettyyn vastalauseeseen:

Ensimmäinen lausuma: ”Eduskunta edellyttää, että valtioneuvoston asetuksella pitkäkestoisen korkotukimallin ehdot säädetään lyhytkestoista houkuttelevammiksi, omarahoitusosuuden korko nostetaan kahdeksaan prosenttiin ja omavastuukorko asetetaan seuraamaan yleisen korkotason muutoksia.”

Lausuma 2: ”Eduskunta edellyttää, että korkotukiaika ulotetaan koko laina- ja rajoitusajan mittaiseksi ja että korkotukena maksettavan tuen määrä on vakio koko laina-ajan.”

Lausuma 3: ”Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa lakimuutoksen vaikutuksia peruskorjausten toteutumisen ja asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun osalta.”

Sekä neljäs lausuma: ”Eduskunta edellyttää, että hallitus tekee viipymättä kokonaistarkastelun pitkän ja lyhyen korkotukimallin toimivuudesta.”

17.50 **Satu Hassi vihr:** Arvoisa puhemies! Kannatan edustaja Modigin ehdottamia neljää lausumaa, jotka sisältyvät valiokunnan mietinnön vastalauseeseen. Lisäksi totean sen, että on mielestäni lainsäädännön kannalta hieman ongelma, että lakiesityksen varsinainen niin sanottu pihvi sisältyy asetukseen, asetusluonnokseen, jota ei ole vielä annettu, ja tähän asetusluonnokseen nämä lausumaehdotukset ottavat kantaa.

Toiseksi toteaisin sen, että ympäristövaliokunnassa on tullut hyvin selvästi esille se, että nykyisin kohtuullisen asumisen niin sanottu tarjontatuki — eli valtion tuet kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja rakentaville — on pysynyt paikallaan hyvin pitkät ajat. Sen sijaan niin sanottu kysyntätuki eli asumistuen muodossa maksettava tuki, josta on vaikea arvioida, kuinka suuri osa siitä tosiasiassa valuu yksityisille vuokranantajille, on kasvanut voimakkaasti ja on nyt suuruusluokkaa 2 miljardia euroa vuodessa. Nykyisin asumistuki on moninkertainen, erittäin runsaasti moninkertainen verrattuna tarjontatukeen, jolla tuetaan sitä, että rakennettaisiin edullisia vuokra-asuntoja. Tämä ei vaikuta kovin tasapainoiselta kehitykseltä, ja tämän kehityksen tasapainottamiseenhan nämä ponsiehdotukset pyrkivät.

17.52 **Paavo Arhinmäki vas:** Arvoisa rouva puhemies! Meillä on kohtuuttoman vähän kohtuuhintaisia asuntoja, olivat ne sitten omistusasuntoja tai vuokra-asuntoja suurissa kaupungeissa, kaupunkikeskuksissa, jonne muuttaa entistä enemmän väkeä. Tulisimme erittäin paljon paremmin toimeen, jos meillä ei menisi niin suuri osa käteenjäävistä tuloista asumiseen. Tämä on isojen kaupunkien ongelma, mutta erityisesti tämä on Helsingin ja pääkaupunkiseudun ongelma, missä jopa yli puolet käteenjäävistä tuloista menee asumiseen, olivat ne sitten asuntolainan lyhennyksiä tai vuokraa.

Tämä on kansantaloudellinen ongelma myös, koska se on pois yleisestä kulutuksesta, palveluista, työllisyydestä. Tämä tulee kalliiksi ihmisille, mutta tämä tulee kalliiksi myös yhteiskunnalle, veronmaksajille sitä kautta, että liian kalliita vuokria joudutaan tukemaan 2 000 miljoonalla eurolla vuosittain asumistuen kautta. Minä kannatan sitä, että me maksamme vähemmän asumistukea ja meillä on enemmän kohtuuhintaisia asuntoja. Mutta niin kauan kuin meillä ei ole riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja, niin kauan meidän pitää tukea sitä, että ihmiset edes jollain tavalla tulevat toimeen.

Arvoisa rouva puhemies! Mikä pahinta, iso osa tästä asumistuesta, jota me verovaroilla maksamme, valuu sijoittajille. Isot yhtiöt, jotka aikaisemmin ovat tarjonneet omakustannevuokrilla pitkien ARA-lainojen kautta vuokra-asuntoja, ovat nostaneet tänä päivänä, kun tämä 40 vuoden jakso on tullut päätökseen, riippumatta asuntojen kunnosta, voisi sanoa,

jopa törkeällä tavalla vuokria. Tätä tekee VVO, nykyinen Lumo. Siinä sentään voitot menevät kotimaisille toimijoille, mutta Satossa, joka tekee tätä, meidän verovaramme valuvat itse asiassa ulkomaalaisille pääomasijoittajille pääosin. Suurin yksittäinen omistaja on ruotsalainen pääomasijoittaja.

Arvoisa rouva puhemies! On siis ihmisen kannalta, yksilön kannalta, perheiden kannalta parempi, että me panostamme siihen, että meillä on kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, ja on yhteiskunnan kannalta järkevämpää, että me panostamme siihen, että rakennetaan lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, emmekä siihen, että maksetaan koko ajan kasvavia asumistukimenoja.

Arvoisa rouva puhemies! Tämä kymmenen vuoden lyhyt korkotuki on itse asiassa ojasta allikkoon -ratkaisu. Ajateltiin, että sillä nopeutetaan tuotantoa, saadaan tähän tilanteeseen lisää asuntoja. Näin varmasti tapahtuikin, mutta kymmenen vuoden päästä me olemme entistä huonommassa tilanteessa. Nimittäin kun nämä vapautuvat tästä omakustannevuokrasta ja vuokrat nousevat, niin meillä ne tontit, jotka olisi pitänyt varata pitkiin, kohtuuhintaisiin omakustannevuokrataloihin, muuttuvatkin kovan rahan vuokrataloiksi, joista voidaan pyytää kohtuuttoman korkeita vuokria. Sen vuoksi pitkistä korkotuista pitää tehdä paljon houkuttelevampia, niiden pitää olla se lähtökohta, että kun rakennetaan kohtuuhintaisia vuokrataloja, ne pysyvät myös pitkään kohtuuhintaisina vuokrataloina.

Arvoisa rouva puhemies! Siksi on hienoa, että edustaja Modig hyvin asuntopolitiikkaan perehtyneenä on tehnyt erittäin tärkeät ponnet, ja toivon, että ne saavat todella täällä kannatusta, koska kysymys on valtavan isosta asiasta yksittäisille ihmisille, mutta niin se on koko kansantaloudelle.

17.56 **Silvia Modig vas:** Arvoisa rouva puhemies! Edustaja Hassin esiin tuoma ongelma siitä, että tämän koko esityksen pihvi on lähestulkoon kokonaan asetuksissa, on mielestäni aivan relevantti huoli. En pidä tätä hyvänä tapana toimia. Mutta se on myös omiaan tekemään tästä toimintakentästä epävakaan, koska asetuksiin ei eduskunta pysty vaikuttamaan ja sen kautta meillä ei ole myöskään mahdollisuutta valvoa tämän toimintakentän vakautta. Ja tämä on siis asia, johon kaikki toimijat, niin julkiset kuin yksityiset, kiinnittivät huomiota ja nostivat sen yhtenä isona ongelmana esille.

Tämä korkotuki yksinään ei tule meitä pelastamaan. Me emme koskaan voi rakentaa niin paljon korkotukea, että se yksinään vaikuttaisi markkinahintojen kehitykseen, vaikka se erittäin tärkeä osuus siitä on. Sen takia me vasemmistoliitossa olemme ajatelleet, että kuntien pitäisi miettiä, voisiko olla aivan uusia tuotannon malleja, joilla kunnat voisivat tuoda markkinoille lisää kohtuuhintaista tuotantoa, joka siis esimerkiksi perustuisi omakustannusperiaatteeseen. Silloin voisi olla aivan normaalisti markkinoilla toimiva osakeyhtiö, joka vain olisi voittoa tavoittelematon. Käytännössä voittoa tavoittelematon osakeyhtiö ei ole sen kummempaa kuin osakeyhtiö, joka tekee nollatuloksen. Tällä tavalla voittoa tavoittelematta ja omakustannusperiaatetta kunnioittaen voisi syntyä kunnille taas yksi malli lisää mahdollisuuksia tuottaa niitä markkinahintaa halvempia asuntoja markkinoille, mikä sitten omalta osaltaan vaikuttaisi kysynnän ja tarjonnan lakien mukaan siihen, millaiseksi se asuntojen hinta markkinoilla muodostuu.

Keskustelu päättyi ja asian käsittely keskeytettiin.