

Ympäristöministeriö

kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Lausuntopyyntö 15.2.2016

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta.

Lausunnon antajasta

RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLI:n jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

Taustaa

Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä asuntotarjonta. Työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi on tärkeää, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille kasvaa koko ajan. Heikko taloustilanne, lisääntynyt maahanmuutto ja merkittävästi kasvanut turvapaikanhakijoiden määrä lisäävät kaikki osaltaan kysyntää. Haasteena on lisätä asuntotuotantoa nykytilanteessa tarpeita vastaavasti.

Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden toimimattomuus, sekä vuokra-asuntojen ja erityisesti pienten vuokra-asuntojen kysyntään nähden liian alhainen tarjonta ovat jatkuneet jo pitkään. Tämä haittaa työvoiman liikkuvuutta ja muuttoa pääkaupunkiseudulle. Asuntotarjonnan merkittävä lisääminen on myös olennainen tekijä hintojen kohtuullistamisessa.

Kommentit hallituksen esitysluonnokseen

Yleistä

Lakiesityksen perustelujen mukaan tavoitteena on monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa ottamalla käyttöön uusi lyhytaikainen korkotukimalli.

RAKLI pitää tavoitetta hyvänä ja sitä, että valtion tukemaan tuotantoon saadaan pitkän korkotukimallin rinnalle toinen rahoitusmalli. Vuokra-asuntotarjonnan lisääminen lyhyellä korkotukimallilla on kuitenkin mahdollista vain, jos mallin tukiehdot ovat aidosti kilpailukyiset ja toimijoita kiinnostavat.

Tonttien saatavuus

Olenainen edellytys kaikenlaisen asuntotuotannon lisäämiselle on rakentamiskelpoisten tonttien riittävä saatavuus. Yksi suurimmista kohtuuhintaisen asuntotuotannon esteistä on jo pitkään ollut tonttien riittämätön tarjonta ja tonttimaan korkea hinta.

Jotta uuden 10 vuoden välimallin tuotantoon on mahdollista saada riittävästi tontteja kohtuullisella hinnalla, RAKLI edellyttää, että tuotanto luetaan MAL-sopimusten niin sanottuun ARA-kiintiöön. Sama koskee kaupunkien kaavamääräyksiin sisällytetyjä ARA-tuotantovoitteita.

Ostavastuukoron määrä

Lakiesityksen mukaan lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuukoron määrä olisi 2,5 prosenttia.

RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että omavastuukorko on korkea verrattuna markkinaehtoiseen rahoitukseen. Mallin houkuttelevuutta lisäisi, jos omavastuukorko olisi enintään 2 prosenttia.

Alkuvuokra ja vuokrantarkistus

Lakiesityksen mukaan ARA vahvistaisi lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettavien asuntojen alkuvuokrat kohdetta koskevassa korkotukilainan hyväksymispäätöksessä. Lakiesityksen mukaan hyväksytyä alkuvuokraa voitaisiin tarkistaa vuosittain tietyllä indeksin sidotulla määrällä. Tämä tarkistus voisi olla enintään elinkustannusindeksin vuotuinen muutos lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä.

RAKLI pitää lakiesityksessä ehdotettua vuokranmäärittelyä perustuen alkuvuokraan hyvänä ja hallinnollisesti selkeänä ja yksinkertaisena. RAKLIN näkemyksen mukaan vuokrantarkistus pitäisi kuitenkin sitoa, kuten myös selvityshenkilö Hannu Rossilahti esitti, kiinteistöjen hoitokuluindeksin vuotuiseen muutokseen. Vuosittainen vuokrantarkistus voisi olla enintään hoitokuluindeksin vuotuinen muutos lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Mikäli vuokrantarkistus kuitenkin sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen, tulee vuokratarkistus olla elinkustannusindeksin muutos lisättynä enintään 3 prosenttiyksiköllä. Muutoin seurauksena voi olla, että vuokriin ei ole mahdollista sisällyttää täysimääräisesti ylläpidon kustannusten nousua.

Asukasvalinta

Lakiesityksen mukaan asukasvalintakriteerit olisivat uudessa mallissa lievemmat kuin nykyisessä korkotukimallissa. Asukasvalintoja tehtäessä olisi selvitettävä ainoastaan hakijaruokakunnan tulot ja käytössä olisi ainoastaan tulojen yläraja. Tämä yläraja olisi kuitenkin esityksen mukaan sama kuin nykyisessä korkotukimallissa sovellettavaksi tuleva euromääräinen raja. Asiaa koskevaa valtioneuvoston asetusta ei ole vielä annettu.

RAKLI pitää hyvänä, että asukasvalinta olisi nykyistä korkotukijärjestelmää yksinkertaisempi ja asunnonhakijoita ei tarvitsisi asettaa etusijajärjestykseen heidän asunnontarpeensa, tulojensa ja varallisuutensa mukaan, vaan pelkkä tulojen tarkistus riittäisi. Tulorajat on kuitenkin asetettava riittävän korkealle. Viime syksynä lausunnolla oli luonnos valtioneuvoston asetukseksi asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annettun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta. Sen mukaan yhden hengen ruokakunnan tulot eivät saisi ylittää 3540 euroa. Tätä tasoa voidaan pitää riittävänä. Monipuolisen asukasrakenteen mahdollistamiseksi sekä segregaaation ja asuinalueiden eriytymisen ehkäisemiseksi olisi kuitenkin hyvä, jos tietty prosenttiosuus asukkaista olisi valittavissa ilman tulo-rajaa.

Korkotukilainansaajan yhtiömuoto ja tuoton tuloutus

Lyhyellä korkotuella toteuttavien kohteiden omistusmuoto tulisi olla omistajan valittavissa: omistajayhteisön suorassa omistuksessa oleva vuokratalo, asunto-osakeyhtiö tai tavallinen kiinteistöyhtiö. Toteutustavassa on vältettävä hallinnollisesti työlästä ja kustannuksia lisäävää mallia.

Alkuvuokraan perustuvassa vuokranmäärityksessä ei vuokra-asuntokohteista kerry sellaista omistajalle tuloutettavaa tuottoa, jota olisi tarpeen rajoittaa. Omistajalle on mahdollista

tulouttaa vain omarahoitusosuuden korko. Siten tuotontuloutusrajoitus on mallissa tarpeeton.

Hallituksen esitysluonnos yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamisesta

Lyhyttä korkotukimallia koskevan hallituksen esitysluonnoksen kanssa on samanaikaisesti lausunnolla hallituksen esitysluonnos yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamisesta. Mikäli yleishyödyllisyyslainsäädännön muutosesitys tulee voimaan esitetyn kaltaisena, on selvää, että se vähentää entisestään toimijoiden luottamusta valtioon sopijakumppanina ja lisää riskiä siitä, että lainsäädäntöä muutetaan toimijoiden kannalta epäedullisempaan suuntaan aikana, jona kohteet ovat sääntelyn alaisia. Tämä tulee johtamaan siihen, että lyhyttä korkotukimallia eivät tule käyttämään ne toimijat, joihin yleishyödyllisyyslainsäädännön esitetyt kiristykset vanhan lainakannan osalta tulisivat kohdistumaan.


Pitkän korkotukimallin ehtojen kehittäminen

RAKLIn näkemyksen mukaan myös pitkän korkotukimallin ehtoja on kehitettävä. Pitkän korkotukilainojen omavastuukorot pitää asettaa markkinaehtoista lainoitusta alemmalle tasolle, jotta järjestelmässä on aito tukielementti. RAKLIn näkemyksen mukaan pitkän korkotukimallin korkotuen maksuaikaa pitäisi myös muuttaa siten, että korkotukea maksetaan koko laina-ajan ja korkotuen määrä ei saisi vähentyä niin jyrkästi kuin se nykyisten ehtojen mukaan tekee. Myös lainanlyhennyssuunnitelman takapainotteisuutta olisi edelleen syytä vähentää.

RAKLI ry



Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja



Aija Tasa
johtaja