

27.7.2022

Ympäristöministeriö

VN/21328/2021-YM-51

PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMINEN

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsääntöisesti asunto-osaakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 21 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista

Kiinteistöliiton lausunto

Luonnos hallituksen esitykseksi koskee pitkän korkotukimallin kehittämistä. Pitkillä 40 vuoden korkotukilainoilla tuetaan kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Lisäksi pitkäaikaisia korkotukilainoja myönnetään erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon.

Hallitusohjelman mukaan ”uudistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkän korkotuen tukijärjestelmä, jotta siitä tulee nykyistä kannustavampi ja läpinäkyvämpi. Valtion tuen määrää lisätään ja rajoitusaika säilytetään nykyisessä 40 vuodessa. Uudistuksessa otetaan huomioon asumisen palvelullistumisen ja uudet asumisen ratkaisut. Säilytetään ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinta-perusteet ennallaan.”

Korkotukijärjestelmän tavoitteet

Lakiluonnoksen mukaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaan tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.

Lainsäädännössä ei ole määritelty, mitä ”uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksien” kohtuullisuudella tarkemmin ottaen tarkoitetaan.



27.7.2022

Verrattaessa nykyisin voimassa olevilla korkotukiehdoilla toteutettujen vuokra-asuntojen asumiskustannuksia vastaavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen asumiskustannuksiin, voi korkotuettujen asuntojen asumiskustannuksia (vuokria) pitää ainakin keskituloisten kotitalouksien osalta kohtuullisina.

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot asettaen etusijalle on asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Pitkän korkotukimallin kehittämisessä tärkeänä tavoitteena tulee olla asumiskustannuksiltaan kohtuullisen asunnon tarjoaminen niille hakijoille, jotka tulee asukasvalinnassa asettaa etusijalle.

Korkotukilainsäädäntöä koskevien säädöksiä perusteluissa järjestelmän tavoitteena esitetään olevan kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille kotitalouksille (mm. HE 12/2018 vp). Aiemmin lainsäädännössä käytettiin ilmaisua ”vähävaraisimmat ja pienituloisimmat” mutta ei keskituloisia kotitalouksia.

Tukijärjestelmää kehittäessään ympäristöministeriön tulee määrittellä lainsäädännössä tarkemmin, minkä tulotasojen kotitalouksille korkotukivuokra-asuntoja on tarkoitus tuottaa. Määrittelyyn tulee olla erikseen pienituloisille kotitalouksille ja erikseen keskituloisille kotitalouksille. Samalla ministeriön tulee määrittellä, mitä ”asumiskustannuksien kohtuullisuudella” tarkoitetaan eri tuloluokkiin kuuluvien ja erikokoisten kotitalouksien kohdalla (esimerkiksi asumismenojen (vuokra, vesimaksu, yms.) osuutta kotitalouden käytettävissä olevista tuloista tai asumistuen määrittämisessä käytettävästä bruttotulosta.)

Eurostatin suosituksen mukaan pienituloisia ovat henkilöt, joiden kotitalouden käytettävissä olevat rahatulot kulutusyksikköä kohti (ns. ekvivalentti rahatulo) ovat pienemmät kuin 60 prosenttia kaikkien kotitalouksien ekvivalenttien käytettävissä olevien rahatulosten mediaanitulosta. Tämän tulorajan alapuolelle jäävien osuutta väestöstä kutsutaan pienituloisuusasteeksi.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2020 pienituloisuusraja oli yhden aikuisen kotitaloudelle 15 320 euroa vuodessa, ja kahden aikuisen kotitaloudelle 22 980 euroa vuodessa. Tulokäsitteenä on käytettävissä oleva tulo.

Asumiskustannuksien kohtuullisuuteen vaikuttaa myös asunnon pinta-ala, ei vain neliövuokran suuruus. Erityisesti pienten pienituloisten ruokakuntien kannalta tärkeää on, että korkotukilainoittavissa kohteissa on tarjolla pinta-alaltaan pieniä asuntoja, jotta kokonaisvuokra muodostuu kohtuulliseksi.

Nykyinen korkotukeen perustuva järjestelmä ei tehokkaasti tuota keskipinta-alaltaan ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia pieniä asuntoja. Pienten asuntojen vuokria rasitetaan usein lisäksi jyvittämällä investointikustannuksia pienille asunnoille, joihin kohdistuu kasvava kysyntä.

27.7.2022

EU:n valtiontukisäännösten huomioiminen uudistuksessa

Lakiesitysluonnoksen perusteluissa käsitellään EU-oikeudesta johtuvia vaatimuksia jäsenvaltioiden asuntotuotantoa koskeville tukijärjestelmille. Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtiontukisääntöjen kannalta yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin (SGEI) myönnettäviä tukia. Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen annetussa komission päätöksessä (2012/21/EU, EUVL L7/2012, jäljempänä komission SGEI-päätös).

Tuettu asuntotarjonta on komission päätöksen mukaan kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjaututtava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa valua vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa.

Esitysluonnoksessa ei ole huomioitu Euroopan unionin yleinen tuomioistuimen 15.11.2018 vahvistamaa (tuomiot T-202/10 ja T-203/10 RENV II) komission päätöstä koskien Alankomaiden sosiaalista asuntotuotantoa. Päätöksen taustalla vaikutti se, ettei valtion tukema asuntotuotanto saa kilpailla vapaarahoitteisten asuntojen kanssa. Komissio edellytti päätöksessään, että sosiaalinen asuntotuotanto tulee rajata selvästi määritellyille heikommassa asemassa oleville henkilöille. Alankomaiden sosiaalisen asuntotuotannon toimijat valittivat päätöksestä tuomioistuimelle, joka hylkäsi kaikki valitusperusteet.

Alankomaissa otettiin muun muassa käyttöön tuloajat, jotta järjestelmä olisi EU-oikeuden näkökulmasta hyväksyttävä. Suomessa asukkaiden valinta valtion tukemiin asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon lisäksi hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Suomessa ei ole käytössä tuloajoja eikä tuen piirissä olevaa joukkoa ole Suomessa tämän tarkemmin rajattu.

Sosiaalisen tarveharkinnan puutteet tulevat erityisesti esiin, kun ARA-asuntoa vaihdetaan vuokrasuhteen aikana toiseen saman omistajan vuokra-asuntoon tai asuntoa vaihdetaan ruokakuntien kesken. Näissä tilanteissa joudutaan kyllä asukasvalintasäännösten mukaan arvioimaan asunnontarve, mutta asukasvalinta voidaan kuitenkin tehdä riippumatta varallisuudesta ja tuloista (eli olla noudattamatta tarveharkintaa). Käytäntö ei vastaa mallille asettuja tavoitteita pienituloisten ja suurimmassa asunnon tarpeessa olevien tukemisesta. Lisäksi järjestely on ristiriidassa EU-oikeuden SGEI-tukia koskevien ehtojen kanssa.

Pitkän korkotukimallin jatkovalmistelussa tulisi varmistaa sen hyväksyttävyyden myös EU:n valtiontukisääntelyä koskevien EUn yleisen tuomioistuimen

27.7.2022

ratkaisujen valossa. Em. tuomioistuimen päätös osoittaa selkeästi EU-oikeuden kannan siitä, että tuettu asuntotuotanto on kohdistettava selkeästi rajatulle joukolle.

Korkotukilainaehtojen kehittäminen ja tuen lisääminen

Pitkällä korkotukimallilla lainoitettu asuntotuotanto on viime vuosina ollut korkealla tasolla, joten julkisen tuen lisäämiselle (lainaehtojen parantamiselle) ei välttämättä ole tarvetta. Vuosittain on rakennettu yli 9 000 ARA-asuntoa, joista pitkällä korkotuella yli 7 200 asuntoa. Korkotukilainoihin käyttösuunnitelmassa varattu valtuus on useimpina vuosina käytetty lähes kokonaan. Nykyisten tukiehtojen mahdollistaessa asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamisen tuen tarpeessa oleville asukkaille, ei tukiehtojen parantamiselle ole perusteita.

Pitkän korkotukilainamallin päätavoitteena tulee olla asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottaminen sosiaalisin perustein valittaville vuokralaisille. Sosiaalisten vuokra-asuntojen tuottaminen edellyttää, että niille on olemassa kiinnostuneita, pitkäaikaisia omistajia. Järjestelmään sisältyvän tuen tulee olla tasapainoisessa suhteessa sen velvoitteisiin. Lisäksi taloudellista voittoa tavoitteleville omistajayhteisöille tulee turvata sijoituksien riskitasoa vastaava tuotto, mikä toteutuu jo nykyään. Yleishyödyllisten (non-profit) yhteisöjen osalta tätä vaadetta ei ole, koska ne eivät tavoittele eivätkä jaa taloudellista voittoa perustajilleen.

Korkotukilainojen korkotuen määräytymisen perusmalli on säilynyt erilaisissa korkotukilainoissa 1990-luvulta lähtien. Tämä malli ei toimi tehokkaasti nykyisillä rahoitusmarkkinoilla. Erityisesti omavastuukorkoa on jouduttu useaan otteeseen muuttamaan vastaamaan tarpeita, jotka ovat olleet seurausta sekä markkinakorkojen että rakennuskustannuksien muutoksista.

Omavastuukorkomalli otettiin käyttöön 1990-luvun puolivälissä, kun silloin käytössä ollut kiinteä korkotuki johti ns. nollakorkolainoihin markkinakorkojen nopean laskun seurauksena. Ennen finanssikriisiä kohtuullisena pidettyä omavastuukorkoa (3,4 %), pidetään nykyisessä korkotilanteessa kohtuuttoman korkeana, minkä johdosta se on osassa lainoitusta alennettu 1,7 %:iin.

Markkinakorkojen ja inflaation noustessa voidaan ehdotettua 1,7 % omavastuukorkoa pitää liiankin alhaisena, koska se johtaa korkotukilainoituksessa huomattavaan negatiiviseen reaalikorkotasoon.

Korkotukimallia tulisi muuttaa siten, että korkotuki olisi asetuksessa määrätty osuus korkotukilainan kokonaiskorosta. Korkotuen määrä (% -osuus korosta) tulisi asettaa siten, että tuettavilta asunnoilta vaadittava ”asumiskustannuksien kohtuullisuus” tavoite on saavutettavissa korkotukiaikana. Korkotuki voisi olla lievästi laskeva tukiaikana. Kun vuokranmäärityksessä on käytössä omakustannusperiaate, ohjautuvat korkotason muutoksien vaikutukset vuokralaiselle, ei omistajalle.

27.7.2022

Jos korkotuki olisi %-osuus maksettavasta korosta, se toimisi korkosuojauksena korkojen noustessa, mikä lisäisi myös vuokralaisten turvaa korkotason noususta aiheutuvaa vuokratason nousua vastaan. Esimerkiksi tuen ollessa 50 % korosta, omistajan (ja vuokralaisen) omavastuu mahdollisesta korkomuutoksesta olisi myös 50 %. Vastaavasti korkotason lasku hyödyttäisi vuokralaisia, kun vuokraan saisi sisällyttää korkotukilainan nettokorot.

Lainan lyhennyksien tulisi periaatteessa vastata rakennuksen teknistä kulumista (suunnitelmanmukaisia poistoja). Esimerkiksi 40 vuoden tasapoistoon perustuvaa mallia voisi erikseen selvittää.

Uudistuotannon ja peruskorjauksen korkotukilainoja tulee jatkossa tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Tällöin on tärkeää arvioida rakennettavan vuokratiloiteen rahoituksen toimivuus sekä mahdollisesti tarvittava valtion subventio koko elinkaarelta. Mikäli uudisrakentamisen laina lyhentyä nykyistä nopeammin, on mahdollista säästää peruskorjauslainan tuen määrässä.

Yhdistetty pääoma-avustus ja täytetakaumalli

Korkotukimallin uudistamisen rinnalla kannattaisi selvittää mallia, jossa valtion tuki vuokra-asuntotuotantoon annettaisiin pääoma-avustuksen ja lainan täytetakaumalla yhdistelmänä. Lainalle ei maksettaisi erikseen enää korkotukea.

Pääoma-avustuksen mitoituksen perusteena voisi käyttää sen laskennallisen korkotuen nykyarvoa, jonka valtio joutuu korkotukialta maksamaan.

Pääoma-avustus tarkoittaisi, että tuettavan vuokratiloiteen rahoitusrakenne muodostuisi pääoma-avuksesta (20–30 % hankinta-arvosta) ja valtion täytetakaumalla sisältävästä lainasta (70–80 % hankinta-arvosta). Muuta rahoitusta ei olisi tarpeen järjestää. Avustuksena saadulle pääomalle ei luonnollisesti saisi maksaa oman pääoman tuotto. Tämä laskisi osaltaan pääomakuluja.

Tässä mallissa valtio pystyisi tarkasti arvioimaan vuosittaisen pääoma-avustusmenot sekä tarvittaessa muuttamaan subvention määrää, jos uudistuotannon investointikustannukset vaihtelisivat vuosittain rakennusalan suhdanteiden johdosta.

Pääoma-avustusmalli mahdollistaisi subvention kohdentamisen niille huoneistotyypeille, joiden asunnonhakijoiden tuentarve on suurin.

Vaihtoehtona korkotuen maksuajan pidentämiselle tulisi harkita käyttö- ja luovutusrajoitusten lyhentämistä vastaamaan korkotuen maksuaikaa. Tämä pienentäisi valtion toimintaan liittyviä takausriskejä ja pitkäaikaisia korkotukivastuita, joiden kattamiseen Valtion asuntorahaston varat eivät pitkällä aikavälillä riitä, ja ne tulevat maksettavaksi valtion talousarviosta.

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna selvittää mallia, jossa ARA voisi hyväksyä joustavamman laina-ajan laajuudeltaan pienempiin tai kevyempiin perusparannushankkeisiin. Ns. viihtyvyysremontit tulisi hoitaa ammattimaisella ja

27.7.2022

suunnitelmallisella korjaustoiminnalla ja rahoittaa omakustannusvuokrissa perittävillä vuosikorjausvaroilla. Elinkaaren aikana tapahtuva suunnitelmallinen korjaustoiminta on taloudellisesti kannattavampaa kuin raskaat kertakorjaukset.

Korkotukilainakilpailun kehittäminen

Kiinteistöliitto kannattaa toimenpiteitä, joilla korkotukilainoja aktiivisesti tarjoavien luottolaitoksien määrää markkinoilla voidaan lisätä. Toimenpiteissä tulee huomioida liikepankkien lisäksi myös muut pankit (esim. osuus- ja säästöpankit ja Suomen Hypoteekkiyhdistys).

Luottolaitoksien jälleenrahoitus perustuu nykyään hyvin laajasti kiinnitysluottopankkitoimintaan, jossa liikkeeseen laskettavien joukkovelkakirjojen vakuutena ovat myönnetyt asuntolainan ja niiden vakuudet. Korkotukilainoituksen saatavuuden varmistamiseksi pankeilta tulee varmistaa, että korkotukilainojen ehdot mahdollistavat niiden hyödyntämisen kiinteistöpankkitoiminnassa.

Lainoittajapohjan laajentaminen parantaa mahdollisuuksia kilpailuttaa lainoitusta ja varmistaa lainoituksen saantia, jos nykyinen pääasiallinen rahoittaja ei jostain syystä pystyisi tarjoamaan lainoja kohtuullisin ehdoin.

Lakiesitysluonnoksen perusteluiden kohdassa ”5 Muut toteuttamisvaihtoehdot” todetaan, että ”Usea lausunnonantaja ehdotti lisäksi sen selvittämistä, että miten korkotukilainojen rahoittajien määrää saataisiin lisättyä. Asian selvittäminen on tärkeää, mutta sen selvittäminen nyt valmisteilla olevien lakimuutosten yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista.”

Perusteluissa ei lainkaan tuoda esiin seikkoja miksi asiaa, jonka ”selvittäminen on tärkeää”, ei ole tässä yhteydessä tarkoituksenmukaista.

Kiinteistöliiton mielestä korkotukilainojen rahoittajapohjan laajentaminen on tärkeää lainojen tehokkaan kilpailuttamisen varmistamiseksi sen varmistamiseksi, että lainatarjoukset ovat markkinaehtoisia. Vähintäänkin esityksessä tulisi perustella miksi usean lausunnonantajan ehdottaman asian selvittäminen tämän uudistuksen yhteydessä ei ole ”tarkoituksenmukaista”.

Hankintalainoitus uudistuotantoon

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä vuokratalon tai vuokra-asunnon hankintaan. Hankintalainoituksen myöntämisen edellytykset on asetettu tiukoiksi. Tämä on perustunut tavoitteeseen edistää uudisasuntotuotantoa ja -tarjontaa valtiontuella sekä haluun edistää työllisyyttä rakennustoimintaa elvyttämällä.

Korkotukivuokra-asuntojen tuotantomuotojen lisäämiseksi, asuntotarjonnan monipuolistamiseksi, ja sosiaalisin perustein vuokrattavien asuntojen hajauttamiseksi laajemmin eri asuinalueille, tulisi hankintalainoitus laajentaa koskemaan tavallisten yksittäisten vuokra-asuntojen hankintaa vapaarahoitteisesta uudisasuntotuotannosta.

27.7.2022

Yksittäisten ARA-uustuotantoasuntojen hankinta mahdollistaisi nykyistä paremmin korkotukilainoituksen kohdentamisen niille asuinalueille ja huoneistotyyppeihin, joista on suurin kysyntä. Tällä voitaisiin vähentää myös ns. ARA-asuntokannan aiheuttamaa asuinalueiden ja yksittäisen vuokratalojen segregatiota. Hajautettu uusien asuntojen hankintalainoitus hajauttaisi valtion korkotukilainoitukseen liittyvää takausriskiä.

Läpinäkyvyyden lisääminen

Valtioneuvoston asuntopoliittisessa kehittämissuunnitelmassa on esitetty tarve kehittää korkotukimalli nykyistä läpinäkyvämmäksi. Ympäristöministeriön lausuntopyyntönsä joulukuussa 2021 oli mahdollisuus esittää näkemyksiä läpinäkyvyyden lisäämiseksi.

Lakiluonnoksessa läpinäkyvyyden lisääminen jää toteuttamatta lukuun ottamatta muutamia vähäisiä muutoksia ARA-kohteiden asukashallintoon ja viranomaisten tiedonsaantioikeuksiin.

Valtion tukien ohella kunnat myöntävät muuta epäsuoraa tukea, kuten tarjoavat markkinahintaa alhaisempia tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Näiden, tai muiden mahdollisten, epäsuorien tukimuotojen mittaluokasta ei ole lainkaan tietoa. Julkisen tuen läpinäkyvyyden takaamiseksi on tarpeen selvittää kattavasti ja vertailukelpoisesti, millaisia tukimuotoja kunnat tarjoavat, ja mikä niiden suuruus on.

Läpinäkyvyyttä tulee lisätä myös suhteessa muuhun yhteiskuntaan. Nykyistä laajemmat tiedot erityisesti ARA-tuotantoon liittyvistä julkisista tukimuodoista ovat tarpeen mm. EU-valtiontukisäädöksiin liittyvän kokonaistukiasteen arvioimiseksi, ja sen varmistamiseksi, että ARA-kohteet eivät kilpaile mm. kuntien myöntämällä julkisilla tuilla yksityisen vuokra-asuntomarkkinan kanssa.

Läpinäkyvyyden lisäämiseksi ARAn korkotukilainoitustoiminnan raportointiin ja hyväksymispäätöksiin tulisi lisätä mm. seuraavat tiedot:

- Hankinta-arvoon hyväksytyt tontin ARA-hinnan arvo tai vuokra sekä vastaavan tontin markkinaehtoinen arvo tai vuokra (esim. euroa/kem²)
- Hankinta-arvoon hyväksytyt keski-/alkuvuokran pääomavuokran suuruus ilman pääomien tasausta ja liitettynä pääomien tasaamiseen (jos omistajalla useita kohteita ja pääomakulut tasataan). Tasaaminen mahdollistaa ns. ristisubvention kohteiden välillä, joten tämän subvention määrä tulisi raportoida.
- Omistajan kohteen omarahoitusosuuteen hankkiman rahoituksen korko- ja muut ehdot, jos kyseessä ei ole markkinaehtoinen rahoitus.
- ARA-tuotantoon hyväksyttävän kohteen lievennykset esim. pysäköintipaikkavaatimuksista ja mahdolliset alennukset liittymämaksuissa yms.

27.7.2022

- Kuntarahoitus Oyj:n varainhankinnalleen saaman julkisen takauksen vaikutus ARA-tuotannon korkotukilainojen lainaehtoihin (mm. korkotukilainan korkoon).

Kun omakustannusvuokraan ollaan palauttamassa mahdollisuus varautua tuleviin korjauksiin, tulee tämän varautumisen määrä (vuosittain ja kumulatiivisesti) lainoituskohdekohtaisesti, jotta kussakin kohteessa tehty varautuminen voidaan korjaustilanteessa hyödyntää kyseisessä kohteessa. Samalla on tärkeää varmistaa kerättävien varojen sijoittaminen tai muu käyttäminen siten, että ne ovat täysin hyödynnettävissä aina sen kohteen hyväksi, jossa varautuminen on tehty.

Yleisesti on syytä todeta, että korjauksiin varautumisen uudelleen salliminen nostaa omakustannusvuokria, ellei samalla vastaavasti lisätä julkista tukea.

Pysäköintipaikkojen subventoimisesta tulee luopua

Kiinteistöliitto kannattaa tarvittavia muutoksia korkotukilainan vakuusvaatimuksiin, jotta ARA-kohteiden autopaikkojen rakentaminen muulle tontille osana laajempaa pysäköintiratkaisua saadaan toteutettua.

Pysäköintipaikkojen rakennus- ja hankintakustannuksien subventoimisesta valtion maksalla korkotuella tulisi luopua. Valtion varoin ei tule tukea autojen pysäköintiä, eikä niihin liittyviä kuluja tule maksattaa autottomilla pienituloisilla vuokralaisilla.

Asumisoikeusasuntolainoituksen tukiehdot toimivat

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ei liity vuokra-asuntoja vastaavaa sosiaalista tarveharkintaa. Tilanne ei korjaantunut asumisoikeusasutolainsäädännön uudistamisen yhteydessä.

Asumisoikeusasuntojen tuottaminen on kiinnostaa rakennuttajia nykyisillä tukiehdoilla, ja kohteita haetaan valtion tuen piiriin selvästi yli niille kohdennettujen hyväksymisvaltuuksien.

Kiinteistöliitto ei näe perusteita lisätä valtion subventiota asumisoikeusasunto-tuotantoon. Käytettävissä olevat julkiset varat tulee kohdentaa sellaisiin asumisen tukimuotoihin, joihin liittyy edes jonkinlainen sosiaalinen tarveharkinta.

Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin

Kiinteistöliitto kannattaa valtion tukemiin erityisryhmäkohteisiin liittyvien tehtävien siirtoa kunnilta hyvinvointialueilla. Hyvinvointialueilla tulee kuitenkin varmistaa tarvittavat tiedot erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanteesta alueillaan sekä kehityksestä myös pitkällä aikavälillä. Jos erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisen ja korkotukilainan hyväksymisen edellyttämästä rakennuksen tulevan sijaintikunnan puollosta luovutaan, tulisi ARA:n vähintään kuulla tukikohteen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä.

27.7.2022

Kiinteistöliitto näkee perusteltuna, että jos kyse on valtion rahoituksen tai tuen myöntämisestä sellaiselle erityisryhmän asuntokohteelle, johon liittyvien asumispalveluiden järjestäminen kuuluu hyvinvointialueille, ARAn tulisi kuulla sitä hyvinvointialuetta, jonne rakennus rakennetaan tai jossa se sijaitsee.

Tarkasteltaessa kunnan asemaa ARA-kohteiden puoltajana, tulisi varmistaa, että rakennuksen tulevaa sijaintikuntaa kuullaan päätöksenteossa. Viime aikoina on tullut esiin tapauksia, joissa kuntaan on naapurikunnan omistaman ARA-yhtiön toimesta tuotettu ARA-asuntoja vastoin sijaintikunnan tahtoa. ARA-asuntoja on tuotettu asuinalueille, joille kunta niitä ei ole tarkoittanut rakennettavan.

Asumisen palvelullistumisen huomioiminen

Kiinteistöliitto tiedostaa asunto-osake- ja kiinteistöosakeyhtiöissä olevan tarpeen laajentaa tarjolla olevia muita kuin varsinaisia asumispalveluita. Tällaisen asumisen palvelullistumisen tulisi tapahtua markkinaehtoisesti ilman, että palveluiden tarvittavat investointi- ja muut kustannukset tulevat edes osittainkaan niiden vuokralaisten maksettavaksi, jotka eivät palveluita voi tai halua käyttää. Kustannuksia ei tulisi sisällyttää omakustannusvuokriin.

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti