

24.3.2016

Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@ymparisto.fi
ville.koponen@ymparisto.fi

Viite: Dnro YM1/600/2016

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI VUOKRATALOJEN RAKENTAMISLAINOJEN LYHYTAIKAISESTA KORKOTUESTA (LUONNOS)

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta.

1. Lyhytaikainen korkotuki edistää vuokra-asuntotuotantoa

Lausunnolla olevan lakiesitysluonnoksen tarkoituksena on toteuttaa pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman kohta, jonka mukaan: ”Vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi kymmenen vuoden välimalli, joka on avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuville toteuttajille.”

Lakiesitysluonnos perustuu selvityshenkilö Hannu Rossilahden selvitysraporttiin. Ympäristöministeriön lakivalmistelussa laadittu luonnos poikkeaa joiltakin osin merkittävästi selvitysraportista. Osa näistä poikkeamista voi vaarantaa hallitusohjelman tavoitteen vuokra-asuntotuotannon lisäämisestä uudella kymmenen vuoden välimallilla.

Hallitusohjelman kirjauksessa uutta mallia ei ole rajattu esimerkiksi pieni- ja keskituloisille asukkaille, kuten lakiluonnoksessa esitetään.

Lakiluonnoksessa käytetään useasta termiä ”kohtuuhintaisuus”. Tämä termi tulisi harkita korvattavaksi koko ”kohtuuvuokraisten” tai ”asumiskuluiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen” termillä, koska ”hinta” viittaa voimakkaasti omistusasuntoihin.

Asumismenojen kohtuullisuudella voidaan ymmärtää, että asumismenot voivat viedä enintään määrätyn (”kohtuullisen”) osuuden kotitalouden tuloista. Uudessa tukimallissa tulisi tukien (täytetäkaus, korkotuen taso ja kesto) mitoitusperusteeksi ottaa ”kohtuullisena” pidettävä asumismenojen keskituloisen tuloista hänen tai kotitalouden tarvetta vastaavassa asunnossa.

Uudella tukijärjestelmällä tuettavien asuntojen tavoitevuokratasoja olisi syytä verrata vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokratasoihin eri huoneistotyypeissä niissä kasvukeskuksissa, joihin uutta





tukimallia on tarkoitus kohdentaa. Mallilla tulisi päästä vuokratasoon, joka on alempi kuin uusien vapaarahoitteisten vuokrasopimusten vuokrataso ominaisuuksiltaan vastaavissa asunnoissa.

2. Korkotukilainan myöntäjä

Korkotuen ja takauksen piiriin voitaisiin hyväksyä, jonka on myöntänyt luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta.

Korkotukilainaksi tulisi voida hyväksyä myös muun lainanmyöntäjän myöntämä laina. Muita lainanmyöntäjiä voisivat olla mm. erilaiset säätiöt, yhdistykset, yhtiöt sekä luonnolliset henkilöt, jotka jo nykyäänkin toimivat myös vieraan pääoman lainaajina vuokra-asuntomarkkinoille.

Rahoitussopimusten kilpailuttaminen on paras keino varmistaa rahoitusehtojen markkinaehtoisuus, ja samalla estää hyväksyttävää tasoa korkeampien tuottojen tuloutus omistajille. Mikäli omistaja itse myöntää omistamalleen yhtiölle korkotukilainan tai mahdollisen lisälainan, tulee niiden ehtojen vastata markkinoilla kilpailutetun rahoituksen ehtoja, kuten esityksessä todetaankin.

3. Korkotukilainan enimmäismäärä 95 % kannatettava

Korkotukilainan enimmäismääräksi esitetään 95 % hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Tämä enimmäismäärä tulisi hyväksyä sekä omistus- että vuokratontilla. Omistajan tulisi siten järjestää jäljelle jäävä 5 % rahoitus omana ja/tai vieraana pääomana.

Vieraan pääoman määrän suuruus on tehokas keino vaikuttaa vuokrien ”kohtuullisuuteen”, koska sen tuottovaatimus on omapääomaehtoista rahoitusta alempi.

Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuudesta ja hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

Koska luonnoksen 4 §:ssä säädettäisiin, että ”korkotukivuokra-asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia, on hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta erikseen säätäminen tarpeellista sekä järjestelmää jäykistävää.

Maapohjaolosuhteista, kaava- ja rakentamismääräyksistä jne. johtuen eri tonttien rakentamiskustannukset voivat poiketa toisistaan huomattavasti.





Lainoitettavan kohteen omistajan tulee pystyä optimoimaan hankekokonaisuutta, jotta 4 §:ssä asetetut vaatimukset voidaan saavuttaa. Yhden keskeisen osan – tonttikustannuksien lukitseminen erikseen – haittaa ja vaikeuttaa näiden tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi se voi rajata tuotantoon tarjottavien tonttien määrää.

4. Korkotukilainan saajat

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon ongelmaksi on muodostunut perinteisen ARA-asuntoyhteisöjen haluttomuus investoida uusiin valtion tukemiin asuntoihin. Laaja omistajapotentiali olisi paras tapa saada uusia toimijoita ja pääomia vuokra-asuntotuotantoon.

Vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseksi valtion tukemaa tuotantoa on avattava perinteisten toimijoiden ulkopuolelle. Tämän saavuttamiseksi uuden tukimallin tulisi olla avoin kaikille, joilla arvioidaan olevan riittävä osaaminen vuokra-asuntojen rakennuttamiseen, omistamiseen, hallintaan ja jotka sitoutuvat noudattamaan tukiin liittyviä ehtoja. Näin esimerkiksi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tärkeä omistajaryhmä luonnolliset henkilöt tulisi hyväksyä korkotukilainan saantiin oikeutetun kiinteistö-osaakeyhtiön omistajiksi. Lakiluonnoksessa esitetyt perusteet luonnollisten henkilöiden rajaamiseksi pois lainansaajayhtiöiden suorina omistajina ovat heipoisat ja teennäiset.

Lainansaajan yhtiömuodon tulisi voida olla osakeyhtiön lisäksi asunto-osaakeyhtiö, kuten on mahdollista myös ns. pitkässä korkotueessa. Uus-tuotannon korkotukilainoja on hyödynnetty myös ns. osaomistusasuntojen tuotannossa, joiden yhtiömuotona on ollut asunto-osaakeyhtiö. Osaomistaminen tulisi mahdollistaa myös tässä tukimallissa.

5. Korkotuen kesto ja määräytymismalli

Uudessa tukimallissa valtio tuki koostuisi valtion täytetakauksesta ja määräaikaisesta.

Korkotuen ehdoista säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Esityksen mukaan asetuksella on tarkoitus säätää, että lainansaajan perusomavastuu korosta olisi 2,5 %-yskikköä, ja korkotuki olisi 75 % perusomavastuun ylittävästä koron osasta.

Perusmalli on sama, jota on käytetty erilaisissa korkotukilainoissa 1990 -luvulta lähtien. Tämä malli ei toimi tehokkaasti nykyisillä rahoitusmarkkinoilla.





Korkotukimallia tulisi muuttaa siten, että korkotuki olisi asetuksessa määrätty osuus korkotukilainan kokonaiskorosta. Korkotuen määrä (% -osuus korosta) tulisi asettaa siten, että tuettaville asunnoille asetettava ”kohtuuhintaisuus” tavoite on saavutettavissa korkotukiaikana. Korkotuki voisi olla lievästi laskeva tukiaikana.

Kun vuokranmäärityksessä on käytössä omakustannusperiaate, ohjautuvat korkotason muutoksien vaikutukset vuokralaiselle, ei omistajalle.

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.

6. Asukasvalintaperusteet

Esityksen mukaan asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille ruokakunnille, ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta asukkaiden valintaperusteiksi on säädetty, että ”Asukkaiden valinnan perusteena korkotukivuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve.”

Uudessa järjestelmässä asukasvalintaperusteiksi lakitasolla riittävät samat säädökset, kuin mitkä ovat käytössä merkittävästi enemmän valtion tukea sisältävässä ns. pitkässä korkotuessa.

Kohteen omistajalla ei vuokralaisvalintoja tehdessään ole käytettävissä - eikä aina edes julkisesti saatavissa – tietoja asuinalueen sosiaalisesta rakenteesta. Muilla asuinalueen asuntojen omistajilla ei ole velvollisuutta eikä oikeutta luovuttaa sellaisia asukkaitaan koskevia tietoja, jotka mahdollistaisivat sosiaalisen tasapainoisuuden arvioinnin.

Siten 2 luvun 11 § 1 momentin 2. virke (”Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille ruokakunnille, ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.”) tulee poistaa.





Keskeisten esityksien perusteluissa asukasvalintaan liittyen sivulla 10 todetaan, että ”Komission päätös edellyttää, että valtion tukemat asunnot osoitetaan sellaisille henkilöille, jotka eivät pysty hankkimaan asuntoa markkinaehtoisesti.”

Säädettäessä asukasvalintaperusteista tarkemmin valtioneuvoston asetuksella, uudessa järjestelmässä asukasvalintaperusteina tulisi käyttää nykyisiä asumis-oikeusasuntojen asukasvalintaperusteita täydennettynä keskituloisuutta määrittävillä tulorajoilla.

Ympäristöministeriön tulisi ottaa tämä komission päätös huomioon myös aravavuokra-asuntojen ja ns. pitkän korkotuen asuntojen asukasvalintasäädöksissä, sillä nykyään pitkällä korkotuella tuetuissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa asuu huomattava määrä kotitalouksia, jotka pystyisivät hankkimaan asunnon markkinaehtoisesti. Näin ollen Suomi rikkoo komission päätöstä.

7. Vuokrien määräytymisen periaatteet

Uudessa tukijärjestelmässä asukkailta saisi periä korkotukilainoitettavan kohteen asuinhuoneistoista kohtuullista vuokraa, jonka määrän Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä (alkuvuokra). Tätä alkuvuokraa voitaisiin tarkistaa indeksin muutoksen perusteella.

Lakiluonnoksessa esitetty alkuvuokraan perustuva vuokranmääritysmalli poikkeaa merkittävästi selvityshenkilö Rossilahden esityksestä, ja sisältää useita heikkouksia, jotka vaarantavat koko tukijärjestelmän toimivuuden. Jatkovalmistelun tuleekin perustua Rossilahden selvitysraportissaan esittämälle vuokrien määräytymismallille.

Vuokraan tulee aina voida sisällyttää täysimääräisesti talon rakentamiseen otettujen lainojen asetuksen 7 § mukaiset mukaiset lyhennykset, korkotukilainan nettokorot (korkotuen jälkeen) sekä omistajan omarahoitusosuudelle hyväksyttävä omarahoitusosuuden korko (tuotto) täysimääräisenä.

Koska uudella tukimallilla rakennettavien asuntojen valtion tukema vuokra-käyttöaika tulee olemaan pääasiassa noin 10 vuotta, voitaisiin harkita selvittää vaihtoehtoa, jossa vuokrissa ei varauduttaisi perusparantamiseen ensimmäisellä 10 vuoden korkotukikaudella. Tarvittavat vuosikorjaukset tulisi luonnollisesti voida aina kattaa vuokratuloilla.





Tuotontuloutusta koskevan pykälän (14 §) mukaan lainansaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa harjoittamansa korkotukivuokra-asuntojen vuokraus-toiminnan tuotoista omistajalleen enintään omistajan omarahoitusosuutena kohteeseen sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, jonka suuruus vahvistetaan lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä ja joka vastaa 13 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan asukkaiden vuokrissa perittyä määrää.

Pykälän tekstimuotoilu voidaan lukea myös siten, että omistajalle ei aina hyväksyttäisi tuloutettavaksi valtioneuvoston asetuksessa säädettävää tuottoa vaan mahdollisesti tätä alempi tuotto. Pykälä tulee täsmentää siten, että omistaja on aina oikeutettu tulouttamaan asetuksessa säädettävän tuoton. Omistajan harkintavaltaan tulee jättää, käytetäänkö tätä oikeutta vai ei.

Asetusluonnoksen 9 § mukaan vahvistettua alkuvuokraa saisi tarkistaa siten, että vuosittainen tarkistus perustuu elinkustannusindeksin vuotuiseseen muutokseen lisättyä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä. Näin rajattu korotusmahdollisuus voisi estää omistajaa sisällyttämästä vuokrankorotuksiin täysimääräisesti lakiluonnoksen 13 § mukaisia sekä omistajan sijoittaman omarahoitusosuuden tuottoa, kun 9 §:ssä rajattu enimmäiskorotus ei riittäisi kattamaan kulujen nousua.

Mikäli järjestelmään halutaan sisällyttää luonnoksessa esitetty vuokrankorotus-rajoitus, tulee se laatia siten, että omistaja voi kaikissa tilanteissa ottaa huomioon kulujen nousu ilman, että siihen tarvitaan ARAn erillinen suostumus. Mikäli kulujen nousu on korkeampi kuin indeksikorotus lisättyä 1,5 %-yksiköllä, tulee aina saada kulujen mukaista korotusta.

8. Kohtuullinen tuotto ja tuoton tuloutus

Tuettavien kohteiden pääomarakenteen vahvistamisen kannalta olisi perusteltua, että aidolle omalle pääomalle (osakepääomalle) hyväksyttäisiin korkein tuotto, ja vieraan pääoman rahoituserille pienempi, riskin mukainen, tuotto.

KTI Kiinteistötieto Oy:n Kiinteistöindeksin mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen nettovuokratuotto on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut noin 5,5 % p.a.. Tätä subventoimatonta markkinanatuottoa voi pitää perusteena, kun arvioidaan kohtuullista voittoa, joka tukijärjestelmässä voitaisiin enintään tulouttaa tukiaikana omistajille. Asetusluonnoksessa olevaa 6 % nimellistuottoa voi pitää nykyisessä markkinatilanteessa riittävänä.





Inflaation noustessa 6 % nimelliskorko voi osoittautua pidemmällä aikavälillä liian alhaiseksi.

Arvioitaessa tuettavan kohteen ”kohtuullista” voittoa tulisi eri pääomakomponentit arvioida erillisinä huomioiden niiden erilaisiin riskeihin perustuvat tuottovaatimukset.

Pääoman muoto	Riski	Tuotto / korko
Osakepääoma	suuri	riskitön korko + 3-5 %-yksikköä
Muu oman pääoman ehtoinen pääoma	suuri	riskitön korko + 3-5 %-yksikköä
Lisälaina	keskisuuri	viitekorko + 2-3 %-yksikköä
”Korkotukilaina”	pieni	kilpailutuksen ehdot

Asetusluonnoksessa (11 § ja 12 §) esitetään, että omistajan omarahoitusosuudelle saadaan tulouttaa enintään 6 % tuotto. Asetusluonnoksessa tulisi ilmaista selkeästi, että omarahoitusosuudelle saadaan tulouttaa 6 % tuotto, eli poistaa ”enintään” sana.

Jotta uusi järjestelmä huomioisi paremmin rahoitus- ja sijoitusmarkkinoilla tapahtuvat erilaisten sijoitusten tuottovaatimusten muutokset, tulisi omarahoitusosuudelle hyväksyttävän tuoton tuloutustason määräytyä siten, että laskennan perustekorko olisi Suomen valtion 10 vuoden obligaatiolainan korko (riskitön korko) lisättyinä asetuksessa säädettävällä korkomarginaalilla.

Kun asuntojen rajoitusaika on 10 vuotta, pitkäaikaisena riskittömä korona olisi perusteltua käyttää Suomen valtion 10 vuoden obligaatiolainan korkoa. Mikäli omistaja sijoittaa omarahoitusosuuden omapääomaehtoisesti, viitekorkoon lisättävän marginaalin tulisi olla 3 - 5 % -yksikköä. Mikäli omistajan omarahoitusosuus sijoitetaan kolmannen osapuolen (esimerkiksi pankin) kohteelle myöntämä lainana (vieraana pääomana), viitekorkoon lisättävän marginaalin tulisi vastata markkinoiden vastaavan riskitason lainoista vaatimaa marginaalia eli olla noin 2-3 %-yksikköä.

Suomen euro-aikana (1999-2015) valtion 10 vuoden obligaatiolainan koron vuosikeskiarvo on ollut välillä 0,73 – 5,49 %. Vastaavasti 5 vuoden obligaatiolainan vuosikeskiarvo on ollut välillä 0,10 – 5,27 %.

Vuosilta 1999-2015 valtion 10 vuoden obligaatiokoron keskiarvo on 2,87 %. Kun ARA-yhteisöt ovat saaneet tulouttaa omille varoilleen koko tämän ajan 8 % koron, on keskiarvomarginaali ollut 5,13 %-yksikköä. Vastaavasti 5 vuoden koron keskiarvo on ollut 2,83 % ja keskiarvomarginaali 5,17 %-yksikköä.





Sallittu 8 % tuotontuloutus on ollut selvästi korkeampi, kuin miten markkinoilla on vastaavana aikana hinnoiteltu vastaavat riskitason sijoituskohteet, varsinkin kun kyseessä on ollut vieraan pääoman ehtoinen rahoitus, ei riskipitoisin omapääomasijoitus.

Edellä kuvattu hyväksyttävän tuoton tuloutuksen malli ottaisi huomioon markkinakorkojen muutokset sekä korkojen laskiessa että noustessa. Tällä vältettäisiin tulevaisuudessa ne ongelmat, jotka nykyinen kiinteä ”8 %” on aiheuttanut. Vastaavat ongelmat tulevat esiin kaavaillon kiinteän ”4 %” koron kanssa, kun markkinakorot muuttuvat.

Tuotontuloutusta koskevan 14 §:n 2 momentissa säädettäisiin, että ”Jos lainansaajan on noudatettava vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 24 §:ssä tai aravalain (1189/1993) 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä, tuotontuloutukseen sovelletaan, mitä mainituissa laeissa säädetään”.

Jos halutaan, että uuden tukijärjestelmän mukaisia kohteita toteutettaisiin osaksi nykyisiä ”ARA-yleishyödyllisiä” konserneja, tulee 14 § 2 momentissa mainittuja säädöksiä kehittää siten, että 10 vuoden korkotukikohteista voidaan aina tulouttaa niiden osalta niille asetuksessa säädetty tuotto sekä myydä rajoituksista vapautuneet kohteet sekä tulouttaa mahdolliset myyntivoitot siten kuin kohteet olisi toteutettu ns. ARA-yleishyödyllisen konsernin ulkopuolelle.

9. Kytkeä yleishyödyllisyyslainsäädännön uudistamiseen perusteeton

Toisin kuin lakiluonnoksessa todetaan Kiinteistöliitto ei näe tarvetta kytkeä tämän lakiesityksen käsittelyä eduskunnassa ns. yleishyödyllisyyslainsäädännön käsittelyyn.

Kyseessä on uusi, itsenäinen tukijärjestelmä, jolla ei tule olla juridisia sidoksia muita tukijärjestelmiä koskevaan lainsäädäntöön.

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

