



Ympäristöministeriölle

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta

YM6/600/2014

VUOKRA-ASUNTOJEN RAKENTAMISLAINOJEN LYHYT KORKOTUKI PIRISTÄÄ VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOA

Kiitämme mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta. Finanssialan Keskusliitto (FK) kannattaa ehdotusta. Vuokra-asuntojen rakennuttajakantaa monipuolistavat toimenpiteet lisäävät tehokasta rakentamista. Annettu ehdotus kasvattaa ennen kaikkea yksityisen sektorin mahdollisuuksia osallistua vuokra-asuntotuotantoon.

Ehdotus eroaa ratkaisevasti aiemmista malleista, sillä asuntojen luovutusta koskevat rajoitukset ovat kestoaltaan aiempaa lyhyempiä. Rajoitusten lyhennetty kesto aika mahdollistaa useamman tahon osallistumisen vuokra-asuntojen rakentamiseen, kun sijoitukset ovat nopeammin realisoitavissa.

FK pitää erityisen positiivisena, että ehdotukseen ei sisälly lainansaajan toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysäännöksiä. Valittu malli ilman yleishyödyllisyysvaatimusta lisää huomattavassa määrin yksityisen sektorin kiinnostusta ja mahdollisuuksia osallistua vuokra-asuntojen tuotantoon.

Korkotukimallin houkuttelevuus varmistetaan riittävän yksinkertaisella mallilla

Ehdotuksen houkuttelevuus riippuu monesta seikasta nk. yleishyödyllisyysvaatimusten poisjättämisen lisäksi. Kaikkein keskeisimpiä tekijöitä ovat lainalle asetettujen ehtojen kohtuullisuus ja selkeys, yleisen korkotason kehittyminen ja sen suhde korkotukeen, valtioneuvoston asetuksella määrättävä kohtuullisen tuoton taso sekä vuokrien tasausmahdollisuus.

Ehdotetussa mallissa niin yksityisten rakennuttajien kuin finanssialan yritysten rooli rahoittajina tulee kasvamaan. Monipuolistuminen luo edellytyksiä tuotannon lisääntymiselle. On tärkeää, että malli sopii finanssiyritysten järjestelmiin kivutta ja ilman merkittäviä lisäkustannuksia, jotta ehdotetun kaltaista rahoitusta voidaan tarjota ja ehdotuksesta saadaan toivotut yhteiskunnalliset hyödyt.

Ehdotukseen sisältyy suuri määrä veloitteita ja rajoituksia myönnettäville lainoille. Ne koskevat niin rakentamista, ylläpitoa, vuokranmääritystä, vuokrausta kuin hallintoakin ja poikkeavat nykyisistä käytännöistä. Nämä tulevat väistämättä aiheuttamaan muutoksia rahoittajien ja lainansaajien järjestelmissä. Vaaditut tuoteominaisuudet täyttävä erikoislaina on määriteltävä ja järjestelmät sopeutettava sen mukaiseksi. Tähän käytettävä aika vaihtelee toimijoittain. Tyypillisesti järjestelmämuutokset vaativat kuitenkin kaikissa yrityksissä useiden kuukausien työn, jolloin ne voivat hidastaa uuden tuotannon



käynnistymistä. Vaatimuksista aiheutuva lisätyö pienentää myös järjestelmän potentiaalisia hyötyjä.

Nykyisellä matalalla korkotasolla ehdotettu korkotukimalli ei ole kovin kiinnostava. Korkotuella tulee olla selkeä merkitys tuottoon, jotta järjestelmä on riittävän houkutteleva. Nykyisillä korkotasolla ehdotetut tuet omavastuu huomioiden jäävät vaatimattomiksi. Jäämme mielenkiinnolla odottamaan kyselyä kohtuullisen tuoton tasosta. Tuoton ennustamisen tulisi onnistua mahdollisimman hyvin ennen hankkeeseen ryhtymistä.

Ehdotuksen mukaisesti vuokrien tasaus ei ole ehdotetussa mallissa mahdollista. Tämä saattaa vähentää halukkuutta ryhtyä lyhyellä korkotukilainalla rahoitettavien vuokra-asuntojen rakentamiseen. Vuokrantasaus on erityisen tärkeää asutosijoittajille, joilla on useilla paikkakunnilla eri-ikäisiä vuokra-asuntoja.

Havaittujen haasteiden torjumiseksi ja **vuokra-asuntotuotannon tehostamiseksi FK ehdottaa seuraavia muutoksia** luonnokseen:

- Ehdotettua **kokonaisuutta yksinkertaistetaan** kautta linjan. Siihen jätetään vain kaikkein välttämättömimmät vaatimukset, jotta järjestelmän monimutkaisuus vähenee. Ohessa muutamia esimerkkejä tarpeellisista muutoksista:
 - Asukasvalintaa koskevan sääntelyn yksityiskohtia karsitaan. Ne ovat erityisen haastavia omistajille, joilla on vain muutamia kohteita.
 - Hyväksyttäviä yhtiömuotoja lisätään, jotta toiminta muussakin yhtiömuodossa kuin tavallisena kiinteistöosaakeyhtiönä on mahdollista.
 - Kiinteistöyhtiön pääomalainana sijoitettujen omien varojen korko hyväksytään laskettavaksi omakustannusvuokraan. Asetuksen 9§:n omien varojen luetteloon lisätään oman pääoman ehtoinen laina.
 - Alennetun omavastuukoron voimassaoloaika pidennetään. Ehdotettu aika uhkaa kulua loppuun jo ennen kuin oikea tontti on löytynyt, kohteen suunnittelu käynnistetty ja Aran hyväksyntä hankkeelle saatu.
 - Kilpailutusvaatimusta sekä julkisen hankintalain soveltamisvaatimusta kevennetään.
 - Yksityiskohtaisia raportointivaatimuksia vähennetään sekä tilikausikohtaisia seurantavelvoitteita kulujen yli- ja alijäämästä karsitaan.
- **Sallittu tuotto asetetaan riittävän kannustavalle tasolle.** Nykyinen matala korkotaso ja siitä aiheutuvat haasteet korkotuen houkuttelevuudessa huomioidaan kohtuullisen tuoton tasoa määritettäessä. Myös korkotuen aleneva laskentataulukko koetaan ehdotuksessa monimutkaiseksi. Sitä yksinkertaistetaan.
- **Vuokrien tasaus kohteiden välillä sallitaan**, jotta järjestelmästä saadaan entistä houkuttelevampi.
- Sijoittajan näkökulmasta **suuri haaste liittyy tonttien saamiseen Aran hyväksymillä hinnoilla. Ongelmaa pyritään ratkaisemaan tehokkailla toimenpiteillä** niin tässä kuin muissakin asumisen hankkeissa.



Lakitekniset kommentit

- Lainansaajan osakkeen luovutushinta (19 §)

Luonnoksen 19 § on nyt kirjoitettu siten, että lainansaajan minkä tahansa osakkeen luovutushinta saa olla enintään ARA:n vahvistamalla tasolla. Perustelujen ja myös ehdotetun 20 §:n mukaisesti tätä ei kuitenkaan ole tarkoitettu, vaan sääntelyn on tarkoitettu koskevan vain luovutuksia, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on korkotukilainoitettujen vuokratalon luovuttaminen. Lakiteknisesti olisi hyvä lisätä 19 §:ään viittaus siitä, että sitä sovelletaan vain 20 §:ssä säädettyissä tilanteissa.

Lopuksi toteamme, että samanaikaisesti Sosiaali- ja terveysministeriössä valmistellaan hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi työeläkevakuutusyhtiöistä annetun lain 5 a §:n väliaikaisesta lisäämisestä. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi työeläkevakuutusyhtiöistä annettua lakia. Vieraan pääoman käyttö sallittaisiin työeläkevakuutusyhtiöiden tytäryhtiönä olevalle asunto-osakeyhtiölle tietyin edellytyksin ja sen käyttö rajataan 50 % sijoitusten arvosta määräajaksi. Tavoitteena on luoda edellytyksiä vuokra-asuntotuotannon kasvattamiselle. Esityksellä voi olla rinnakkaisvaikutuksia käsillä olevaan luonnokseen.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Kaija Erjanti