



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Lausuntopyyntö: Uusi kymmenen vuoden välimalli vuokra-asuntotuotantoon

PUHTAALTA POHJALTA RAKENNETTAVA KYMMENEN VUODEN VÄLIMALLI VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOON ON TERVETULLUT

Finanssialan Keskusliitto (FK) kiittää mahdollisuudessa lausua uudesta kymmenen vuoden välimallista vuokra-asuntotuotantoon. Pääkaupunkiseudun pula kohtuuhintaisista asunnoista on kiistaton, ja se uhkaa vaikeuttaa myös työmarkkinoiden toimintaa. Tuotantoa on saatava kasvuun, ja sitä kautta myös hintoja alas. Muutoksia saadaan parhaiten aikaan lisäämällä monipuolista tarjontaa. Tähän voidaan vastata tehokkaimmin vapauttamalla tontteja rakennuttajien käyttöön. Erittäin merkittävä rooli on myös tuetulla vuokra-asuntotuotannolla.

Tukitoimikehikkoa laadittaessa tulisi kehittää vain välttämättömät vaatimukset sisältäviä malleja. Erityisesti tulisi luopua aiempien mallien ja niiden kilpailukykyisyyden asettamista rajoitteista. Uudet tukimallit tulee rakentaa puhtaalta pöydältä tarpeiden ja välttämättömien rajoitusten mukaisiksi aidosti kiinnostaviksi tukivaihtoehtoiksi. Niinpä olemmekin tyytyväisiä hallitusohjelmassa todettuun ja lausuntopyynnöstä ilmi käyvään avoimuuteen. Asia on finanssialalle erittäin tärkeä ja samalla helppojen ratkaisujen löytäminen haastavaa. Lausumme kunnioittavasti seuraavaa.

Finanssiala on monipuolisesti mukana vuokra-asuntomarkkinoilla

FK edustaa laajasti asuntomarkkinoilla toimivia yrityksiä. Edustamme Suomessa toimivia pankkeja, vakuutusyhtiöitä, työeläkeyhtiöitä, rahoitusyhtiöitä, arvopaperinvälittäjiä, sijoitusrahastoyhtiöitä sekä finanssialan työnantajia. FK katsoo asuntoasioita mm. yleisen markkinavakauden, kansallisvarallisuuden, asunto- ja taloyhtiöluototuksen, sijoitusten sekä kiinteistöjen, huoneistojen ja taloyhtiöiden vakuuttamisen näkökulmasta. Asuntosijoitukset muodostavat merkittävän osan finanssisektorin sijoitusvarallisuudesta. Asuntosijoitukset ovat tyypillinen esimerkki sijoituksista, joilla haetaan turvaa ja tuottoa ja siksi ne ovat muiden muassa säänneltyjen työeläkeyhtiöiden suosima sijoitusmuoto.

FK näkee, että vuokratasoa voidaan nykytilanteessa kohtuullistaa parhaiten ja nopeasti vain lisäämällä asuntotarjontaa korkean kysynnän kasvukeskuksissa. Siksi FK toivoo, että konkreettisen välimallin lisäksi vaalikauden aikana etsitään ratkaisuja ja erilaisia ideoita sille, miten tonttipulan ratkaisemista ja tonttien tehokasta käyttöä voidaan edistää esimerkiksi verotuksellisin porkkanoin tai sanktioin.

Kuten tunnettua, viimeaikaiset tuotantotukimallien kehittämis ehdotukset ovat valitettavasti jääneet useista keskusteluista huolimatta toteutumatta. Tällainen oli esimerkiksi 20 vuoden korkotukimalli. Kynnyskysymykset liittyivät esitetyn tuotantotukijärjestelmän monimutkaiseen hallintoon niin rakennuttajan, omistajan kuin rahoittajankin näkökulmasta. EU-lainsäädännön vaatimukset tukiperusteista ovat ymmärrettäviä, mutta ovat aiheuttaneet osin ylipääsemättömiä kynnyksiä tuotantotukiin perustuvalla monipuolisella rakentamisella.

Aiempiin välimallin ehdotuksiin on sisällynyt mittava määrä hallinnollista taakkaa ja tietoteknisiä uudistuksia. Sen lisäksi, että rakennuttajat eivät kiinnostuneet ao. tuotteesta niihin liittyvien useiden muutostarpeiden vuoksi, oli myös rahoittajien kiinnostus laatia



monia yksityiskohtaisia ominaisuuksia sisältävä erikoislaina melko vähäistä.

Korkotukilainaa koskeviin ehdotuksiin on tyypillisesti liittynyt suuri määrä veloitteita ja rajoituksia myönnettäville lainoille. Ne koskevat niin rakentamista, ylläpitoa, vuokranmäärittystä, vuokrausta kuin hallintoakin ja poikkeavat nykyisistä käytännöistä. Nämä aiheuttavat 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 jopa hidastaa uuden tuotannon käynnistymistä. Vaatimuksista aiheutuva lisätyö pienentää myös järjestelmän potentiaalisia hyötyjä.

Julkisen tuen ja siitä seuraavien julkisen palvelun veloitteiden ja rajoitusten suhde (1)

Finanssialalla on kiinnostusta myös tuettuun vuokratuotantoon. Tällöin vaakakupissa painavat tuetun vuokratuotannon houkuttelevuus suhteessa vapaarahoitteiseen tuotantoon. Koska voimassa olevat säännöt eivät tunnu houkuttelevan sijoittajia tuettuun vuokratuotantoon, oikea johtopäätös on, että sääntöjä täytyy muuttaa, jotta kohtuuhintaista vuokratuotantoa saataisiin markkinoille.

Peukalosääntönä toteamme, että uusien vuokratuotantoa koskevien sääntöjen tulee olla niin houkuttelevia, että vaaka kallistuu tuetun vuokratuotannon puolelle vapaarahoitteisen rakentamisen sijaan. Näin erityisesti kun toimijalla on varaa kumpaan tahansa ratkaisuun eikä toimijalla ole veloitetta kohtuuhintaisen vuokratalon rakentamiseen.

Ennen kaikkea kriteerit voidaan tiivistää muutamaan ydinkohtaan: tarvitaan yksinkertainen, helposti hallinnoitava järjestelmä, josta on karsittu turha byrokratia. Kiinteistön omistajalla on säilyttävä päätösvalta ja halutessaan sijoittajan on voitava luopua kohteista tai järjestelmästä kohtuullisen ajan kuluessa. Kymmenen vuoden välimalli istuu rajoitusajan puolesta melko hyvin näihin kriteereihin, sillä 10 vuotta on melko kohtuullinen aika asuntosijoittajan sijoituskorissa.

FK kannattaa vuokra-asuntotuotannon edellytysten parantamista myös toimialakohtaista sääntelyä keventämällä. Vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi työeläkevakuutusyhtiöille on vuonna 2014 annettu mahdollisuus rakennuttaa asuntoja velkarahalla vuoteen 2017 asti. Hallitusohjelmassa tätä poikkeusta esitetään pidennettäväksi vuoteen 2019 asti. Tämä säädös tulisi muuttaa pysyväksi. Samassa yhteydessä vastaava tulisi sallia myös henki- ja vahinkovakuutusyhtiöille. Lainoituksen vaihtoehtona tuki voi kohdistua omaan pääomaan erikseen sovitun prosentin mukaisena. Tällöin kohteen rahoitus voidaan hoitaa 100 % omalla pääomalla.

Julkisen tuen peruselementit ovat aiemminkin olleet oikeat. Kohtuuhintaisen vuokratuotannon rakennuttaja on voinut saada merkittävän osan hankkeen kustannuksista (95 %) lainana sekä lisäksi korkotukea ja veloituksettomaa täytetäkauksen.

Omistajaa koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luopuminen (2)

Mielestämme omistajaa koskeville rajoituksille ei voida jättää sijaa, mikäli halutaan etsiä aidosti uusia toimijoita tuetun vuokratuotannon puolelle. Niinpä omistajaa koskevista rajoituksista tulisi luopua kokonaan. Vaatimuksesta luopuminen helpottaa myös lainanantajan menettelyitä, kun hänen ei tarvitse tuntea omistajia koskevien rajoitusten yksityiskohtia. Samalla hallinnollinen taakka viranomaisasioinnissa kevenisi, kun ARA:n



hyväksyntää ei enää tarvittaisi omistajan osalta.

Ennen kaikkea on tärkeää, että uuteen malliin ei sisälly rakennuttajan toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysäännöksiä. Ainoastaan näin voidaan lisätä yksityisen sektorin kiinnostusta ja mahdollisuuksia osallistua vuokra-asuntojen tuotantoon.

Vuokrien määräytymisen periaatteet (3)

FK pitää tärkeänä, että julkisen sektorin tuki siirtyy vuokriin ja varmistaa vuokrien kohtuullisuuden koko rajoituksen voimassaoloajan. Samalla kuitenkin on vältettävä ylimääräisiä yksityiskohtaisia raportointivaatimuksia sekä karsittava tilikausikohtaisia seurantaveloituksia kulujen yli- ja alijäämästä. On välttämätöntä, että valvonnan ja seurannan määrä on vähäistä ja yksinkertaista, jotta saatava hyöty ei valu lisääntyneen byrokratian kustannuksina pois.

Seurannassa ja valvonnassa tulisi kyetä hyödyntämään teknologian tuomia mahdollisuuksia ja tietojen yhdistelyä. Erilaisissa raportointimenettelyissä tulee pyrkiä yhden luukun malliin ja tiedot tulee raportoitua vain kertaalleen. Mahdollisissa arvioinneissa ja seurannassa on pitäydyttävä säännöllisessä rytmissä, jotta eri asioita ei seurata eri aikataulussa.

Lausuntopyynnössä kuvattu kevyen omakustannusvuokran periaate vaikuttaa hyvältä mallilta. Vuokran tulisi kattaa pääoma- ja hoitokulut vuosikorjauksineen sekä omistajalle maksettava tuotto - mutta myös varautumista tuleviin korjauksiin. Varautuminen riippuu kohteen ominaispiirteistä, mutta maltillinen varautuminen tulisi aina sallia. Näillä keinoin ryhdyttäisiin alusta alkaen ylläpitämään vuokra-asuntokannan kuntoa eikä päädyttäisiin yllätyksiin parinkymmenen vuoden kuluttua.

Edelleen on tärkeää voida sopia ennakkoon vuokrien korotusperusteesta sitovalla, talouden realiteetit tunnustavalla tavalla.

Lainansaajan yhtiömuoto (4)

Ideaalitilanteessa lainansaajan yhtiömuodolla ei tulisi olla merkitystä, vaan rakennushanketta tarkasteltaisiin hankekokonaisuutena. Yhtiömuotoa koskevilla rajoituksilla rakennetaan tarpeettomia kynnyksiä ryhtyä tuetun vuokratalon rakennuttajaksi. Valtiontukisääntelyn näkökulmasta yhtiömuodolla ei käsittääksemme olisi merkitystä, kunhan voidaan varmistaa tuen kohdistuminen kohdemarkkinoille sekä oikeanlainen tuotontuloutus.

Vuokrien taseus (5)

Aiempien hankkeiden kohdalla mahdollisuutta vuokrien tasaamiseen on pidetty tärkeänä. Vuokrien taseusmahdollisuuden puutteen on katsottu vähentävän halukkuutta ryhtyä lyhyellä korkotukilainalla rahoitettavien vuokra-asuntojen rakentamiseen. Vuokrantaseus on erityisen tärkeää asuntosijoittajille, joilla on useilla paikkakunnilla eri-ikäisiä vuokra-asuntoja.

Asukasvalinta (6)

FK pitää erittäin tärkeänä, että asukasvalintaa koskevaa seikkaperäistä sääntelyä karsitaan. Kriteerien tulee olla mahdollisimman napakat ja selkeät, jotta niiden seuraaminen ei aiheuta tarpeetonta lisärasitetta omistajalle. Esimerkiksi ehdotetut 20 vuoden mallin



asukasvalintaa koskevat säännöt olivat liian yksityiskohtaisia. Asukasvalinnan kriteerit ovat erityisen haastavia omistajille, joilla on vain muutamia kohteita. Ne voivat siten hillitä uudenlaisten asuntosijoittajien kiinnostusta kohtuuhintaiseen vuokratuotantoon.

Vaatimukset asukasvalinnalle ovat toki ymmärrettäviä, kun kohteelle saadaan julkista tukea. Tuen tulisi käsittääksemme ensisijaisesti kohdistua pääkaupunkiseudulle työhön tuleville henkilöille, joiden palkka ei mahdollista asumista vapaarahoitteisissa asunnoissa. Asukasvalinnan kriteereitä harkittaessa onkin tärkeää ottaa huomioon työmarkkinatilanne ja katsoa kokonaisuutta myös työssäkäyvän väestön näkökulmasta.

Erlaisia tuotantotukia, asukasvalintaan liittyviä kriteerejä sekä raportointia saatettaisiin kyetä hallinnoimaan nykyistä paremmin sähköisellä yhden luukun mallilla. Mikäli päädytään esimerkiksi tulorajoihin, tulisi näiden seurantaan tehdä yksinkertainen, yhteinen malli. Toimintatapojen tehostaminen ja yksityisen ja julkisen sektorin kattava digitaalinen yhteistyö poistaisi huomattavia osia tuettuun vuokra-asuntotuotantoon liittyvästä hallinnollisesta taakasta.

Tuoton tuloutus ja omille varoille maksettava korko (7)

Lausuntopyynnössä esitetty 8 % korko omalle pääomalle (tuotontuloutus) on nykyisessä markkinatilanteessa verrattain korkea eikä sen nostaminen todennäköisesti johtaisi mainittavaan tuotannon lisääntymiseen. Vastaavasti tuettuun vuokra-asuntotuotantoon liittyvät rajoitukset johtavat siihen, että tuoton tason tulisi vuokratuoton osalta olla vapaarahoitteista mallia korkeammalla. Muutoin tuettu kohtuuhintainen vuokratuotanto ei kiinnosta sijoittajia. Jälkimmäisen osalta 8 % taso ei ole kovin korkea.

Yhteishallinto (8)

Yhteishallintoon liittyvät vaatimukset eivät ole nousseet erityiseen keskusteluun vuosien kuluessa. Uudessa mallissa voidaan harkita onko yhteishallinnosta tarpeen säätää erikseen. Vaihtoehtoisesti tältä osin voidaan noudattaa vuokranantajan käytänteitä ja esimerkiksi Hyvän vuokratavan kaltaisia ohjeita. FK:n näkökulmasta tältä osin on kuitenkin tärkeintä miettiä hankekokonaisuutta ja tarvittaessa rakentaa asukkaita kiinnostava ja palveleva, helposti hallinnoitava yhteishallintomalli.

Muut näkökohdat (9)

FK esittää, että uudessa mallissa selvitetään mahdollisuutta tuoda myös korkosuojauksen osuus valtion takauksen piiriin. Tällöin valtiontakaus kohtelisi tasa-arvoisemmin kiinteä- ja vaihtuvakorkoista korkotukilainaa. Valtion riski olisi korkosuojan osalta lainannostohetkellä samaan tapaan arvioitavissa kuin kiinteän koron tilanteessa. Ainoastaan mekanismi on hieman toisenlainen.

Yksityiskohtien osalta olemme aiemmissa malleissa lisäksi pitäneet tärkeänä, että kiinteistöyhtiöön pääomallainana sijoitettujen omien varojen korko hyväksytään laskettavaksi omakustannusvuokraan. Lisäksi omiin varoihin tulisi laskea myös oman pääoman ehtoinen laina.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Elina Kirvelä