



## Ympäristöministeriö

YM1/600//2016

Lausuntopyyntö: Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

### UUSI LYHYTAIKAINEN KORKOTUKIMALLI

Finanssialan Keskusliitto (FK) kiittää mahdollisuudessa lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta. Pula kohtuuhintaisista asunnoista pääkaupunkiseudulla on kiistaton. Tämä uhkaa vaikeuttaa myös työmarkkinoiden toimintaa. Etenkin palvelusektorin pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asumismenojen kalleus vaikuttaa työvoiman saatavuuteen eritoten Helsingin seudulla. Kasvukeskusten työpaikkojen runsas lisääntyminen ja tästä johtuva runsas muuttoliike näille seuduille on kasvattanut vuokra-asuntojen kysyntää. Kohtuuhintaisien vuokra-asuntojen tuotantoa on siis saatava kasvuun. Muutoksia saadaan parhaiten aikaan lisäämällä monipuolista tarjontaa. Tehokkaimmin voidaan vaikuttaa asuntotarjonnan lisäämiseen purkamalla sääntelyä ja vapauttamalla tontteja rakennuttajien käyttöön. Erittäin merkittävä rooli kohtuuhintaisuudessa on myös tuetulla vuokra-asuntotuotannolla.

Kohtuuhintaisen asumisen tuottajiksi tarvitaan kuntien lisäksi myös yksityisiä toimijoita. Tällä hetkellä voimassa olevat säännöt eivät houkuttele sijoittajia tarpeeksi mukaan tuettuun vuokra-asuntotuotantoon. Tuotantotukijärjestelmää kehittäessä olisi varmistettava, että uudet säännöt ovat mahdollisimman houkuttelevia, jotta yksityiset ja kunnalliset rakennuttajat katsoisivat järkeväksi rakennuttaa vuokra-asuntoja tukijärjestelmän avulla. Samanaikaisesti nyky-lainsäädäntöön ei tulisi asettaa omistajan kannalta heikentäviä rajoituksia. 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 nyt lausuntokierroksella olevien esitysluonnoksien lisäksi etsittäisiin ratkaisuja ja erilaisia ideoita sille, miten tonttipulan ratkaisemista ja tonttien tehokasta käyttöä voidaan edistää esimerkiksi verotuksellisin porkkanoin, sääntelyä purkamalla ja tontteja vapauttamalla.

Elokuussa 2015 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) pyysi lausuntoamme selvityshenkilön toimeksiantoon uudesta välimallista vuokra-asuntotuotantoon. Tällöin



totesimme, että uusien vuokratuotantoa koskevien sääntöjen tulee olla niin houkuttelevia, että vaaka kallistuu tuetun vuokratuotannon puolelle vapaarahoitteisen rakentamisen sijaan. Tätä vasten näimme, että kymmenen vuoden välimalli vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi sopi rajoitusajan puolesta melko hyvin niihin kriteereihin, jotka lisääisivät vuokratuotannon houkuttelevuutta. Lisäksi totesimme, että järjestelmän on oltava yksinkertainen ja helposti hallinnoitava ilman turhaa byrokratiaa, ja kiinteistön omistajalla on säilyttävä päätösvalta. Lausunossamme painotimme lisäksi, että vuokra-asuntotuotannon edellytykset parantuvat keventämällä toimialakohtaista sääntelyä, luopumalla omistajaa koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta, luopumalla lainansaajan yhtiömuotoa koskevista rajoituksista, säilyttämällä vuokrantasauksen mahdollisuus ja karsimalla asukasvalinnan tarpeetonta yksityiskohtaisuutta.

Nyt lausuntopyynnöllä oleva lakiesitys perustuu pitkälti selvityshenkilö Hannu Rossilahden 11 päivänä marraskuuta 2015 luovuttamaan selvitysraporttiin, sisältäen kuitenkin eräitä muutoksia. Finanssialan näkökulmasta on tärkeää, että uuden lyhytkestoisemman korkotukimallin luominen nykyisen pitkän korkotuen rinnalle ei heikennä nykyisen järjestelmän lainansaajien omaisuuden suojaa. Toteamme, että uuden korkotukimallin valmistelun rinnalla olisi kannattavaa kehittää myös pitkän korkotukimallin ehtoja niin, että kyseinen järjestelmä säilyttää kiinnostavuutensa. Ennen kaikkea avoin ja läpinäkyvä sekä kaikkia osapuolia kuunteleva valmistelu asiassa on kannatettavaa.

### **Uuden lyhytkestoisen korkotukimallin pääasiallinen sisältö (1)**

FK kannattaa tavoitetta luoda kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa ennen kaikkea suuriin kasvukeskuksiin pieni- ja keskituloisille. Tämä edistää alueiden edellytyksiä työvoiman saannille ja tätä kautta turvaa alueiden elinkeinoelämän kilpailukykyä. Esityksen tavoite on, että uusi tukimalli asettuisi vuokrien suhteen nykyisen 40 vuoden korkotukimallilla rahoitettujen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien väliin.

Uusi tukimalli rajaisi asuntoihin liittyvät kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset kymmeneen vuoteen ja lainapääomaa voisi lyhentää nykyistä korkotukimallia nopeammin. Lisäksi uudessa tukimallissa lainansaajien ei tarvitsisi noudattaa korkotukilain yleishyödyllisyysvelvoitteita. Korkotukilainan saajina voisivat olla tavalliset kiinteistö-osakeyhtiöt (tai näiden omistamat asunto-osakeyhtiöt tai keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt), joiden ainoana toimialana on uudella tukimallilla rahoitettujen asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen.

10 vuotta on kohtuullinen aika asuntosijoittajan sijoituskorissa ja näin ollen kymmenen vuoden korkotukimalli lisää mielestämme tuetun vuokra-asuntotuotannon houkuttelevuutta. Samanaikaisesti lainansaaja voisi halutessaan jatkaa asuntojen vuokrausta uuden tukimallin mukaisena kohteena ja ARA voisi pidentää korkotukilaina-aikaa kahdesti aina kymmenen vuotta kerrallaan. Mahdollisuus laina-ajan pidentämiseen esitetystä korkotukimallista on kannatettavaa. Lisäksi pidämme varsin hyvänä lakiesityksessä esitettyä yleishyödyllisyydestä luopumista ja sitä, että periaatteessa mikä tahansa yhteisö voisi perustaa lyhytaikaista korkotukilainaa saavan kiinteistöosakeyhtiön.

Lakiesitys tällaisenaan ei kuitenkaan ole houkutteleva yksityisille sijoittajille. Suhteessa muihin rahoitusmalleihin lakiesityksen mallissa on paljon yksityiskohtaista sääntelyä, joka vaikuttaa kohteiden rakennuttamisen, hallinnoinnin ja vuokraamisen kalleuteen.



## Omistajaa koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luopuminen (2)

Mielestämme omistajaa koskeville rajoituksille ei voida jättää sijaa, mikäli halutaan etsiä aidosti uusia toimijoita tuetun vuokratuotannon puolelle. Niinpä kannatamme sitä, että uusi korkotukimalli ei sisällä yleishyödyllisyysäännöksiä. Etenkin omistajaa koskevista rajoituksista luopuminen on kannatettavaa. Lisäksi uusien toimijoiden tulo markkinoille helpottuisi, kun lainansaajan ei edellytettäisi olevan ARA:n yleishyödylliseksi nimeämä asuntoyhteisö.

Uuden korkotukimallin lisäksi lausuntokierroksella on hallituksen esitys laiksi eduskunnalle valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa koskevan yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamisesta. Esityksessä omistajayhteisöjä koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovuttaisiin uuden vuokra-asuntotuotannon osalta ja rajoitusehdot muutettaisiin hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen. FK lausuu myös tähän esitykseen ja pääkohtaisesti on hyvä tietää, että mielestämme esitys sisältää huomattavia kiristyksiä ja omaisuuden suojaa loukkaavia tekijöitä, joihin tulemme suhtautumaan kielteisesti.

## Korkotukilainan saaja ja korkotukilainan suuruus (3)

Kuten aikaisemmin todettua FK pitää hyvänä sitä, että periaatteessa mikä tahansa yhteisö voisi perustaa lyhytaikaista korkotukilainaa saavan kiinteistöosakeyhtiön. Muut rajoitukset, kuten luonnollisen henkilön pois sulkeminen korkotukijärjestelmän lainan saamiselta ovat ymmärrettäviä.

Uutta lyhytaikaista korkotukilainaa olisi mahdollista saada ainoastaan uusien vuokratulojen rakentamiseen. Lyhytaikaista korkotukilainaa ei voisi saada vuokra-asuntojen hankintaan tai perusparantamiseen eikä osaomistus- tai asumisoikeusasuntojen tuotantoa varten. Lyhytaikaista korkotukilainaa voitaisiin kuitenkin myöntää täydennysrakentamishankkeisiin, joissa olemassa oleviin tiloihin tehdään käyttötarkoituksen muutoksella uusia vuokra-asuntoja. Samalla tontilla sijaitsevan vanhan rakennuksen kohtuulliset purkukustannukset voitaisiin täydennysrakentamishankkeissa sisällyttää korkotukilainoitettaviin kustannuksiin. Pidämme näitä edellä mainittuja kohdentamisia kannatettavina. Etenkin uuden korkotukimallin ulottaminen täydennysrakentamishankkeisiin on kannatettavaa, sillä sen vaikutus voi näkyä etenkin suurissa kaupungeissa.

Korkotukilainaksi hyväksyttävän lainan suuruus olisi vähintään 80 ja enintään 95 prosenttia hankkeen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta olisi asetuksen mukaan 2,5 prosenttia. Jos korkotukilainasta perittävä vuotuinen korko ylittäisi perusomavastuun määrän, ylimenevästä osasta maksettaisiin korkotukena vuosittain 75 prosenttia enintään kymmenen vuotta. ARA voisi hakemuksesta pidentää korkotukilaina-aikaa kymmenellä vuodella kahteen otteeseen. Uudessa korkotukimallissa lainaa lyhennetään huomattavasti nopeampaa kuin nykyisessä pitkässä korkotukimallissa.

Lakiesitystä on edellä mainitun korkotukilainan suuruuden osalta muutettava. 80 prosentin velka-aste hankkeen kustannuksista on mielestämme liian korkea monelle toimijalle ja pidämme parempana mallina, että hakija voisi itse määrittellä lainoitusasteen. Perusomavastuun, laina-ajan pidentämisen ja lainan lyhennyksen osin malli on perusteltu.



## Asukasvalinta (4)

Lyhytaikaisessa korkotukimallissa asunnot olisi tarkoitettu lähtökohtaisesti hieman parempituloisille henkilöille kuin nykyisen korkotukimallin asunnot. Siksi asukasvalintasäännökset olisivat uudessa mallissa lievemmat kuin nykyisessä korkotukimallissa: Asukasvalintoja tehtäessä olisi selvitettävä ainoastaan hakijaruokakunnan tulot mutta ei heidän asunnon tarvettaan tai varallisuuttaan kuten nykyisessä korkotukimallissa. Lisäksi hakijoita ei asetettaisi etusijajärjestykseen tulojen määrän perusteella, vaan käytössä olisi ainoastaan tulojen yläraja (vielä määrittelemätön).

FK pitää lievempiä asukasvalintasääntöjä kannatettavana. On tärkeää, että asukasvalintaa koskevaa seikkaperäistä sääntelyä karsitaan ja kriteerit ovat mahdollisimman napakat ja selkeät, jotta niiden seuraaminen ei aiheuta tarpeetonta lisärasitetta omistajalle. Näin myös osaltaan lisätään vuokratuotannon houkuttelevuutta. Lisäksi tulorajojen seurantaan tulisi tehdä yksinkertainen ja yhtenäinen malli. Kuten aikaisemmassa syksyn 2015 lausunnossa totesimme, toimintatapojen tehostaminen ja yksityisen ja julkisen sektorin kattava digitaalinen yhteistyö poistaisi huomattavia osia tuettuun vuokra-asuntotuotantoon liittyvästä hallinnollisesta taakasta. Yleisesti ottaen asukasvalintakriteerien höllentäminen on tärkeää, jotta tuettua vuokra-asumista kohdistetaan nimenomaan pääkaupunkiseudulle työhön tuleville.

## Käyttö- ja luovutusrajoitukset sekä vuokran määräytymisen periaatteet (5)

Korkotukilainoitettujen asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyisi kohdekohtaisia rajoituksia: Asunnot olisi pidettävä rajoitusajan vuokrakäytössä ja kohteen tarkka alkuvuokra vahvistettaisiin vuokranantajaa sitovasti samalla päätöksellä, jolla ARA hyväksyy lainan korkotukilainaksi. Alkuvuokran määrittely tapahtuisi omakustannusperiaatteen mukaisesti ja samanaikaisesti vahvistettaisiin myös korjauksiin varautumisen enimmäismäärä, joka olisi enintään kolme kymmenestuhannesosaa hankkeen hyväksytystä hankinta-arvosta laskettuna neliometriä kohti kuukaudessa. Määrä olisi lähes sama kuin nykyisessä korkotukimallissa, jossa se on yksi euro asuinneliometriä kohti kuukaudessa. Lisäksi alkuvuokraa määriteltäessä vahvistettaisiin myös omistajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävä korko, joka asetuksessa olisi enintään kuusi prosenttia omistajan sijoittamasta omarahoitusosuudesta. Korkotukilainoitettujen asuntojen vuokria saisi asetuksen mukaan vuosittain tarkistaa elinkustannusindeksin vuotuisen muutoksen mukaisesti lisättynä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä.

FK pitää esityksessä kuvailtuja alkuvuokran määräytymisen periaatteita liian säänneltyinä. Alkuvuokran määräytyminen markkinavuokrien perusteella olisi selkeämpi ja sen kautta voitaisiin varautua esimerkiksi korkojen nousuun. 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. On myös tärkeää voida sopia ennakkoon vuokrien korotusperusteesta sitovalla, talouden realiteetit tunnustavalla tavalla.



## Tuotontuloutus (6)

Esityksessä omistajalle maksettava tuotto olisi enintään sen tuoton suuruinen, joka asukkaiden vuokrissa voidaan omarahoitusosuudelle periä. Tuotontuloutuksen enimmäismäärästä olisi siis sama kuusi prosenttia kuin minkä omistajan omarahoitusosuudelle saa vuokrissa periä korkoa.

Tuettuun vuokra-asuntotuotantoon liittyvät rajoitukset johtavat mielestämme siihen, että tuoton tason tulisi vuokratuoton osalta olla vapaarahoitteista mallia korkeammalla. Muutoin tuettu kohtuuhintainen vuokratuotanto ei kiinnosta sijoittajia. Lisäksi mallissa esitetään korkeaa velkaisuusastetta hankkeille, joten pidämme 6 prosentin tasoa liian alhaisena.

## Vuokrien tasaus (8)

Vuokrien tasaus ei olisi uudessa korkotukimallissa mahdollista eri lainoituskohteiden kesken. Tämä perustellaan sillä, että asukkailta perittävien alkuvuokrien sääntely ja tuotontuloutuksen sääntely olisivat uuden korkotukilainan osalta kohdekohtaisesti määriteltyjä ja tällöin vuokrien tasausta kohteiden välillä ei voitaisi sallia. Tämän nähtäisiin murentavan kohdekohtaisen korkotukimallin tarkoituksen sallimalla varojen siirtelyn kohteesta toiseen. Esitysehdotuksessa kuitenkin todetaan, että yksi lainoituskohde voisi kuitenkin koostua useammasta talosta.

FK korostaa, että mahdollisuutta vuokrien tasaamiseen pidetään tärkeänä. Vuokrien tasausmahdollisuuden puutteen katsotaan vähentävän halukkuutta ryhtyä lyhyellä korkotukilainalla rahoitettavien vuokra-asuntojen rakentamiseen. Vuokrantasaus on erityisen tärkeää asuntosijoittajille, joilla on useilla paikkakunnilla eri-ikäisiä vuokra-asuntoja.

## Finanssialan Keskusliiton näkemys esitettyyn malliin (9)

Kannatamme tavoitetta luoda kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa ennen kaikkea suuriin kasvukeskuksiin pieni- ja keskituloisille. Näemme tämän tärkeänä osana talouskasvun luomisessa. On hyvä, että pyritään tuottamaan erihintaisia vuokra-asuntoja ja, että haetaan parempia ratkaisuja asuntokannan kasvattamiseksi. Esitetty malli on kuitenkin monimutkainen ja yksityiskohtaisesti säännelty. Kun haetaan houkuttelevuutta ja vaihtoehtoa toimijoille, joilla ei ole velvoitetta kohtuuhintaisen vuokratuotannon tekemiseen niin lakiesitys sellaisenaan epäonnistuu. Haluammekin kannustaa Ympäristöministeriötä etsimään vielä uusia ratkaisuja esitettyyn malliin, jotta yksityiset ja kunnalliset rakennuttajat katsoisivat järkeväksi rakennuttaa vuokra-asuntoja tukijärjestelmän avulla.

## FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Päivi Pelkonen