

## Ympäristövaliokunta

**Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta**

### JOHDANTO

#### *Vireilletulo*

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta (HE 12/2018 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten.

#### *Asiantuntijat*

Valiokunta on kuullut:

- hallitussihteeri Ville Koponen, ympäristöministeriö
- asuntoneuvos Tommi Laanti, ympäristöministeriö
- neuvotteleva virkamies Armi Liinamaa, valtiovarainministeriö
- rahoituspäällikkö Heli Huuhka, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- tutkija Elias Oikarinen, Turun yliopisto
- ekonomisti Eeva Alho, Pellervon taloustutkimus PTT
- ekonomisti Lauri Vuori, Pellervon taloustutkimus PTT
- tutkimusjohtaja Essi Eerola, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT
- erikoistutkija Tuukka Saarimaa, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT
- asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell, Helsingin kaupunki
- asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, Vantaan kaupunki
- kiinteistöpalvelupäällikkö Petteri Puolanne, A-Kruunu Oy
- asuntoasiantuntija Laura Hassi, Suomen Kuntaliitto
- analyytikko Elina Salminen, Finanssiala ry
- toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry
- johtaja Aija Tasa, RAKLI ry
- puheenjohtaja Eric Hällström, Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry
- lakimies Esa Mustonen, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry
- asiamies Lauri Lehtoruusu, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
- toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva, Suomen Vuokranantajat ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

## Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

### HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia ja asumisoikeusasunnoista annettua lakia. Esityksen tarkoituksena on kehittää ensiksi mainittuun lakiin perustuvaa korkotukijärjestelmää kohtuuhintaisen, sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen tukemiseksi siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän. Esityksellä toteutettaisiin pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman tavoitetta asuntorakentamisen lisäämisestä sekä hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusjärjestelmän uudistamisesta rahoituksen osalta.

Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja parannettaisiin korkotukilainansaajien kannalta siten, että uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettaisiin merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen lisättäisiin sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa. Tällä tavoin lainan takaisinmaksu jaksottuisi rakennuksen elinkaaren mukaisesti, vuokrien ja käyttövastikkeiden kehitys olisi tasaisempaa ja perusparannustoimenpiteiden rahoittaminen helpompaa, kun rakentamislaina olisi maksettu suurelta osin takaisin rakennuksen tullessa perusparannusikään. Samalla kiellettäisiin vuokrissa tai käyttövastikkeissa tapahtuva tuleviin korjauksiin varautuminen ja nostettaisiin lainansaajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävän koron enimmäismäärä neljästä prosentista kuuteen prosenttiin. Tämä koskisi vain lain voimaantulon jälkeen lainoitettavia kohteita. Näin lainansaajat pystyisivät kerryttämään riittävästi omia varoja uutta korkotukilainoitettua asuntotuotantoa ja olemassa olevien asuntokohteiden korjaamista varten.

Lainansaaja voisi jatkossa valita kiinteilyhenteisen korkotukilainan ohella indeksisidonnaisen, annuiteettilainan kaltaisen korkotukilainamuodon, jossa lainamaksu sisältäisi sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen. Tällainen lainamuoto johtaisi tasaisempaan vuokrankehitykseen ja nopeammin lyhenevään lainapääomaan kuin kiinteilyhenteinen laina. Vuokra-asuntojen hankintaan tarkoitettujen korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiä lievennettäisiin siten, että niitä voitaisiin hyväksyä myös kasvukeskusalueille ja samoin ehdoin kunnille ja yksityisille toimijoille. Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja yhtenäistettäisiin siten, että vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen sekä asumisoikeusasuntojen perusparantamiseen tarkoitettujen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuus nostettaisiin 95 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Samalla lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuuosuutta korkotukilainan korosta laskettaisiin pysyvästi ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin kaikkien korkotukilainatyyppien osalta. Näin valtion maksama tuki vastaisi paremmin tuettujen asuntojen käyttöön liittyviä rajoituksia.

Korkotukijärjestelmään liittyviä viranomaismenettelyjä yksinkertaistettaisiin nykyisestä. Luvan korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin asuinkäyttöön antaisi kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskevia säännöksiä yksinkertaistettaisiin, ja tukijärjestelmän valvontaa tehostettaisiin antamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ja

## Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

Valtiokonttorille oikeus pyynnöstä saada muilta viranomaisilta tietoja korkotukilainansaajista salsapitosäännösten estämättä.

Useat korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja koskevista tarkemmista säännöksistä ovat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa. Siksi monet edellä kuvatuista muutoksista toteutettaisiin kyseistä asetusta muuttamalla. Edellä mainituista ehdotuksista asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista, asuntojen luovutusta ja luovutushintaa sekä viranomaisten tiedonsaantioikeutta koskevat muutokset ulotettaisiin koskemaan myös aiemmin myönnettyjä aravalainoja ja niillä rahoitettuja asuntoja. Näiltä osin muutokset tehtäisiin aravarajoituslakiin. Kielto varautua tuleviin korjauksiin asukkailta perittävässä käyttövastikkeissa toteutettaisiin asumisoikeusasunnoista annettua lakia muuttamalla.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2018.

### VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella ympäristövaliokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä muuttamattomina.

#### *Pitkäkestoisen korkotukimallin kehittäminen*

Hallituksen esityksen tavoitteena on parantaa korkotukijärjestelmään liittyviä laina- ja tukiehtoja siten, että valtion tuki on tasapainossa siihen liittyvien rajoitusten kanssa ja tukitasot ovat oikeassa suhteessa myös verrattuna lyhytkestoiseen korkotukimalliin.

Vuonna 2016 voimaan tulleen lyhytkestoisen korkotukimallin ehdot ovat tällä hetkellä selkeästi pitkää korkotukea edullisemmat. Rajoitusaika on lyhimmillään 10 vuotta, mutta lainansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta on vain 2,5 %, kun pitkän korkotukimallin pysyvä omavastuukorko on 3,4 % ja asumisoikeusasuntojen osalta 3,5 %. Lainansaajan omarahoitusosuudelle laskettava enimmäiskorko ja omistajalle tuloutettava enimmäistuotto on 6 %, kun se on pitkässä 4 %. Lisäksi korkotukea maksetaan koko rahoitusajan, kun pitkässä korkotuessa tuen maksaminen päättyy viimeistään 23 vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä.

Lyhytkestoisen korkotukimallin hyväksyessään eduskunta hyväksyi ympäristövaliokunnan mietinnössään ehdottaman lausuman, jonka mukaan eduskunta edellyttää, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi<sup>1</sup>. Hallituksen esityksellä toteutetaan myös osaltaan tätä lausumaa.

Hallituksen esityksessä todetaan, että pitkän korkotuen ehtojen heikkoutta lyhytkestoisen korkotukimallin ehtoihin nähden ei voida pitää perusteltuna, vaikka tukimallit on pääosin suunnattu eri-

---

<sup>1</sup> Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta, YmVM 9/2016 vp — HE 76/2016 vp, EV 81/2016 vp).

## Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

laisille toimijoille. Lisäksi epäkohtaa on jo korjattu (asumisoikeusasuntoja lukuunottamatta) korkotukiasetuksen väliaikaisella muutoksella, jolla uusien korkotukilainojen omavastuukorko vuokra-asuntojen osalta alennettiin määräaikaisesti 3,4 %:sta 1,7 %:iin 1.8.2016—31.12.2019 hyväksytyjen korkotukilainojen osalta.

Esityksessä ehdotetaan korkotukilainojen kiinteäehtoisen lainanlyhennysohjelman muuttamista merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi sekä vuokra- että asumisoikeusasuntojen osalta. Lainakannan pieneneminen alusta alkaen parantaa lainansaajien mahdollisuuksia saada lisärahoitusta markkinoilta talojen tullessa perusparannusikään. Samalla kohtuullinen varautuminen rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin ehdotetaan kiellettäväksi kokonaan asukkailta perittävissä vuokrissa uusissa korkotukilainoissa. Valiokunta korostaa, että ehdotettu muutos ei estä suunnitelmallista kiinteistönpitoa, sillä vuokrissa voidaan jatkossakin kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten. Valiokunta pitää tärkeänä, että kiinteistöjä hoidetaan suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti, sillä näin voidaan vaikuttaa merkittävästi asumisen kustannuksiin sekä turvallisuuteen, terveellisuuteen, viihtyisyyteen ja ympäristövaikutuksiin. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon laiminlyönti voi myös nostaa kustannuksia pitkällä aikavälillä. Varautumiskiellon voimaantullessa rajanveto vuosikorjausten ja perusparannusten välillä tulee aiempaa merkittävämmäksi. Valiokunta korostaa, että ARA:n tulee tarkistaa vuokranmääritysohje siten, että se ei estä tarpeellisten vuosikorjausten tekemistä jatkossakaan. On tärkeää, että valtion tukemat asunnot ovat koko elinkaarensa ajan laatusoltaan hyviä ja kestäviä.

Uusien korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen vuokrissa perittävä lainansaajan omarahoitusosuuden korko nostettaisiin nykyisestä 4 %:sta 6 %:iin korkotukiasetuksen muutoksella. Sen sijaan lainansaajayhteisöstä sen omistajille tulouttavissa olevan tuoton enimmäismäärä säilytetäisiin jatkossakin 4 %:ssa, jolloin yhteisöön kertyy omia varoja esimerkiksi perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumiseen. Omavastuuosuus korkotukilainan korosta muutettaisiin korkotukiasetuksen muutoksella pysyvästi 2,5 %:iin sekä vuokra-, asumisoikeus- että osaomistusasuntojen osalta, eli sekin vastaisi tasoltaan lyhytkestoisen korkotukimallin omavastuuosuutta. Korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä 15—23 vuodesta 30 vuoteen ja perusparannuslainoissa 16 vuodesta 20 vuoteen. Korkotukilainojen lainaehtoja yhdenmukaistettaisiin siten, että kaikissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa lainoitusosuus olisi enintään 95 % kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Kannatettava uudistus on myös hankintalainojen hyväksymiselle asetettujen vaatimusten lieventäminen siten, että niitä voitaisiin hyväksyä myös kasvukeskuksiin ja samoin ehdoin julkisille ja yksityisille toimijoille. Samoin kannatettava uudistus on mahdollisuus uuteen indeksisidonnaiseen korkotukilainaan, jossa lainanmaksu sisältää sekä koron että lainanlyhennyksen ja johtaa tasaisempaan vuokrakehitykseen ja nopeammin lyhenevään lainapäömaan kuin kiinteälyhenteinen korkotukilaina.

Valiokunta pitää edellä mainittuja muutosehdotuksia oikeansuuntaisina ja kannatettavina. Pitkäkestoisen korkotuen ehtojen heikko kannustavuus ja epäsuhta lyhytkestoiseen korkotukimalliin verrattuna on epäkohta, joka on korjattava mahdollisimman pian. Hallituksen esitykseen sisältyvillä muutoksilla voidaan poistaa keskeisimmät erot tukijärjestelmissä.

Valiokunta katsoo kuitenkin asiantuntijakuulemisen perusteella, että kokonaistarkastelussa hallituksen esitykseen sisältyvät muutosehdotukset eivät todennäköisesti ole riittäviä lisäämään mer-

## Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

kittävästi pitkän korkotukijärjestelmän mukaista vuokra-asuntotuotantoa. Rajoitusten piiristä myös poistuu nyt paljon vuokra-asuntoja, joita rakennettiin 1970-luvulla runsaasti, joten niiden suhteellinen osuus voi vähentyä. Voittoa tavoittelevien yritysten kiinnostuminen järjestelmästä edellyttäisi todennäköisesti korkotukilainojen rajoitusajan merkittävää lyhentämistä ja omistajan tuotontuloutusmahdollisuuksien huomattavaa kasvattamista, johon taas on paitsi valtiontalouden myös esimerkiksi valtiontukisäännösten kannalta rajalliset mahdollisuudet. Jotta toimijoiden määrää ja tuotantoa saataisiin merkittävästi lisättyä, voidaan tarvita hallituksen esitykseen verrattuna huomattavampia rakenteellisia muutoksia korkotukijärjestelmään. Yksi tällainen voisi olla rakenne, jossa omavastuukorko seuraisi automaattisesti yleisen korkotason muutoksia. Myös mahdollisuuksia vanhojen lainojen yhdistämiseen uuteen perusparannuslainaan tulisi vielä arvioida uudelleen järjestelmän hallinnollisen sujuvuuden ja tehokkuuden parantamiseksi. Valiokunta toteaa tässä yhteydessä, että uuden lyhytkestoisen korkotukijärjestelmän kiinnostavuutta ei ole vielä mahdollista arvioida, vaan saatavilla olevat tiedot ovat hieman ristiriitaisia.

### *Asuntopolitiikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä*

Valtion tukema asuntotuotanto on vain pieni osa valtion asuntopolitiikan koko keinovalikoimasta. Suomen asuntokannasta noin kolmasosa on vuokra-asuntoja ja näistä reilu kolmasosa valtion tukemia, korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja. Koska korkotuki merkitsee lähinnä korkosuojaukselta nykyisen alhaisen korkotason aikana, on valtion tuki korkotuen muodossa ollut viime vuosina huomattavan vähäinen. Asumistukea sen sijaan maksettiin vuonna 2017 noin 2 miljardia euroa, minkä lisäksi toimeentulotukea maksettiin noin 300 miljoonaa euroa asumismenojen kattamiseen eli lähinnä vuokriin. Asumistuilla ei kuitenkaan voida puuttua itse ongelmaan eli kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaan. Yleisesti asumisen hintaan vaikuttaa eniten riittävä asuntojen tarjonta. Yhteiskunnan tukemaa asuntokantaa tarvitaan, mutta sen riittävästä määrästä suhteessa muuhun asuntokantaan ja muihin tukijärjestelmiin ei ole vielä tarpeeksi selkeää näkemystä yhteisen tavoitetason pohjaksi. Kaikkiaan asumisen hintaan liittyvät ongelmat kärjistyvät pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa.

Valiokunta viittaa tässä yhteydessä lausuntoonsa Asuntopolitiikan kehittämiskohteista<sup>2</sup>, jossa se tarkastelee kehittämistarpeita yleisellä tasolla. Valiokunta korostaa, että asuntopolitiikan haasteisiin vastaamiseksi tarvitaan sekä tarjontatukea että kysyntätukea eli asumistukea. Korkotukijärjestelmän avulla voidaan tarjota kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja niille kotitalouksille, joilla ei ole alhaisen tulo- ja varallisuustasonsa tai esimerkiksi maksuhäiriömerkintöjen vuoksi mahdollisuutta hankkia asuntoa markkinaehtoisesti. Tuettu asuntokanta ja hankintalainojen aktiivinen käyttäminen ovat keskeiset keinot vaikuttaa segregaaion ehkäisemiseen edistämällä asukasrakenteeltaan monipuolisten asuinalueiden rakentumista. Valtion tukeman asuntotuotannon syrjäyttämisaikutusta voidaan osittain pitää hintana monipuolisten asuinalueiden syntymisestä ja segregaaion ehkäisemisestä pitkällä aikavälillä. Valtion tuella rahoitetussa asuntokannassa myös asuu pääsääntöisesti keskimääräistä pienituloisempia kotitalouksia, joten tuki kohdentuu yleisesti ottaen tavoitellulla tavalla.

---

<sup>2</sup> YmVL 1/2018 vp — O 61/2016 vp eduskunnan tarkastusvaliokunnalle: Asuntopolitiikan kehittämiskohteita.

## Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

Valiokunta korostaa, että tärkeää on edistää asumisen kohtuuhintaisuutta yleisellä tasolla erityisesti kasvukeskuksissa lisäämällä ylipäänsä asuntorakentamista ja siten asuntojen tarjontaa. Asuntotarjonnan niukkuus nostaa yleistä hintatasoa. Huolta aiheuttaa uusimuotoinen rahoitusmalli, jossa uusien omistusasuntojen myynissä taloyhtiölainojen osuus voi olla jopa 70 % asunnon hinnasta. Tämä voi paitsi kiihdyttää asuntojen hintojen nousua merkitä myös kasvavia velkariskejä korkotason noustessa.

Tärkeitä asuntorakentamisen kannalta ovat maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset, jotka valtio on solminut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seudun kaupunkien kanssa vuosille 2016—2019. Sopimuksissa kaupungit ovat sitoutuneet kasvattamaan asuntotonttitarjontaansa ja varaamaan tietyn osan tonteista kohtuuhintaista korkotukilainoitettua asuntotuotantoa varten. Valtio on puolestaan sitoutunut rahoittamaan seutujen suuria liikenne- ja muita infrastruktuurihankkeita sekä lisäämään korkotukilainojen houkuttelevuutta myöntämällä niille Helsingin seudulla käynnistysavustuksia. MAL-sopimukset ovat osoittautuneet tehokkaaksi työkaluksi asuntorakentamisen edistämiseksi, ja sopimuskäytäntöä on tarkoitus jatkaa vuoden 2019 jälkeen. Helsingin seudulla tällä hetkellä korkotukilainaa saaville kohteille myönnettävät käynnistysavustukset ovat tehokas ja yksinkertainen tuki-instrumentti MAL-sopimuksen mukaisen kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi. MAL-sopimuksia tulee jatkaa ja kehittää edelleen myös muiden suurten kaupunkiseutujen ja maakuntakeskusten kehityksen tukemiseksi. Huomiota tulee myös kiinnittää erityisesti seudullisten, kuntarajat ylittävien liikennetarkkaisu- ja kehittämishankkeiden mahdollisuuksiin. Nykyistä nopeampien raideliikenneyhteyksien kehittäminen ja huomattava saavutettavuuden parantaminen kasvaville ja kehittyville alueille voisi myös helpottaa pääkaupunkiseudulle kohdistuvaa kasvupainetta.

Valiokunta korostaa, että kunnilla on merkittävä rooli maapolitiikan tekijänä ja kaavoittajana ja siten asuntotuotannon edellytysten luojana. Aikaisemmin keskeiseksi ongelmaksi tunnistettiin yleisesti kaavoitetun tonttitarjonnan niukkuus. Tällä hetkellä rakentaminen kasvukeskuksissa on niin mittavaa, että ongelmaksi on muodostunut työvoiman saanti ja jopa rakentamistarvikkeista on pulaa. Tässä suhdannetilanteessa urakkahinnat ovat nousseet ja ARA-ehtojen mukaista rahoitusta on vaikea saada. Suhdannepolitiikkakin liittyy läheisesti asuntomarkkinoiden toimintaan, ja ARA-tuotannolla on ollut osaltaan suhdanteita tasaavaa merkitystä silloin, kun laskusuhdanteessa on kuitenkin voitu pitää ARA-tuotanto käynnissä.

Valiokunta korostaa, että keskeinen edellytys vuokra-asuntotuotannon edistämiseen on pitkäjänteisempi asuntopolitiikka, jolloin toimijoiden luottamus tuotantoehtojen pysyvyyteen paranee. Tämä edellyttäisi hallituskaudet ylittävää aikajännettä. Tarjonta- ja kysyntätukien yhtenäinen tarkastelu on haasteellista, kun niiden valmisteluvastuu kuuluu eri ministeriöille. Asumistuki on osa perustoimeentuloa, ja sillä on läheinen liittymä toimeentulotukeen, kun taas korkotuet katsotaan osaksi rakentamista. Tarjonta- ja kysyntätukien vertailussa on otettava huomioon muutkin kuin ekonomistiset näkökulmat ja siten tehtävä pitkäaikaisia päätöksiä nimenomaan asuntopolitiikan keskeisistä tavoitteista, kuten segregaaation ehkäisemisestä. Uudessa asuntorakentamisessa tulisi myös ottaa huomioon asuntomarkkinoiden rakenteeseen ja muuttumiseen liittyvät seikat, kuten väestön ikääntymiseen ja muuhun yhteiskunnalliseen muutokseen liittyvät tekijät, ja esimerkiksi edistää arjessa pärjäämistä ottamalla huomioon tarpeet uudensuunnitelluille yhteisöllisille asumismuodoille.

## Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

Valiokunta kiirehtii myös väestöltään vähenevien alueiden tilannetta helpottavien ehdotusten toteuttamista. Ympäristöministeriön raportissa (ns. AAKE-työryhmän raportti: ympäristöministeriön raportteja 23/2017) Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella esitetään useita erilaisia toimenpiteitä, joilla voidaan edesauttaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen elinkelpoisuutta ja parantaa asukkaiden asuinoloja kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla. Valiokunta pitää perusteltuna tukitoimenpiteitä, joilla sopeutetaan kasvukeskusten ulkopuolella olevaa valtion tukemaa asuntokantaa asuntojen vähenevään kysyntään ja joilla järjestelmä tulee myös valtiolle pidemmällä aikavälillä edullisemmaksi. Yhtenä keinona tulisi harkita myös MAL-sopimusten kaltaisia sopimus pohjaisia ratkaisuja valtion ja kuntien välillä.

Valiokunta toteaa lopuksi, että eduskunta on edellyttänyt edellä viitatus lausuman yhteydessä myös, että ympäristöministeriö toimittaa yleisemmin selvityksen korkotukimallien toimivuudesta (EV 81/2016 vp). Valiokunta korostaa tarvetta arvioida korkotukimalleja osana asumisen tukijärjestelmiä, ja ympäristöministeriö on ilmoittanut toimittavansa valiokunnalle selvityksen korkotukimallien toimivuudesta syysistuntokaudella 2018. Valiokunta odottaa saavansa tuolloin arvion myös lyhytkestoisen uuden korkotukijärjestelmän liikkeellelähdestä.

### VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

*Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 12/2018 vp sisältyvät 1.—3. lakiehdotuksen.*

Helsingissä 26.4.2018

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Satu Hassi vihr  
varapuheenjohtaja Silvia Modig vas  
jäsen Anders Adlercreutz r  
jäsen Olli Immonen ps  
jäsen Pauli Kiuru kok  
jäsen Hanna Kosonen kesk  
jäsen Rami Lehto ps  
jäsen Eeva-Maria Maijala kesk  
jäsen Sari Multala kok  
jäsen Riitta Myller sd  
jäsen Martti Mölsä sin  
jäsen Katja Taimela sd  
jäsen Ari Torniainen kesk  
jäsen Mirja Vehkaperä kesk  
varajäsen Hannu Hoskonen kesk

## **Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp**

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos



## Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp Vastalause

### VASTALAUSE

#### Perustelut

Hallituksen esityksessä (HE 12/2018 vp) vuokra-asunto- ja asumisoikeustalolainojen pitkää korkotuesta on yritys parantaa 40 vuoden korkotukimallin ehtoja. Hyväksyessään lyhytkestoisen korkotukimallin hyväksyi eduskunta ympäristövaliokunnan lausuman, jossa edellytetään, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi (YmVM 9/2016 vp). Nykytilanteen ongelma on, että lyhyen korkotukimallin ehdot ovat selvästi houkuttelevammat kuin pitkän korkotuen ehdot. Tilanteessa, jossa samanaikaisesti korot ovat alhaiset, ei pitkän korkotuen avulla synny riittävästi kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Hallituksen esityksen tavoite on saada merkittävästi lisää kohtuuhintaista valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasumista. Tavoite on mitä tärkein, mutta esitys ei tule täyttämään tavoitettaan. Hallituksen esityksessä on oikeansuuntaisia muutoksia, mutta kokonaisuudessa vaikutukset voivat olla jopa kielteiset. Lainsäädännön laadukkuuden ja eduskunnan lainsäädäntövallan näkökulmasta ongelmallista on, että tärkeimmät korkotukimallin houkuttelevuuteen vaikuttavat päätökset tehdään valtioneuvoston asetuksella eikä lailla. Esitetyssä muodossa 40 vuoden korkotukimallin ja 10 vuoden korkotukimallin keskinäinen suhde ei ole tasapainossa, sillä 10 vuoden korkotukimallissa on paitsi lyhyemmät rajoitusajat myös enemmän tukea.

Hyvää ehdotetussa uudistuksessa on lyhennyksen etupainotteisuus, korkotuen pidentäminen, mahdollisuus valita kiinteä tai annuiteettilyhennys, mahdollisuus ylimääräisiin lyhennyksiin, enimmäisrahoitusosuuden nosto 95 prosenttiin ja ennakkoratkaisu tukeen hyväksyttävistä kuluista.

Uudistetun korkotukimallin houkuttelevuutta heikentää se, että korkotuki ei edelleenkään ulotu koko laina- ja rajoitusaikaan. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämisen varmistamiseksi pitäisi korkotukena maksettavan tuen määrän myös olla vakio koko laina-ajan. Ehdotettu omavastuukorko 2,5 prosenttia ei myöskään ole kannustava nykyisessä rahoitusmarkkinatilanteessa. Tulisiikin ottaa käyttöön malli, jossa korkotaso muuttuu automaattisesti korkotason muuttuessa.

Huonoa uudistuksessa on myös se, että samalla kun varautuminen perusparannuksiin vuokrien kautta poistuu, nousee omarahoitusosuuden korko vain kuuteen prosenttiin nykyisestä neljästä. Asiantuntijakuulemisissa nousi esiin, ettei tämä takaa riittävää varautumista perusparannuksiin ja saattaa asettaa asukkaat eriarvoiseen asemaan asumisen ajallisen sijoittumisen mukaan (esimerkiksi A-Kruunu ja SOA). Herää myös huoli siitä, hoidetaanko kaikkia vuokra-asuntoyhtiöitä niin vastuullisesti, että perusparannuksiin varaudutaan hyvissä ajoin, kun erillistä varautumista ei voi enää kerätä vuokran yhteydessä. Kuten ympäristövaliokunnan mietinnössä huomautetaan, tulee ARA:n tarkistaa vuokranmääritysohje, jotta vuosikorjauksiin voidaan edelleen varautua.

Vaikka lyhennysten etupainotteisuus ja muutos omarahoitusosuuden korossa mahdollistaa tarvittavan varautumisen peruskorjaukseen, voi yhtiö päätyä tilanteeseen, jossa perusparannus joudutaan rahoittamaan lainalla. Korkotilanteesta riippuen tämä voi aiheuttaa ison korotuspaineen

## Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp Vastalause

vuokriin. Nykyinen malli, jossa perusparannukseen valmistautumiseksi saa kerätä 1 tai 2 euroa neliöltä vuokran yhteydessä, varmistaa hallitun ja maltillisen vuokrien kehityksen. On myös huomattava, että 10 vuoden korkotukimallissa korjauksiin varautuminen on mahdollista, vaikka rakentamisaika lyhimmillään on vain 10 vuotta eikä tässä ajassa vielä peruskorjaustarvetta ole.

Suurin ongelma esityksessä liittyy kuitenkin toimintaympäristön vakauteen, kuten vuokra-asuntoja tuottavat tahot toivat esiin asiantuntijakuulemisissa. Sekä vapaarahoitteiset yritykset että kunnalliset yhtiöt olivat yhtä mieltä siitä, että yksi suurimpia ongelmia on toimintaympäristön ennakkoimattomuus. Vuosikymmeniksi toimintaa säätelevät lait eivät saisi muuttua parin vuoden välein. Esimerkiksi Sipilän hallitus asetti vuokra-asuntoihin tulorajat, jotka on jo ehditty poistaa. Uudet säädökset tarkoittavat aina myös kustannuksia, kun tarvitaan uusia työprosesseja, käytäntöjä ja tietojärjestelmiä. Mutta ennen kaikkea alati muuttuvat säädökset luovat epävarmuutta asumisesta, mikä heikentää asukkaiden hyvinvointia.

Jatkossa saman yhtiön eri kohteissa pätsivät eri säännöt esimerkiksi liittyen perusparannuksiin varautumiseen tai korkotuen keston. Eri säännöt hankaloittavat kiinteistönpitoa ja yhtiön taloudenpitoa sekä asettavat asukkaat eriarvoiseen asemaan. Samassa tasauserässä tulee olemaan kohteita, joissa saa varautua perusparannuksiin, ja kohteita, joissa ei saa, jolloin läpinäkyvä taloudenpito hankaloituu. Kun osa kohteista on vanhan korkotukimallin alla ja osa uuden, on vastuullisen yhtiön haettava vanhoille lainoille korkosuoja markkinoilta vanhojen lainojen korkotukiajan päättyessä. Tämä tulee tietenkin asukkaiden maksettavaksi ja siten luo painetta vuokrien korotuksille.

Kuten ympäristövaliokunta mietinnössään toteaa, kokonaistarkastelussa hallituksen esittämät muutokset eivät todennäköisesti ole riittäviä lisäämään merkittävästi kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. Etenkin, jos yleinen korkotaso pysyy suhteellisen alhaisena, pitää järjestelmän perusrakenteita muuttaa. Esimerkiksi omavastuukoron tulisi automaattisesti seurata yleisen korkotason muutoksia, ja lainojen yhdistäminen pitäisi mahdollistaa, kuten ympäristövaliokunnan mietinnössä todetaan.

Erityisesti pääkaupunkiseudulla asumisen korkea hinta muodostaa monisyisen ongelman. Korkotuettu tuotanto on kaupunkien keskeinen työkalu synnyttää kohtuuhintaista asumista. Pelkästään Helsingissä kaupungin pitkällä korkotuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa asuu 87 000 ihmistä 46 000 asunnossa. Korkotuettu vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto on myös omalta osaltaan erittäin tärkeässä roolissa segregaatiorjunnassa. Jotta asuinalueet eivät eriydy, tulee kaupunkia rakentaa tasapainoisesti niin, että eri asuinalueilla on erityyppistä asumista ja sen kautta erilaisissa elämäntilanteissa olevia asukkaita. Helsinki pärjää kansainvälisessä vertailussa hyvin segregaatiorjunnassa. Avain on varmistaa asuntotuotantotukien toteutuminen, johon pitkäaikainen korkotuki muodostaa hyvin olennaisen elementin.

Markkinavuokrien nousupaineen hillitsemiseksi tulisi pääkaupunkiseudun asuntotavoitteiden korkotuetun tuotannon osuutta vuokra-asuntotuotannosta nostaa 40 prosenttiin. Tämän lisäksi tarvitaan uusia malleja ja uusia toimijoita. Asuntopolitiikka on laaja kokonaisuus, jossa tilannetta ei ratkaista yhdellä muutoksella. Olisi tarpeen tarkastella asumisen tukia kokonaisuudessaan, siis sekä kysyntä- että tarjontatukia. Tällä hetkellä asumistukeen menee noin 2 miljardia euroa, kun korkotukimenot ovat alle 10 miljoonaa euroa. Jos yleinen korkotaso nousisi 4 prosenttiin, olisivat

**Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp**  
**Vastalause**

korkotukimenot edelleenkin vain sadan miljoonan euron luokkaa. Jos tuettua tuotantoa ja sen kautta kohtuuhintaista asumista olisi enemmän, se vähentäisi tarvetta asumistuelle eli asumistukimenot pienentyisivät. Lisäksi omakustannusperusteisen rakennuskannan rakentaminen hillitsee vuokrakehitystä, joten vaikutus on kauttaaltaan asuntomarkkinoita tervehdyttävä.

***Ehdotus***

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

*että hyväksytään neljä lausumaa. (Vastalauseen lausumaehdotukset)*

***Vastalauseen lausumaehdotukset***

- 1. Eduskunta edellyttää, että valtioneuvoston asetuksella pitkäkestoisen korkotukimallin ehdot säädetään lyhytkestoista houkuttelevammiksi. Omarahoitusosuuden korko nostetaan kahdeksaan prosenttiin, ja omavastuukorko asetetaan seuraamaan yleisen korkotason muutoksia.*
- 2. Eduskunta edellyttää, että korkotukiaika ulotetaan koko laina- ja rajoitusajan mittaiseksi ja että korkotukena maksettavan tuen määrä on vakio koko laina-ajan.*
- 3. Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa lakimuutoksen vaikutuksia peruskorjausten toteutumisen ja asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun osalta.*
- 4. Eduskunta edellyttää, että hallitus tekee viipymättä kokonaistarkastelun pitkän ja lyhyen korkotukimallin toimivuudesta.*

Helsingissä 26.4.2018

Silvia Modig vas  
Riitta Myller sd  
Katja Taimela sd  
Satu Hassi vihr  
Olli Immonen ps  
Rami Lehto ps  
Anders Adlercreutz r