

**Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntotuotantolain
11 g §:n muuttamisesta**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan uusien aravavuokratulojen asuntolainojen koron korottamista yhdellä prosenttiyksiköllä. Koron suuruus määrätään edelleen reaalikorkona eli kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

Esitykseen liittyen on tarkoituksena korottaa valtioneuvoston päätöksellä asuntolainan ensimmäisen vuosimaksun suuruutta 4,65 prosenttiin asuntolainan pääomasta. Tällöin asuntolainan laina-ajat säilyvät suunnilleen nykyi-

sen pituisina eli normaalitapauksessa noin 34 vuotena.

Esitys liittyy vuoden 1992 tulo- ja menoarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lakia ehdotetaan sovellettavaksi vuonna 1992 myönnettäviin asuntolainoihin. Laki ehdotetaan tulemaan voimaan vuoden 1992 alusta.

PERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

1.1. Nykyinen tilanne

Valtion lainoittamien vuokratulojen yhteislainajärjestelmä otettiin käyttöön vuoden 1990 alusta. Asuntotuotantolain (247/66) nojalla myönnettävien asuntolainojen korko- ja lyhennysehtoja ei enää määrätty kiinteästi, vaan pääomamenot määrätään vuosimaksuina, joiden lähtötaso perustuu kohtuullisiin asumismenoihin. Vuosimaksusta suoritetaan ensi sijassa asuntolainan korkoa. Laina-ajan alkuvuosina vuosimaksu ei kata koron osuutta kokonaan, jolloin perimättä jäävä koron osa lisätään asuntolainan pääomaan.

Ensimmäisen vuosimaksun suuruudeksi määrättiin 17 päivänä toukokuuta 1990 annetulla valtioneuvoston päätöksellä asuntolainan vuosimaksusta (446/90) 4,05 prosenttia asuntolainan määrästä. Asuntohallitus voi kuitenkin määrätä ensimmäisen vuosimaksun enintään 0,3 prosenttiyksikköä pienemmäksi, jos talon vuokrataso muuten muodostuisi kohtuuttoman korkeaksi.

Vuosimaksun markkamääräistä suuruutta

korotetaan asuntotuotantolain 11 d §:n (1185/90) nojalla vuosittain siten, että korotus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Valtioneuvosto voi kuitenkin asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi tai tasoittamiseksi eri ikäisissä vuokra-asunnoissa määrätä, että vuosimaksun tarkistus on mainittua pienempi tai suurempi.

Asuntolainasta perittävän koron suuruus on sidottu vuosimaksun prosenttimääräiseen tarkistukseen ja siten kuluttajahintaindeksin muutokseen. Koron suuruus vastaa nykyisin asuntotuotantolain 11 g §:n 2 momentin nojalla vuosimaksun prosenttimääräisen tarkistuksen määrää lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Koron suuruus on tällöin normaalitapauksessa 2,5 prosenttiyksikköä korkeampi kuin kuluttajahintaindeksin muutos.

Poikkeuksen 2,5 prosentin reaalikorkoon muodostaa ajanjakso laina-ajan alussa sekä ne tilanteet, joissa valtioneuvosto päättää, että vuosimaksun suuruutta tarkistetaan normaalia enemmän tai vähemmän. Hallinnollisista syistä korko on laina-ajan alussa kiinteä eli 3,5 prosenttia nostetusta lainapääomasta. Tällöin asuntolainasta perittävä korko on joka tapa-

uksessa hieman pienempi kuin ensimmäisen vuosimaksun taso.

Vuokratalolainan laina-aika on normaalisti noin 34 vuotta. Jos ensimmäistä vuosimaksua alennetaan, pitenee laina-aika enimmillään noin neljällä vuodella.

1.2. Ehdotetut muutokset

Rakennuskustannukset ovat viimeisen vuoden aikana selvästi alentuneet. Vuonna 1990 lainoitettujen aravavuokratalojen keskimääräinen hankinta-arvo oli vajaat 7 000 mk/m². Vuonna 1992 lainoitettavien talojen keskimääräinen hankinta-arvon voidaan arvioida alenevan tähän verrattuna 10—12 prosentilla ja olevan noin 6 200 mk/m². Tämä johtaa aravalainojen keskiuuruuden pienenemiseen ja alempaan vuokratasoon uusissa aravavuokrataloissa, ellei lainaehjoja muuteta.

Aravavuokratalojen pääomamenot tulisi pyrkiä määrittämään siten, että vuokrataso olisi oikeassa suhteessa eri ikäisissä taloissa. Toisaalta vuoden 1992 arava-asuntojen tuotantotavoitteet edellyttävät julkiselle menotaloudelle asetettujen tavoitteiden vuoksi tukijärjestelmien tehostamista. Näistä syistä uusien aravavuokratalojen pääomamenojen tasoa ehdotetaan korotettavaksi, mihin arava-asuntojen tuotantokustannusten aleneminen antaa mahdollisuuden. Tarkoituksena on muuttaa asuntolainan vuosimaksusta annettua valtioneuvoston päätöstä siten, että ensimmäisen vuosimaksun suuruus korotettaisiin nykyisestä 4,05 prosentista 4,65 prosenttiin asuntolainan määrästä. Tällöin alkuvuokrataso olisi vuonna 1992 lainoitettavassa keskimääräisessä aravakohteessa noin 37,40 mk/m²/kk. Alkuvuokrataso pysyisi siis kohtuullisena ja olisi noin 1,90 mk/m²/kk alempi kuin keskimääräisen vuonna 1990 lainoitettun talon nykyinen vuokra.

Uudessa lainajärjestelmässä asuntolainan korko ei vaikuta suoraan vuokratasoon, vaan laina-aikaan. Tarkoituksena on, että vuokratalolainojen laina-ajat eivät olennaisesti muutu, vaikka vuosimaksun lähtötasoa korotettaisiin ehdotetulla tavalla. Tästä syystä vuonna 1992 myönnettävien vuokratalolainojen korkoa ehdotetaan korotettavaksi yhdellä prosenttiyksiköllä, jolloin koron suuruus vastaisi vuosimaksun prosenttimääräistä tarkistusta lisättynä 2,5 prosenttiyksiköllä. Reaalikoron suuruudeksi muodostuisi siis normaalitapauksessa 3,5 pro-

senttia vuodessa. Asuntolainan laina-aika olisi normaalitapauksessa edelleen noin 34 vuotta.

Asuntolainasta laina-ajan alussa perittävän kiinteän koron suuruus ehdotetaan korotettavaksi 3,5 prosentista 4,1 prosenttiin vuodessa, jolloin ensimmäisen vuosimaksun ja kiinteän koron ero pysyisi ennallaan. Talon alkuvuokrataso voitaisiin kuitenkin pääsääntöisesti määrätä ensimmäisen vuosimaksun tason mukaisesti, jotta vuokrataso kehittyisi laina-ajan alussa tasaisesti. Vuokrissa perittävä kiinteän koron ylittävä osuus jäisi tällöin vuokratalon ylijäämäksi.

2. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Ensimmäinen vuosimaksu tulee voimaan talon valmistumista seuraavan maaliskuun alusta lukien. Vuonna 1992 myönnettävien lainojen ensimmäinen vuosimaksu tulee voimaan aikaisintaan maaliskuun alusta vuonna 1993, ja osassa lainakantaa vasta myöhemminä vuosina. Vuonna 1992 lainoitettavan kannan osalta vuosimaksun suuruuden korottaminen 4,65 prosenttiin lainan määrästä lisää valtiolle perittävien tulojen määrää lähivuosina seuraavasti:

Vuosi	Tulojen kasvu vuoden 1991 hinnoin (mmk)
1993	5
1994	20
1995	30

Asuntotuotantolaisissa määrättävän koron suuruudella ei ole kiinteän koron ajanjaksoa lukuun ottamatta välitöntä vaikutusta valtion tuloihin asuntolainan laina-ajan alkupuolella. Sen sijaan korkotason korottaminen pitää laina-ajat entisen mittaisina, jolloin valtiolle kertyy laina-ajan lopussa sellaisia korkotuloja, joita muuten ei kertyisi. Jos asuntolainan korkoa ei korotettaisi, muodostuisi laina-aika keskimääräistapauksessa noin seitsemän vuotta lyhyemmäksi. Voidaan arvioida, että vuosimaksun suuruuden korottamisen ja koron yhden prosenttiyksikön nostamisen yhteisvaikutuksena valtiolle peritään vuonna 1992 lainoitettavan vuokratalokannan osalta nykyrahassa noin 970 miljoonaa markkaa enemmän asuntolainojen korkotuloja.

3. Voimaantulo

Esitys liittyy vuoden 1992 tulo- ja menoarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Esitys liittyy tukijärjestelmän tehostamiseen vuonna 1992, mistä johtuen lakia sovellettaisiin vuoden 1992 aikana myönnettäviin vuokratalolainoihin.

Vuokratalon rakentamista varten tullaan

vuoden 1992 aikana myöntämään asuntolainoja vanhan lainajärjestelmän mukaisin ehdoin, jos hakemus on jätetty kunnan viranomaiselle ennen kesäkuun 1 päivää 1989. Näihin lainoihin sovelletaan kuitenkin edelleen myös koron osalta aiemmin voimassa olleita lainaehtoja.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asuntotuotantolain 11 g §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 11 g §:ään, sellaisena kuin se on 21 päivänä joulukuuta 1990 annetussa laissa (1185/90), uusi 4 momentti seuraavasti:

11 g §

Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten vuonna 1992 myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten vuonna 1992 myönnetyn asuntolainan 1 momentissa tarkoitetun kiinteän vuotuisen koron suuruus on kuitenkin 4,1 prosenttia ja 2 momentissa tarkoitetun vuotuisen koron suuruus vuosimaksun 11 d §:n 1

momentin mukaisesti määrättävän prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättynä 2,5 prosenttiyksiköllä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 199 _____.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 11 päivänä lokakuuta 1991

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ministeri Pirjo Rusanen

