

Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 11 hallituksen esityksestä laiksi vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunta on 10 päivänä marraskuuta 1992 lähettänyt ympäristövaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 292.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina asuntonministeri Pirjo Rusanen ympäristöministeriöstä, ylitarkastaja Pekka Pelkonen valtiovarainministeriöstä, pääjohtaja Olavi Syrjänen ja toimistopäällikkö Juha Rossi asuntohallituksesta, asuntotoimen päällikkö Ulla-Maija Laiho Suomen Kaupunkiliitosta, asuntotoimen päällikkö Eero Hiltunen Suomen Kunnallisliitosta edustaen myös Finlands svenska kommunförbundia, pääsihteeri Juha Toropainen asuntoneuvostosta, ylijohtaja Martti Lujanen, vanhempi hallitussihteeri Jouko Narikka ja neuvotteleva virkamies Hannu Hirvonen Asunto-olojen kehittämisrahastosta, puheenjohtaja Olavi Louko Asuntorakennuttajayhdistyksestä, tutkimusjohtaja Heikki Loikkanen ja erikoistutkija Teemu Lehtinen Valtion taloudellisesta tutkimuskeskuksesta, järjestösihteeri Pentti Naulapää Vuokralaisten keskusliitosta, osastopäällikkö Tapio Korppoo Säästöpankkiliitosta, tekninen johtaja Raimo Seppälä Suomen Rakennuttajaliitosta, johtaja Juha Silvanto Rakennusteollisuuden Keskusliitosta, ympäristösihteeri Markku Wallin Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö ry:stä, pääsihteeri Paavo Lounela ja jäsen Taito Lehmusta Romaniasiaain neuvottelukunnasta ja toimitusjohtaja (Vatro Oy) Pentti Järvinen Sato-Yhtiöstä.

Hallituksen esitys

Hallituksen esityksessä ehdotetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettua lakia kiristyneiden vakuusvaatimuksien vuoksi muutettavaksi. Valtio olisi esityksen mukaan luottolaitokselle vastuussa rakentamista varten myönnetyn korkotukilainan pääoman ja koron sekä viivästyskoron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä

osin, kuin niitä ei saada perityksi korkotukilainan vakuuksista. Valtionvastuu olisi voimassa vuokra-asuntojen käyttörajoitusajan eli 10 vuotta. Esitys koskisi lain voimaantulon jälkeen korkotukilainoiksi hyväksytyjä lainoja.

Esityksen tarkoituksena on lisätä halukkuutta korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen rakentamiseen ja se vähentää korkotukilainoista luottolaitoksille aiheutuvaa pääomarasitusta. Esitys liittyy osaltaan valtioneuvoston 14.10.1992 tekemään periaatepäätökseen toimenpiteistä julkisen talouden tasapainon parantamiseksi, jonka mukaan muun muassa osa aravaustuotannosta vuosina 1993—1995 siirretään toteutettavaksi vuokra-asuntojen korkotukilainoituksella.

Esitys liittyy vuoden 1993 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1993 alusta.

Valiokunnan kannanotot

Vuokra-asuntojen korkotuesta annetun lain muuttaminen perustuu osaksi valtioneuvoston lokakuussa tekemään periaatepäätökseen julkisen talouden tasapainon parantamiseksi. Sen mukaisesti siirretään vuosina 1993—1995 aravaustuotannosta 4 500 asuntoa toteutettavaksi korkotukilainoituksella. Siirron keskeinen vaikutus valtion talouden kannalta on valtion lainanoton pienentäminen. Valiokunta pitää tätä lähtökohtaa nykyisessä valtion vaikeassa taloudellisessa tilanteessa oikeana.

Toisaalta ehdotetulla lainmuutoksella pyritään lisäämään kiinnostusta korkotukivuokra-asuntojen rakentamiseen sekä parantamaan korkotukijärjestelmän toimivuutta. Näiden tavoitteiden toteuttamiseksi ehdotetaan korkotukilainoille myönnettäväksi valtion täytetäkaus tiukentuneiden vakuusvaatimusten vuoksi. Samanlaisesti korkotukilainojen ehtoja esitetään val-

tion tulo- ja menoarvioesityksen muutoksella parannettavaksi. Valiokunnan mielestä ehdotetut muutokset ovat tarkoituksenmukaisia ja välttämättömiä, sillä nykyisellään korkotukilainajärjestelmä ei toimi tyydyttävästi. Valtiontalouden kannalta valiokunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että myös valtiontakaukset lisäävät julkisen vallan vastuita.

Muutetussa valtion tulo- ja menoarvioesityksessä asetetaan vuodelle 1993 tavoitteeksi 7 500 uuden korkotukivuokra-asunnon rakentaminen. Valiokunnan saamista asiantuntijalausunnoissa on esitetty epäilyjä tavoitteen toteutumisesta. Lainahakemuksen jättäneet rakennuttajat ovat varautuneet aravalainoitukseen, ja näin nopea muutos hankkeiden rahoitusjärjestelyihin saattaa olla vaikea toteuttaa.

Vuokra-asuntojen korkotukilainojen korkotuen maksuaika on 10 vuotta yleishyödyllisille yhteisöille ja 8 vuotta muille rakennuttajille. Valiokunnassa on keskusteltu siitä, säilyvätkö asunnot vuokra-asuntoina korkotuen päättymisen jälkeenkin ja mikä on vuokrien kehitys korkotuen päätyttyä. Valiokunnan mielestä on kuitenkin vaikea ennakoita, miten asuntomarkkinat toimivat 8—10 vuoden kuluttua. Toisaalta niillä vuokratulojen omistajilla, jotka haluavat säilyttää asunnot vuokra-asuntoina, on mahdollisuus kerätä korkotuen maksuaikana varoja, joilla voidaan tasata lainanhoitokuluja korko-

tuen päätyttyä. Näin ollen on myös mahdollista, että korkotukivuokra-asunnot säilyvät vuokra-asuntoina.

Valiokunta korostaakin sitä, että asuntopoliitikassa on kiinnitettävä riittävästi huomiota vuokra-asuntojen saatavuuteen. Saadun selvityksen mukaan etenkin nuorten arvostuksissa on tapahtunut muutosta siihen suuntaan, ettei omistusasunnon hankintaa aseteta enää asumisen ensisijaiseksi tavoitteeksi.

Asiaa käsitellessään valiokunta on vielä kiinnittänyt huomiota valtion tulo- ja menoarvion laskentaperusteisiin asuntorahoituksessa. Tällä hetkellä käytäntönä on, että korkotukilainavaltuudet budjetoidaan vuosittain, kun taas siirto asuntorahastoon aravalainavaltuuksien osalta budjetoidaan yhdellä kertaa koko laina-ajalta. Valiokunta ei pidä tätä käytäntöä hyvänä.

Valiokunta edellyttääkin, että hallitus ryhtyy valmistelemaan budjetointikäytännön muuttamista siten, että aravalainoituksen ja korkotukilainoituksen laskentaperusteet olisivat toisiaan vastaat.

Edellä esitetyn perusteella valiokunta ehdottaa kunnioittaen,

että lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomana.

Helsingissä 27 päivänä marraskuuta 1992

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Seppänen, varapuheenjohtaja Vanhanen, jäsenet Aula, Biau-

det, Hautala, Jääskeläinen, Karhunen, Kautto, Markkula, J. Roos, Särkijärvi ja Virrankoski sekä varajäsenet Jokiniemi ja A. Ojala.

Vastalause

Vuokra-asuntolainojen korkotukiehtoja koskeva lakimuutos liittyy valtioneuvoston 14.10.1992 tekemään julkista taloutta koskevaan säästöpäätökseen. Sen mukaisesti vuosina 1993—95 siirretään 4 500 asuntoa toteutettavaksi korkotukilainoituksella. Tavoitteen toteuttamiseksi hallitus esittää parannettavaksi korkotukiasuntojen lainoitusehtoja.

Lakiesitykseen sisältyvät parannukset lainoitusehtoihin ovat pääosin oikeita, mutta ne eivät johda korkotukiasuntojen tuotantomäärien nousuun. Vuodelta 1992 toteutumatta jääneiden ja vuodelle 1993 tavoitteeksi asetettujen korkotukiasuntojen yhteismäärä on yli 12 000. Tämän tuotantomäärän toteuttaminen edellyttäisi luotolaitoksilta noin neljän miljardin markan pa-

nostusta korkotukiasuntoihin. Rahoitus olisi löydettävä kotimaan luottomarkkinoilta, koska valtionvastuun seurauksena valuuttaluottoja ei voitaisi hyväksyä enää korkotukilainoituksen piiriin kurssiriskien vuoksi. On täysin selvää, että pankkien ollessa erittäin suurissa vaikeuksissa korkotukiasuntoihin ei löydy rahaa kohtuullisella korolla parannetuillakaan korkotuen ehdoilla. Tilannetta pahentaa se, ettei hallitus ole päätöksiä tehdessään neuvotellut lainoituksen varmistamisesta pankkien kanssa, vaikka juuri nyt, pankkien saadessa yhteiskunnan tukea, hallituksen pitäisi edellyttää sitoumuksia myös pankeilta.

Lopputuloksena on, että korkotukiasuntoja ei synny. Kun vapaarahoitteinen tuotanto on minimissään ja aravavuokra-asuntolainoitusta vähennetään, asuntojen uustuotanto jää ensi vuonna todella alhaiseksi. Rakennusala joutuu entistä suurempiin vaikeuksiin. Työttömyys kasvaa entisestään.

Ongelmana on lisäksi se, että vuoden 1993 asuntomäärärahoja koskevat lainahakemukset on jätetty kuntiin jo syyskuussa 1992. Lainanhakijoilla ei ole ollut tietoa lainoitusehtojen muuttamisesta. Hakijoiden hankkeiden toteuttamista ja kohteissa toteutuvia asumiskustannuksia koskevat suunnitelmat ja laskelmat ovat perustuneet voimassa olevan lain perusteella määräytyviin ehtoihin. Aravavuokralolainahakemuksen tehneiden tulisi nyt muuttaa hankkeensa korkotukiasunnoiksi, jotta hallituksen määrittelemät uudet tuotantomäärät toteutuisivat. Näin ei tule tapahtumaan.

Käsittelyssä oleva hallituksen esitys sekä muut vuoden 1993 budjettiin liittyvät lakimuutokset osoittavat hallituksen asuntopoliittiseksi linjaksi sen, että julkisen varojen säästämisen nimissä halutaan entistä enemmän antaa valtaa markkinavoimille ja pankeille. Tämä ei alkuunkaan vastaa taloudellisen tilanteemme edellyttämää asuntopoliittikkaa. Hallituksen pyrkimykset ovat ristiriidassa kriisissä olevan pankkisektorin mahdollisuuksien kanssa. Ilmeisesti hallitus pyrkiikin vain pääsemään eroon yhteiskunnan tuesta asuntotuotantoon siirtäessään painopistettä korkotukiasuntoihin. Kun korkotukiasuntoja ei käynnisty, ei tarvita myöskään yhteiskunnan tukea.

Yritys siirtyä laajemmassa mitassa korkotuetuun asuntotuotantoon ja samanaikainen aravavuokralainoituksen alasajo on iso asuntopoliittikan linjan muutos. Hallituksen valitsema asuntopoliittikka ei vastaa sitä linjaa, mikä päätettiin eduskunnassa asuntorahaston perustamisen ja yhtenäislainajärjestelmän hyväksymisen yhteydessä. Korkotukiasunnot ovat tähän asti täydentäneet muuta asuntotuotantoa. Nyt hallitus aikoo korvata aravavuokratuotannon korkotukiasunnoilla. Näin ollaan tekemässä, vaikka toistaiseksi ei ole pystytty todistamaan korkotuen edullisuutta aravalainoitukseen verrattuna. Ainakin ensimmäisinä vuosina korkotukilainoitukseen menee valtion tukea enemmän kuin aravalainoitukseen.

Täysin epäselvää on lisäksi se, mitä korkotuella rakennetuille vuokra-asunnoille ja vuokralaisille käy kymmenen vuoden kuluttua käytörajoitusajan ja valtionvastuiden päätyttyä. Asuntojen säilymisestä vuokra-asuntokäytössä ei ole mitään varmuutta.

Vuokrataso ja asukkaiden valinta määräytyvät korkotukiasunnoissa markkinoiden ehdoilla, joten sosiaalista tarveharkintaa ei voi käyttää kuten arava-asuntojen asukasvalinnoissa. Näin korkotukena jaettava tuki valuu sellaisillekin, jotka eivät ole yhteiskunnan tuen tarpeessa.

Hallituksen valitsema asuntopoliittikan linja johtaa asuntotuotannon lähes täydelliseen pysähtymiseen. Pidämme hallituksen valitsemaa linjaa erityisesti tässä suhdannetilanteessa erittäin huonona. Aravavuokra-asuntotuotanto olisi täytynyt pitää mahdollisimman korkeana myös ensi vuonna. Korkotukiasuntojen laajemmasta tuotantotavoitteesta olisi täytynyt luopua jo tämänvuotisten kokemusten perusteella.

Edellä olevan perusteella esitämme eduskunnan hyväksyttäväksi toivomuksen,

että yhteiskunnan tukeman asuntotuotannon painopistettä ei siirretä aravavuokra-asunnoista korkotuetuihin asuntoihin ja että vuokra-asuntojen saatavuuden ja työllisyyden parantamiseksi arava-asuntotuotanto pidetään mahdollisimman korkeana myös vuonna 1993.

Helsingissä 27 päivänä marraskuuta 1992

Tarja Kautto
Arja Ojala

Jukka Roos
Heidi Hautala

Esko Seppänen

