

**Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 14 hallituksen esityksestä
aravalainoituksen rinnalle kehitettävästä korkotukilainsäädännöstä**

Eduskunta on 19 päivänä lokakuuta 1993 lähettänyt ympäristövaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 209.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina kanslia-päällikkö Lauri Tarasti, ylijohtaja Jouni J. Särkijärvi, neuvotteleva virkamies Hannu Hirvonen, ylitarkastaja Jouko Narikka ja erikoissuunnittelija Kari Matikainen ympäristöministeriöstä, ylitarkastaja Pekka Pelkonen valtiovarainministeriöstä, pääjohtaja Olavi Syrjänen asuntohallituksesta, yksikönjohtaja Marja-Liisa Taipale valtiokonttorista, ylitarkastaja Jaakko Ellisääri sosiaali- ja terveysministeriöstä, erityisasiantuntija Ulla-Maija Laiho Suomen Kuntaliitosta, toimitusjohtaja Olavi Louko Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistosta, edustaen myös Asuntorakennuttajayhdistystä sen hallituksen puheenjohtajana, osastopäällikkö Kaija Erjanti Suomen Pankkiyhdistyksestä, ympäristösihteeri Markku Wallin Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestöstä, järjestösihteeri Pentti Naulapää Vuokralaisten Keskusliitosta, toimitusjohtaja Esko Komonen ja toimitusjohtaja Eero Saastamoinen Suomen Kiinteistöliiton aravajaoston asumisoikeusasuntotyöryhmästä, rahhoitusjohtaja Erkki Hätönen ja projektipäällikkö Markku Köykkä Postipankista, toimitusjohtaja Veijo Lehto YH-Rakennuttajakeskuksesta, varatoimitusjohtaja Pentti Järvinen Keskus-Sato Oy:stä, toimitusjohtaja Kalervo Haverinen Suomen opiskelija-asunnot Oy:stä, kiinteistöjohtaja Risto Soininen Osuuskunta — VVO:sta ja tutkija Anneli Juntto. Lisäksi Rakennusliitto on ilmoittanut yhtyvän SAK ry:n lausuntoon.

Hallituksen esityksen tarkoituksena on laajentaa ja tehostaa asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten myönnettävää korkotukilainoitusta siten, että valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa voitaisiin rahoittaa tasaveroisesti korkotukilainoilla ja valtion asuntorahaston varoista myönnettävillä aravalainoilla. Esitys liittyy hallituksen kannanottoon 31 päivänä maaliskuuta 1993 tavoitteista ja keinoista työllisyyden parantamiseksi sekä valtion talouskehityksen turvaamiseksi.

Esityksessä ehdotetaan vuokra-asuntoja kos-

kevan korkotukijärjestelmän parantamista siten, että nykyisen 8—10 vuoden korkotukijärjestelmän rinnalle kehitetään pitkäaikainen 16—18 vuoden mittainen korkotukijärjestelmä. Uutta korkotukilainaa voitaisiin myöntää lähinnä kunnille ja muille aravalainan saantiin kelpoisille yhteisöille. Uusia korkotukilainoja koskevaksi asuntojen käyttörajoitusajaksi samoin kuin valtion takausajaksi ehdotetaan 20 vuotta.

Omistusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparannusta varten ehdotetaan säädettäväksi uusi korkotukilaki, jonka nojalla yksityishenkilöille voitaisiin myöntää korkotukilainoja vastaaviin tarkoituksiin kuin omistusasuntolainoja myönnetään valtion asuntorahaston varoista.

Rakennettavaan, uustuotannosta hankittavaan tai perusparannettavaan korkotukikohteeseen liittyisi aravalainoitusta vastaava hinta- ja laatuohjaus.

Asuntorahasto hyväksyisi vuokra-asuntolainat sekä asumisoikeustalolainat ja kunta hyväksyisi omistusasuntolainat korkotukilainoiksi. Valtiokonttori maksaisi korkotuen lainan myöntäjälle.

Vuokra-asuntoja koskeva uudistus on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1994 alusta ja omistusasuntolainojen korkotukea sekä asumisoikeustalolainojen korkotukea koskevat uudet lait vuoden 1995 alusta.

Esitys liittyy valtion vuoden 1994 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Valiokunnan kannanotot

Yleisperustelut

Valiokunnan mielestä on tarkoituksenmukaista laajentaa ja tehostaa asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten myönnettävää korkotukilainoitusta siten kuin hallitus esittää. Korkotuen avulla on jo yli 10 vuoden ajan saatu uusia vuokra-asuntoja vapaille vuokra-asuntomarkkinoille. Nyt kun valtion velanottomahdollisuudet ovat rajoitetut, on eri-

tyisen tärkeää saada yksityistä pääomaa valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Esityksen mukaan vuokra-asuntoja koskeva korkotukijärjestelmää parannetaan siten, että nykyisen enintään 8—10 vuoden korkotukijärjestelmän rinnalle kehitetään pitkäaikainen 16—18 vuoden mittainen korkotukijärjestelmä. Kun on kyse tällaisesta pitempiaikaisesta lainoituksesta, valtioneuvosto voisi antaa tarkempia määräyksiä myös asukkaiden valintaperusteista.

Pitkäaikainen korkotuki, johon liittyy 20 vuoden käyttörajoitus aika sekä tuen kohdentaminen, vastaa sosiaaliselle asuntotuotannolle asetettuja tavoitteita. Siksi

valiokunta edellyttää hallituksen huolehtivan siitä, että vuokra-asuntojen korkotukilainoituksessa painopiste asetetaan pitkäaikaiseen korkotukeen.

Tarkemmat määräykset vuokra-asuntojen korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainojen vähimmäislaina-ajasta ja yleisistä ehdoista antaa ehdotuksen mukaan valtioneuvosto.

Valiokunta edellyttää hallituksen huolehtivan siitä, että lain nojalla annettavaan valtioneuvoston päätökseen otetaan säännökset korkotukilainan lyhentämisestä koko korkotuen maksamisen ajalta.

Edelleen valiokunta katsoo, että valtioneuvoston päätöksessä olisi säädettävä myös korkohyvityksen tarkistamisesta laina-aikana lainansaajan koron muututtuessa. Näin luotaisiin taakeita sille, ettei korkotuen vuosittainen määrä ylitä aravalainojen tuen määrää.

Yksityiskohtaiset perustelut

1. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

1 §. Pykälän 1 momentissa määriteltäisiin lainanmyöntäjiksi talletuspankki, luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Määritellyä on muutettu voimassa olevasta laista, jossa käytetään yleistermiä ”julkisen valvonnan alainen luottolaitos”. Lain 9, 9 a ja 13 §:ssä puhutaan edelleen luottolaitoksesta, vaikka niissä tulisi yhtä lailla puhua talletuspankista, vakuutusyhtiöstä ja eläkelaitoksesta. Jotta kaikkia

edellä mainittuja säännöksiä ei tarvitsisi muuttaa, ehdottaa valiokunta 1 §:n 3 momenttiin otettavaksi asiaa koskevan yleissäännöksen.

2 §. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan rajoitettavaksi korkotukilainan myöntämistä vuokra-asuntojen hankintaan, jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön käyttöön. Korkotukilainan myöntämisen ehtona olisi, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua ottaen huomioon asunnontarve pitemmällä aikavälillä ja että asunnon hankkiminen olisi kustannuksiltaan edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon hankkiminen.

Uuden 2 momentin tarkoituksena on estää rakennusliikkeiden omistamien asuntojen myynti niille itselleen. Ehdotetussa muodossaan momentti kuitenkin estäisi myös kuntia hankkimasta asuntoja laajemmin. Näin ollen ei olisi enää mahdollista lievittää esimerkiksi nuorten asunnontarvetta hankkimalla asuntoja kohtuuhintaisiksi pysyviksi vuokra-asunnoiksi. Siksi valiokunta ehdottaa momenttia muutettavaksi niin, että asuntojen rakentamistarvetta koskeva rajoitus ei koskisi kuntia tai niiden tosiasiallisesti omistamia yhtiöitä.

2. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta

6 §. Pykälän mukaan valtioneuvosto päättää korkotukilainan vähimmäislaina-ajasta. Saamansa selvityksen perusteella valiokunta katsoo, että valtioneuvoston tulisi voida antaa määräyksiä myös lainan yleisistä ehdoista, muun muassa korkotukilainoissa sovellettavista lyhennysmaleista. Tämän mahdollistamiseksi valiokunta ehdottaa pykälään lisättäväksi korkotukilainan yleisiä ehtoja koskevan valtuutuksen.

3. Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta

1 §. Pykälän 1 momentin luettelosta on erehdyksessä jäänyt pois maininta kunnasta. Valiokunta ehdottaa sen lisättäväksi momenttiin.

Valiokunta ehdottaa kunnioittaen,

että 4. lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomana, ja

että 1. 2. ja 3. lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvina:

1.

Laki**vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/80)

14 § ja

muutetaan 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentin johdantokappale sekä 1 ja 2 kohta, 3 §:n 1 momentti, 4, 6 ja 7 §, 8 §:n 1 momentti, 9 §:n 1 ja 3 momentti, 10 §, 12 §:n 1 momentti sekä 13 ja 15 §, sellaisina kuin niistä ovat 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohta, 3 §:n 1 momentti ja 7 § 18 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (62/85), 4 ja 6 § 20 päivänä joulukuuta 1991 annetussa laissa (1657/91), 9 §:n 1 ja 3 momentti 23 päivänä joulukuuta 1992 annetussa laissa (1483/92) sekä 10 § ja 12 §:n 1 momentti 20 päivänä heinäkuuta 1992 annetussa laissa (661/92), sekä

lisätään 1 §:ään uusi 3 momentti ja 2 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

1 §

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

— — — — —
Mitä tässä laissa säädetään luottolaitoksen myöntämästä lainasta, sovelletaan myös talletuspankin, vakuutusyhtiön tai eläkelaitoksen myöntämään lainaan.

2 §

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

— — — — —
Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asuntokäyttöön, korkotukilainaa voidaan myöntää vain edellyttäen:

1) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunta tai kunnan tosiasiallisesti omistama yhtiö; ja

2) että asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

3, 4, 6—10, 12, 13 ja 15 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

2.

Laki**omistusasuntolainojen korkotuesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1—5 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 §

Korkotukilainan ehdot

nanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, jota lainanmyöntäjä yleisesti kulloinkin soveltaa samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin.

Valtioneuvosto voi päättää korkotukilainan vähimmäislaina-ajasta ja yleisistä ehdoista. Lai-

7—16 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

3.

Laki**asumisoikeustalolainojen korkotuesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea talletuspankin, luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen *tai kunnan* (lainanmyöntäjän) myöntämistä lainoista asumisoikeusasunnoista

annetun lain (650/90) 1 §:ssä tarkoitettua asumisoikeustaloa varten. Lainoja nimitetään tässä laissa korkotukilainoiksi.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

2—17 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Helsingissä 25 päivänä marraskuuta 1993

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Seppänen, varapuheenjohtaja Vanhanen, jäsenet Hautala, Ihamäki, Jääskeläinen, Karhunen, Kautto,

Kuuskoski, Myller, Rask, J. Roos, Takala, Virrankoski ja Vuorensola sekä varajäsen Toivonen.

Vastalauseita**I**

Mielestäni hallituksen esitykseen n:o 209 sisältyvät lakiehdotukset korkotukilainsäädännöksi olisi pitänyt hylätä. Perusteluiksi esitän seuraavaa:

Rakentamisen romahdus

Suomen rakennustoiminnassa on tapahtunut ja tapahtumassa rajuja muutoksia. Koko alaa ollaan ajamassa alas.

Vuosikymmeniä jatkuneen kohtuullisen inflaation jälkeen maassa siirryttiin uudenlaiseen rahapolitiikkaan, jolle oli tunnusomaista deflaatio. Se tuhosi markkinatalouden joustavan kehityksen. Hallitusten ja Suomen Pankin rahapolitiiset linjaukset olivat vääriä, ja Suomea ruvettiin

muun muassa ns. EMU-kriteereiden avulla pannaan aivan liian nopealla vauhdilla "eurokuntoon".

Sen seurauksena Suomessa tuli käyttöön korkein reaalikorko vuosikymmeniin, ja sillä on ollut tuhoisia vaikutuksia rakentamiseen ja muuhun investointitoimintaan.

Poliittisen paradigman muutos liittyi ajankohtaan, jolloin "yleisö" yksityisen sektorin yritysten johdolla oli velkaantuneempi kuin koskaan.

Kansalaisten tuloja ruvettiin tietoisesti deflaamaan tilanteessa, jossa BKT aleni (ja palkansaajien ostovoima pieneni viidenneksen) mutta velkojen nimellisarvot jäivät ennalleen. Aina ne eivät jääneet edes ennalleen: tuontirahavelkojen

nimellisarvo nousi kymmeniä prosentteja väärästä rahapolitiikasta johtuneiden pakkodevalvaatioiden seurauksena.

Kiinteistöjen substanssiarvojen romahdus toi sitten mukanaan vakuuksien arvojen romahduksen ja konkurssit. Kiinteistöalan kasinopeli suurilla arvonnousu- mutta alimitoitetuilla tuotto-odotusvaatimuksilla ei ole ollut korjattavissa deflaatio-oloissa.

Samaan aikaan, kun ala romahti, markkinat ovat vääristyneet ja vinoutuneet. Siihen on vaikuttanut muun muassa pankkituki.

Julkisin varoin on pelastettu suuria rakennus-yhtiöitä riippumatta siitä, ovatko ne olleet kilpailukykyisiä, kun taas pieniä elinvoimaisia yhtiöitä on pantu konkurssiin vakuuksien puutteen ja muiden rahoitusongelmien takia.

Suuryhtiöt eivät siitä huolimatta tule toimeen omillaan, vaan ne pyytävät — ja saavat — valtion tukea myös varsinaiseen rakennustoimintaan.

Ympäristövaliokunnan kuulemisissa asian-tuntijat eivät ole esittäneet juuri lainkaan markkinavetoisia ratkaisuja rakentamisen käynnistämiseksi, vaan tässä tilanteessa ala on täysin riippuvainen valtiovallan toimenpiteistä.

Näin porvarihallitus on tuhonnut rakennus-toiminnassa markkinatalouden perusteet.

Niin on käynyt myös rakentamiseen läheisesti liittyvässä rahoitussektorissa.

Rakentamisen suhdanne

Rakennusallalla on tiettyjä megatrendejä, joiden perusteella tuotannon tason voidaan odottaa olevan aikaisempaa alemmalla tasolla koko 1990-luvun ajan.

Kun kasinotalousvuonna 1989 Suomessa rakennettiin kokonaista 62 miljoonaa kuutiometriä, tänä ja ensi vuonna rakennetaan vain 17—18 miljoonaa kuutiometriä. Vuosikymmenen loppupuolellakaan rakentamisen volyymi ei nouse yli 25—30 miljoonan kuutiometrin.

Rakentamisen väheneminen liittyy siihen, että Suomessa on tyhjänä valtaisa määrä valmista tilaa mitä erilaisimpiin käyttötarkoituksiin ja että uuden tilan tarve ei kasva ennen kuin vanha tila on nykyistä suuremmassa määrin tehokäytössä.

Rakennusalan eri lohkoilla tilanne on erilainen.

Liike- ja toimitilaa on vielä kauan yllin kyllin, teollisuudessa on kapasiteetin alikäyttöä (eikä

uusia investointeja sen takia liene piakkoin käynnistymässä huolimatta siitä, että vienti vetää ennätyksellisesti), kaupallinen palveluvarustus sosiaali- ja vapaa-ajan toimintoja varten on valmiina pitkäksi aikaa mitä erilaisimpiin käyttötarkoituksiin ja julkista tilaa on — valtion uusien vuokranlaskuperusteiden johdosta — vapautumassa muihin tarkoituksiin enemmän kuin valtion velkaantumisesta johtuen esiintyy tarvetta käynnistää merkittäviä uusia rakennuskoh-teita.

Näistä syistä johtuen maassa on kaiken alikäytössä huomattava määrä rakentamisen kaikinlaisia resursseja, eikä niitä ole mahdollista saada asunto- tai muulla erityispolitiikalla käyttöön ilman talouspolitiikan muutosta. Ympäristöministeriön hyväksymällä nykyisellä talouspolitiikalla rakentamisen lama jatkuu vuorenvarmasti.

Jos halutaan käynnistää rakennustoimintaa, etusijalle on asetettava asuntojen rakentamiseen, maa- ja vesirakentamiseen, korjaamiseen ja perusrakennukseen sekä rakennusvientiin liittyvät projektit. Niillä rakentamisen lohkoilla on eniten todelliseen tarpeeseen liittyvää kysyntää.

Hallituksen toimenpiteissä ei kuitenkaan näy merkkejä rakentamisen kestävä perustan varmistamisesta.

Leikkaustoimenpiteet kohdistuvat ankarimmin sosiaaliperusteiseen vuokra-asuntotuotantoon, vaikka rakenteellisesti juuri tällaisten vuokra-asuntojen kanta on Suomessa Euroopan alhaisimpia.

Rakentamisen rahoitukseen liittyviä trendejä, joilla on vaikutusta alan lamaan, ovat muun muassa sellaiset hallituksen politiikasta johdettavat näköalat, että verotuksen korkovähennys poistuu ja sen tilalle on tulossa pysyvä reaalkor-ko, vuokrasäännöstely poistuu ja sen johdosta vuokrat ennen pitkää kohoavat, vuokranantajia suositaan pääomatulojen lievällä lähdeverotuksella ja valtion asumistuki vähenee mutta kuntien toimeentulotuen tarve kasvaa.

Suomessa on jatkuvassa "asuntojonossa" runsaat 100 000 nuorta, minkä lisäksi erilaiset kunnallisten asuntojen poikkileikkaustilastot kertovat, että asuntojen tarve on lähes ennätyksellisen suuri. Sen lisäksi on uustuotannolla korvattava vuosittain noin 13 000 asunnon poistuma.

Valiokunnan käsittelemät lakiesitykset (HE 177 ja HE 209) ovat puitelakeja, joiden toimivuus riippuu asianomaisista asetuksista, valtioneuvoston päätöksistä, ministeriön ja asuntora-

haston päätöksistä sekä eduskunnan hallituspuolueiden edustajien hyväksymästä budjetista. Yleisesti tällainen päätöksenteon hajauttaminen, johon vielä liittyy kuntien mahdollisuus entistä paremmin vaikuttaa omien rakennuskohteidensa käynnistymiseen, johtaa tempoilevaan asuntopolitiikkaan.

On mahdollista esittää eräitä yleistyksiä siitä, mitä lait tuovat tullessaan.

Keskeinen asia on, että nykyoloissa erotetaan toisistaan valtion tukema asuntotuotanto (mihin sisältyy korkotuen painottaminen) sekä sosiaalisiin perustein tuettu asuntotuotanto (missä tulo-rajoiden ja hinta/laatu-suhteen valvominen ovat aravajärjestelmän tunnusomaisia piirteitä).

Asuminen

Valtion toimenpitein voidaan ennen muuta edistää asuntorakennustoimintaa.

Nykyisillä markkinoilla ei ole paljon kysyntää ns. kovan rahan asunnoille, eivätkä rakennusyritykset ole käynnistämässä markkinavetoisia kohteita. Sitä paitsi vapailla markkinoilla ei edes ole tässä lamasuhdanteessa sopivia asuntorahoitusmuotoja; markkinat huutavat korkotuen muodossa valtiovaltaa apuun.

Valtiovalta omasta puolestaan on siirtynyt tuottamaan erilaisia synteettisiä ja keinotekoisia apujärjestelmiä sen johdosta, että rakentamisen rahat halutaan siirtää valtion budjetin ulkopuolelle.

Valtion velkaantumiskehitystä halutaan hidastaa luomalla järjestelmiä, joiden avulla ne samat rahat, jotka ennen oli merkitty budjettiin, voidaan tulevaisuudessa pitää teknisesti budjetin ulkopuolella.

Esimerkiksi budjettisiirto asuntorahastoon on vuoden 1994 budjetissa jätetty kokonaan pois, kun tähän saakka vastaavaan siirtoon sisältyvä alikorkoisuussubventio vaadittiin tehtäväksi koko laina-ajan osalta ja oli siis kunkin asianomaisen vuoden osalta ylimitoitettu. Budjettisiirtoa ei tehtäne lähivuosinakaan.

Sillä tavalla asuntorahaston toimintaa vaikeutetaan kohtuuttomasti: jos subventointiosuutta ei siirretä asuntorahastoon valtion budjetin kautta, rahasto joutuu tulemaan toimeen vain sillä rahalla, jota se saa koroista ja kuoletuksista sekä lainanotolla. Sillä tavalla valtion lainanotto jatkuu, vaikka teknisesti se tapahtuu budjetin ulkopuolella.

Sen lisäksi ollaan lainsäädännön avulla luomassa erityinen vanhojen lainojen edelleen-

myyntijärjestelmä, jonka avulla syödään asuntorahaston tulevien vuosien reursseja: vanhaa lainakantaa arvopaperistetaan jopa 9 miljardin markan arvoon saakka. Sitä kautta saatavat rahat ovat pois tulevien vuosien tulovirrasta, ja on vaara, että tulevaisuudessa asuntorahaston resurssit heikkenevät edelleen.

Jos niin tapahtuu, aravajärjestelmä kuoletuu.

Se näyttää olevan istuvan hallituksen poliittinen päämäärä, ja hallitus näyttää haluavan käyttää julkisen vallan voimavaroja erilaisiin korkotukijärjestelmiin.

Ne ovat käytännössä uusia pankkituen muotoja, joita perustellaan budjettirajoituksella: valtion budjetista halutaan hävittää näkymättömiin tietty pääomaerä eli valtion varoista tapahtuva aravajärjestelmän pääomittaminen. Budjetissa saa näkyä vain viime kädessä pankeille ohjattava korkotukiosuus mutta ei vastaavaa pääomaerää.

Se vastaa pankkien intressejä: pankit haluavat luopua kaikista ns. sosiaalisista luotoista. Samaa aikaan ne maksavat jopa vain nollakorkoa käyttelytilien säästöistä, joita vastaavat luotot ne myyvät markkinahintaan ulos.

Käytännössä inflaatioon suhteutettu aravatuiki ja korkotasoon suhteutettu prosenttiperusteinen korkotuki ovat epäsynkronissa keskenään, ja Suomessa vuonna 1993 (ja 1994) se hyödyttää eniten korkotukirakentamista aravatuotannon kustannuksella.

Hallitus on korkotuen muodossa vienyt resurssit aravatuotannon kehittämiseltä. Esimerkiksi vuokra-aravien rakentaminen romahtaa vuodessa kolmannekseen entisestä.

Lyhytaikainen korkotuki

Sairain järjestelmä on lyhytaikainen korkotukilainoitus, jonka varaan hallitus on rakentanut vuoden 1993 asuntopolitiikkansa.

Järjestelmä suosii riskitöntä keinottelua, ei pidä sisällään kilpailua (jos rakennusliike rakentaa itselleen), ei turvaa vuokra-asuntojen säilymistä vuokra-asuntoina 10 vuoden kuluttua, ei pidä sisällään tulo-rajajoja (niin kuin aravajärjestelmä) eikä tarjota ostajille tuen myöntäjän laatutaseturvaa (niin kuin aravajärjestelmä).

Näitä asuntoja rakennetaan jopa kaupunkien parhaille paikoille siksi, että valtio saattaa maksaa koko koron omistajan puolesta ja että 10 vuoden kuluttua omistaja voi myydä kohteen vapailla markkinoilla markkinahintaan; hyvillä paikoilla markkinahinta on korkein.

Ympäristövaliokunnalle on esitetty, että valtion rahoittaman keinottelubuumin seurauksena neliömetrihinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla jopa 2 000 markkaa neliöltä ja että tällä tavalla tuotettujen asuntojen neliömetrihintana on jopa 700 markkaa korkeampi kuin vastaavien arava-asuntojen. Lainoitettavat kustannukset pitävät sisänsään ylihintaa.

Tällä tavalla valtion tuki ohjautuu sellaisiin tarkoituksiin, joita aravajärjestelmän avulla on nimenomaan haluttu välttää: tuesta hyötyvät myös ne jotka eivät sitä välttämättä tarvitse. Tuen sosiaalinen tarveharkinta on poistunut ja hinta-laatu-suhteen valvonnassa on siirrytty merkittävään "informaatio-ohjaukseen". Vastava menettely on epäonnistunut muun muassa Norjassa.

Myöskään uusi pitkäaikainen korkotukijärjestelmä ei takaa sitä, että vuokra-asunnot säilyvät vajaan 20 vuoden korkotukijakson jälkeen vuokra-asuntokäytössä.

Kaiken kaikkiaan korkotukirahat syövät valtion resurssit, mikä johtaa siihen, että sosiaalisesti oikeudenmukaisen aravatuotannon (ja asumisoikeusasuntojen) osuus vähenee ja vuokra-aravien kilpailuasema vuokramarkkinoilla heikenee romahdusmaisesti. Ne, jotka tarvitsevat eniten tukea, joutuvat maksamaan kalleimpia vuokria.

Mitä suurempi on korkotuki, sitä pienempi voi olla käyttövastikkeessa perittävä pääomameno, ja ylimitoitettun korkotuen johdosta — ilman tuloeroja myönnetty — korkotukivuokra-asunnot ovat markkinoilla ylivoimaisen edullisia aravavuokra-asuntoihin verrattuna. Se aiheuttaa lähiaikoina kestävämmän tilanteen

valtiolle aravavuokra-asuntojen menettäessä vuokralaisensa — ja korjausrahoituksensa.

Tällainen tilanne johtuu siitä, että aravajärjestelmässä on siirrytty ns. yhtenäislainoitukseen. Sen perusteella markkinakorkojen lasku ei vaikuta vuokriin. Vastaava hyöty menee valtiolle. Sen sijasta, että vuokrat alenisivat, luottojen takaisinmaksuajat lyhenevät, ja sen maksavat vuokralaiset, jotka eivät hyödy pääomamaksuista samalla tavalla kuin valtio ja omistaja.

Näin aravavuokra-asunnoissa on jopa kalliimpia vuokria kuin vapailla markkinoilla nykyaikaisista korkotukivuokra-asunnoista puhumattakaan, ja sillä on rajua kielteisiä vaikutuksia koko systeemiin: vuokrien pääomaosuuden korkeudesta johtuen aravavuokrissa ei voida periä rahaa talojen korjauksiin, koska vuokralaisilla ei ole enää siihen varaa.

Korkotukilain 10 §:ää olisikin ollut muutettava niin, että korkotuettavissa vuokra-asunnoissa vuokrat määräytyisivät yhdenmukaisten perusteiden mukaan muiden valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien määräytymisperusteiden kanssa.

Kaiken kaikkiaan turvallisen ja vakiintuneen aravalainoituksen pitäisi olla ensisijainen valtion tuen muoto, ja korkotuen pitäisi olla vain sitä täydentävä tukimuoto.

Nyt on käymässä päinvastoin. Hallitus ajaa alas aravajärjestelmää keinotteluun ja epäoikeudenmukaiseen tuen kohtaanottoon perustuvan korkotukijärjestelmän hyväksi.

Siksi olisi ollut hylättävä hallituksen esitys n:o 209 sekä pitkäaikaisen että lyhytaikaisen korkotuen osalta.

Helsingissä 25 päivänä marraskuuta 1993

Esko Seppänen

II

Hallituksen esityksen mukaan aravalainajärjestelmän rinnalle ollaan luomassa 14 erilaista korkotukimuotoa. Tuen jakaminen eri tukimuotojen kautta vaikeuttaa tuen kohdentumisen vertailtavuutta. Hallituksen nyt muun muassa budjetin kautta esittämässä mallissa valtaosa tuesta ohjautuisi lyhytaikaiseen korkotukeen, joka asukasvalinnoissa ei noudattaisi minkäänlaista sosiaalista tarveharkintaa. Kun korot ovat

laskeneet, yhteiskunnan tuki kattaa omistajan kulut jopa yli sataprosenttisesti. Korkotuki valuu pankeille ja rakennusyhtiöille. Lyhytaikainen korkotuki suosii siten riskitöntä keinottelua ja on väliaikainen ratkaisu. Asunnot pysyvät vuokra-asuntokäytössä 10 vuotta, jonka jälkeen ne voidaan vapaasti myydä eniten tarjoavalle. Lyhytaikaisella korkotuella ei ole mitään asuntopoliittisia tavoitteita. Yhteiskunnan tehtävänä

ei voi olla veronmaksajien rahojen ohjaaminen rakennusyhtiöiden voitoiksi ja piilopankkitueksi. Asuntopolitiikan tehtävänä on oltava tasaisen asuntotuotannon aikaansaaminen rakentamalla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Tämä tapahtuu parhaiten kehittämällä asuntorahastoa budjetin ulkopuoliseksi rahastoksi ja korjaamalla yhtenäislainajärjestelmässä ilmenneet puutteet niin, että asumiskustannukset pysyvät koko laina-ajan kohtuullisina. Tältä pitkäjänteiseltä asuntopolitiikalta viedään kuitenkin pohja pois hallituksen harjoittamalla poukkoilevalla korkotukipolitiikalla.

Jotta sekavaan asuntopolitiikkaan saataisiin edes jonkinlaista loogisuutta, olisi valiokunnan tullut edellyttää korkotuen ehtojen muuttamista siten, että valtion korkotuen jälkeen asuntojen vuokrissa perittävät pääomamenot olisivat oikeassa suhteessa aravavuokra-asuntojen vuosimaksuihin ottaen huomioon asukasvalinnoissa edellytettävät valintakriteerit ja niihin liittyvä asukkaiden erilainen sosiaalisen tuen tarve.

Edelleen valiokunnan olisi tullut edellyttää, että vuokra-asuntojen korkotuesta luovutaan lyhytaikaisesta (10 vuoden) lainoituksesta ja että

myös korkotukikohteissa edellytetään lainansaajasta riippumatonta kilpailumenettelyä. Asukasvalinnassa on niin kauan, kuin niukkuutta ilmenee, noudatettava sosiaalista tarveharkintaa.

Tällä perusteella katsomme,

että valiokunnan mietintöön sisältyvän 1. lakiehdotuksen 7 ja 10 § olisi tullut hyväksyä näin kuuluvina:

7 §

Korkohyvitystä maksetaan (*poist.*) 20 lainavuodelta.

(2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

10 §

Asuntoa, jonka hankkimista, rakentamista tai peruskorjaamista varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona. (*Poist.*) Tämä velvoite päättyy 20 vuoden kuluttua mainitusta ajankohdasta lukien.

Valtioneuvosto (*poist.*) antaa tarkempia määräyksiä asukkaiden valintaperusteista (*poist.*)

Helsingissä 25 päivänä marraskuuta 1993

Tarja Kautto
Riitta Myller

Maija Rask
Jukka Roos

III

Asuntopolitiikka on nykyisen hallituksen ehdoton katvealue. Sillä tehdään valtiontalouden alijäämään vedoten lyhytnäköisiä ja sekavia ratkaisuja. Hallituksen esityksen mukaan aravalainajärjestelmän rinnalle ollaan luomassa 14 erilaista korkotukimuotoa. Tukimuotojen suuri määrä tekee mahdottomaksi vertailla niiden kohdentumista. Asunnonhankkijan kuluttajansuoja on jatkuvasti muuttuvassa tukiviidakossa olematon.

Hallituksen asuntorahoituksen huomiotaheittävin oikku on lyhytaikainen 10 vuoden korkotuki. Kun korot nyt ovat laskeneet, on alkuvuosina 8 %:n suuruinen korkotuki tässä tukimuodossa jopa suurempi kuin rahamarkkinoilta saatavan rakentamislainan korko. Lyhytaikaista korkotukea myönnetään kaikille yhteisöille. Rakennusliikkeet voivat tuottaa asuntoja oman yhtiön omistukseen ilman urakkakilpailua. Ly-

hytaikainen korkotuki suosiikin riskitöntä keinottelua. Kiinteiden prosenttilukujen sijasta korkotuen määrän pitäisi olla tietty osuus lainan korosta.

Asukasvalinnoissa ei noudateta minkäänlaisia tarveharkintaa, vaikka valtion tuki on todella suuri. Kymmenen vuoden kuluttua omistaja saa myydä asunnot markkinahintaan. Asunnon ostaja puolestaan saattaa saada tukea vielä ASP-järjestelmän ja lainakorkojen verovähennysjärjestelmän sekä mahdollisesti myös asumistuen kautta. Koska mitään takeita ei ole siitä, että asunnot säilyvät 10 vuoden jälkeen vuokra-asuntoina, on tämä korkotukimuoto syytä laskea omistusasumisen tueksi.

Kun lyhytaikaisella korkotuella ei ole mitään asuntopoliittisia tavoitteita, siitä olisikin tullut luopua.

Vähimmäisvaatimuksena valiokunnan olisi tullut esittää, että tukea myönnetään vain kunnallisille ja yleishyödyllisille yhteisöille, koska niiden pyrkimyksenä on pysyvän vuokra-asuntokannan muodostaminen eikä keinottelu.

Asuntopolitiikan tarkoitus on pitää asuntotuotanto ja asuntojen hinnat suhdannevaihteluista huolimatta tasaisina rakentamalla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja.

Valtion asuntorakentamiseen ja asumiseen kohdistama tuki ei nykyisellään muodosta harkittua, selkeää ja oikeudenmukaista kokonaisuutta. Juuri lamatalouden oloissa olisi erittäin tärkeää arvioida uudestaan koko tukijärjestelmä. Nykyisellään se suosii täysin perusteettomasti hyvätuloisia, kun esim. lainakorkojen verovähennyksiin ei uskalleta puuttua.

Järjestelmän kokonaistarkastelua ovat esittäneet lukuisat valiokunnan kuulemat asiantuntijat. Valiokunnan edellyttämä asuntopoliittinen selonteko onkin mitä tarpeellisinkin.

Valtio on laiminlyönyt asuntorahaston ja sen varainhankinnan kehittämisen rahoitusmarkkinoiden radikaalisti muututtua. Asuntorahaston tulisi pyrkiä lisäämään valtion lainanoton ulkopuolista varainhankintaa.

Valtion korkotukea saisivat tarpeeksi pitkällä takaisinmaksuajalla kaikki rahaston tuen piiriin hyväksytyt lainat asunnon hallintamuotoon katsomatta. Tuen tulisi kohdistua erityisesti ensiasunnon hankintaan. Pitkäaikaisen lainoituksen piiriin tulisi hyväksyä myös viime vuosien asuntomarkkinoilla syyttään epäonnistuneiden ja ylivelkaantuneiden lainat.

Helsingissä 25 päivänä marraskuuta 1993

Heidi Hautala

