

**Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 3 hallituksen esityksestä
laiksi vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunta on 2 päivänä kesäkuuta 1992 lähettänyt valiokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 68.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina neuvotteleva virkamies Hannu Hirvonen ympäristöministeriöstä, johtaja Timo Heinonen asuntohallituksesta ja toimitusjohtaja Ben Grass Asuntorakennuttajayhdistyksestä.

Hallituksen esityksen tarkoituksena on lisätä vuokra-asuntosijoittajien kiinnostusta korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja peruskorjaukseen. Esityksessä ehdotetaan, että korkotuen avulla lainoitettavien vuokra-asuntojen käyttörajoitusaika lyhennettäisiin nykyisestä 15 vuodesta 10 vuoteen, jolloin rajoitusaika ja korkotuen maksuaika vastaisivat paremmin toisiaan. Muutos koskisi tämän vuoden alusta lukien korkotukilainoitettaviksi hyväksytyjä vuokra-asuntoja.

Lisäksi ehdotetaan korkotukijärjestelmän joustavoittamiseksi, että korkotukilainoilla lainoitettujen asunnot voitaisiin rajoitusaikana luovuttaa ilman korkotuen menettämisseuraamusta kunnalle tai muulle lain 2 §:n 1 momentissa tarkoitetulle yhteisölle. Hallitus on lisäksi toukuussa nostanut korkotukilainan enimmäismäärän nykyisestä 70 prosentista 80 prosenttiin hyväksyttävistä kustannuksista.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan heti kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saadun selvityksen perusteella valiokunta pitää lakiehdotusta tarpeellisena.

Tällä hetkellä korkotuen avulla lainoitettavien vuokra-asuntojen tuotanto on lähes pysähdyksissä. Vaikka mahdollisia lainavaroja on tehty lähes 4 000, alkuvuoden aikana on aloitettu kuitenkin vasta 68 asunnon rakentaminen. Valtion tulo- ja menoarviossa rakentamistavoitteena on 4 000 asuntoa. Syntynyt tilanne on seurausta yleisen korkotason noususta, korkotukilainojen ehtojen heikentymisestä sekä luottolaitosten korkotukilainoille vaatimista lisäva-

kuuksista. Näissä oloissa uustuotannon vuokrataso rakennuskustannusten alenemisesta huolimatta nousee niin korkeaksi, ettei korkotukiasunnoille ole kysyntää. Tilannetta on muuttanut myös se, että yksityinen vuokra-asuntotarjonta on samanaikaisesti lisääntynyt ja sen vuokrataso on asettunut korkotukiasuntoja matalammalle.

Vaikka käsiteltävänä olevalla lakiehdotuksella parannetaan korkotuetun vuokra-asuntotuotannon edellytyksiä, se tuskin kuitenkaan johtaa valiokunnan saaman selvityksen mukaan tulo- ja menoarviossa olevan rakentamistavoitteen täyttymiseen.

Valtion tukema asuntotuotantojärjestelmä onkin valiokunnan mielestä kokonaisuutena osoittautunut liian kankeaksi nykyisessä tilanteessa, jossa suhdanteet muuttuvat nopeasti. Koko järjestelmää tulee kehittää siten, että nykyistä joustavammin voitaisiin tehdä muutoksia tuen ohjautumiseen eri tuotantomuodoille tulo- ja menoarviossa määriteltyjen kokonaismenojen puitteissa.

Korkotukilainoitus on tarkoitettu tiettyä väliinputoajaryhmää varten. Se on edelleen perusteltua säilyttää aravatuotantoa täydentävänä järjestelmänä. Tätä tukee se, että korkotukilainoitus vähentää valtion lainanoton tarvetta verrattuna vastaavaan aravatuotantoon. Myös tämän järjestelmän ehtoja on kehitettävä sellaiseksi, että käytettävissä olevilla varoilla voidaan toteuttaa tuotantoa, jolla on kysyntää. Ensi vuoden tulo- ja menoarviota laadittaessa on siksi valiokunnan mielestä huolellisesti arvioitava myös korkotuetun vuokra-asuntotuotannon määrää.

Lakiehdotuksen eräänä tarkoituksena on käyttörajoitusajan lyhentäminen, jotta se vastaisi paremmin korkotuen maksuaikaa. Näihin jää edelleen ero, joka valiokunnan käsityksen mukaan tulee poistaa pidentämällä korkotuen maksustusta. Jos käyttörajoitusaikaa edelleen lyhennettäisiin, muuttuisi järjestelmän luonne asuntopoliittisesta tukijärjestelmästä kiinteistösijoittamiseksi.

Edelleen valiokunta toteaa, ettei hallituksen esityksessä ole selvitetty lainmuutoksen taloudellisia vaikutuksia. Saadun selvityksen mukaan korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksia tarvittaisiin lisää 175 miljoonaa markkaa, jotta tulo- ja menoarviossa asetettu tuotantotavoite täyttyy.

Puutteena valiokunta pitää myös sitä, että esityksessä on sivuutettu luottolaitosten korkotukilainoille vaatimat lisävakuudet. Saadun selvityksen mukaan kiinteistön hyväksytyyn arvoon perustuvien kiinnitysten määrästä hyväksytään vakuusarvoksi vain 50—60 prosenttia. Loppuvakuuden joutuvat rakennuttajat hankkimaan tavallisimmin rahalaitoksilta. Tämä lisää kustannuksia ja asettaa valiokunnan mielestä vakavan esteen uusien rakennuskohteiden käynnistymiselle.

Helsingissä 11 päivänä kesäkuuta 1992

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa varapuheenjohtaja Vanhanen, jäsenet Aula, Biaudet, Hautala, Jääskeläi-

Edellä olevista huomautuksista huolimatta valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä. Valiokunta kiinnittää kuitenkin hallituksen huomiota siihen, että yhteiskunnan tukemaa asuntotuotantoa koskevien ehtojen ja määräysten jatkuva muuttaminen haittaa tuotannon suunnitelmallisuutta ja on osaltaan lisäämässä sen kustannuksia. Lisäksi rakennuttajat jäävät muutosten vuoksi helposti odottamaan uusia muutoksia. Olisi myös tärkeätä, että valtiontalouden säästötavoitteet pyrittäisiin kohdentamaan siten, että niistä aiheutuvat haitat eivät käytännössä moninkertaistu seurannaisvaikutustensa vuoksi.

Ympäristövaliokunta ehdottaa kunnioittaen,

että lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomana.

nen, Kautto, Korkeaoja, Markkula, Myller, Rask, Särkijärvi, Takala, Virrankoski ja Vuorensola sekä varajäsen Toivonen.

Vastalause

Emme voi hyväksyä valiokunnan enemmistön kantaa, jolla hallituksen esityksen mukaisesti korkotuen avulla lainoitettavien vuokra-asuntojen käyttörajoitusaika lyhennettäisiin 15 vuodesta 10 vuoteen. Tällä muutoksella entisestään heikennetään vuokralla asumisen pysyvyyttä ja korostetaan sen väliaikaisuutta.

Vaikka hallituksen päätös nostaa korkotukilainan enimmäismäärä nykyisestä 70 prosentista 80 prosenttiin on parannus nykytilanteeseen verrattuna, ei se vielä riitä toteuttamaan budjetin tavoitteita saattaa tänä vuonna rakenteille vähintään 4 000 korkotukivuokra-asuntoa.

Mielestämme valiokunnan olisi tullut voimakkaammin kiinnittää tähän huomiota. Valio-

kunnan mietintöön olisi pitänyt ottaa seuraava lausuma:

"Valiokunta edellyttää, että hallitus seuraavassa lisäbudjetissa parantaa vuokra-asuntolainojen korkotuen määrää niin, että se kattaa 90 % hyväksyttävistä kustannuksista, ja että samalla korkotuen määrä nostetaan vuoden 1991 tasolle."

Edelleen ehdotamme,

että lakiehdotus hyväksyttäisiin 10 §:ää lukuun ottamatta kuten valiokunnan mietinnössä ja 10 § näin kuuluvana:

10 §

Asuntoa, jonka hankkimista, rakentamista tai peruskorjausta varten korkotukilaina on myön-

netty, on käytettävä vuokra-asuntona vähintään *15 vuotta* korkohyvityksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

Helsingissä 11 päivänä kesäkuuta 1992

Riitta Myller
Maija Rask

Tarja Kautto
Heidi Hautala

