

3.9.2018

Ympäristöministeriö  
Lausuntopalvelu.fi

VN/980/2018-YM-1

## LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ARAVALAINAKANTAAN KOHDISTUVIEN VALTION TALOUDELLISTEN TUKITOIMENPITEIDEN KEHITTÄMISEKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry haluaa lausua otsikossa mainitussa asiassa.

### Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratotaloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 27 800 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä n. 14 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

### Yleistä

Lausunnolla olevan lakiesityksen tarkoitusta tulisi muuttaa siten, että sen tarkoituksena olisi ennaltaehkäistä aravavuokratalojen (ei vuokratotaloyhteisöjen) taloudellisia vaikeuksia sekä parantaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen asemaa. Tarkoituksena tulisi myös olla estää luottotappioiden syntyminen valtiolle, ei vain vähentää niiden syntymisen riskiä. Asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt ja asumisoikeusasuntokohteet tulisi rajata soveltamisalueen ulkopuolelle.

Korkojen kohtuullistaminen toteutettaisiin asettamalla muuttuva enimmäiskorko niiden aravalainojen koroille, jotka ylittävät tällä hetkellä 1,39 prosenttia. Muuttuvan enimmäiskoron lähtötaso olisi 1,39 prosenttia. Lainoihin asetettaisiin myös vähimmäiskorko, joka olisi 1,39 prosenttia.

Esityksellä olisi merkittävät kustannusvaikutukset valtion ja erityisesti Valtion asuntorahaston (ARA) talouteen. Esitys vähentäisi asuntorahaston aravalainoista saamia korkotuloja tilanteessa, jossa ARA:n tulos on ollut jo useamman vuoden muutenkin tappiollinen.

Esityksessä ehdotettu muuttuva enimmäiskorko (alkuvaiheessa 1,39 %) koskisi noin 852 miljoonan euron lainakantaa eli noin viidesosaa ARA:n pääasiallisesta tulolähteestä. Koko lainakannassa korkotulot vähenisivät noin 227 miljoonaa euroa. Ensimmäisen kymmenen vuoden aikana korkomenetykset olisivat

3.9.2018

keskimäärin 12,7 miljoonaa euroa vuodessa. Vuonna 2017 ARAn tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 26,6 miljoonaa euroa, eli korkojen alentaminen kasvattaisi ARAn tappiota n. 50 %. Samaan aikaan ARAn (ja viime kädessä veronmaksajien) tulevat vastuut korkotukilainoihin liittyvistä korko-tukimenoista ovat voimakkaassa kasvussa, kun korkotukilainakanta kasvaa noin 10 % vuodessa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) Asuntomarkkinakatsauksen (1/2018) mukaan ARA-asuntojen ylitarjontaa oli peräti 148 kunnassa (vuonna 2016 140) eli joka toisessa manner-Suomen kunnista. Lisäksi lievää ylitarjontaa esiintyi 77 kunnassa (84 kunnassa). Tyypillistä ylitarjontakunnille on väestön nopea väheneminen ja ARA-asuntokannan rapistuminen. Tyhjiä ARA-asuntoja oli vuoden 2017 lopulla 8 800. Määrä lisääntyi vuodessa 10,7 %, kuudentena vuonna peräkkäin. Näin rajoitusvapautuksista (esim. vuonna 2017 n. 5 500 asuntoa) ja erilaisista taloudellisista tukitoimista huolimatta.

Kiinteistöliitto ei pidä valtion varojen tarkoituksenmukaisena käyttönä yleistä aravalainakannan korkojen alentamista, koska sen myötä valtion tukea lisätään myös sellaisille vuokrataloille ja aluille, joilla ei ole lisätuelle tarvetta. Myös korkeakorkoisten aravalainojen korkojen kohtuullistaminen tulee tehdä muiden lainaehtomuutosten tavoin tapauskohtaisesti harkiten ja mitoittaa kunkin lainoituksikohteen tilanteeseen.

Useat ARA-asuntojen omistajayhteisöt ovat viime vuosina hyödyntäneet alhaisia markkinaehtoisia rahoitusvaihtoehtoja ja korvertoineet aravalainoja rahalaitoslainoiksi. Tämä on tehty hyödyntäen omistajayhteisön vakuuksia, kuntien antamia vakuuksia ja aravalainan takaisinmaksamisen valtioneuvoston (”konservointitakausta”). Konvertointien ansiosta omistajayhteisöjen korkokulut ovat alentuneet, ja ARAn luottotappioriskit alentuneet. Konvertointitakauksista ARA on saanut myös takauspalkkioita mahdollisten takauskorvauksien kattamiseksi.

Aravalainakorkojen alentaminen 1,39 % lähtötasolle nykyisessä markkinakorkotilanteessa (pitkät korot alle yhden prosentin) vähentäisi kiinnostusta konvertointeihin, ja samalla hidastaisi ARAn luottotappioriskien alentumista.

Kiinteistöliitto esittää, että ympäristöministeriö selvittää konvertointitakausten ehtojen kehittämistä siten, että sitä voitaisiin hyödyntää vuokratilayhteisöjen talouden tervehdyttämiseksi tehtävissä lainajärjestelyissä. Esimerkiksi takauspalkkiota (0,5 %) voisi alentaa ja vaadittavana turvaavana vakuutena hyväksyä konvertoitavan aravalainan vakuuden. Lisäksi konvertoinnin suorittaneen vuokratilayhteisön tulisi olla oikeutettu erilaisiin tervehdyttämistukiin, mikäli ne pienentäisivät valtion takauriskia tai sen realisoitumista. Nykyään näin tukia voidaan käyttää vain arava- ja korkotukilainoihin, ei konvertointitakaustalainoihin.

3.9.2018

### Asumisoikeustaloyhteisöt

Esitystä lainaehdojen muuttamisesta sovellettaisiin asumisoikeusasuntojen rakentamiseen myönnettyihin lainoihin myöntöedellytyksien täytyessä.

Asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ei liity julkisen tuen myöntämisen edellyttämää sosiaalista tarveharkintaa, vain varallisuusharkinta.

Kiinteistöliitto ei pidä valtion tuen lisäämistä asumisoikeustaloyhteisöille tarkoituksenmukaisena valtion varojen käyttönä, eikä siten kannata esitystä.

Taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden tai sellaisen uhan alla olevien arava- ja korkotukilainoitettujen asumisoikeusasuntojen kohdalla tulisi mahdollistaa niiden vapauttaminen asumisoikeus- ja vuokra-käyttövelvoitteesta, jos 1) kohteen asumisoikeusasunnoille ei löydy asumisoikeuden ostajaa, tai 2) jos kaikki kohteen asumisoikeuden haltijat sitä haluavat. Vapauttamisen edellytyksenä olisi, että vapautuvan asunnon osuus arava- tai korkotukilainasta maksetaan takaisin tai korkotukilainan myöntäjä vapauttaa valtion sen osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

Mikäli valtion tuella rakennetuilla asumisoikeusasunnoilla ei ole kysyntää, on tehokkaampi, kestävämpi ja valtion talouden kannalta edullisempi tapa on vapauttaa asunnot arava- ja korkotukilainojen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä asumisoikeuskäyttövelvoitteesta.

### Vaikutukset vuokra-asuntomarkkinoihin

Lausunnolla olevat lakiesitykset lisääisivät merkittävästi valtion tukea vuokra- ja asumisoikeustaloja omistaville yhteisöille alueilla, joilla vuokra-asuntojen kysyntä on alhainen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) Asuntomarkkinakatsauksen (1/2018) mukaan vuonna 2017 ARA-asuntojen ylitarjontaa oli peräti 148 (vuonna 2016 140) kunnassa eli joka toisessa manner-Suomen kunnista. Lisäksi lievää ylitarjontaa esiintyi 77 kunnassa (84 kunnassa). Tyypillistä ylitarjontaa kunnille on väestön nopea väheneminen ja ARA-asuntokannan rapistuminen. Tyhjiä ARA-asuntoja oli vuoden 2017 lopulla 8 800. Määrä lisääntyi vuodessa 10,7 %, kuudentena vuonna peräkkäin - rajoitusvapautuksista ja erilaisista taloudellisista tukitoimista huolimatta.

Esitysluonnoksen sisältämät lakiesitykset lisääisivät valtion tuen avulla tapahtuvaa kilpailua vuokralaisista vuokra-asuntomarkkinoilla sellaisilla alueilla, joilla on runsaasti tarjolla kohtuuhintaisia, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

EU-oikeudesta johtuu vaatimuksia jäsenvaltioiden asuntotuotantoa koskeville tukijärjestelmille. Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin

3.9.2018

tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen annetussa komission päätöksessä (2012/21/EU, EUVL L7/2012, jäljempänä komission SGEI-päätös). Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuettu asuntotarjonta on komission päätöksen mukaan kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjautettava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa valua vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Jäsenvaltioiden on myös valvottava näiden vaatimusten täyttymistä tehokkaasti. Tuet on notifioitava Euroopan Unionille.

Kun valtaosassa Suomen kuntia markkinavuokrat ovat ns. ARA-asuntojen vuokria edullisemmat, ja ARA-asuntokannassa ei ole tehokasta sosiaalista tarvehankintaa asukasvalinnassa ja vuokrasuhteen aikana, tarkoittaa valtion tuen lisääminen ARA-asuntokantaan tuen valumista vapaarahoitteisille markkinoille kilpailataessa samoista vuokralaisista.

## Purkuavustus

Purkuavustuksia koskevat säännökset sisältyvät purkuavustusasetukseen. Esityksen mukaan purkuavustuksen myöntämisedellytyksiä on tarkoitus joustavoittaa ja yksinkertaistaa.

Purkuavustusta ei nykyään voida myöntää veroista tai jätteen sijoittamisesta kaatopaikalle aiheutuvien kustannusten kattamiseen.

Purkuavustusasetusta on tarkoitus tarkentaa siten, että siinä mainittu vero täsmennettäisiin nimenomaan jäteveroksi. Purkuavustuksella ei voitaisi kattaa jäteveron ja kaatopaikkamak-sun osuutta ja avustuksella ei siten vähennetä jäteverolla tavoiteltavaa kannustinta kaato-paikkajätteen määrän vähentämiseen eikä rajoiteta aiheuttamisperiaatteen soveltamista.

Kiinteistöliitto esittää, että avustuksella tulisi voida kattaa myös jäteveron ja kaatopaikkamaksun osuus niiden purkujätteiden osalta joiden kierrätyskäsittelyä ei ole asianomaisessa kunnassa järjestetty tai joita ei voida kierrättää.

## Taloudelliset vaikutukset

Kaupungistumisen jatkuessa voimakkaana on täysin mahdollista, että lakiesitysluonnoksessa esitytet keinot osoittautuvat alimitoitetuiksi ja tehottomiksi. Taloudellisesti huonoin lopputulema on, että ensin taloudellisissa vaikeuksissa olevia vuokratalokohteita tuetaan lisää korkoja alentamalla, erilaisia avustuksia myöntämällä, ja lopulta kohde päätyy konkurssiin tai purettavaksi, ja valtiolle syntyy luottotappio jäljelle jääneestä aravalainasta. Todellisuudessa tämä tarkoittaisi valtiolle ”kaksinkertaista” kustannusta, ensin erilaisina lainaehtohuojennuksina ja avustuksina, ja lopulta luottotappioina.

3.9.2018

Vaihtoehtoisena mallina Suomessakin tulisi selvittää tarpeettomien ja huonokuntoisten aravavuokra-asuntojen purkamista niiden omistajien ja valtion yhteisrahoituksella, jossa omistajat vastaisivat purkukustannuksista ja sijoittamansa pääoman menettämisestä ja valtion menettäisi lainapääoman.

Menettelytapana voisi olla, että yksittäinen vuokratalokohde vapautettaisiin käyttö- ja luovutusrajoituksista ja sitä yritettäisiin myydä markkinoille. Mikäli kohde saataisiin myytyä, saatava kauppahinta käytettäisiin aravalainasaatavien maksamiseen. Siltä osin kuin kauppahinta ei kattaisi valtion saatavia, laina klirjattaisiin ARAn luottotappioksi. Mikäli kohdetta ei saataisi myytyä, kohde purettaisiin. Omistaja vastaisi purkukustannuksista, ja ARA luottotappiosta.

Kunnioittavasti,

**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen  
vanhempi lakiasiantuntija