

24.3.2016

Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@ymparisto.fi
ville.koponen@ymparisto.fi

Viite: Dnro YM2/600/2016

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE VALTION TUKEMAA VUOKRA- ASUNTOTUOTANTOAKOSKEVAN YLEISHYÖDYLLISYYSLAINSÄÄDÄNNÖN MUUTTAMISEKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta.

1. Pääministeri Sipilän hallitusohjelman tavoitteista

Lausunnolla olevan säädösuudistuksen tarkoituksena on toteuttaa pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman kohta, jonka mukaan: ”Yleishyödyllisen asuntorakentamisen säädöksiä uudistetaan muuttamalla rajoitusehdot hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen. Valtion tukemien asuntojen omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan uuden tuotannon osalta.”

Uudistuksen tavoitteena on myös toteuttaa hallitusohjelman liitteessä mainitut asiat, joiden mukaan ”Rakennuttajan yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovutaan ja yleishyödyllisyysvaatimus muutetaan hankekohtaiseksi. Kiristetään kohteiden yleishyödyllisyyden vaatimuksia. Vaaditaan valtion tuella tapahtuvalta vuokra-asuntojen tuottamiselta selvempää yleishyödyllisyyttä, minkä vuoksi alennetaan oman pääoman kohtuullisen tuoton tuloutuksessa tuottovaade enintään 4 %:iin. Vastaavasti vuokralaiselta perittävä omistajan omarahoitusosuuden korko rajoitetaan 4 %:iin.” Nämä asiat liittyvät hallituksen päättämiin julkisen talouden välttämättömiin sopeutustoimiin.

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman mukaan ”Olemassa olevan ARA:n asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoituksista joustetaan, mikäli vapautuva pääoma käytetään asuntotuotantoon tai asuntokannan korjaamiseen.”

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan hallitusohjelman kohta ”Yleishyödyllisen asuntorakentamisen säädöksiä uudistetaan muuttamalla rajoitusehdot hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen” ei tarkoita sellaista yleishyödyllisyyslainsäädännön muutosta, joka on nyt lausuntokierroksella.





Hallitusohjelma tarkoittaa kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten kehittämistä siten, että 1) valtion tuki kohdentuu täysimääräisesti tuen tarpeessa oleville asukkaille rajoitusaikana, 2) kohteen omistaja voi tulouttaa tuetusta kohteesta enintään kohtuullisen tuoton, ja 3) valtion tukemien kohteiden käyttö- ja luovutusrajoitukset asetetaan siten, etteivät kohteet kilpaile rajoitusaikana valtion tuen turvin vapaarahoitteisten asuntomarkkinoiden kanssa.

Kiinteistöliitto ei kannata lausuntokierroksella olevan valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa koskevan yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamista esitetyssä muodossa.

Mikäli ympäristöministeriö päätyy esittämään eduskunnalle lausuntokierroksella olevaa yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamista, Kiinteistöliitto pyytää ottamaan esityksessä huomioon tässä lausunnossa esitetyt näkökohdat ja muutosehdotukset.

2. Kohdekohtaisiin rajoituksiin siirtyminen

Kiinteistöliitto kannattaa lausuntokierroksella olevia säädösmuutoksia, jotka toteuttavat hallitusohjelman kohdan, jonka mukaan valtion tukemien asuntojen omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan uuden tuotannon osalta. Tämä mahdollistaa periaatteessa valtion tukemien vuokratalojen omistamisen kaikille, jotka ovat valmiita sitoutumaan tuotantoon liittyviin kohdekohtaisiin käyttö- ja luovutusrajoituksiin.

Lakiluonnoksessa olevassa nykytilan kuvauksessa todetaan, että Suomessa on noin 400 000 valtion aravalainoituksella tai korkotuella rahoitettua vuokra-asuntoa, jotka ovat laissa säädettyjen kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Näiden rajoitusten tavoitteena on säilyttää asunnot riittävän pitkään vuokrakäytössä, varmistaa asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville ruokakunnille sekä pitää asuntojen asumiskustannukset kohtuullisina.

Aravalainoilla ja valtion korkotuella rakennettuja asuntoja on pääsääntöisesti käytettävä vuokra-asuntoina 40 vuotta, mitä voi hyvin pitää riittävän pitkänä, ellei jopa liian pitkänä aikana. Asumisoikeusasuntoja koskeva käyttövelvoite on pysyvä.

Rajoitusten tavoitteena on varmistaa asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville ruorakunnille. Tämän tavoitteen saavuttamisessa avainasemassa ovat asukasvalintaa koskevat säädökset sekä asukkaita valittaessa että asumisaikana. Tutkimuksien mukaan asunnot eivät kohdennu ja säily niitä





eniten tarvitsevien ruokakuntien käytössä. Tämä ei johdu yleishyödyllisyys-säädöksien puutteista vaan asukasvalintaa ohjaavien säädöksien puutteesta, erityisesti asukasvalintaa ohjaavien tulorajojen puuttumisesta.

Asuntojen asumiskustannuksien kohtuullisuuden kannalta tärkeimpiä komponentteja ovat vuokratilakohteiden investointimenot sekä niiden rahoittamiseksi tarvittujen pääomien menot, erityisesti rahoituslaitoslainojen lyhennykset. Asumiskustannuksien kohtuullisuuteen voidaankin vaikuttaa eniten pitämällä investoinnit mahdollisimman alhaisina, ja turvaamalla kohteille pitkäaikainen lainoitus.

3. Valtion tuen kohdentuminen asukkaille

Kiinteistöliitto kannattaa lakiluonnoksessa esitettyä tavoitetta varmistaa arava- ja korkotukilainoitukseen sisältyvän valtion tuen sekä valtion asuntotuotantoon myöntämien avustuksien päätyminen sosiaalisen tarveharkinnan perusteella valittaville asukkaille eri tukimuodoissa säädetyn rajoitusajan (esimerkiksi ns. pitkässä korkotuessa 40 vuoden ajan). Sen sijaan esimerkiksi pyrkimykset pidentää tai laajentaa rajoituksenalaista vuokratyövelvoitetta tai luovutusrajoituksia ns. yleishyödyllisyys-säädöksien avulla eivät ole hyväksyttäviä. Jos tällaiselle käyttö- ja luovutusrajoitusaikojen tai -ehtojen pidennykselle nähdään olevan tarvetta, ne tulee toteuttaa kohdekohtaisia rajoituksia uudistamalla.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että valtion tukea (alikorko, korkotuki, takaus, avustukset jne.) saavat vuokra- ja asumisoikeustalokohteet eivät kilpaile julkisten tukien turvin vapaarahoitteisten asuntomarkkinoiden kanssa. Tämän kilpailun estämiseksi on tärkeää määrittää valtion tuella toteutettujen asuntojen asukasvalintaehdot sellaisiksi, että asuntoihin valitaan vain sellaisia asukkaita, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin. Tämä on lakiluonnoksen perusteluiden mukaan myös Euroopan Unionin asettama vaatimus valtion tuen myöntämiselle ARA-vuokra-asunto- ja asumisoikeusasuntotuotantoon.

Ympäristöministeriön tulisi ottaa tämä komission linjaus huomioon asukasvalintasäädöksissä, sillä nykyään arava- ja korkotukilainoitettuihin vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin valitaan ja on valittu huomattava määrä asukkaita, jotka pystyisivät hankkimaan asunnon markkinaehtoisesti. Näin ollen Suomi rikkoo jatkuvasti EUn hyväksyttävälle valtion tuelle asettamaa vaatimusta.

4. ”Yleishyödyllisyys” –käsite harhaanjohtava





Yleishyödyllisyys säännösten tavoitteiden kirjaaminen lainsäädäntöön
Yleishyödyllisyys säännösten kehittämistä pohtineen työryhmän esityksen mukaisesti on kannatettava asia.

Lausunnolla olevassa luonnoksessa useassa kohdassa käytetään käsitettä ”yleishyödyllisyys”, jota voi pitää harhaan johtavana, koska valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavat yhteisöt voivat tulouttaa omistajille merkittäviä taloudellisia voittoja.

Tällainen valtion tukeman asuntotuotannon yleishyödyllisyyden sisältö on ristiriidassa Tuloverolain 22 §:ssä olevan yleishyödyllisen yhteisön määritelmän ja sisällön kanssa.

Koska ARAVA/korkotukilainsäädännön mukaan ”yleishyödylliset” yhteisöt voisivat jatkossakin tulouttaa omistajilleen voittoja, ei niitä voi pitää yleishyödyllisinä termin varsinaisessa tarkoituksessa.

Tuloverolain 22 §:ssä todetaan, ”Yhteisö on yleishyödyllinen, jos
1) se toimii yksinomaan ja välittömästi yleiseksi hyväksi aineellisessa, henkisessä, siveellisessä tai yhteiskunnallisessa mielessä;
2) sen toiminta ei kohdistu vain rajoitettuihin henkilöpiireihin;
3) se ei tuota toiminnallaan siihen osalliselle taloudellista etua osinkona, voittosuutena taikka kohtuullista suurempana palkkana tai muuna hyvityksenä...”

Suurin osa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämistä ns. ARA-asuntoja omistavista yhteistöistä (mm. yhdistykset ja säätiöt) täyttää tuloverolain yleishyödyllisyysvaatimukset, ja toimii tosiasiallisesti yleishyödyllisesti.

Kuntien omistamat osakeyhtiöt ja muut ARA-tuotantoon nimetyt osakeyhtiöt tavoittelevat taloudellista voittoa omistamistaan asunnoista, ja jakavat tulosta ulos joko osinkoina tai omistajien sijoittamien omien varojen korkoina.

Jotta lainsäädännössä ei olisi keskenään ristiriitaisia määritelmiä yleishyödyllisyydelle, tulisi korkotuki- ja aravalainsäädännössä oleva yleishyödyllisyys –termi korvata toiminnan luonnetta oikein kuvaavalla termillä, esimerkiksi ARAVA-yhteisö, ja määritellä tällaista yhteisöä ja sen toimintaa koskevat asiat lausunnolla olevassa lainsäädännössä.

Yleishyödyllisyys –termin korvaaminen toimintaa oikeasti kuvaavalla termillä tukisi toiminnan yleistä hyväksyttävyyttä. Osa arava- ja korkotukilainoitusta saaviin yhteisöihin kohdistuneesta julkisesta kritiikistä ja keskustelusta johtuu juuri harhaanjohtavasta terminologiasta, jonka perusteella sosiaalista asuntotuotantoa omistavien yhteisöjen oletetaan olevan voittoa tavoittelemattomia.

Kuntien omistamista vuokrataloyhtiöistä suurin osa ja merkittävä osa ARA:n nimeämistä yleishyödyllisistä yhteistöistä on osakeyhtiöitä, joiden toiminnan





tarkoitus on osakeyhtiölain 5 § mukaan tuottaa voittoa osakkeenomistajille, koska niiden yhtiöjärjestyksessä ei yleensä määrätä toisin.

Osakeyhtiön toiminnan tarkoituksen ja lakiluonnoksen yleishyödyllisyyslainsäädännön tavoitteissa on ristiriita, jota tulisi ainakin lieventää luopumalla ”yleishyödyllisyys” -termistä.

Mikäli yleishyödyllisyyslainsäädäntöä halutaan uudistaa lakiluonnoksen esittämällä tavalla, tulee se ulottaa koskemaan kaikilta osiltaan myös kuntien ja muiden julkisyhteisöjen omistamia yhteisöjä, jotka omistavat ja tuottavat laissa tarkoitettuja valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen valvonta-, tiedonsaanti-, ja muiden valtuuksien tulee koskea täysimääräisesti näitä yhteisöjä ja niiden omistamia yhtiöitä.

5. ”Kohtuuhintaisuus” pienituloiselle on erilainen kuin keskituloiselle”

Lakiluonnoksessa käytetään useassa eri yhteydessä käsitteitä ”kohtuuhintainen asunto”, ”kohtuulliset kustannukset”, ”pienituloinen” ja ”keskituloinen” määrittelemättä, mitä näillä käsitteillä tarkoitetaan.

Jotta lakiluonnoksien tavoitteiden toteutumista voisi perusteellisesti arvioida, tulisi esityksessä määritellä, mitä edellä mainituilla käsitteillä tässä säädösuudistuksessa oikein tarkoitetaan.

Kohtuuhintaisuus on pienituloiselle ja keskituloiselle eri asia, johtuen tulojen erilaisuudesta. Tilastokeskuksen mukaan pienituloinen on 13 000 – 14000 euroa vuodessa ansaitseva. Keskituloinen ansaitsee vuodessa noin 40 000 euroa, eli kolminkertaisesti pienituloiseen verrattuna.

Se mikä on kohtuullista keskituloiselle, ei ole sitä pienituloiselle. Jos tukijärjestelmä on mitoitettu pienituloisen mukaan, se voi sisältää liikaa tukea keskituloiselle, jolloin se voi olla EUn valtiontukisäädöksiin vastainen mahdollistaen kilpailun asukkaista, jotka eivät ole tuen tarpeessa.

Asumismenojen kohtuullisuudella voidaan ymmärtää, että asumismenot voivat viedä enintään määrätyn (”kohtuullisen”) osuuden kotitalouden tuloista.

6. Vapautuvan pääoman käyttäminen asuntotuotantoon tai asuntokannan korjaamiseen

Hallitusohjelman mukaan olemassa olevan ARA:n asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoituksista joustetaan, mikäli vapautuva pääoma käytetään asuntotuotantoon tai asuntokannan korjaamiseen.





Tämä hallitusohjelman tavoite tulee toteuttaa osana yleishyödyllisyyslainsäädännön uudistamista.

Tämä tulisi toteuttaa täydentämällä lakiluonnoksen 24 § 2 momentin 4) kohta kuulumaan Yleishyödyllisyystyöryhmän esittämällä tavalla, eli muodossa: ”4) yhteisö järjestää *kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten* asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;”

Tämä mahdollistaisi yhteisölle kohdekohtaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneiden kohteiden myymisen, jolloin niistä saatava mahdollinen myyntivoitto jäisi yhtiön pääomiin käytettäväksi investointien rahoittamiseen tai rajoitusten alaisten kohteiden vastuiden hoitamiseen.

Mikäli yhteisö, joka yhtiömuodon perusteella voi jakaa varoja omistajilleen, ei halua jättää käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneiden kohteiden myynnistä saatuja varoja yhteisöön, tulee ne voida tulouttaa omistajille tuotontuloutusrajoitusten sitä estämättä.

Vastaava muutos tulisi tehdä Aravalakiin.

7. Erityisryhmien avustus ja kohdekohtainen rajoitus

Erityisryhmille tarkoitettuja avustuksia ei esityksen mukaan voisi myös vuokrataloille, joita koskisivat vain kohdekohtaiset rajoitukset.

Kiinteistöliiton mielestä tällaista rajaus ei tule tehdä. Myös erityisryhmille korkotukilainoituksella rakennettuja kohteita koskevat 40 vuoden käyttö- ja luovutusrajoitukset, joita voidaan pitää riittävän pitkäaikaisina rajoituksina suhteessa asunnoissa asuvien asukkaiden saamaan valtion tukeen.

Lakiluonnoksessa esitetyn rajauksen poistaminen lisäisi erilaisten yhteisöjen kiinnostusta ja mahdollisuuksia lisätä investointejaan erityisryhmien asuntoihin, joiden tarve tulee kasvamaan mm. väestön ikääntymisen johdosta.

8. Vuokrien tasausjärjestelmän ei tule vääristää kilpailua

Tasauksen tavoitteena on saattaa saman omistajan omistamien ARA-asuntojen vuokrat vastaamaan toisiinsa nähden mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa. Verrattaessa ARA-asuntojen käyttöarvoja toisiinsa voidaan ottaa huomioon asuntojen sijainti, varustetaso, kunto ja kysyntä.





Taloustieteessä käyttöarvolla tarkoitetaan hyötyesineen arvoa käyttäjälle sinänsä, ei sen arvoa myytessä (vuokrattaessa) sitä markkinoilla sillä hetkellä saatavan arvon mukaisena. Sosiaalisen asuntotuotannon vuokrantasaukseen tällainen käyttöarvon käsite soveltuu huonosti, koska avoitteena on kohtuuhintainen asuminen. Tasaaminen johtaa käytännössä siihen, että korkean kysynnän alueilla omakustannusvuokra on korkeampi ja alhaisen kysynnän alueella alempi vaikka asunnon käyttöarvo vuokralaiselle olisi sama.

Käyttöarvoajattelun perusta on, että arvoltaan (ominaisuuksiltaan) samanlaisten asuntojen vuokrat olisivat samaa tasoa. ARA-asunnoissa tämä ei kuitenkaan toteudu. Asia selviää mm. VATT:n tekemästä tutkimuksesta, jonka mukaan Helsingissä ”käyttöarvoltaan” samanlaisten ARA-asuntojen vuokrissa oli huomattavia eroja, jopa 5-6 €/m²/kk.

Korkotukilainsäädännön mukaan ”tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.” Säädos ei velvoita, että vuokratason tulisi ARA-asunnoissa olla markkinavuokratasoa alempi vaan siihen, että asunnot ovat asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Siten myöskään vuokrien tasaamisen tavoitteena ei tule olla markkinavuokraa alempi vuokra vaan kohtuullinen vuokra.

ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevat vaatimukset ovat tulorajojen poistamisen jälkeen juridisesti ja käytännössä avoimet valtaosalle kansalaisia ja kotitalouksia. ARA-asunnot kilpailevat tosiasiallisesti useimmissa kaupungeissa ja kunnissa yksityisten vuokra-asunto-sijoittajien kanssa samoista asiakkaista julkisen tuen turvin. Vuokrien alentaminen tasauksella heikon kysynnän alueilla korostaa tätä julkisen tuen avulla tapahtuvaa kilpailua.

Mikäli yleishyödyllisyyslainsäädännössä halutaan säilyttää mahdollisuus vuokrien tasaamiseen saman omistajan eri kohteiden kesken, tasaus tulee toteuttaa siten, että tasauksella valtion tukea ei valuteta sellaisille vuokramarkkina-alueille eikä huoneistotyyppeihin, joilla ARA-tuotanto ilman vuokrantasaukseen sisältyvää tukea olisi asumiskustannuksiltaan kohtuullinen mutta ei olisi hinnaltaan kilpailukykyinen vapaarahoitteisen markkinan kanssa.

Tilastokeskuksen vuokratilastojen mukaan tukea saavien ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat useissa maakunnissa ja suuressa osassa kuntia hyvin lähellä toisiaan, ja osassa asuntotyyppinä ARA-asuntojen vuokrat ovat vapaarahoitteisia vuokria korkeammat, mikä lisää riskiä käyttää tasausjärjestelmää kilpailuun yksityisen vuokra-asuntomarkkinan kanssa.

ARA-asuntojen vajaakäyttö- ja talousongelmat, ja valtion riskit tulee ratkaista niitä varten lainsäädännössä erikseen olevilla keinoilla (esim. rajoitusvapautukset, asuntojen purkaminen) ja tukimuodoilla varmistaen samalla, että





tukimuodot eivät johda julkista tukea koskevien säädösten vastaiseen kilpailuun asiakkasta.

Euroopan Unionin komissio on jo puuttunut eräiden jäsenmaiden (mm. Alankomaat) sosiaalisten vuokra-asuntojen asukasvalintaan ja vuokramääritykseen, koska asunnot ovat tosiasiallisesti kilpailleet julkisen tuen turvin yksityisellä markkinalla. (Case Hollanti, State aid No E 2/2005 and N 642/2009 – The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations, Brussels, 15.12.2009 C(2009)9963 final).

EU:n vakaussopimuksen toteuttamista koskevien komission suosituksien toteuttamiseen liittyen Hollannin valtio toteaa, että ”The government will present proposals to improve the functioning of the housing associations, the basic principle being that they should focus on their core task of providing social rental housing.”

Hollannissa sosiaalisten vuokra-asuntojen vuositulorajaksi ollaan asettamassa 33 000 euroa/kotitalous eli 2 750 euroa/kk, mikä merkitsee, että 43 % väestöstä täyttää vaatimuksen. Suomessa vastaava tuloraja kahden hengen lapsiperheellä ennen tulorajojen poistamista kokonaan vuonna 2008 oli vähennyksien jälkeen 71 400 euroa eli 5 490 euroa/kk eli yli kaksinkertainen.

Lakiuudistuksen jatkovalmistelun yhteydessä ympäristöministeriön on syytä varmistaa, että tasausjärjestelmää koskevat säädökset eivät ole ristiriidassa EU:n komission tekemien valtiontukiratkaisujen kanssa. Lausuntokierroksella olevat lakiluonnokset rikkovat osittain EU:n valtiontukipäätöksiä.

9. Kohtuullinen tuotto ja tuoton tuloutus

Tuettavien kohteiden pääomarakenteen vahvistamisen kannalta olisi perusteltua, että aidolle omalle pääomalle (osakepääomalle) hyväksyttäisiin korkein tuotto, ja vieraan pääoman rahoituserille pienempi, riskin mukainen, tuotto.

KTI Kiinteistötieto Oy:n Kiinteistöindeksin mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen nettovuokratuotto on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut noin 5,5 % p.a.. Tätä subventoimatonta markkinanatuottoa voi pitää perusteena, kun arvioidaan kohtuullista voittoa, joka tukijärjestelmässä voitaisiin enintään tulouttaa tukiaikana omistajille.

Arvioitaessa tuettavan kohteen ”kohtuullista” voittoa tulisi eri pääomakomponentit arvioida erillisinä huomioiden niiden erilaisiin riskeihin perustuvat tuottovaatimukset.

Pääoman muoto	Riski	Tuotto / korko
---------------	-------	----------------





Osakepääoma	suuri	riskitön korko + 3-5 %-yksikköä
Muu oman pääoman ehtoinen pääoma	suuri	riskitön korko + 3-5 %-yksikköä
Lisälaina	keskisuuri	viitekorko + 2-3 %-yksikköä
”Korkotukilaina”	pieni	kilpailutuksen ehdot

Jotta tuotontuloutusjärjestelmä huomioisi paremmin rahoitus- ja sijoitusmarkkinoilla tapahtuvat erilaisten sijoitusten tuottovaatimuksien muutokset, tulisi omarahoitussuudelle hyväksyttävän tuoton tuloutustason määräytyä siten, että laskennan perustekorko olisi Suomen valtion 10 vuoden obligaatiolainan korko (riskitön korko) lisättynä asetuksessa säädettävällä korkomarginaalilla.

Kun asuntojen rajoitusaika on 10 vuotta, pitkäaikaisena riskittömä korona olisi perusteltua käyttää Suomen valtion 10 vuoden obligaatiolainan korkoa. Mikäli omistaja sijoittaa omarahoitussuuden omapääomaehtoisesti, viitekorkoon lisättävän marginaalin tulisi olla 3 - 5 % -yksikköä. Mikäli omistajan omarahoitussuus sijoitetaan kolmannen osapuolen (esimerkiksi pankin) kohteelle myöntämä lainana (vieraana pääomana), viitekorkoon lisättävän marginaalin tulisi vastata markkinoiden vastaavan riskitason lainoista vaatimaa marginaalia eli olla noin 2-3 %-yksikköä.

Suomen euro-aikana (1999-2015) valtion 10 vuoden obligaatiolainan koron vuosikeskiarvo on ollut välillä 0,73 – 5,49 %. Vastaavasti 5 vuoden obligaatiolainan vuosikeskiarvo on ollut välillä 0,10 – 5,27 %.

Vuosilta 1999-2015 valtion 10 vuoden obligaatiokoron keskiarvo on 2,87 %. Kun ARA-yhteisöt ovat saaneet tulouttaa omille varoilleen koko tämän ajan 8 % koron, on keskiarvomarginaali ollut 5,13 %-yksikköä. Vastaavasti 5 vuoden koron keskiarvo on ollut 2,83 % ja keskiarvomarginaali 5,17 %-yksikköä. Sallittu 8 % tuotontuloutus on ollut selvästi korkeampi, kuin miten markkinoilla on vastaavana aikana hinnoiteltu vastaavat riskitason sijoituskohteet, varsinkin kun kyseessä on ollut vieraan pääoman ehtoinen rahoitus, ei riskipitoisin omapääomasijoitus.

Edellä kuvattu hyväksyttävän tuoton tuloutuksen malli ottaisi huomioon markkinakorkojen muutokset sekä korkojen laskiessa että noustessa. Tällä vältettäisiin tulevaisuudessa ne ongelmat, jotka nykyinen kiinteä ”8 %” on aiheuttanut. Vastaavat ongelmat tulevat esiin kaavaillun kiinteän ”4 %” koron kanssa, kun markkinakorot muuttuvat.





Lakiluonnoksen 24 § 2 momentin 3) kohtaa tulisi muuttaa siten, että omistajan omapääomaehtoisesti (esimerkiksi osakepääomana) yhteisöön sijoittamille varoille laskettavan kohtuullisen tuoton laskennassa käytettävä viitekorko olisi valtion 10 vuoden obligaatiolainan korko. Tähän tulisi voida lisätä enintään 3-5 %-yksikön marginaali.

Mikäli omistaja sijoittaisi yhteisöön varoja vieraan pääoman ehdoin, näille varoille laskettavan kohtuullisen tuoton tulisi perustua lainaehtoissa käytettävään markkinaehtoiseen viitekorkoon, johon tulisi voida lisätä vastaavan markkinariskin mukainen marginaali. Hyväksyttävänä marginaalina voisi pitää markkinoilla vastaaviin tarkoituksiin kilpailutettujen lainojen marginaaleja, varsinkin jos lainan myöntäjä olisi kohteen omistaja.

10. Asumisoikeusasuntojen tarjoaminen sosiaalisin perustein

Uudistuksen yhteydessä tulisi täsmentää myös perusteita, joilla yleishyödyllinen yhteisö tarjoaa asumisoikeusasuntoja.

Lakiluonnoksen 24 § 2 momenttia tulisi täydentää sosiaalisuus -vaatimuksella seuraavasti:

- 1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä sosiaalisin perustein käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

Tämä olisi perusteltua, koska valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin liittyy valtion takaus, korkotuki ja usein myös edullinen kunnan luovuttama tontti. Myös asumisoikeusasunnot voivat kilpailla julkisen tuen turvin asiakkaista vapaarahoitteisten asumisoikeus- ja vuokra-asuntomarkkinoiden kanssa. Asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan tulisi myös lisätä tulorajat.

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

