

10.11.2017

Ympäristöministeriö
(lausuntopalvelu.fi)

Diaarinumero: YM1/600/2017

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKESTÄ ASUNTORAKENTAMISEN KORKOTUKIJÄRJESTELMÄN KEHITTÄMISEKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi liittyen ympäristöministeriön muistioon Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratuloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 12 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Näkemykset esityksen tavoitteista

Pääministeri Sipilän hallituksen tavoitteena on lisätä asunTORAKENTAMISTA, mikä ollaan saavuttamassa hyvin: uusia asuntoja rakennetaan vuosittain yli 40 000 enemmän kuin 25 vuoteen. Tavoitteen saavuttamista edesauttaa uusi 10 vuoden korkotukijärjestelmä sekä määräaikainen korkotukilainojen omavastuukoron alentaminen. Nykyisessä asunTORAKENTAMISEN suhdanteissa ei ole välttämättä tarvetta lisätä valtion tukemaan normaalia vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto nykyisestä, koska se voi ylikuumentaa rakentamisen suhdanteita. Valtion tukeman vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon kasvattamisen ei tule olla itseisarvo tilanteessa, jossa asuntotuotanto kasvaa markkinaehtoisesti voimakkaasti. Tuettu tuotanto kannattaa yrittää ajoittaa rakentamisen matalasuhdanteeseen, jolloin päästää myös edullisempiin rakennuskustannuksiin.

Lausunnolla olevat lakiesitykset asuntotuotannon määrään vasta muutaman vuoden kuluttua, eikä niillä ehtisi olisi juurikaan vaikutusta Sipilän hallituksen tavoitteiden saavuttamiseen.





10.11.2017

Esitysluonnoksessa todetaan, että EU:n sisämarkkinasäädösten mukaan tuki on ”kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin...”. Tämän kanssa ristiriidassa on korkotukijärjestelmän tavoite kohtuullisen asumisen tarjoamisesta pieni- ja keskituloisille. Nykyisessä lainsäädännössä mainitaan ”vähävaraisimmat ja pienituloisimmat” mutta ei lainkaan keskituloisia kotitalouksia. Keskituloiset kykenevät yleensä hankkimaan asunnon markkinaehtoisesti, eivätkä he tarvitse valtion korkotukemaa asuntoa.

Tukijärjestelmää kehittäessään ympäristöministeriön tulee määritellä lainsäädännössä tarkemmin, minkä tulotasojen kotitalouksille korkotukivuokra-asuntoja on tarkoitus tuottaa. Määrittely tulee olla nimenomaan pienituloisille kotitalouksille. Samalla tulee määritellä, mitä ”asumiskustannuksien kohtuullisuudella” tarkoitetaan pienituloisten ja erikokoisten kotitalouksien kohdalla.

Yksi mahdollisuus olisi käyttää määrittelyn perusteena asumismenojen (vuokra, vesimaksu, yms.) osuutta kotitalouden käytettävissä olevista tuloista tai asumistuen määrittämisessä käytettäviä tuloja.

Eurostatin suosituksen mukaan pienituloisia ovat henkilöt, joiden kotitalouden käytettävissä olevat rahatulot kulutusyksikköä kohti (ns. ekvivalentti rahatulo) ovat pienemmät kuin 60 prosenttia kaikkien kotitalouksien ekvivalenttien käytettävissä olevien rahatulojen mediaanitulosta. Tämän tulorajan alapuolelle jäävien osuutta väestöstä kutsutaan pienituloisuusasteeksi.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2015 pienituloisuusraja oli yhden aikuisen kotitaloudelle 14 200 euroa vuodessa, ja kahden aikuisen kotitaloudelle 21 340

euroa vuodessa. Keskituloisen yhden aikuisen tulot ovat noin 3 300 euroa kuukaudessa eli 39 600 euroa vuodessa, eli yli kaksinkertaiset pienituloiseen verrattuna. Pieni- ja keskituloisten tulotasojen merkittävä ero tarkoittaa, että korkotukiasunnon vuokran kohtuullisuus ei ole sama näille ryhmille.

Asumiskustannuksien kohtuullisuuteen vaikuttaa myös asunnon pinta-ala, ei vain neliövuokran suuruus. Erityisesti pienten pienituloisten ruokakuntien kannalta tärkeää on, että korkotukilainoittavissa kohteissa on tarjolla pinta-alaltaan pieniä asuntoja, jotta kokonaisvuokra muodostuu alhaisemmaksi.

Nykyinen korkotukeen perustuva järjestelmä ei tehokkaasti tuota keskipinta-alaltaan ja samalla myös asumiskustannuksiltaan kohtuullisia pieniä asuntoja. Pienten asuntojen vuokria rasitetaan usein lisäksi jyvittämällä investointikustannuksia pienille asunnoille, joihin kohdistuu kasvava kysyntä.

Jotta lakiesitys vastaisi varmemmin EU-tukipolitiikan säädöksiä, tulisi ARA-asuntojen asukasvalintajärjestelmää – erityisesti tulorajoja – alentaa siten, että asuntoihin valittaisiin ja niissä asuisi nimenomaan pienituloisia. Ei siis keski- ja





10.11.2017

suurituloisia, kuten nykyään. Erityisesti tämä koskee asumisoikeusasuntoja, joiden asukasvalintaan ei liity lainkaan maksukyky- eli tuloharkintaa.

Perusteluissa todetaan monien yksityisten toimijoiden pitävän korkotukilainsäädännön rajoituksia liian rajoittavina ja lainansaajan liiketoimintaa vaikeuttavina, ”etenkin kun korkotukilainoihin ei ole viime vuosina liittynyt vallitsevasta matalasta korkotasosta johtuen juuri lainkaan korkotukea...”. On paradoksi, että kun korkotukilainojen efektiivinen korko korkeampien markkinakorkojen aikana korkotuen jälkeen oli omavastuukorosta johtuen korkeampi kuin nykyisten alhaisten markkinakorkojen aikana, tuotantoa käynnistyi enemmän. Tuotannon käynnistyminen ei siis ole ollut kiinni korkotuesta vaan muista syistä.

Järjestelmän houkuttelevuutta heikentävinä tekijöinä pidetään takapainotteista lyhennysohjelmaa, liian pitkää rajoitusaikaa, sekä valtion tuen ja rajoitusten epäsuhtaa.

Esitysluonnoksen perusteluissa ei lainkaan käsitellä asuntomarkkinoilla, erityisesti vuokra-asuntomarkkinoilla, tapahtuneita muutoksia, jotka vaikuttavat myös ns. ARA-asuntojen kysyntään. Erityisesti vapaarahoitteisen vuokra-asuntomarkkinan voimakas kehitys on haastanut ja haastaa ARA-asuntojen omistajia ”hyvistä, keskituloisista” vuokralaisasiakkaista. Tässä muutoksessa ARA-asuntojen ei tule ryhtyä kilpailemaan valtion ja kuntien (esim. halvat tontit) tukien avulla keski- ja hyvätuloisista vuokralaisista vaan suunnata toimintansa pienituloisten asumiseen tukijärjestelmän tarkoituksen mukaisesti.

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ei liity vuokra-asuntoja vastaavaa sosiaalista tarveharkintaa. Asumisoikeusasuntojen tuottaminen on kiinnostanut rakennuttajia myös nykyisillä tukiehdolla, ja kohteita on haettu valtion tuen piiriin selvästi yli niille kohdennettujen hyväksymisvaltuuksien.

Kiinteistöliitto ei näe perusteita lisätä valtion subventiota asumisoikeusasuntotuotantoon. Käytettävissä olevat julkiset varat tulee kohdentaa sellaisiin asumisen tukimuotoihin, joihin liittyy toimiva, tehokas sosiaalinen tarveharkinta.

Näkemykset etupainotteisemmasta lainanlyhennysohjelmasta ja ylimääräisistä lainanlyhennyksistä

Koska nykyisen korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta heikentävinä tekijöinä pidetään takapainotteista lyhennysohjelmaa, liian pitkää rajoitusaikaa sekä valtion tuen ja rajoitusten epäsuhtaa, tulisi uudistuksilla pyrkiä poistamaan näitä esteitä.

Lyhennysohjelman ja korkotuen kehittämisen perusteeksi tulisi ottaa rajoitusaikojen lyhentäminen noin 20 vuoteen nykyisen 40 vuoden sijaan.





10.11.2017

Tämän jälkeen omistajalla voisi olla mahdollisuus hakea korkotukilainaan perusparantamista varten, jolloin rajoitusaika jatkuisi noin 20 vuotta.

Lyhyemmät rajoitusajat pienentäisivät tarvetta lisätä lyhennysohjelmien etupainoisuutta sekä valtion sitoutumista maksamaan korkotukea 30 vuotta ja takaamaan lainoja 40 vuotta. Tämä lisäisi myös valtion liikkumatilaa kohdentaa asuntopoliittista tukea uudelleen toimintaympäristön muuttuessa.

Korkotukilainojen korkotuet ja takausvastuut maksetaan ensisijaisesti valtion asuntorahaston varoista, ja toissijaisesti budjettivaroista. Asuntorahaston varallisuus supistuu koko ajan, kun aravalainojen korot alentuvat, lainoja lyhennetään ja rahaston tulos on alijäämäinen. Samanaikaisesti kasvava korkotuki- ja takauslainakanta lisää rahaston tulevia korko- ja takausvastuita. Rahaston kuihtuminen tulisi ottaa jo nyt huomioon mm. korkotuen kestoä määrítettässä.

Jos rajoitusaika olisi noin 20 vuotta, voitaisiin merkittävä syntyvästä korjaustarpeesta hoitaa suunnitelmallisilla elinkaaren vuosikorjauksilla, eikä erityistä peruskorjauksiin varautumista juurikaan tarvittaisi.

Näkemykset uudesta indeksisidonnaisesta korkotukilainasta

Rahoitusmarkkinoilla ei juuri ole tarjolla indeksisidonnaisia luottoja, joten indeksisidonnaiselle lainalle ei tule olemaan juurikaan tarvetta.

Näkemykset hankintakorkotukilainojen hyväksymisedellytysten lieventämisestä

Hankintakorkotukilainojen hyväksymisedellytysten lieventäminen on kannatettavaa. Yksittäisten uustuotantoasuntojen hankinta mahdollistaisi nykyistä paremmin korkotukilainoituksen kohdentamisen niille asuinalueille ja huoneisto-tyyppisiin, joista on suurin kysyntä. Tällä voitaisiin vähentää myös ns. ARA-asuntokannan aiheuttamaa asuinalueiden ja yksittäisen vuokratalojen segregatiota. Vuokra-asuntojen hankintalainoitus hajauttaisi myös valtion korkotukilainoitukseen liittyvää kohdekohtaista takausriskiä.

Näkemykset vuokra-asuntojen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuuden nostamisesta

Enimmäislainoitusosuuden nostaminen uustuotannon vuokra-asuntojen on perusteltua, koska se mahdollistaa alemmat vuokrat myös omistustonteilla.





10.11.2017

Näkemys lainansaajilta edellytettävästä viiden prosentin omarahoitusosuudesta

Sosiaalisten vuokra-asuntojen tuottaminen tulisi olla mahdollista siten, että tarvittava rahoitus koostuu valtion korkotukilainasta (95 %) ja muusta rahoituksesta (5 %). Muu rahoitus tulisi voida kattaa myös valtion myöntämällä avustuksella. Mikäli muu rahoitus on aina katettava joko omistajan ottamalla lainalla tai muilla varoilla, nostaa se asuntojen pääomakuluja, ja siten myös vuokraa. Jos muu rahoitus voidaan kattaa avustuksella, ei sille rahoitusosuudelle saa ottaa korkoa eikä muuta tuottoa eikä siihen kohdistu lyhennystarvetta, mikä alentaa vuokraa.

Korkotukilainoitukseen hyväksyttävien yhteisöjen arviointi ja yksittäisten korkotukilainoitettavien kohteiden hyväksyminen valtion tuen piiriin tulee tehdä muilla perusteilla, kuin omistajan kyvyllä tai halulla järjestää 5 % rahoitusosuus.

Asumisoikeusasuntotuotannossa tulisi luopua valtion korkotukilainoituksesta ja korvata se takauslainoituksella, johon liittyisi takausmaksu. Takauslainan suuruus voisi olla 85 % hankinta-arvosta, ja asumisoikeusmaksulla katettaisiin 15 % osuus. Lainansaajan erillistä 5 % omarahoitusosuutta ei tarvittaisi.

Mikäli asumisoikeusasuntojen peruskorjauksien rahoituksen saaminen edellyttää valtion tukea, se tulisi toteuttaa vastikkeellisella valtion tuella eli esimerkiksi takausmaksullisella valtion täytetäkauksella (vrt. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston takaus).

Näkemys tuleviin korjauksiin varautumisen kiellosta ja omarahoitusosuudelle perittävän enimmäiskoron nostamisesta

Mikäli rajoitusaikoja lyhennetään noin 20 vuoteen, ennakko-varautumista ei juuri tarvita. Tarvittavat korjaukset voidaan hoitaa suunnitelmallisilla vuosikorjauksilla, jotka rahoitetaan kuukausivuokrilla.

Omarahoitusosuudelle perittävä enimmäiskorko tulisi määritellä siten, että sen perusteena olisi toimintaan liittyvä. Tätä riskiä kuvaava lisäkorko (riskimarginaali) yhdessä riskittömän sijoituksen koron (valtion 10 vuoden obligaation korko) muodostaisi enimmäiskoron, joka muuttuisi riskittömän koron muutoksia vastaavasti. Riskimarginaali voisi olla 2-3 %-yksikköä.

Näkemys korkotuen omavastuuosuuden alentamisesta ja korkotuen maksuajan pidentämisestä

Pitkän korkotukilainamallin päätavoitteena tulee olla asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottaminen sosiaalisiin perusteisiin valittaville vuokralaisille. Sosiaalisten vuokra-asuntojen tuottaminen edellyttää, että niille on olemassa kiinnostuneita, pitkäaikaisia omistajia. Järjestelmään sisältyvän tuen tulee olla tasapainoisessa suhteessa sen velvoitteisiin. Lisäksi taloudellista





10.11.2017

voittoa tavoitteleville omistajayhteisöille tulee turvata sijoitusten riskitasoa vastaava tuotto, mikä toteutuu jo nykyään, kun tuotontuloutusta koskevat säädökset on uudistettu. Yleishyödyllisten yhteisöjen osalta tätä vaadetta ei ole, koska ne eivät tavoittele taloudellista voittoa.

Esitysluonnoksessa esitetty korkotukilainojen korkotuen määrätymisen perusmalli on sama, jota on käytetty erilaisissa korkotukilainoissa 1990 -luvulta lähtien. Tämä malli ei toimi tehokkaasti nykyisillä rahoitusmarkkinoilla. Erityisesti omavastuukorkoa on jouduttu useaan otteeseen muuttamaan vastaamaan markkinakorkojen muutoksia.

Omavastuukorkomalli otettiin käyttöön 1990-luvun puolivälissä, kun silloin käytössä ollut kiinteä korkotuki johti ns. nollakorkolainoihin markkinakorkojen nopean laskun seurauksena. Ennen finanssikriisiä kohtuullisena pidettyä omavastuukorkoa (3,4 %), pidetään nykyisessä korkotilanteessa kohtuuttoman korkeana, minkä johdosta se on osassa lainoitusta alennettu 1,7 %:iin. Mikäli markkinakorot nousisivat nopeasti, voitaisiin nykyistä omavastuukorkoa pitää liian alhaisena.

Korkotukimallia tulisi muuttaa siten, että korkotuki olisi asetuksessa määrätty osuus korkotukilainan kokonaiskorosta. Korkotuen määrä (% -osuus korosta) tulisi asettaa siten, että tuettavilta asunnoilta vaadittava ”asumiskustannuksien kohtuullisuus” tavoite on saavutettavissa korkotukiaikana. Korkotuki voisi olla lievästi laskeva tukiaikana. Kun vuokranmäärityksessä on käytössä omakustannusperiaate, ohjautuvat korkotason muutoksien vaikutukset vuokralaiselle, ei omistajalle.

Jos korkotuki olisi %-osuus maksettavasta korosta, se toimisi korkosuojausena korkojen noustessa, mikä lisäisi myös vuokralaisten turvaa korkotason noususta aiheutuvaa vuokratason nousua vastaan. Esimerkiksi tuen ollessa 50 % korosta, omistajan (ja vuokralaisen) omavastuu mahdollisesta korkomuutoksesta olisi myös 50 %. Vastaavasti korkotason lasku hyödyttäisi vuokralaisia, kun vuokraan saisi sisällyttää korkotukilainan nettokorot.

Korkotukilainojen lyhennysohjelman etupainotteisuuden lisääminen nostaa alkuvaiheen neliövuokria, ellei samanaikaisesti esimerkiksi vuokranmäärityksen perusteena olevia hankinta-arvoja saada alennettua tai kasvatettua tuen määrää.

Lainan lyhennyksien tulisi periaatteessa vastata rakennuksen teknistä kulumista (suunnitelmanmukaisia poistoja). Esimerkiksi 40 vuoden tasapoistoon perustuvaa mallia voisi erikseen selvittää. Tällä hetkellä olisi perusteltua hyödyntää alhainen korkotaso alkuvaiheen lyhennyksiä painottamalla, eikä siirtää alhaisen korkotason tuottamaa hyötyä alkuvuokriin. Tästä olisi hyötyä korkotason noustessa. Lisäksi peruskorjausvaiheen rahoitus olisi helpompi järjestää, kun rakennuslainaa olisi lyhennetty nykyistä mallia enemmän.

Uudistuotannon ja peruskorjauksen korkotukilainoja tulee jatkossa tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Tällöin on tärkeää arvioida rakennettavan





10.11.2017

vuokratalo kohteen rahoituksen toimivuus sekä mahdollisesti tarvittava valtion subventio koko elinkaarelta. Mikäli uudisrakentamisen lainaa lyhennetään nykyistä nopeammin, on mahdollista säästää peruskorjauslainan tuen määrässä.

Lakiluonnoksen jatkokäsittelyssä tulisi vaihtoehtona selvittää tukimallia, jossa valtion tuki vuokra-asuntotuotantoon annettaisiin pääoma-avustuksen ja lainan täytetäkauksen yhdistelmänä. Lainalle ei maksettaisi erikseen enää korkotukea.

Pääoma-avustuksen mitoituksen perusteena voisi käyttää sen laskennallisen korkotuen nykyarvoa, jonka valtio joutuu korkotukiajalta maksamaan, jos korkotaso on 4 %, inflaatio 2 %, omavastuukorko 1,7 %, ja lyhennysohjelma esitysluonnoksessa kaavailtu.

Pääoma-avustus tarkoittaisi, että tuettavan vuokratalo kohteen rahoitus rakenne muodostuisi pääoma-avustuksesta (20 – 30 % hankinta-arvosta) ja valtion täytetäkauksen sisältävästä lainasta (70 - 80 % hankinta-arvosta.) Muuta rahoitusta ei olisi tarpeen järjestää. Avustuksena saadulle pääomalle ei luonnollisesti saisi maksaa oman pääoman tuottoa (4 %) eikä siihen kohdistuisi lyhennystarvetta, mitkä alentaisivat osaltaan tuettavien kohdoteiden pääomakuluja ja vuokria.

Avustusmallissa valtio pystyisi tarkasti arvioimaan vuosittaisen pääoma-avustusmenot sekä tarvittaessa muuttamaan subvention määrää, jos uudistuotannon investointikustannukset vaihtelisivat vuosittain rakennusalan suhdanteiden johdosta.

Pääoma-avustusmalli mahdollistaisi subvention kohdentamisen niille huoneistotyypeille, joiden asunnonhakijoiden tuentarve on yleensä suurin.

Näkemykset asuntojen käyttötarkoituksen muutoksen hyväksymisen siirtämisestä kunnilta ARA:lle

Kannatamme siirtoa kunnilla ARA:lle.

Näkemykset korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen luovutussäännösten muuttamisesta

Koska käyttörajoitusten alaisien vuokra-asuntojen vuokranmäärityksessä tulee noudattaa omakustannusvuokraperiaatetta eikä asuntojen edelleen luovutus anna oikeutta vuokrien korottamiseen (esimerkiksi nykyistä luovutuskorvausta korkeamman kauppahinnan maksamiseksi), on muutosesitys kannatettava.

Luovutussäännösten muuttamisella ei kuitenkaan tule pidentää eikä kiristää ennen uusien säädösten voimaantuloa arava- tai korkotukilainapäätöksen saaneiden kohteiden käyttö- ja luovutussäännöksiä eikä vapautumista säännösten piiristä.





10.11.2017

Näkemykset osaomistusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumista koskevien edellytysten muuttamisesta

Kannattamme luovutussäännösten muuttamista esitysluonnoksessa olevalla tavalla ns. osaomistusasuntojen osalta.

Näkemykset korkotukilainoitettujen asumisoikeusasuntojen muuttamisesta valtion tukemiksi vuokrataloiksi

Kannattamme esitys ehdolla, että korkotukilainan pääomaa ei muutoksen yhteydessä koroteta eikä valtion vastuuta muutenkaan lisätä siitä, mitä se oli ennen muutosta. Korkotukilainaan liittyvien rajoitusten tulisi muutoksen jälkeen olla voimassa sen ajan, mitä ne olisivat olleet voimassa, jos lainaa ei olisi muutettu vuokratalokorkotukilainaksi.

Arava- ja korkotukilainoitettujen asumisoikeusasuntojen kohdalla tulisi mahdollistaa myös 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, ei tilannetta juuri paranna niiden muuttaminen korkotuetuiksi vuokrataloiksi ja samalla valtion tuen lisääminen kohteille. Tehokkaampi, kestävämpi ja valtion talouden kannalta edullisempi tapa on vapauttaa asunnot arava- ja korkotukilainojen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä asumisoikeuskäyttövelvoitteesta.

Näkemykset jo maksetun korkotuen takaisinperinnästä yleishyödyllisyysstatuksen peruuttamistilanteissa

Kannattamme esitystä jo maksetun korkotuen takaisinperinnästä yleishyödyllisyysstatuksen peruuttamistilanteissa, jos peruuttaminen johtuu asuntojen käyttöä koskevien säädösten tai nimen yhteisön toimintaa koskevien säädösten vastaisesta toiminnasta. Korkotukea ei luonnollisestikaan tule periä takaisin tilanteissa, joissa nimetyn yhteisön omistamien tuettujen asuntojen rajoitusajat ovat päättyneet, ja yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

Takaisinperintäsäännökset tulee ulottaa koskemaan myös kuntia ja kuntien omistamia vuokrataloyhtiöitä, jos ne ovat toimineet tavalla, joka johtaisi yleishyödylliseksi nimetyn yhteisön tapauksessa statuksen peruuttamiseen.





10.11.2017

Näkemys ARAn ja Valtiokonttorin tiedonsaantioikeudesta toisilta viranomaisilta

Kannatamme tiedonsaantioikeuden laajentamista, jotta ARA ja Valtiokonttori pystyvät nykyistä tehokkaammin toteuttamaan niille säädettyä valvontavelvollisuutta.

Näkemys korkotukilainan hyväksymistä koskevasta kunnan puoltolausunnosta luopumisesta (esitysluonnoksen sivu 37)

Kannatamme esitystä, joka vastaisi lyhytkestoisen korkotukilainoituksen menettelyä.

Näkemys muutosten voimaantuloajasta ja siirtymäsäännöksistä

Siirtymäsäännökset tulee kirjoittaa selkeästi siten, että ne eivät tuo lisärajoituksia tai velvoitteita ennen uusien säädösten voimaantuloa hyväksytyille lainoituskohteille.

Muita huomioita ja kommentteja

Lakiesityksen vaikutuksia julkiseen talouteen, erityisesti valtion asuntorahaston (ARA), tulisi arvioida laajemmin ja perusteellisemmin.

ARAn vastuut valtion tukemasta ja rahoittamasta asuntotuotannosta ovat noin 18 miljardia euroa, kun ARAn tase on noin 6,4 miljardia euroa.

ARAn taseesta ARAVA-lainojen osuus on 4,7 miljardia euroa, ja se supistuu koko ajan, kun uusia lainoja ei myönnetä. Arava-lainojen korkotulot ovat viime vuosina laskeneet nopeasti, ja ns. AAKE-työryhmän ehdotuksien toteuttaminen alentaisi korkotuloja lisää. ARAn toiminnallinen tulos on viime vuosina ollut tappiollinen. Tappiot tulevat kasvamaan, kun korkotulot supistuvat, ARAVA- ja korkotuloista kertyy kasvava määrä luotto- ja takaustappioita ja kun ARAn varoista maksetaan kasvava määrä avustuksia ja korkotukia.

Osana erittäin pitkäkestoisten korkotuki- ja takausjärjestelmien luomista, tulisi arvioida niiden vaikutus ARAn ja valtiontalouden kestävytykseen.

Tämän voisi tehdä esimerkiksi olettamalla nykyisen ja tulevan korkotukilainakannan korkotasoksi 4-5 %. ARAVA-lainakannan korkotason kehityksen voisi arvioida esimerkiksi 2 % inflaatiolla.

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti

