

Markku J Jääskeläinen

18.3.2016

Ympäristöministeriö  
Rakennetun ympäristön osasto  
PL 35  
00023 Valtioneuvosto

Lausuntopyyntönne 15.2.  
YM1/600/2016

### **Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta**

Olette pyytänyt meiltä lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 24.3.2016 mennessä.

Vuoden 2015 syksyllä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) pyysi lausuntoamme hallitusohjelmassa mainitun uuden kymmenen vuoden välimallin valmistelua varten vuokra-asuntotuotantoon. Lausunrossamme totesimme, ettei kohtuuhintaisuutta vuokra-asumisessa saavuteta ilman tukitoimia. Koska voimassa olevat säännöt eivät houkuttele sijoittajia tuettuun vuokratuotantoon, on ilmeistä, että sääntöjä täytyy muuttaa, jotta kohtuuhintaista tuotantoa saataisiin markkinoille. Uusien sääntöjen tulee olla niin houkuttelevia, että tuetusta vuokra-asuntotuotannosta tulisi aito vaihtoehto toimijalle, jolla ei ole varsinaista velvoitetta kohtuuhintaisen tuotannon tekemisestä.

Edelleen korostimme sitä, että edellytyksenä kohtuuhintaisen tuotannon menestyksellisyydelle on, että järjestelmä on mahdollisimman yksinkertainen, ei sisällä turhaa byrokratiaa, päätösvaltuudet säilyvät kiinteistön omistajalla ja halutessaan sijoittaja pääsee järjestelmästä (tai kohteista) eroon kohtuullisen ajan kuluessa. Erityisesti viime mainittu asia on tärkeä työeläkealalle, koska ennen pitkää vuokrauksesta ja myynnistä saaduilla tuotoilla on tarkoitus maksaa eläkkeitä.

Ympäristöministeriön asettama selvityshenkilö ylijohtaja Hannu Rossilahti luovutti ehdotuksensa hallitusohjelmassa mainitusta uudesta kymmenen vuoden välimallista vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikaiselle 11.11.2015. Ehdotus on toiminut pohjana nyt lausuntopyynnöllä olevalle lakiesitykselle.

Yleistä

Pidämme tärkeänä, että asuntopoliittiset ratkaisut ovat pitkäjänteisiä. Asuntosijoittaja sitoo asunnoissa rahansa kiinni vuosikymmeniksi. Tällöin on voitava luottaa siihen, että säädökset oleellisilta osin pysyvät voimassa ja turvaavat sijoitetulle pääomalle kohtuullisen tuoton.

Markku J Jääskeläinen

18.3.2016

Lakiesitys vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta on yksi uusi asumisen tukimuoto aiempien lisäksi, eikä sillä voida ratkaista nykyisen tukijärjestelmän ongelmia muiden tukimuotojen osalta. Pidämme tärkeänä, että yksittäisen uuden tukimuodon kehittämisen rinnalla arvioidaan aina samalla kehittämistarpeita myös muun asumisen tukijärjestelmän osalta.

Lyhyen korkotuen lakiesityksen kanssa samanaikaisesti valmistelussa on ollut myös lakiesitys valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa koskevan yleishyödyllisyys-lainsäädännön muuttamisesta. Annamme tästä lakiesityksestä erillisen lausunnon, mutta lakiesityksen perusteella pitkän korkotuen (40 vuoden korkotukimalli) ehtoja heikennetään edelleen. Näiden kahden lakiesityksen perusteella näyttää siltä, että vähemmän rajoituksia sisältävään lyhyeen korkotukimalliin sisältyy enemmän valtion tukea kuin pitkään korkotukimalliin. Mielestämme myös pitkän korkotuen ehtoja on syytä kehittää edelleen vastaamaan pitkiä rajoitusaikoja siten, että se säilyttää pitkällä aikavälillä houkuttelevuutensa asuntosijoittajan näkökulmasta.

Lyhyen korkotukimallin alueellinen kohdentaminen, lainansaaja, lainan suuruus ja omavastuukorko

Lakiesityksen mukaisesti uusi lyhyen korkotuen malli suunnataan suuriin kasvukeskuksiin, joissa on pitkäaikaista vuokra-asuntokysyntää. Uutta lyhytaikaista korkotukilainaa olisi lakiesityksen mukaisesti mahdollista saada vain ns. tavallisten vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Lisäksi sillä voitaisiin rahoittaa myös täydennysrakentamishankkeita, joissa käyttötarkoituksen muutoksella olemassa oleviin tiloihin tehdään uusia vuokra-asuntoja. Samalla tontilla sijaitsevan vanhan rakennuksen kohtuulliset purkukustannukset voitaisiin täydennysrakentamis-hankkeissa sisällyttää korkotukilainoitettaviin kustannuksiin.

Lakiesitys lyhyestä korkotuesta ei sisällä yleishyödyllisyysäännöksiä toimijoille. Korkotukilainan saajina voisivat olla tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt, joiden ainoana toimialana on uudella tukimallilla rahoitettujen asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, tai tällaisen kiinteistöosakeyhtiön omistamat asunto-osakeyhtiöt tai keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt. Lainansaajayhtiön omistajana ei kuitenkaan saa olla luonnollinen henkilö. ARA tarkastaisi edellytysten täyttymisen jokaisen hakijan osalta erikseen ja hyväksyisi yhtiön korkotukilainan saajaksi, jos edellytykset täyttyvät.

Pidämme hyvänä lakiesityksessä esitettyä lyhyen korkotukilainan kohdentamista suuriin kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle sekä vuokra-asuntojen uudistuotantoon ja täydennysrakentamisen edistämiseen uusien vuokra-asuntojen rakentamiseksi käyttötarkoitusta muuttamalla. Myös yleishyödyllisyydestä luopuminen ja ehdot lainansaajalle ovat lakiesityksessä onnistuneet ja periaatteessa mikä tahansa yhteisö voisi perustaa lyhytaikaista korkotukilainaa saavan kiinteistöosakeyhtiön.

Markku J Jääskeläinen

18.3.2016

Uudella tukimallilla rahoitettavia asuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset kestäisivät kymmenen vuotta lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Hyväksyttävän korkotukilainan suuruus olisi vähintään 80 % ja enintään 95 % hankkeen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista, ja lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan koroista olisi lakiesitykseen liittyvän asetusehdotuksen mukaan 2,5 %. Jos lainasta perittävä vuotuinen korko ylittäisi perusomavastuun määrän, ylimenevästä osasta maksettaisiin korkotukena vuosittain 75 % enintään kymmenen vuotta. Uudessa tukimallissa korkotukilainaa olisi lyhennettävä huomattavasti nopeammin kuin nykyisessä 40 vuoden korkotukimallissa (pitkä korkotuki). ARA voisi hakemuksesta pidentää laina-aikaa kymmenellä vuodella enintään kaksi kertaa, joten lakiesityksellä mahdollistettaisiin myös sellaisten toimijoiden tulo markkinoille, joilla olisi vaikeuksia hankkia kohteelle riittävää uudelleenrahoitusta vapailta markkinoilta kymmenen vuoden jälkeen.

Lakiesitys on hyväksyttävän korkotukilainan suuruuden osalta onnistunut ja kannatettava. Myös 2,5 prosentin perusomavastuu korkotukilainan koroista on hyvä ja optio laina-ajan pidentämismahdollisuudesta kannatettava.

Työeläkevakuuttajien kannalta olennaista koko tämän korkotuen käytön osalta on, onko niillä mahdollisuus ottaa lainaa asuntojen rakentamista varten tytäryhtiöilleen eli käyttää niin kutsuttua velkavipua. Tällainen mahdollisuus on tällä hetkellä olemassa varsin rajattuna ja määräaikaisena.

Asuntojen käytön ja luovutuksen rajoittaminen, vuokran määrittäminen ja omistajalle maksettava tuotto

Korkotukilainoitettujen asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyisi lakiesityksen mukaisesti kohdekohtaisia rajoituksia: asunnot olisi pidettävä rajoitusajan vuokra-asuntokäytössä, ja kohteen tarkka alkuvuokra vahvistettaisiin vuokranantajaa sitovasti samalla päätöksellä, jolla ARA hyväksyy lainan korkotukilainaksi. Alkuvuokran määrittely tapahtuisi omakustannusperiaatteen kaltaisesti ja sitä hyväksyttäessä vahvistettaisiin myös korjauksiin varautumisen enimmäismäärä (esityksenä enintään kolme kymmenestuhannesosaa hankkeen hyväksytystä hankinta-arvosta laskettuna neliömetriä kohti kuukaudessa) ja omistajan omarahoitusosuudelle vuokrassa perittävä korko (esityksenä enintään 6 %). Näiden määrien suuruudesta säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Hyväksyttyä alkuvuokraa voitaisiin tarkistaa vuosittain enintään elinkustannusindeksin vuotuisella muutoksella lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Jos lainansaaja jatkaisi asuntojen vuokraamista korkotukilainoitettuna kohteena kymmenen vuoden jälkeen korkotukilainan hyväksymisestä, alkuvuokran määrittäminen tulisi tarkistaa ja hyväksyttävä uudelleen ARA:ssa.

Markku J Jääskeläinen

18.3.2016

Pidämme hyvänä sitä, että alkuvuokra määritellään omakustannusperiaatteen kaltaisesti ja samalla vahvistetaan korjauksiin varautumisen enimmäismäärä. Verrattuna pitkässä korkotukimallissa käytössä olevaan omarahoitusosuudelle maksettavaan korkoon (4 %) ja valmisteilla olevassa kyseistä mallia koskevassa lakiesityksessä ehdotettuun tuotontuloutuksen enimmäismäärään (4 %), lyhyen korkotuen vastaavat prosentit (6 %) ovat kannustavia. Pidämme välttämättömänä, että enemmän rajoituksia sisältävän pitkän korkotukimallin on oltava myös tuen määrän osalta lyhyttä korkotukea selvästi parempi.

#### Asukasvalinta ja tulo raja

Lyhyellä korkotuella lainoitettujen asuntojen asukkaiksi voitaisiin lakiesityksen mukaisesti valita Suomen kansalaisia tai heihin rinnastettavia henkilöitä. Asunnot on tarkoitettu pieni- ja keskituloisille asunnonhakijoille eli lähtökohtaisesti hieman parempituloisille henkilöille kuin nykyisen korkotukimallin asunnot.

Asukasvalintasäännökset ovat uudessa mallissa lievemmat kuin pitkässä korkotukimallissa. Hakijoita ei asetettaisi etusijajärjestykseen tulojen määrän perusteella, vaan käytössä olisi ainoastaan tulojen yläraja, joka olisi sama kuin pitkässä korkotukimallissa. Tuloraja annetaan erillisellä valtioneuvoston asetuksella, eikä sitä ole vielä tiedossa.

Olemme aiemmissa lausunnoissamme korostaneet, että erityisesti liian alhaisiksi säädetyt tulorajat heikentäisivät ARA-vuokra-asuntojen asukasrakennetta suurimmissa kaupungeissa ja johtaisivat väistämättä asuinalueiden välisten erojen kasvuun ja segregaaation lisääntymiseen. Mikäli tulorajoihin kuitenkin päädytään, pidämme erittäin tärkeänä, että sekä pitkän että lyhyen korkotukimallin asuntoihin valtioneuvoston asetuksella säädettävä tuloraja on riittävän korkea.

Asukasvalinnassa on ehdottomasti säilytettävä mahdollisuus sosiaalisesti tasapainoisen asukasrakenteen varmistamiseen. Lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen pitää olla kohdennettavissa erityisesti pieni- ja keskituloisille työssäkäyville henkilöille, jotka ovat nykyisin vuokra-asuntomarkkinoilla heikossa asemassa. Saman tulorajan käyttäminen sekä pitkän korkotuen että lyhyen korkotuen vuokra-asunnoissa ei ole lähtökohtaisesti hyvä ratkaisu, koska jo lakiesityksen perusteluissa todetaan, että lyhyen korkotuen vuokra-asunnot on tarkoitettu hieman parempituloisille henkilöille kuin nykyisen korkotukimallin asunnot.

#### Työeläkevakuuttajien oman asuntosijoittamisen näkökulmasta

- Vuokra-asuntotuotannon lisääminen etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa on tärkeä tavoite. Asuntopula hidastaa talouskasvua ja luo asymmetrioita Suomen kotimarkkinoille työpaikkojen tarjonnan ja kysynnän välillä.
- Eläkeyhtiöt eivät saa ottaa ulkopuolista lainaa näihin hankkeisiin. Siksi malli ei juuri ole niille käyttökelpoinen ilman velkavivun käytön mahdollisuutta.

Markku J Jääskeläinen

18.3.2016

- Valtion takaus on eläkeyhtiöille asuntoyhtiön omistajina tarpeeton, eikä korkotuki nykyisellä korkotasolla ole ratkaisevassa asemassa.
- Luonnosesityksen mallissa on paljon yksityiskohtaista sääntelyä, mikä tekee kohteiden rakennuttamisen ja hallinnoinnin sekä vuokrauksen kalliiksi suhteessa muihin rahoitusmalleihin.
- Lakiesityksessä lähdetään myös siitä, että tätä nimenomaista toimintaa varten on perustettava erillinen yritys, mikä käytännössä vaatii oman henkilökunnan ja seurannan. Tämä ei luonnollisesti mallina sovellu eläkeyhtiöille.

Eläkeyhtiöt ovat myös omistajina asuntojen pitkäaikaista vuokrausta harjoittavissa yrityksissä, jotka ovat kiinnostuneita lisäämään vuokra-asuntokantaansa hyvin rakennetun korkotukimallin avulla. Näiden yhtiöiden omistajina haluamme lausua seuraavaa:

- Esitetty malli olisi käyttökelpoinen pitkäaikaista asuntojen vuokrausta harjoittavalle yritykselle sallimalla valtion takauksen avulla korkean velkaisuusasteen ja mahdollisen arvonnousun ”vivuttamisen”. Toisaalta myös mahdollinen arvojen alentuminen ”vivuttuu” ja syö omat pääomat.
- Mikäli arvonnousu ei ole todennäköinen, mallin sallima 6 prosentin oman pääoman tuotto ei ole riittävä esitetyllä korkealla velkaisuusasteella.
- Mallin monimutkaisuus ja erittäin yksityiskohtainen sääntely tullee esteeksi mallin käytölle.
- Lain vaatima yhtiön omankin yleishallinnon kilpailutus johtaisi liian monimutkaiseen hallintomalleihin ja organisaatioihin suuremmissa yrityksissä.
- Alkuvuokraa määrättäessä nykyinen erittäin matala korkotaso voi aiheuttaa tilanteen, että korkojen normalisoituessa rajoitusaikana korkomenot moninkertaistuvat. Alkuvuokraa määrättäessä tulisivatkin käyttäjä laskennallisena lainan korkona asetuksen mukaista perusomavastuuta eli 2,5 prosenttia.

Työeläkevakuuttajat TELA ry

Suvi-Anne Siimes  
toimitusjohtaja