



25.08.2014

Kaj/1

## § 835

### Lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta

HEL 2014-008429 T 03 00 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa otsikkoasiassa seuraavan kaupungin lausunnon:

Esitysluonnoksen mukainen tukimalli on hyvin samankaltainen kuin ns. pitkä korkotuki. Asukasvalinta tapahtuisi samoin periaattein ja vuokrat määräytyisivät omakustannusperiaatteen mukaisesti. Hankkeiden rahoitus perustuisi valtion takaukseen ja korkotukilainaan, joka kattaisi 90% kustannuksista. Asuntopoliittiselta kannalta esitysluonnoksen mukaista tukimuotoa voinee pitää hyvänä lisänä nykyisessä vuokramarkkinatilanteessa. Hyvänä voidaan pitää myös sitä, että malliin on sisällytetty huoneenvuokran sääntely sekä asukasvalinta perinteisiä ARA-hankkeita vastaavalla tavalla.

Erona tavalliseen ARA-vuokratuotantoon olisi se, että rajoitukset olisivat kohdekohtaisia ja rajoitusaika 20 vuotta. Korkotukilainaa ei myöskään voisi maksaa 20 vuoden aikana kokonaan pois, vaan kohteen vapautuessa kauden loppuessa lainaa olisi vielä jäljellä.

Järjestelmä kuitenkin johtaisi todennäköisesti korkeampaan vuokratasoon kuin nykyisessä pitkän korkotuen vuokrajärjestelmässä. Omavastuu korkotukilainan korosta on 3,4 %, mikä on alhaisempi tuki kuin normaalissa ARA-vuokratuotannossa. Lisäksi korkotuki heikkenee vuosittain asetuksen taulukon mukaisesti. Koska vuokrat eivät ole tasattavissa muun ARA-vuokratuotannon kanssa, vuokralaisilta perittävä omakustannusvuokra muodostunee Helsingin tilanteessa korkeahkoksi, viimeaikaisessa tuotannossa arviolta välille 15-18 euroa neliöltä kuukaudessa, ja näin lähestyy tavallisia markkinavuokria.

Esitysluonnoksen mukainen lyhyen korkotuen mallin toisi markkinoille uuden asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotomallin, mitä voidaan pitää positiivisena. Malli voisi periaatteessa olla käyttökelpoinen esimerkiksi vuokra-asuntopainotteisilla alueilla, joilla perinteisen ARA-tuotannon lisääminen suuremmassa määrin ei ole perusteltua. Mallin mukaisesti rakennutetut asunnot muuttuvat kohtuullisen nopeasti normaaleiksi vapaarahoitteisiksi asunnoiksi, mikä olisi näin omiaan monipuolistamaan näiden alueiden asuntotarjontaa.



Esitysluonnos vastaa osaltaan yleishyödyllisten vuokra-asuntojen rakennuttajien ja omistajien VVO:n, Saton ja vastaavien yhteisöjen tavoitteisiin, kun nämä ovat pitäneet nykyistä 40 vuoden rajoitusaikaa liian pitkänä. Nähtäväksi jää, kannustaako esitysluonnoksen mukainen järjestelmä näitä toimijoita mallin mukaiseen vuokra-asuntotuotantoon. Esitys jättää myös avoimeksi rakennuttamispalkkion hyväksyttävän tason määritellesään sen vain ilmauksella "kohtuullinen tuotontuloutus".

Pohdittavaksi jää, millainen vaikutus mallilla olisi Helsingissä nyt lähes yksin kaupungin vastuulla olevan pitkän korkotuen asuntojen rakennuttamiseen. Taannoin voimassa määräaikaisesti olleen 10 vuoden elvytyskorkotukimallin yhtenä haittana oli, että kaupungin asuntotuotantotoimiston urakoiden kilpailutilanne heikkeni. Vaara tästä lienee kuitenkin esitysluonnoksen mukaisessa mallissa vähäisempi, kun kysymyksessä olisi pysyväksi tarkoitettu tukimuoto.

Yhteenvedona on todettavissa, että esitysluonnoksen mukainen malli on periaatteessa kannatettava, kun se parhaimmillaan mahdollistaisi monipuolisemman vuokra-asuntotuotannon ja parhaimmillaan houkuttelisi nykyistä useampia toimijoita kohtuuhintaiseksi tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamiseen.

Esitysluonnoksen mukaisissa ehdoissa on kuitenkin edellä kuvattuja heikkouksia:

Alhaisehko tuki ei ole omiaan houkuttelemaan rakennuttajia mallin mukaiseen tuotantoon.

Esitysluonnoksessa ei ole määritelty tuotontuloutuksen prosenttia, pykälässä on vain otsikko "kohtuullinen tuotontuloutus".

Mahdollisuuden vuokrantasaukseen puuttuessa kohdekohtaiset omakustannusvuokrat saattavat läheta markkinavuokria, jolloin tavoitetta kohtuuhintaisesta asumisesta ei tavoiteta.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Ympäristöministeriön lausuntopyyntö, HE Laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta



## Otteet

### Ote

Ympäristöministeriö

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö pyytää 18.8.2014 mennessä lausuntoa liitteenä olevasta hallituksen esitysluonnoksesta.

### Esityksen pääasiallinen sisältö

Esityksen tarkoituksena on monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja luoda edellytyksiä kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisääntymiselle suurissa kasvukeskuksissa ottamalla käyttöön uusi lyhyempi korkotukimalli nykyisen 40 vuoden korkotukijärjestelmän rinnalle.

Ehdotetun lain nojalla voitaisiin myöntää valtion varoista korkotukea ja valtion takaus vuokra-asuntojen rakentamista varten otetuille lainoille. Lainoitettaviin asuntoihin liittyvät kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset vastaisivat sisällöltään nykyiseen korkotukijärjestelmään liittyviä rajoituksia, eli asunnoista perittävät vuokrat määriteltäisiin omakustannusperiaatteella, asukkaat valittaisiin sosiaalisin perustein ja asuntojen luovutusta säänneltäisiin. Rajoitusten kestoaika olisi kuitenkin puolet lyhyempi kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä eli 20 vuotta. Vastaavasti korkotuen määrä olisi pienempi kuin nykyjärjestelmässä.

Lyhyen korkotukilainan saajana voisi olla vain kiinteistöosakeyhtiö, jonka toimialana on lyhyellä korkotukilainalla rahoitettavan vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen.

Uusi korkotukimalli ei sisältäisi lainansaajan toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysäännöksiä. Lainansaaja ei kuitenkaan saisi tulouttaa omistajalleen enempää kuin kohtuullisena pidetyn tuoton omistajan kohteeseen sijoittamille varoille. Tästä tuotontuloutuksen kohdekohtaisuudesta johtuen vuokrien taseus ei olisi uudessa mallissa mahdollista eri kohteiden kesken.

Esitys liittyy valtion vuoden 2015 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2015.



## Luonnoksen arviointia

Esitysluonnos lyhyeksi korkotueksi toisi markkinoille uuden asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotomallin, mitä sinänsä voidaan pitää positiivisena. Malli voisi periaatteessa olla käyttökelpoinen esimerkiksi alueilla, joilla ARA-vuokra-asuntotuotannon lisääminen suuremmassa määrin ei ole perusteltua. Lyhyen korkotuen asunnot kuitenkin muuttuvat kohtuullisen nopeasti normaaleiksi kovanrahan asunnoiksi, mikä on omiaan monipuolistamaan näitä alueita.

Positiivisena voidaan pitää sitä, että malliin on sisällytetty huoneenvuokran sääntely sekä asukasvalinta perinteisiä ARA-hankkeita vastaavalla tavalla.

Tässä mallissa omavastuu korkotukilainan korosta on 3,4 %, mikä on huonompi tuki kuin normaalissa ARA-tuotannossa. Lisäksi korkotuki heikkenee vuosittain asetuksen taulukon mukaisesti. Koska vuokrat eivät ole tasattavissa muun ARA-tuotannon kanssa, vuokralaisilta perittävä omakustannusvuokra saattaa Helsingin tilanteessa muodostua korkeahkoksi, viimeaikaisessa tuotannossa arviolta välille 15-18 euroa neliöltä kuukaudessa, ja näin lähestyä alueen markkinavuokria.

AM-ohjelman tavoitteiden ja tontinluovutuksen kannalta tulee päättää, kuuluuko kyseinen tuotantomalli välimuodon tuotantoon vai ARA-asuntojen osuuteen. Koska esitysluonnoksen mukainen malli poikkeaa selvästi perinteisestä ARA-tuotannosta, perusteltuna voisi pitää sitä, että mallin mukaisesti toteutetut asunnot luettaisiin välimuodon tuotantoon, vaikkakin lähelle markkinavuokria nouseva vuokrataso lähentääkin näitä kohteita vapaiden markkinoiden kohteisiin myös tontinluovutusperiaatteiden osalta.

Tontinluovutuksessa tulee siksi harkittavaksi, voidaanko hankkeita niitä koskevien rajoitusten voimassa ollessa kohdella kuten ARA-vuokrahankkeita, ja myöntää niille alennus maanvuokrasta. Mikäli alennukseen päädytään, tulisi sen joka tapauksessa olla voimassa vain siihen asti, kunnes korkotuki lakkaa/tai kun huoneenvuokran sääntely muutoin päättyy.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

**Postiosoite**  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



25.08.2014

Kaj/1

- 
- 1 Ympäristöministeriön lausuntopyyntö, HE Laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta

## Otteet

**Ote**  
Ympäristöministeriö

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Tiedoksi

Kiinteistövirasto  
Talous- ja suunnitteluosasto