



21.03.2016

Kaj/3

§ 263

Lausunto ympäristöministeriölle esityksestä laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

HEL 2016-001818 T 03 00 00

Lausunto

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Silvia Modigin ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunginhallitus antaa seuraavan lausunnon ympäristöministeriölle:

Helsingin kaupunginhallitus on lausunut 7.9.2015 (§ 844) nyt käsittelyssä olevan lakiluonnoksen aiemmasta vaiheesta, jossa selvityshenkilö pyysi eri tahoja esittämään näkemyksensä tästä uudesta korkotukimallista. Asuntorahoitusjärjestelmä on kokonaisuus, jonka osa-alueet vaikuttavat monin tavoin toisiinsa. Suomessa on pitkään tuettu sekä asuntojen rakentamista että asukkaita. Asuntojen rakentamisen konkreettisimmat tuet ovat viime vuosina olleet käynnistysavustukset sekä erityisryhmien investointiavustukset. Korkotukea ei näin matalan korkotason aikana juuri ole kertynyt valtion maksettavaksi. Pitkän korkotuen omakustannusperusteinen vuokranmääritys sekä pääomien tasausmahdollisuus ovat pitäneet vuokratason kohtuullisena. Merkittävää riskiä vuokratason nousulle aiheuttaa kuitenkin ara-vuokrakannan takapainotteinen lainanlyhennyskäytäntö. Pitkän korkotuen asunnoissa ensimmäisen 20 vuoden aikana lainasta on lyhentynyt vasta 20 prosenttia. Nykyinen inflaatiotaso ei myöskään ole tuonut tähän helpotusta. Valtakunnallisen tasauksen piirissä olevien yhtiöiden vuokrataso on Helsingissä ollut huomattavasti kaupungin oman ara-vuokrakannan ta-



soa korkeampi. Aravuokra-asuntotoimijoiden väheneminen on vaikuttanut sekä kannan määrään että uustuotannon tasoon. Perinteisistä yleishyödyllisistä asuntoyhtiöistä on tullut vapaarahoitteisia, joiden tavoitteena on toki edelleen tarjota asuntoja markkinoille, mutta päätöksenteossa yhä suurempaa roolia näyttelee toiminnasta saatava tuotto. Suoraan kotitalouksille tuleva asumisen tuki maksetaan kolmen eri asumistukijärjestelmän perusteella.

Uuden tukimallin pääasiallinen sisältö

Keskeistä tässä uudessa tukimallissa on talojen rakentamiseksi otettavien lainojen korkotuki ja valtion takaus. Asunnoissa ei tule olemaan omakustannusvuokraa vaan kohtuullinen vuokrataso, joka korkotukilainan hyväksymispäätöksen yhteydessä vahvistettaisiin. Tätä vuokraa saa rajoitusaikana korottaa vain indeksiperustaisesti, joka voisi enimmillään olla elinkustannusindeksi + 1,5 prosenttia. Rajoitusaika olisi vähintään kymmenen vuotta, mutta toimijalla olisi oikeus hakea kaksi kertaa jakoaikaa, jolloin kokonaisrajoitusaika voi olla enintään 30 vuotta. Tähän asuntokantaan tulee valita asukkaiksi tulorajoihin mahtuvat kotitaloudet. Sekä tähän uuteen lyhyeen korkotukimalliin että perinteiseen pitkään korkotukimalliin on valmisteltu tulorajoja. Nämä tulorajat olisivat samat kummassakin korkotukimallissa. Omistajayhteisön ei tarvitse olla yleishyödyllinen, mutta tuoton tuloutus rajoitusaikana rajoitettaisiin erillisellä asetuksella. Vuokrien tasaus ei olisi mahdollinen tässä mallissa, eikä lakia yhteishallinnosta tarvitsisi noudattaa.

Tämä malli olisi käytettävissä uudistuotantoon, mutta ei peruskorjaustoimintaan. Käyttötarkoituksenmuutoshankeet olisivat mahdollisia. Se ei olisi mahdollinen rahoitusmalli kohteisiin, joihin haettaisiin erityisryhmien investointiavustusta.

Asuntotilanne Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla on tällä hetkellä rakenteilla ennätysellinen määrä asuntoja. Merkittävä syy tähän on, että kaikilla kolmella pääkaupunkiseudun suurella kaupungilla on merkittäviä uusia aluerakentamiskohteita liikkeellä. Korkea tuotantotaso edellyttää monipuolista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa, useita samanaikaisesti rakenteilla olevia alueita sekä laaja rakennuttaja- ja rakentajajoukkoa. Viime vuosina on rakennettu merkittävästi aikaisempaa enemmän vuokra- tuotantoa. Helsingissä on tällä hetkellä noin 2 000 erilaista vuokra- asuntoa rakenteilla. Valtaosa viime vuosien vuokrataloista on rakennuttanut Helsinkiin vapaarahoitteisina taloina. Näiden talojen lisäksi asuntorahastot ja muut sijoittajatahot ovat aktiivisesti ostaneet asuntoja rakenteilla olevista asunto-osakeyhtiöistä. Koska asuntojen kysyntä on edel-



leen koko pääkaupunkiseudulla korkealla tasolla on uusien asuntojen tuotantotasoa pidettävä jatkossa korkeana.

Helsingin haasteena on ollut merkittävä vuokratasojen ero vapaarahoitteisten ja aravuokra-asuntojen välillä. Tällä uudella mallilla rakennettujen asuntojen on tarkoitus olla näiden kahden vuokratason välimaastossa. Mikäli näin tapahtuisi, tuotanto aidosti helpottaisi mm. Helsinkiin töihin tulevien asuntotilannetta. Jatkorajoitusaikaa tultaisiin todennäköisemmin käyttämään maltillisemmän hintatason alueilla kuin kalleimmilla. Helsingissä korostuu riski vuokrien nousuun kymmenen vuoden kuluessa kannan muututtua vapaarahoitteiseksi.

Tulorajat ja asukasvalinta

Ympäristöministeriössä on valmisteltu myös tulorajojen palauttamista ara-vuokra-asuntoihin. Lausunnot tulorajoista on pyydetty syksyllä 2015, mutta asetusmuutosta ei ole vielä annettu. Tarkasteltaessa tuon lausuntokierroksen lausuntoja voidaan todeta, että vain hyvin harvat lausujatahot kannattivat tulorajojen palauttamista. Pääosin toimijoiden mukaan haitat ovat hyötyjä suuremmat. Valtiovarainministeriö on lausunnossaan näkemyksensä todennut, että ainoastaan 40 prosenttia kotitalouksista tulisi olla oikeutettuja aravuokra-asuntoihin. Tilastojen perusteella on osoitettavissa, että tuolloin Helsingissä kotitalous jonka käytettävissä olevat tulot ovat yli 22 400 euroa vuodessa ei olisi enää oikeutettu ara-vuokra-asuntoon. Nettotuloina se tekee kuukautta kohti noin 1 865 eur/kotitalous. Mikäli tulorajat asetettaisiin näin alhaiselle tasolle on epätodennäköistä, että tämä korkotukimalli osoittautuisi käyttökelpoiseksi tuotteeksi. Toisaalta myös pitkän korkotuen tulorajojen asettuessa tuolle tasolle olisi senkin kiinnostavuus toimijoiden näkökulmasta hyvin alhainen eikä myöskään kaupungin edun mukaista. Erittäin pienituloisten keskittäminen talokohtaisesti olisi erittäin voimakkaasti osoittelevaa ja segregatiota aiheuttavaa. Suurten kuntien asuntopolitiikan yksi keskeisistä piirteistä on alueellisen hallinta- ja rahoitusmuototasapainon tavoittelu ja ylläpitäminen. Tässä mallissa ei kuitenkaan olisi kunnan puoltomahdollisuutta, jolloin kunnalle ei jäisi mahdollisuutta arvioida ko. kohteen soveltuvuutta haetulle tontille.

Korkotukimallien vertailu

Kaupungin oman asuntotuotannon osalta ei näytä tarkoituksenmukaiselta ottaa tätä uutta mallia käyttöön. Tavoiteltaessa kohtuullista vuokratasoa, päästään parempaan lopputulokseen pitkän korkotuen mallilla. Tällöin omakustannusperiaatteinen vuokranmääritys sekä pääomien taasausmahdollisuus asuntokannan sisällä takaavat asukkaalle kohtuullisen vuokratason.



Valtion asumisen tukijärjestelmän kokonaisarvioinnin välttämättömyydestä on käyty keskustelua jo vuosien ajan. Tukijärjestelmää ollaan kuitenkin uudistettu pieni osa kerrallaan. Vähittäin tehtävien uudistusten haittana on kokonaisnäkemysten puuttuminen. Tällöin jää tutkimatta myös eri muutosten vaikutukset toisiinsa sekä koko järjestelmään.

Uuden korkotukimallin houkuttelevuuden lisäämiseksi on ehdotuksessa laskettu omavastuukoron taso pitkän korkotuen 3,4 prosentista 2,5 prosenttiin. Lainapääoman lyhentäminen tapahtuu nopeammin kuin pitkän korkotuen kohteissa. Näihin asuntoihin tulisi kohdekohtaiset rajoitukset, joiden mukaan näitä asuntoja tulee käyttää vuokratyössä rajoitusten ajan ja alkuvuokran määrityksen yhteydessä päätettäisiin myös tuleviin korjauksiin varautumisen taso. Omarahoitusosuuden korko saisi olla 6 prosenttia, pitkässä korkotuessa tasoksi on asetettu 4 prosenttia ensi vuoden alusta lähtien.

Korkean tuotantotason aikana merkittävin mahdollinen haitta tällaisen uuden mallin markkinoille tulosta on rakentajien aleneva kiinnostus asuntotuotantotoimiston kilpailuttamiin arakohteiden urakoihin. Tällöin mikäli urakkatarjousten määrä heikkenee, vaikeutuu kaupungin oman säännellyn vuokra- ja asumisoikeustuotannon toteuttamismahdollisuudet.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan on ristiriitaista, että tämän lyhyen korkotuen malli tarjoaa paremmat lainaehdot kuin perinteisessä pitkässä korkotuessa. Lyhyen korkotuen osalta mallissa on alhaisempi omavastuukorko, 2,4 %, kun pitkässä on tällä hetkellä 3,4 %. Sijoitetulla pääomalla saa lyhyessä mallissa ottaa 6 % tuoton, kun taas pitkässä rajana on 4 % ensi vuoden alusta alkaen. Pitkässä korkotuessa rajoitusaika on 40 vuotta, lyhyessä 23 vuotta. Uusi lyhyen korkotuen malli on toteuttajalle taloudellisesti kannattavampi kuin pitkän korkotuen malli. Eikä ole tiedossa että pitkän korkotuen ehtoja oltaisiin parantamassa.

Helsingin seudun kunnat käyvät tällä hetkellä neuvotteluita MAL-sopimuksesta valtion kanssa. Sopimuksessa tullaan käsittelemään myös tämän mallin osalta lasketaanko se valtion tukeman tuotantona samaan kategoriaan kuin pitkän korkotuen hankkeet. Takauslainamalli on Helsingissä AM-ohjelman mukaan laskettu ns. välimuodon hankkeiksi. Koska rajoituksiltaan ja vuokratasoltaan tämä lyhyen korkotuen malli on lähellä takauslainamalli on tarkoituksenmukaista asuntopoliittisesti sekä tonttipolitiikan osalta pitää nämä kaksi mallia erillään. Helsingissä tarvitaan monenhintaisia vuokra-asuntoja ja on hyvä, että rahoitusmarkkinoille tulee uusia tuotteita, joilla asuntokantaa voidaan kasvattaa. Näiden mallien pitäisi kuitenkin ensi sijaisesti kasvattaa kokonaistuotannon määrää eikä vaikuttaa nykyisten tukimuotojen käytön vähenemiseen.



21.03.2016

Kaj/3

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö on pyytänyt kaupungin lausuntoa lakimuutoksesta, joka koskee vuokratilojen rakentamislainojen lyhytaikaista korkotukea. Lausuntoa on pyydetty 24.3.2016 mennessä. Lausuntoa on valmisteltu yhteistyössä kaupungin hallintokuntien sekä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 YM:n lausuntopyyntö 15.2.2016
- 2 YM:n esitys laista vuokratilojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristöministeriö

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano