



30.10.2017

Asia/20

## § 978

### Lausunto ympäristöministeriölle hallituksen esitysluonnoksesta asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi

HEL 2017-010286 T 03 00 00

#### Lausunto

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Tomi Sevanderin ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunginhallitus antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon hallituksen esitysluonnoksesta asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi.

#### Yleistä

Mitä mieltä olette luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Kannatamme esitystä osittain.

Näkemyksenne esityksen tavoitteista

Ympäristöministeriön esityksen tavoitteena on kehittää korkotukijärjestelmää kohtuuhintaisen, sosiaalisiin perusteisiin valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen tukemista siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän.



30.10.2017

Helsingin kaupungin mukaan edellä mainitut tavoitteet ovat kannatettavia. Lakiesityksessä esitetyt keinot eivät kaupungin näkemyksen mukaan ole riittäviä tavoitteiden saavuttamisessa. Lisäksi osa keinoista toimii tavoitteita vastaan.

#### Näkemyksenne ehdotettujen lainsäädäntömuutosten arvioiduista vaikutuksista

Helsingin kaupungin arvion mukaan esitetyt muutokset eivät ole riittäviä lisäämään yleishyödyllisten yhteisöjen kiinnostusta korkotukijärjestelmän käyttöön. Ehdotetut muutokset eivät myöskään kannusta tuottamaan kohtuuhintaisia asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja riittävässä määrin, joka on ehdotettujen muutosten tarkoitus. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan tämän lakiluonnoksen jälkeenkään valtion tuki ja asuntokantaan kohdistuvat rajoitukset eivät tulisi olemaan tasapainossa.

Esityksen tarkoituksena on parantaa korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta ratkaisemalla sen joitakin keskeisiä ongelmia, kuten parantamalla lainanlyhennysohjelmaa muuttamalla sitä nykyistä etupainotteisemmaksi sekä mahdollistamalla ylimääräiset lyhennykset ja asuntojen hankinnan rakentamisen sijaan.

Muutosten yhtenä keskeisenä tavoitteena on hillitä valtion takausvastuun kasvamista sekä mahdollisen maksettavaksi tulevan korkotuen määrää. Valtion rooli asuntotuotannon taloudellisena tukijana korkotukijärjestelmän osalta on vuosikymmenien aikana kuitenkin vähentynyt merkittävästi korkotuen osalta. Esimerkiksi vuonna 1997 valtion takamien korkotukilainojen pääoma oli 2,3 miljardia euroa ja valtio maksoi yhteensä 204 miljoonaa euroa korkotukea. Vuonna 2007 pääoma oli 2,9 miljardia euroa, johon liittyen maksettiin 86,7 miljoonaa euroa korkotukea. Viime vuonna pääoma oli 10,6 miljardia euroa, johon liittyen korkotukea maksettiin vain alle 10 miljoonaa euroa.

Korkotukilainoihin liittyy aina valtion takaus. Valtion takausvastuun osalta kriittistä on huolehtia, että valtion tukemaa tuotantoa tulee vain alueille, joissa ko. asuntomuodolle voidaan ennakoida olevan voimakasta kysyntää ja vuokraero vapaarahoitteisen ja valtion tukeman tuotannon välillä on merkittävä. Valtion kokonaistakausvastuiden osalta korkotukilainojen takausvastuut ovat kasvaneet maltillisesti ja edustavat tällä hetkellä noin kolmannesta valtion kokonaistakausvastuusta. Samaan aikaan valtion taloudellinen panostus on lisääntynyt erityisesti kysyntätukien, kuten asumistukien, muodossa.

Helsingin kaupunki näkee ongelmallisena, että samaan aikaan valmistelussa ollut asumisoikeuslaki on ilmeisesti lausuntomenettelyn jälkeen muuttunut joiltakin osin, mutta sen sisältö ei ole ollut korkotukilausunnon antajien käytettävissä. Asumisoikeuslain ja korkotukilain yhteenso-



pivuus on välttämätöntä, jotta hallintamuodon voidaan jatkossakin olettaa olevan sekä asukkaita että omistajia kiinnostava.

Valtion erilaisia asumisen tukijärjestelmiä on kehitetty eri aikoina ja järjestelmän osia toisistaan erillisinä, itsenäisinä kokonaisuuksina siitakin huolimatta, että ne ovat osa laajempaa asuntopoliittista kokonaisuutta. Tukimuotojen kehittämistä tulisi koordinoida nykyistä paremmin, jolloin myös uudistuksen vaikutukset voisivat olla paremmat.

Valtion tukijärjestelmä on pitkälti kehitetty erilaiseen rahoitustilanteeseen kuin missä on toimittu jo vuosikymmenien ajan. Valtion järjestelmät pohjaavat aikaan, jolloin sekä inflaatio että korkotasot olivat korkealla tasolla. Tähän perustuu esimerkiksi korkotukilainoille ominainen huomattavan takapainotteinen takaisinmaksu, jossa yleisesti 83 % lyhennyksistä on jäljellä vielä kun lainaa on lyhennetty 16 vuotta.

Järjestelmä perustuu olettamaan, että inflaatio pienentää vuosikymmenien kuluessa takaisin maksettavan lainapääoman niin alhaiselle tasolle, että se ei voimakkaasti rasita yhtiön pääomataloutta. Järjestelmää luotaessa inflaatio oli tyypillisesti yli kymmenen prosentin tasolla ja sen vaikutus jäljellä olevan lainapääoman reaaliarvoon oli merkityksellinen. Järjestelmää ei kuitenkaan ole sittemmin muokattu soveltumaan aikaan jolloin inflaatio on lähellä nollaa tai korkeintaan muutaman prosentin.

## Ehdotukset

Näkemyksenne etupainotteisemmasta lainanlyhennysohjelmasta ja ylimääräisistä lainanlyhennyksistä

Lainan lyhennysohjelman minimivaatimusten muuttuminen aiempaa etupainotteisemmaksi on pitkään odotettu uudistus. Tämä minimilyhennysvelvoitteen muutos olisi pitänyt toteuttaa jo vuosia sitten, kun takapainotteisuuden ongelmat alkoivat näkyä. Nykyinen käytäntönä oleva minimilyhennysmalli ohjaa siihen, että pääosa rakennusaikaisten lainojen lyhennyksestä ajoittuu vuosille jolloin myös suuret peruskorjaukset joudutaan tekemään.

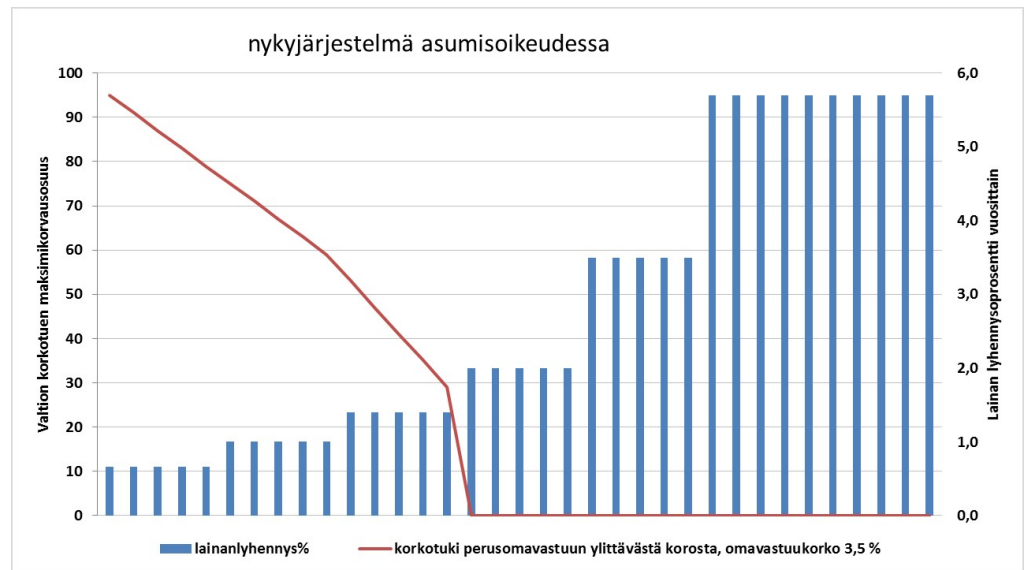
Uudistuksen vaikutusten arvioinnissa tulee kuitenkin huomioida, että jatkossa yhtiöillä on kolmen eri järjestelmän mukaista lainakantaa, jotka kaikki käyttäytyvät eri tavalla. Ennen vuotta 2006 valmistuneet asunnot ovat edelleen vanhan aravajärjestelmän mukaisia, vuodesta 2007 alkaen rakennetut nykyisen korkotukilain mukaisia ja jatkossa siis uudessa järjestelmässä, jossa laina lyhenee eri tavalla ja toisaalta esimerkiksi korjauksiin varautuminen on kiellettyä.

Samaan aikaan yhteiskunnan yleisenä kehittämisvaatimuksena on julkisten järjestelmien läpinäkyvyys ja selkeys. Asukkaiden mahdollisuu-

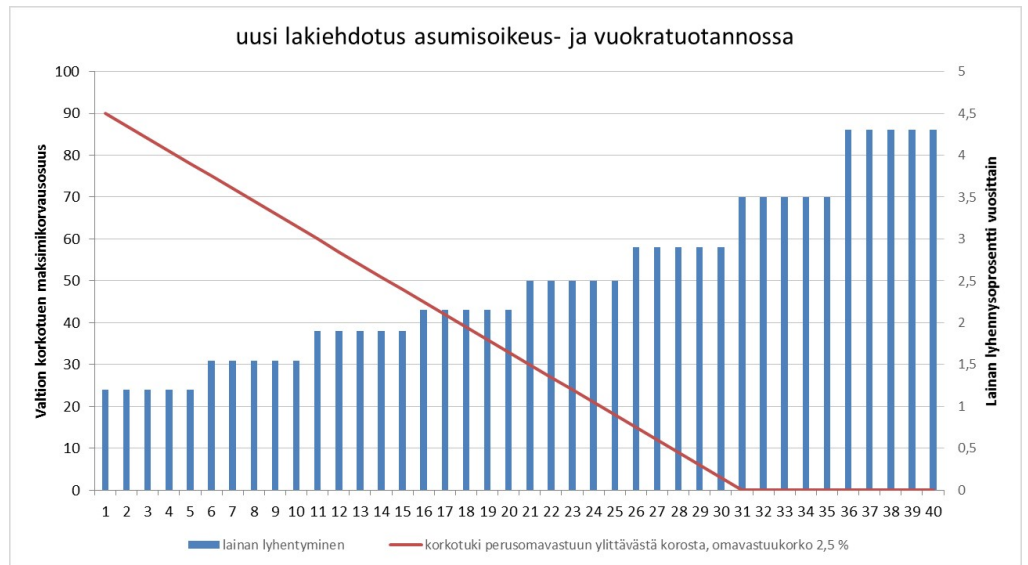


det ymmärtää oman yhtiönsä pääomatalouden erityispiirteitä ja osallistua täysivertaisena lain mukaisiin menettelyihin on entistä haastavampaa. Lainanhallinnan osaaminen korostuu entisestään omistajayhteisöissä.

Nykytilanteessa asumisoikeuskorkotukilainoissa korkotuki loppuu kokonaan 16 vuoden jälkeen, jolloin lainoista on lyhennetty nykykäytännön mukaan 17 prosenttia. Ensimmäiset nykyisen järjestelmän lainoista saavuttavat muutaman vuoden päästä täysin korkosuojaamattoman tilanteen. Lainapääomasta 83 prosenttia on siis täysin korkosuojaamattomia 20 vuoden ajan, elleivät yhtiöt järjestä lainoilleen markkinaehtoisia korkosuojauksia. Aikana jolloin valtion korkotuki on voimassa, on sen osuus kokonaiskorosta koko ajan voimakkaasti laskeva, eikä se realisoidu, jos korkotaso jää alle 3,5 prosentin. Sen lisäksi että järjestelmän tulevia ehtoja muutetaan, on myös nykyiseen olemassaolevan lainakannan ehdoista huolehdittava, jotta pääomavastikkeen määrä voidaan pitää kohtuullisena.



Uuden lakiehdotuksen mukaan omavastuukoron rajaksi asetettaisiin asumisoikeudessa ja vuokratuotannossa 2,5 prosenttia kuitenkin niin, että vuokratuotannossa mennään 1,7 prosentin omavastuukorolla aina vuoden 2019 loppuun asti MAL-sopimusten mukaisesti.



Viitaten yllämainittuun arviointiin, voidaan todeta, että järjestelmään sisältyvä valtion tuki on rajoituksiin verrattuna melko ohut. Asumisoikeusjärjestelmässä käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat ikuisia.

#### Näkemyksenne uudesta indeksisidonnaisesta korkotukilainasta

Yhtiöiden lainasalkkujen hallintaan on hyvä tuoda erilaisia elementtejä, joita vuosittain arvioimalla löytynee lainakokonaisuus joka parhaalla mahdollisella tavalla hyödyntää vastikkeiden pysymistä maltillisena.

#### Näkemyksenne hankintakorkotukilainojen hyväksymisedellytysten lieventämisestä

Hankintakorkotukilainojen mahdollistaminen myös kasvuseuduille on kannatettava ehdotus. Rakennuskannan muokkaaminen kullekin ajalle sopivaan käyttöön tarvitsee laaja-alaiset rahoittamisen mahdollisuudet käyttöön.

#### Näkemyksenne vuokra-asuntojen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuuden nostamisesta

Nykyäänkin on ollut erityisen kalliissa, esimerkiksi suojelukohteissa, mahdollista anoa korotettua lainamäärää pääomakustannusten pitämiseksi kohtuullisena. Tämä on kannatettava ehdotus.

#### Näkemyksenne lainansaajilta edellytettävästä viiden prosentin omarahoitusosuudesta

Omarahoitusjärjestelmän järjestäminen on mahdollista Helsingin kaupungin oman yhtiön kannalta tarkoituksenmukaisina laajentamalla nykyistä vuokraohteiden rakentamisessa käytettyä menettelyä koskemaan myös asumisoikeusyhtiötä.



Viiden prosentin omarahoitusosuus tulee olemana kriittinen asumisoikeusjärjestelmän kannalta erityisesti ei-kunnallisten yhtiöiden osalta. Kuten lakiluonnoksessakin arvioidaan, on ennakoitavissa, että esitetyt muutokset vähentävät mahdollisuuksia rakentaa asumisoikeusasuntoja, koska pienemmillä toimijoilla ei ole edellytyksiä järjestää edellytettyä omarahoitusosuutta.

Valtion tukema vuokratuotanto on pitkään ollut merkittävältä osiltaan kuntaomisteisten yhtiöiden varassa. Mikäli nyt tehtävät muutokset järjestelmään aiheuttaisivat tilanteen, että asumisoikeustuotanto jäisi kuntaomisteisten yhtiöiden vastuulle, on se huono kehityssuunta erityisesti asukkaiden vaihtoehtojen kannalta. Asumisoikeusjärjestelmä mahdollistaa vahvan asumisturvan ja mahdollisuuden yksilölliseen asumiseen monille kotitalouksille, joille omistusasumiseen siirtyminen ei ole mahdollista taloudellisen aseman vuoksi. Asumisuran näkökulmasta erityisesti alueilla, joissa sijainnin merkitys asumisen hintatasoon on voimakas, asumisoikeus on voimakkaasti segregoitumista lieventävä asumisen hallinta- ja rahoitusmuoto.

Näkemyksenne tuleviin korjauksiin varautumisen kiellosta ja omarahoitusosuudelle perittävän enimmäiskoron nostamisesta

Ehdotus korjauksiin varautumisen kieltämisestä tuli lausunnonantajien tietoon yllätyksenä. Tämän johdosta lyhyen lausuntoaajan puitteissa ei ole ollut mahdollista tarkoin laskea muutoksen kustannusvaikutuksia.

Taloudellisessa mielessä nykyisessä korkoympäristössä ehdotus voidaan nähdä perusteltuna. Aktiivisella lainanhallinnalla saatetaan saavuttaa suurempi liikkumavara kuin varautumalla korjauksiin kiinteällä summalla.

Järjestelmämuutos aiheuttaa kuitenkin tilanteen, joissa yhtiöiden ennen uutta lakia rakennetut kiinteistöt jäävät järjestelmään, jossa korjauksiin varautuminen on sallittua. Osaltaan tämän tekee asukkaiden näkökulmasta kokonaistaloustilanteen arvioinnin haasteellisemmaksi.

Toisaalta korjauksiin varautuminen on edesauttanut hyvän kiinteistönpidon ja tarkoituksenmukaisen varautumisen periaatteita. Näiden keskeinen tarkoitus on tukea korjausten oikea-aikaisuutta ja riittävää taloudellista varautumista. Näitä periaatteita ei tulisi horjuttaa valtion tukemassa asuntokannassa.

Näkemyksenne korkotuen omavastuuosuuden alentamisesta ja korkotuen maksuajan pidentämisestä

Sekä omavastuuosuuden alentaminen että korkotuen maksuajan pidentäminen ovat välttämättömiä uudistuksia, joiden vaikutus ehdotet-



30.10.2017

sa muodossa jää nykyisessä korkoympäristössä kuitenkin edelleen liian pieneksi. Lisäksi samalla ollaan laskemassa maksettavan korkotuen osuutta.

Näkemyksenne asuntojen käyttötarkoituksimuutoksen hyväksymisen siirtämisestä kunnilta ARAlle

Esityksessä keskitetään lisää kunnan arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisia kunnan tehtäviä valtiolle. Toisaalta tämän tyyppiset asiat ovat vähentyneet, joten kokonaistyömäärään tällä ei ole suurta vaikutusta. Käyttötarkoituksen muutoslupia on viime aikoina ollut vähän, joten siirron merkitys ei ole kovin merkittävä.

Näkemyksenne korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen luovutussäännösten muuttamisesta

Helsingin kaupunki pitää ehdotettuja muutoksia tarkoituksenmukaisina. Luovutuskorvauksen laskemisesta luopuminen yksinkertaistaa luovutusmenettelyä ja lisää mahdollisesti kiinnostusta luovutuksiin. Asuntojen käyttöä koskevat rajoitukset velvoittaisivat kuitenkin asuntojen uutta omistajaa.

Näkemyksenne osaomistusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumista koskevien edellytysten muuttamisesta

Ei lausuttavaa.

Näkemyksenne korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen muuttamisesta valtion tukemiksi vuokrataloiksi

Tämä ehdotus ei suoranaisesti vaikuta Helsingin kaltaisten voimakkaan kysynnän alueiden tilanteeseen. Uudistus mahdollistaa asuntokannan joustavamman käytön ja alhaisemman kysynnän alueilla, joilla asumisoikeustalot ovat usein vajaakäytössä, on uudistus kannatettava. Näillä alueilla asumisoikeustalojen asunnoista osa voi olla vuokralla jo nykyisellään ja osa jopa niin, etteivät omistajat ole vuokrattuja asuntoja kunnalle ilmoittaneet. Todellisesta vuokratyöstä ei tällä hetkellä ole todennettua tietoa. Mikäli alhaisen kysynnän alueen asuntoja on vajaakäytöllä vaikuttaa se olennaisesti sellaisten helsinkiläisten asumisoikeusasukkaiden vastikkeisiin, joiden yhtiöt ovat valtakunnallisia.

Näkemyksenne jo maksetun korkotuen takaisinperinnästä yleishyödyllisyysstatuksen peruuttamistilanteissa

Helsingin kaupunki pitää ehdotusta tarkoituksenmukaisena.

Näkemyksenne ARAn ja Valtiokonttorin tiedonsaantioikeudesta toisilta viranomaisilta

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



30.10.2017

Helsingin kaupunki pitää ehdotusta tarkoituksenmukaisena.

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

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan ehdotus on ristiriidassa kaupungin asuntopolitiisten linjausten kanssa. Helsingin kaupungin mukaan kaupungilla tulee säilyä mahdollisuus alueellaan ohjata aravuokra- ja asumisoikeuskannan sijoittumista.

Uudistus ei kunnan näkökulmasta ole kannatettava, sillä kunta vastaa kuitenkin asunto- ja maankäyttöpolitiikastaan. Uudistus veisi kunnan mahdollisuudet vaikuttaa epätarkoituksenmukaisten hankkeiden toteutumiseen.

Näkemyksenne muutosten voimaantuloajasta ja siirtymäsäännöksistä

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan lausuttavana olevan esitysluonnoksen nopea voimaantulo ei ole tarkoituksenmukainen. Erityisenä haasteena on asumisoikeusasumiseen liittyvä kokonaisuus, koska asumisoikeuslakia ole vielä annettu eduskunnalle, eikä sen sisältö ole lausunnonantajien tiedossa.

Muuta

Muita huomioita ja kommentteja

Erityisryhmien asumista on viime vuosina tuotettu paljon valtion tukemaan vuokratantaan joko erillisinä kiinteistöinä tai tavanomaiseen asuntokantaan integroituneita. Nyt valmistelussa olevassa maakunta- ja soteuudistuksessa ei ole vielä kuitenkaan valtakunnallisesti valmisteltu erityisasumisen järjestämistä maakunnallisella tasolla. Kohtuuhintaisen erityisryhmien asumisen takeena ovat olleet sekä kohdekohtaiset investointiavustukset ja omakustanteinen vuokra, pitkät käyttörajoitukset (20 vuotta) sekä arvonlisäveron palauttamiseen liittyvät käytänteet. Soteuudistuksen osalta on valtakunnallisessa valmistelussa varmistettava, että kuntien ja yhtiöiden omistuksessa olevan pitkien rajoitusten alaisuudessa oleva asuntokanta tulee edelleenkin pysymään kohderyhmän käytössä.

Varsinaisesti lausuntopyynnössä pyydettiin lausuntoa lakiehdotuksesta, mutta merkittäviä asioista, kuten korkotukilain lainaosuuksista, lainanhennyksistä, omavastuuosuuden osuudesta, korkotuen määrästä ja maksuajasta omavastuuosuuden ylittäväältä osalta sekä asukkailta perittäviin vuoksiin sisällytettävien erin suuruudesta, säädetään asetustasolla.





30.10.2017

Helsingin kaupunki pitää valitettavana, että samaan aikaan kun ministeriö pyytää lausuntoa korkotukilaista kaupungilla ei ole käytössään lähiaikoina eduskunnalle annettavan asumisoikeuslain luonnosta. Merkittävä asuntopoliittinen kokonaisuus ansaitsisi tulla myös kunnissa arvioiduksi kokonaisuena esityksenä.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan asuntorahoitusjärjestelmän muutoksien osalta tulee tehdä pitkäjänteisempää politiikkaa.

## Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö on pyytänyt 10.11.2017 mennessä Helsingin kaupungilta lausunnon hallituksen esityksestä asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi. Lausunto on pyydetty antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Kaupungin lausunto on rakennettu vastaamalla ennalta annettuihin kysymyksiin. Lausunto on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n, Helsingin asumisoikeus Oy:n ja kaupunkiympäristötoimialan eri yksiköiden kesken.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 19.9.2017
- 2 Esityksen pääasiallinen sisältö
- 3 Saate 19.9.2017

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Ympäristöministeriö

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

## Tiedoksi



30.10.2017

Asia/20

---

Kaupunginkanslia

---

**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