

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 2/2009 vp

Hallituksen esitys laiksi korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 12 päivänä helmikuuta 2009 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (HE 3/2009 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- hallitussihteeri Anna Simola, ympäristöministeriö

- johtaja Jarmo Lindén, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- johtaja Kaija Erjanti, Finanssialan Keskusliitto
- hallintojohtaja Markku Nyyssölä, Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT
- toimitusjohtaja Kalervo Haverinen, Kunta-Asunnot Oy
- toimialajohtaja Tuula Entelä, SATO Oyj
- varatoimitusjohtaja Timo Nieminen, SRV Yhtiöt Oyj
- pääsihteeri Anne Viita, Vuokralaisten Keskusliitto ry.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010. Lain tavoitteena on rakennusalan työllisyyden edistäminen poikkeuksellisessa suhdannetilanteessa ja vuokra-asuntojen tarjonnan lisääminen kysyntäalueilla.

Ehdotettavan lain nojalla voitaisiin vuosien 2009 ja 2010 aikana hyväksyä vuokra-asuntojen rakentamista varten myönnettäviä lainoja tuettaviksi valtion korkotuella ja takauksella. Korkotukilainansaajien joukkoa ei rajata, vaan saajilta vaaditaan ainoastaan riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen. Korkotukilainalla ra-

kennettaviin asuntoihin liittyy velvollisuus pitää asunnot vuokra-asuntoina kymmenen vuotta. Vuokrakäyttövelvoitteesta voi kuitenkin vapautua jo viiden vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä, jos valtio vapautetaan kaikista lainaan liittyvistä velvoitteista.

Valtion talousarviossa päätetään korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta. Esitys liittyy valtion vuoden 2009 ensimmäiseen lisätalousarviesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Yleisperustelut

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä seuraavin huomautuksin ja muutosehdotuksin.

Valiokunta pitää lakiehdotusta perusteltuna rakennusalan työllisyyden edistämiseksi poikkeuksellisessa suhdannetilanteessa sekä vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiseksi. Ehdotettu määräaikainen korkotukijärjestelmä kannustaa yksityisiä toimijoita vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen, mikä osaltaan edistää vuokra-asuntomarkkinoiden vakautta ja hintatason kohtuullisuutta. Työvoiman saatavuuden turvaaminen ja vuokratason saaminen laskuun edellyttää vastaamista kasvaneeseen vuokra-asuntojen kysyntään eli tarjonnan lisäämistä. Lakiehdotuksen markkinaehtoinen järjestelmä täydentää osaltaan sosiaalista asuntotuotantoa, jonka tuotantopedellytyksistä on jatkossakin huolehdittava. Vaparaahoitteisille vuokra-asunnoille on kysyntää samanaikaisesti, kun kiinnostus myös perinteistä valtion tukemaa ARA-tuotantoa kohtaan on kasvanut. Valiokunta katsoo, että riittävä vuokra-asuntotarjonnan turvaaminen on välttämätöntä myös työllistymisen ja talouskasvun edistämiseksi. Siten on kannatettavaa pyrkiä luomaan monipuolisesti uusia malleja perinteisen, valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rinnalle. Hallituksen esityksen tarkoittaman välimallin tarkoituksena ei ole, että järjestelmä kilpailisi yleishyödyllisen ARA-tuotannon kanssa.

Uusia ARA-asuntoja on alettu alkuvuonna rakentaa jo yli 1 800, ja ARA-tuotanto näyttää jatkuvan korkealla tasolla myös jatkossa. Korkotuetettujen asuntolainojen yhteensä 920 miljoonan euron suuruiset valtuudet mahdollistavat yhteensä 8 000 uuden korkotuki- ja takauslainoitettun asunnon rakentamisen vuonna 2009, kun vuonna 2008 toteutunut valtion tukeman uustuotannon määrä jäi 4 000 asuntoon. Valtion ensimmäisessä lisätalousarviossa ehdotetaan vielä 250 miljoonan euron lisävaltuutta. Lisäksi valtion

tuella voitaisiin perusparantaa tänä vuonna noin 14 000 asuntoa ja hankkia vanhasta asuntokannasta noin 500 asuntoa erityisryhmille. Erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja tuetaan korkotukilainalla sekä siihen liittyvällä investointiavustuksella (110 miljoonan euron avustusvaltuus vuodelle 2009). Lisäksi vuonna 2009 voidaan myöntää määräaikaista käynnistysavustuksia yhteensä enintään 37 miljoonaa euroa niille, jotka rakennuttavat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja muille kuin erityisryhmille. Käynnistysavustuksen suuruus on valtion ja Helsingin seudun kuntien väliseen aiesopimukseen sitoutuneissa ja sitä toteuttavissa kunnissa 15 000 euroa ja muissa kunnissa 10 000 euroa/asunto.

Lakiehdotuksen tavoitteena on noin 4 000 vuokra-asunnon lisäys. Valiokunta katsoo, että asukasvalintaan ja vuokrien määräytymiseen liittyvän vapauden ja lyhyiden käyttörajoitusten odotetaan edistävän tavoitteena olevan tuotannon käynnistymistä, vaikka nykyisessä korkotilanteessa 3,4 prosentin omavastuukorkoa voidaan pitää korkeana. Kokonaisuutta voidaan perustella rajoitusten kohtuullisuudella ja omavastuukoron tuomalla pidemmän aikavälin varmuudella.

Rakennettavia asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina 10 vuotta. Vuokrakäyttövelvoitteesta voi vapautua jo viiden vuoden kuluttua, jos valtio vapautetaan lainaan liittyvistä vastuista. Rajoitusten kohtuullisuus on markkinaehtoisen järjestelmän välttämätön lähtökohta. Välimallin voidaan katsoa edistävän pysyvän, monipuolisen vuokra-asuntomarkkinan syntymistä Suomeen.

Yksityiskohtaiset perustelut

Lakiehdotuksen 1 §:n mukaisesti sen soveltamisalaan kuuluu vuokra-asuntojen uudistuotanto. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan uudisrakentamisen ohella myös olemassaolevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutostyöt, joissa esimerkiksi liiketiloja muutetaan asuin-

käyttöön, ovat uudisrakentamiseen verrattavia rakennusalan työllistäjiä. Valiokunta ehdottaa 1 § :n muuttamista kattamaan myös muutostyöt, sillä lisätessään vuokra-asuntojen määrää ja työllistäessään lisäys on lain molempien tavoitteiden mukainen. Vuokra-asuntojen saaminen keskustoihin on perusteltua sekä asuntopolitiikan, yhdyskuntarakenteen että ilmastopolitiikan kannalta. Kiinnostusta tällaisten hankkeiden käynnistämiseksi on, ja korkotukilainan soveltamisalan laajentaminen edistää niiden aloittamista.

Ehdotettu lisäys ei kata perusparannustöitä. Kyseessä on siten oltava nimenomaan varsinainen, mittava käyttötarkoituksen muutos, jonka työllisyysvaikutus on uudisrakentamiseen verrattavissa, jotta hanke voi tulla korkotukilainan piiriin. Tällöin kyseessä voi olla joko koko rakennuksen tai sen merkittävän osan käyttötarkoituksen muutos. Rakennuksen "merkittävällä osalla" tarkoitetaan sitä, että muutostyön lopputuloksena on oltava useita asuntoja. Esimerkiksi tarkoituksenmukaisten liiketilojen jättäminen tai rakentaminen rakennukseen voi kuitenkin olla perusteltua sallia. Valiokunta katsoo, että lain 1 §:ssä tarkoitettuna uudisrakentamisena voidaan tätä lakia sovellettaessa pitää myös sellaisia rakennustöitä, joissa olemassaolevaan kerrostaloon rakennetaan kokonaan uusi kerros tai kerroksia asuinkäyttöön. Käytännössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tapauskohtaiseen harkintaan jää, koska kyseessä on sellai-

nen hanke, että se täyttää ehdotetun lain tavoitteen ja muut ehdot.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

*että lakiehdotus hyväksytään muutoin hallituksen esityksen mukaisena paitsi 1 § muutettuna (Valiokunnan muutos-
ehdotus)*

Valiokunnan muutosehdotus

1 §

Soveltamisala

Tässä laissa säädetään valtion varoista maksettavasta korkotuesta sekä valtiontakauksesta luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen ja kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämille lainoille, jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. *Uudisrakentamisella tarkoitetaan tässä laissa myös muun kuin asuinrakennuksen tai tällaisen rakennuksen merkittävän osan käyttötarkoituksen muuttamista vuokra-asuinkäyttöön.* Tämän lain mukaan korkotukilainaksi hyväksyttyjä lainoja kutsutaan *korkotukilainoiksi*.

YmVM 2/2009 vp — HE 3/2009 vp

Helsingissä 26 päivänä helmikuuta 2009

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Susanna Huovinen /sd	Petteri Orpo /kok
vpj.	Pentti Tiusanen /vas	Sanna Perkiö /kok
jäs.	Rakel Hiltunen /sd	Sari Sarkomaa /kok
	Tanja Karpela /kesk	Janne Seurujärvi /kesk
	Timo Kaunisto /kesk	Tarja Tallqvist /kd
	Timo Korhonen /kesk	Pauliina Viitamies /sd
	Merja Kuusisto /sd	vjäs. Janina Andersson /vihr.
	Tapani Mäkinen /kok	

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.

VASTALAUSE 1

Perustelut

Asuntomarkkinoiden suuret muutokset eivät alkaneet äkillisesti viime syksynä. Normaalien vuokra-asuntojen rakentaminen pysähtyi käytännössä jo vuosia sitten. Asetetuista tavoitteista on jääty selvästi. Yhteiskunnan tuella onkin rakennettu vuokra-asuntoja lähinnä vain erityisryhmille.

Hallituksen vuoden 2009 talousarviossa ei luoda riittäviä edellytyksiä tavallisten kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannolle. Talousarvioon liittyvä hallituksen esitys eduskunnalle laiksi korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi on sinänsä oikean suuntainen, mutta riittämätön askel vuokra-asuntotuotannon elvyttämisessä.

Esitetyssä mallissa vuokrat määräytyvät markkinaehtoisesti, jolloin toimenpide ei lisää eniten kysyttyjen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa. Viime syksynä uuden valtion korkotuella tehtävän ara-vuokratalon omakustannusvuokratasoksi arvioitiin kasvukeskuksissa 13—15 euroa/m²/kk ja Helsingin seudulla vielä 2—3 euroa/m²/kk korkeammaksi. Kun aratuotannossa on pidetty tavoitteena tuottaa vuokra-asuntoja ensisijaisesti pieni- ja keskituloisille vuokra-asukkaille, eivät edellä mainitun tasoiset vuokrat sekä pieni- ja keskituloisten maksukyky voi todellisuudessa kohdata toisiaan.

Jotta kohtuuhintaishuonevuokra-asuntotuotannossa voitaisiin päästä edes lähelle asetettuja määrällisiä tavoitteita ja jotta ihmisille voitaisiin jatkossakin tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, ara-vuokra-asuntojen uustuotannon korkotukilainoituksen ehtoja olisi korjattava pikaisesti siten, että korkotuen nykyinen omavastuukorko 3,4 % puolitettaisiin. Näin päästäisiin pääkaupunkiseudullakin noin 10 euron/m² lähtövuokratasoon, jota voidaan pitää asumisen nykyhinnoissa kohtuullisena.

Jos arvioidaan, että vuonna 2009 rakennettavia vuokra-asuntoja olisi 5 000, korkotasoksi oletetaan 5 % ja hankinta-arvoksi 2 500 euroa/m², tulisi tavallisten vuokra-asuntojen investointiavustuksiin varata noin 60 miljoonan euron myöntövaltuus. Tällöin valtion korkotukimenot kasvaisivat ensimmäisen vuoden aikana noin 8 miljoonaa euroa.

Myös ara-vuokra-asuntojen perusparannusjärjestelmä tulisi uusien siten, että korkotukilainoituksen ehtoja parannetaan ja tuki sidotaan korjausten energiatehokkuuteen. Vanhojen vuokratalojen peruskorjaus on kiireellistä saada liikkeelle erityisesti ottaen huomioon synkentyneen taloudellisen tilanne ja kuluvan sekä ensi vuoden rakennusalan työllisyysnäkymät. Samalla on mahdollista huolehtia remonttien energiatehokkuudesta siten, että korkotuki sidotaan korjausten energiatehokkuuteen niin, että alhaisimman koron saa eniten energiatehokkuutta edistävä remontti. Järjestelmä olisi yksinkertaisesti porrastettu siten, että omavastuuosuus laskisi asteittain energiatehokkuuden toteutumisen suhteen ja alhaisin omavastuu eli 1,7 % on sellaisilla remonteilla, jotka täyttävät kaikki ennalta asetetut energiatehokkuustavoitteet.

Huomattavaan osaan varsinkin kuntien omistamista vuokra-asunnoista ei ole tehty merkittäviä korjaustoimenpiteitä talojen valmistumisen jälkeen. Näiden vuokratalojen korjausvelka on näin noussut sellaiseksi, ettei näitä taloja enää pystytä korjaamaan ilman, että korjattujen talojen vuokrat muodostuisivat kohtuuttomiksi pieni- ja keskituloisille ihmisille ja perheille.

Lisäksi olisi tarvittaessa varmistettava se, että jos rahalaitokset eivät myönnä korkotukituotantoon uustuotantoon ja perusparannuksiin lainoitusta, valtio käynnistäisi itse korkotukilainojen myöntämisen esimerkiksi Valtiokonttorin kautta.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että valiokunnan mietinnön YmVM 2/2009 vp kappale 9 muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Lakiehdotuksen tavoitteena on noin 4 000 vuokra-asunnon lisäys. Valiokunta katsoo, että asukasvalintaan ja vuokrien määräytymiseen liittyvän vapauden ja lyhyiden käyttörajoitusten odotetaan edistävän tavoitteena olevan tuotannon käynnistymistä. Lakiehdotus

keskittyy kuitenkin vain vapaarahoitteisen uudistuotannon lisäämiseen, jolla ei voida taata lähtövuokrien kohtuullisuutta. Valiokunta katsookin, että hallituksen tulisi kiireellisesti valmistella lakiesitykset ja antaa niihin liittyen tarpeelliset asetukset, joilla nykyisiä aravuokra-asuntojen korkotukilainoituksen ehtoja muutetaan siten, että omavastuukoron määrä 3,4 % puolitetaan niin vuokra-asuntojen uustuotannossa kuin vanhojen vuokra-asuntojen perusparannuksissa.

Helsingissä 26 päivänä helmikuuta 2009

Rakel Hiltunen /sd
Susanna Huovinen /sd

Merja Kuusisto /sd
Pauliina Viitamies /sd

VASTALAUSE 2

Perustelut

Valiokunnan mietinnössä 10 vuoden korkotukilainojen perusomavastuukoroksi ehdotetaan säädettäväksi 3,4 %. Kun korkotukilainojen yleisimpänä viitekorkona käytetty 12 kk:n euribor on laskenut noin 2 %:n tasolle, niin nykytilanteessa korkotukea ei käytännössä makseta. Olisi-kin syytä alentaa perusomavastuukorkoa 1,9 prosenttiyksilöllä 3,4 %:sta 1,5 %:iin.

Korkotukijärjestelmien on oltava oikeudenmukaisessa suhteessa toisiinsa, siksi pieni- ja keskituloisille tarkoitettujen tavanomaisten ARA-asuntojen korkotuen on oltava lyhyttä korkotukea parempi. Mikäli lyhyen korkotuen perusomavastuukorkoa alennetaan, on myös perinteisen pitkän korkotuen omavastuukorkoa vastaavasti alennettava. Tämä edellyttää muutosta valtioneuvoston asetukseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001). Siksi ehdotankin eduskunnan hyväksyttäväksi lausuman (*Vastalauseen lausumaehdotus*).

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotan,

että lakiehdotus hyväksytään muutoin valiokunnan mietinnön mukaisena päät-

si 7 § muutettuna (Vastalauseen muutosehdotus) ja

että eduskunta hyväksyy seuraavan lausuman (Vastalauseen lausumaehdotus).

Vastalauseen muutosehdotus

7 §

Korkotuki

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta on 1,50 prosenttia. Jos korkotukilainasta perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena 75 prosenttia enintään 10 vuoden ajan korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

(2 ja 3 mom kuten YmVM)

Vastalauseen lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää, että valtioneuvosto alentaa lainansaajan maksamaa perusomavastuukorkoa myös perinteisten korkotukilainojen osalta samoin perustein kuin tässä laissa .

Helsingissä 26 päivänä helmikuuta 2009

Pentti Tiisanen /vas