



Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitykseen asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi

VD/8437/00.04.03/2017

HP/THe/HY-L

Ympäristöministeriö on pyytänyt eri tahoilta lausuntoja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja aravarajoituslain muuttamisesta 10.11.2017 mennessä. Vantaan kaupunki pyysi ja sai lausunnoilleen lisäaikaa 14.11.2017 asti.

Hallituksen lakiesityksen tavoitteena on korkotukijärjestelmän kehittäminen siten, että se kannustaisi rakennuttajia tuottamaan nykyistä enemmän kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, olisi tukijärjestelmänä tehokkaampi ja valtion maksaman tuen ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvien rajoitusten tasapaino olisi parempi.

Vantaan kaupunki kannattaa lakiesityksen tavoitteita ja on aiemmissa korkotukijärjestelmää koskevissa lausunnoissaan esittänyt näkemyksiään asumisen tukijärjestelmän uudistamisen tarpeesta ja edellyttänyt, että asuntopoliittisten ratkaisujen tulee olla pitkäjänteisiä. Lausunnoissa on esitetty erityisesti huoli ns. pitkällä korkotuella rahoitettujen asuntojen kiinnostavuuden heikkenemisestä. Lisäksi Vantaa on painottanut sitä, että keskeinen tekijä valtion asumisen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuuden takaamiseksi pitkällä aikavälillä on lakeihin liittyvien valtioneuvoston asetusten pitäminen ajan tasalla.

Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että pitkän korkotukimallin päätavoitteena pitää olla ensisijaisesti pitkäjänteisen vuokratalojen omistuspolitiikan rahoittaminen ja tukeminen eli pysyvien vuokratalokohteiden rakentaminen ja ylläpito. Tästä syystä pitkän korkotukilainan ehtojen laadinnassa, lainan maksun etupainotteisuuden lisäämisessä, korjauksiin varautumisessa sekä muissa säädöksissä on syytä tukea erityisesti vuokratalojen pysyvää omistusta ja ylläpitoa sekä uudistuotannon toteuttamisedellytyksiä.

Hallituksen esityksen keskeinen tavoite eli kannustaminen kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuottamiseen nykyistä enemmän, ei voi Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan toteutua, koska kannusteet rakentamiseen heikkenevät esityksessä oleellisesti nykyisestä. Pitkän korkotukimallin keskeinen ongelma, johon Vantaan kaupunki on aiemmissa lausunnoissaankin puuttanut, on ollut tuen ja rajoitusten välinen epäsuhta. Hallituksen lakiesitys ei edelleenkään vastaa tähän ongelmaan, vaan pitkän korkotukimallin riittävät kannusteet jäävät edelleen puuttumaan.

Vantaan kaupunki pitää hyvänä, että hallituksen esitys sisältää joitakin nykyiseen korkotukijärjestelmään liittyviä parannuksia, erityisesti lainanlyhennysohjelman muuttamisen nykyistä etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuden ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen sekä korkotuen maksamisen pidentämisen 23 vuodesta 30 vuoteen.

Vantaan kaupunki pitää todennäköisenä, että pitkällä korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen tuotanto vähenee vuoden 2019 jälkeen jopa merkittävästi, mikäli hallituksen esitys tulee tällaisenaan hyväksytyksi. Asumisoikeusasuntojen tuotannon osalta lakiesityksen vaatimus viiden prosentin omarahoitusosuudesta lainansaajalle on Vantaan kaupungin mielestä täysin epäonnistunut ja epärealistinen ja johtaa toteutuessaan siihen, että asumisoikeusasuntotuotanto mitä todennäköisimmin loppuu kokonaan. Vantaan kaupunki vastustaa viiden prosentin omarahoitusosuuden vaatimusta asumisoikeustuotannolle ja esittää, että nykyistä lakia ei muutettaisi tältä osin.



Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan lakiesityksen suurimmaksi tavoitteeksi näyttää nousseen tarve hillitä valtion takausvastuiden kasvamista sekä mahdollisen maksettavaksi tulevan korkotuen määrän pitäminen mahdollisimman pienenä. Vielä vuonna 1997 valtion takaamien korkotukilainojen pääoma oli 2,3 miljardia euroa ja valtio maksoi yhteensä 204 miljoonaa euroa korkotukea. Vuonna 2016 pääoma oli 10,6 miljardia euroa ja korkotukea maksettiin vain alle 10 miljoonaa euroa. Sen sijaan valtion asumistukimenot ovat kasvaneet merkittävästi, vuonna 2016 niitä maksettiin lähes 2 miljardia euroa. Lisäksi asumismenoihin käytetään satoja miljoonia toimeentulotukea. Korkotukijärjestelmästä aiheutuu valtiolle kuluva vuonna vain 25 miljoonan euron menot, joista käynnistysavustusten osuus on 20 miljoonaa euroa ja korkotukimenojen ainoastaan noin 5 miljoonaa euroa. Vantaan kaupunki pitää edellä esitettyjen lukujen valossa selvänä sitä, että nyt tuotantotukien määrä ei ole lähellekään riittävällä tasolla suhteessa kysyntätukiin (erityisesti asumistuki) ja lakiesitys heikentää tilannetta entisestään.

Vantaan kaupunki esittää, että pitkä korkotukimalli muutettaisiin lakiesityksessä sellaiseksi, että se huomioisi paremmin yleisen korkotason muutokset. lähtökohtana pitäisi olla rahoitusmarkkinoita noudatteleva korkotukimalli, jossa olisi aina valtion tukea, mutta vastaavasti myös omavastuu lainansaajalle. Tällöin pitkä korkotukimalli olisi oikeasti kannustava ja sisältäisi aina valtion tukea pitkien rajoitusten vastapainoksi. Valtion tukemassa asuntotuotannossa ei Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan voi olla lähtökohtana se, ettei valtiolta tule korkotukea tai muutakaan tukea. Nykyisessä ja lakiesityksen mukaisessa korkotukimallissa valtion korkotuki realisoituu vasta, jos korkotaso ylittää omavastuukoron.

Vantaan kaupunki edellyttää, että esityksen vaikutusten arviointia täydennetään taloudellisilla laskelmilla, joilla voitaisiin osoittaa pitkään korkotukimalliin nyt esitettyjen muutosten kokonaisvaikutus lainansaajan kannalta. Laskelmilla tulisivat helpommin näkyviin mahdolliset ongelmakohtat, jotka voitaisiin vielä korjata ennen lopullisen lakiesityksen hyväksymistä.

Kaupunginhallitus 13.11.2017 § 13

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa Ympäristöministeriölle liitteenä oleva lausunto hallituksen esitykseen asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi

Päätetään tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitykseen asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi

Täytäntöönpano: kaupunkinkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



Vantaa

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)