



Asukasliitto ry

24.03.2016

1(3)

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

kirjaamo.ym@ymparisto.fi
ville.koponen@ymparisto.fi

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

Dnro YM1/600/2016

Asukasliitto ry kiittää saadessaan esittää näkemyksensä otsikkoluonnoksesta.
Olemme valtakunnallinen asumisen edellytyksiä tutkiva ja edistävä organisaatio joka palvelee kaikkia asumisen hallinta- ja asumismuotoja.

Yleisesti

Esityksen päätavoitteet, monipuolistaa valtion tukemaan vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa, ei toteudu lyhentämällä korkotuen aikaa.

Erittelemme jäljempänä tarkemmin esityksen ongelmakohtia, mutta yleisesti voidaan sanoa että ainoa kestävä ratkaisu kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotannon määrää, on parantaa tuotantoedellytyksiä niille toimijoille jotka harjoittavat tuettua vuokratoimintaa pitkäjännitteisesti.

Yleistavoite ja sen perustelu on verbaalisesti kaunis ja kannatettava.

Asiasisältö on kuitenkin se, että vuokra-asumisessa vakavasti toimivien yhteisöjen ajallinen fokus kohdistuu kiinteistömässän 50 – 80 vuoden elinkaariajatteluun.

2. Yleisperustelut

2.1. Neljäs kappale, kaksi viimeistä lausetta

Yleishyödyllisyysääntöjen kattavuus on kirjaus jonka toimivuutta on käytännössä edelleen huomattavasti vahvistettava, jotta saadaan lainlaatijan perustavoite koskien sosiaalista vuokra-asuntotuotantoa toteutuiksi.

Vuosaarentie 6 a B, 00980 HELSINKI

www.asukasliitto.fi asukasliitto@asukasliitto.fi

2.2. Nykytilan arviointi

Toinen kappale on erinomaisen realistista tilannearviointia. Lopputulema asiassa on se, että liike-elämän tuottotavoitteiden kehitys kulkee kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteisiin nähden väärään suuntaan yleisen taloustilanteen ollessa huono.

Puhtaasti liiketaloudellisin tavoittein (voiton maksimointi) toimivat kiinteistösijoittajat ja tuottajat ryhtyvät tuettuun toimintaan vasta, kun vapaarahoitteisen markkinan tuotanto on saavuttanut saturaatiopisteensä. Tällöinkin on riskinä että tuotanto kohdistuu ensisijaisesti asumisoikeusasuntoihin.

EU-lainsäädännön merkitystä tilanteen kokonaispuutteissa emme halua arvioida. Ensisijaisesti siksi, että ylikansalliset säädökset eivät ole tämän päivän tilannetta aiheuttaneet.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1. Tavoitteet

Tavoitteiden suurin riskikohta on kirjattu viimeisen kappaleen viimeiseen lauseeseen.: ”Tällöin poistuisi tarve laatia jokaisen suhdanne- ja kysyntätilanteeseen uusi väliaikaisesti käytössä oleva tukimalli”.

Kyynisesti arvioiden voisi sanoa, että yllä oleva muotoilu sallii asuntoasiat hoitavan hallituspuolueen teettää virkamiestyönä puolueen vaalitavoitteita vastaavan tuotannon tukipaketin. Tällaisen ”räätälöidyn” ohjelman parlamentaarinen ja hallituskäsittely jäisi varsin vähäiseksi.

3.2. Keskeiset ehdotukset Hannu Rossilahden ehdotukseen tehdyt muutokset ja tarkistukset ovat kaikki tarpeellisia ja oikean suuntaisia. Vieläkin voidaan kysyä olisiko ollut mahdollisuutta vielä tiukempaan ohjaukseen vaarantamatta tällaisen lyhyen mallin käyttökelpoisuutta?

Oma laki lyhytkestoiselle korkotuella. Olisi suotavaa, että byrokratian purku uloittuisi myös lainlaadintaan, mutta realistisesti arvioiden erillinen laki on ainoa tae toiminnan ”koossa pysymiselle”.

On itsestään selvää, että lyhytaikainen korkotuki on rajattava yksinomaan uudistuotantoon. Erityisesti on painotettava että peruskorjaukset eivät luo uusia asuntoja. Peruskorjaus toki tuottaa markkinoille tämän päivän tasoista asumista, mutta uutta asuttamista se ei juurikaan aikaan saa. Peruskorjaus palauttaa kiinteistön teknisen arvon lähemmäksi uudistuotantoa, mutta korjausaikainen väistöasuminen huomioiden tämä toiminta ei tarjoa minkäänlaista ratkaisua pääkaupunkiseudun vuokra-asuntopulaan.

Määritelmä lyhytaikaisen korkotukilainojen saajista on riittävän kattava. Uuden mallin menestyminen on täysin riippuvainen ARA:n kyvystä arvioida hakijoiden

vakavaraisuus ja sitoutuminen hankkeen korrektiin läpiviemiseen.

3(3)

Koemme edelleen ongelmalliseksi varautumisen tuleviin korjauksiin. Lausunnon pyytäjät toteavat itsekkin että sallittu varautumismaksu pääomavuokraan olisi liki pitkän mallin alkutaipaleen 1 €/m²/kk. Kymmenen vuoden aikana vuokrakiinteistöyhtiö jonka asuinpinta on 5 000 m² on kantanut pääomavuokrassa 600 000 € ja ensimmäistään euroa tästä rahastoinnista ei ole tarvinnut aktivoida. Kiinteistö vapautuu rajoituksista ja myydään markkinaehdoin toimivalle sijoittajalle. Mikä on silloin näiden pääomavuokrassa kannettujen eurojen rooli?

Varsinaisiin tukiehtoihin ja niihin liittyvään matematiikkaan meillä ei ole kommentoitavaa.

On kuitenkin korostettava että alkuvuokran oikea ja myös vuokralaisten etuja huomioiva määrittäminen on ratkaiseva tekijä tässä mallissa. Voi täysin perustellusti todeta, että ”joka alkaa kalliisti, myös jatkuu kalliisti”. Alkuperäisessä sanonnassa sanan ”kalliisti” tilalla on ”huonosti”.

Asukasliitto pitää erinomaisena, että tämän mallin avulla rakennetut asunnot olisivat ainakin osin ”korvamerkittyjä” matalapalkka-alojen työntekijöille. Toivomme kuitenkin että vuokra-asuntomarkkinoilla vaikuttaneen erittäin suuren toimijan historia toistaisi itseään.

Ruuhka-Suomen näivettävän asumisen hintatason kanssa taistelevat pienituloiset eivät ansaitse kohtelua, joka vie edellytykset täysipainoiseen vaikkakin vaatimattomaan elämään.

4. Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset ovat mielestämme kuvattu realistisesti.

4.3. Yhteiskunnalliset vaikutukset

Kuvaus on pääsääntöisesti oikea. On varmaan syytä toteutusvaiheen käynnistyessä löytää keinot millä saadaan rakentajia niille tonteille jotka on osoitettu segregaaion torjumiseen.

Asukasliitto ry

Hans Duncker
yhdistyksen puheenjohtaja
puh. 050-308 2321

Vuosaarentie 6 a B, 00980 HELSINKI

www.asukasliitto.fi asukasliitto@asukasliitto.fi