



Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa koskevan yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamisesta

SOA on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt SYL ja SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman alle 40 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä tai kaupunkien omistamia yhtiöitä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen.

Opiskelija-asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempaa erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa isoissa yliopistokaupungeissa. Kysyntä kohdistuu pääasiassa kohtuuhintaisiin, pieniin ja oppilaitosten lähellä sijaitseviin vuokra-asuntoihin.

Yleistä

Lakiesityksessä todetaan, että muutoksella toimeenpannaan pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman liitteen 4 kirjausta, jossa todetaan: ”Yleishyödyllisen asuntorakentamisen säädöksiä uudistetaan muuttamalla rajoitusehdot hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen. Valtion tukemien asuntojen omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan uuden tuotannon osalta.” Nyt lausunnolla olevalla lakiesityksellä kiristetään myös olemassa olevan kannan yleishyödyllisyysvaatimuksia.

Lakiesityksen tavoitteena on lisätä toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kohtaan. Toisaalta lakiesityksessä perusteluissa myös arvioidaan, ettei yleishyödyllisyysvaatimuksesta luopuminen uudistuotannon osalta tulisi merkittävällä tavalla lisäämään yksityisten toimijoiden kiinnostusta korkotukijärjestelmän käyttämiseen. Lakiesitys on tältä osin perusteluiltaan ristiriitainen.



24.3.2016

SOA:n näkemyksen mukaan lakiesitys ei toteutuessaan lisäisi kiinnostusta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa kohtaan, vaan toimisi pikemminkin päinvastoin. Uhkana on, että pitkällä korkotuella vuokra-asuntoja tuottavat jatkossa vain erityisryhmille vuokra-asuntoja rakentavat yhteisöt sekä osa kunnallisista vuokrataloyhtiöistä. Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman liitteessä 6 on valtion tukeman asuntotuotannon osalta monia sellaisia kirjauksia, jotka merkittävästi heikentävät niiden yhteisöjen toimintaedellytyksiä, jotka toteuttavat kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja pitkällä korkotuella.

Jos lakiesityksen tavoitteena on se, että jatkossa yhteisökohtaisen yleishyödyllisyyden piirissä olisivat vain pitkää korkotukea käyttävät erityisryhmät ja mahdollisesti kunnalliset yhtiöt, olisi tämä tavoite syytä kirjoittaa myös lakiesityksen perusteluihin.

SOA:n jäsenyhteisöt toteuttavat opiskelija-asuntokohteita pääsääntöisesti niin sanotun pitkän korkotukilainan ja erityisryhmien investointiavustuksen yhdistelmällä. Lakiesityksessä ehdotetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia muutettavaksi siten, että investointiavustusta voisivat jatkossakin saada vain yleishyödylliseksi nimetyt korkotukilainansaajat. Lakiesityksen mukaan korkotukilainansaajat voisivat myös halutesaan edelleen tuottaa valtion tukemia vuokra-asuntoja yleishyödyllisyyden piirissä.

Kommentit sisältöön

Lakiesityksessä ehdotetaan korkotukilakia muutettavaksi siten, että korkotukilainan saajaa koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovuttaisiin uuden vuokra-asuntotuotannon osalta. Lakiesityksen mukaan tämä toteutettaisiin siten, että lainansaajan tulisi olla tavallinen kiinteistöosaakeyhtiö. Vuokrien tasaus ei olisi mahdollista eri lainoituskohdeiden kesken korkotukilainan saajilla, joita ei ole nimetty yleishyödyllisiksi. SOA:n näkemyksen mukaan kohdekohtaisuus näin toteutettuna johtaa siihen tilanteeseen, että näin lainoitettut kohteet eivät kykene suoriutumaan pitkän korkotukimallin takapainotteisesta lyhennysohjelmasta johtuvista voimakkaasti nousevista pääomakustannuksista samanaikaisesti kun peruskorjaukset tulevat ajankohtaisesti. Tämä johtaisi merkittäviin vuokrankorotuksiin, mikäli kustannuksia ylipäättään olisi mahdollista vuokriin siirtää.

Pitkän korkotukimallin ehtojen kehittäminen

Pitkän korkotukimallin omavastuukorko on tällä hetkellä 3,4 prosenttia. Nyt esitetyn lyhyen korkotukimallin omavastuukorko on valtioneuvoston asetusluonnoksen mukaan 2,5 prosenttia. Tällainen linjaus poikkeaa merkittävästi aikaisemmasta käytännöstä, missä pitempiaikaiset ja tiukemmat rajoitukset on ollut tukiehdoiltaan lyhytaikaista mallia paremmat. SOA edellyttääkin, että myös pitkän korkotukimallin ehtoja kehittämisestä päätetään samaan aikaan, kun päätetään uudesta lyhyestä korkotukimallista. Pitkän korkotuen ehtojen muuttamisesta on säädettävä niin, että omavastuukorko on markkinakorkoja alhaisempi. SOA vaatii, että viime vuoden lopussa päättynyt ARAn myöntämien korkotukilainojen omavastuukoron määräaikainen alennus, uudistuotannon osalta 1 %:a ja perusparantamisen osalta 2,35 %:a, otetaan uudelleen käyttöön. Omavastuukorolla on erittäin suuri merkitys opiskelija-asuntojen vuokratasoon erityisesti silloin, jos markkinakorkotaso nousee.



24.3.2016

SOA:n näkemyksen mukaan pitkän korkotukimallin korkotuen maksuaikaa pitäisi myös muuttaa siten, että korkotukea maksetaan koko laina-ajan ja korkotuen määrä ei saisi vähentyä niin jyrkästi kuin se nykyisten ehtojen mukaan tekee. Myös lainanlyhennyssuunnitelman takapainotteisuutta olisi edelleen syytä vähentää.

Omakustannusvuokraan sisällytettävä omarahoitusosuudelle laskettava korko on esityksen mukaan lyhyessä korkotukimallissa 6 prosenttia, kun se on 4 prosenttia pitkässä korkotukimallissa. SOA:n näkemyksen mukaan pitkässä korkotukimallissa oleva 4 prosentin omarahoitusosuudelle laskettava korko on sinänsä riittävä edellyttäen, että opiskelija-asuntotuotantoon on mahdollista saada erityisryhmien investointiavustusta vähintään nykyisessä määrin. Mikäli investointiavustus poistuisi, aiheuttaisi se opiskelija-asuntoyhteisöille merkittäviä hankaluuksia, koska yhteisöt joutuisivat hankkimaan omarahoitusosuudet lainana. Omarahoitusosuuden lainoittaminen merkitsisi sitä, ettei omarahoitusosuudelle laskettava korko riittäisi vuokranmäärityksessä omarahoitusosuuden rahoittamiseen otetun lainan korkoon ja lyhennyksiin. Tällaisten lainojen lyhennykset ja korot olisi oltava mahdollista sisällyttää omakustannusvuokraan.

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Kalervo Haverinen
Puheenjohtaja

Aija Tasa
Asiamies