



10.11.2015

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Ympäristövaliokunnan asiantuntijakuuleminen 11.11.2015

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi muiksi laeiksi (HE 99/2015 vp)*Tausta*

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaan valtion tukemiin vuokra-asuntojen vuokria pyritään alentamaan omakustannusvuokran määrätymisperiaatteita täsmentämällä mm. siten, että korjauksiin varautumista rajataan, kynnystason ylittävissä hankinnoissa edellytetään kilpailutusta ja vuokrien tasausta rajoitetaan yli maakuntien ja eri tuotantotyyppien. Lisäksi vuokralaiselta perittävä omistajan omarahoitussuuden korko rajoitetaan nykyisestä 8 prosentista neljään prosenttiin.

Ympäristöministeriön syksyllä 2012 teettämässä selvityksessä¹ todettiin, että vuokrien sisältö ja vuokrataso vaihtelivat huomattavasti eri toimijoiden välillä. Kaikki toimijat kuitenkin toimivat voimassaolevan lainsäädännön puitteissa. Selvityksen mukaan samoilla alueilla sijaitsevien kunnallisten vuokratilayhteisöjen neliövuokrat ovat yhdestä viiteen euroon matalammat kuin valtakunnallisten yhteisöjen perimät vuokrat.

Samankaltaisia tuloksia sai myös VATT tutkimuksessaan, jossa se selvitti ARA-asuntojen vuokraeroja Helsingissä.² Tutkimuksen mukaan yleishyödyllisten yhteisöjen omistamissa ARA-asunnoissa asuvat saavat keskimäärin paljon pienemmän tuen kuin kaupungin omistamien asuntojen asukkaat. Keskimääräinen asuinneliötä kohden laskettu tuki on yleishyödyllisissä asunnoissa noin 1,2 euroa. Kaupungin asunnoissa arvioitu tuki on selvästi suurempi, noin 6,1 euroa neliöltä. Näin ollen valtakunnallisten yhteisöjen keskimääräiset vuokrat olisivat Helsingissä noin viisi euroa neliöltä kaupungin omistamien asuntojen vuokria kalliimpia.

Esityksen vaikutukset

Käsittelyssä olevan hallituksen esityksen tavoitteena on täsmentää voimassa olevaa lainsäädäntöä siten, että hajonta vuokranmuodostumisen välillä vähenisi ja vuokraan sisällytettävät erot olisivat tarkemmin rajatut ja määritellyt. Hallituksen esitys toteuttaa yllä mainitut hallitusohjelman kirjaukset muilta osin, mutta esityksessä vuokrien tasaus mahdollistettaisiin valtakunnallisesti. Eri tuotantotyyppien välillä tasaus kuitenkin kiellettäisiin, esim. vuokria ei voisi ta-

¹ Vuokratilayhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrittämisessä. Ympäristöministeriön raportteja 3/2013

² Vuokrataso Helsingin ARA-asuntokannassa. Essi Eerola, Tuukka Saarimaa. VATT tutkimukset 175. Joulukuu 2013

sata erityisryhmien ja tavallisten vuokra-asuntojen välillä. Tasauksen rajaaminen olisi koskenut lähinnä muutamaa valtakunnallista vuokratiloyhteisöä. Tasauksen salliminen saattaa johtaa siihen, etteivät vuokrat ainakaan kireillä markkina-alueilla lopulta juurikaan laske. Tämä taas heikentää esityksen kokonaistehokkuutta. Toisaalta voidaan arvioida, että tasauksen mahdollistaminen pienentänee valtion riskejä erityisesti asumisoikeusasunnoissa.

Valtiovarainministeriö pitää merkittävänä sitä, että vuokrassa perittävää omalle rahoitusosuudelle maksettavaa korkoa alennettaisiin hallitusohjelman mukaisesti 8 prosentista 4 prosenttiin, mikä alentaa suoraan vuokratasoa.

Esityksen välittömät taloudelliset vaikutukset kohdistuvat siihen, että lainanlyhennysohjelmalla etupainotettaisiin hivenen uusissa lainoissa. Tällöin valtion korkotukimenot alenisivat vähän ja riskit pienenisivät.

Keskipitkällä aikavälillä esityksellä voidaan arvioida olevan myönteisiä vaikutuksia julkiseen talouteen. Jos esitys alentaa vuokria, se vaikuttaa myös asumis- ja toimeentulotukimenoja alentavasti ja näin parantaa julkisen talouden tasapainoa. Hallitusohjelmassa arvioitiin, että kaikki vuokrien alentamiseen tähtäävät esitykset parantaisivat julkisen talouden tasapainoa noin seitsemällä miljoonalla eurolla.

Lyhyelläkin aikavälillä esitys edesauttaisi valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrien ja käyttövästikkeiden muodostumisen läpinäkyvyyttä. Erot toimijoiden välillä pienenisivät, kun säännökset yhdenmukaistuvat. Tätä voidaan pitää sekä vuokralaisten että yhtiöiden etuna.

Korjauksiin varautuminen

Esityksessä rajattaisiin tuleviin korjauksiin varautumista kahteen euroon neliöltä (1 euro neliöltä asunnoissa, joihin laina on myönnetty enintään 20 vuotta sitten). On hyvä, että tältäkin osin säännöksiä yhdenmukaistetaan. Valtiovarainministeriö katsoo samalla, että korjaamiseen varautuminen on osa vastuullisen kiinteistönomistajan toimintaa. Tällä hetkellä osa yhtiöistä varautuu korjauksiin ylimitoitettusti, kun osa ei varaudu ollenkaan. Korjauksiin varautumattomuus muodostaa riskin kestäväälle kiinteistönpidolle, minkä takia kaikkien vuokratiloyhtiöiden tulisi varautua korjauksiin alusta alkaen. Valtiovarainministeriö pitää tärkeänä, että korjauksiin varautumisen enimmäismäärän riittävyttä seurataan tarkasti, ja että sen tasoa myös tarkistetaan rakennuskustannusten kehittymisen tahdissa.

Valtiovarainministeriö pitää hallituksen esityksen hyväksymistä tärkeänä, eikä esitykseen ole huomautettavaa.

Neuvotteleva virkamies
Valtiovarainministeriö
Budjettiosasto

Armi Liinamaa