



23.3.2023

Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Esityksen pääasiallinen sisältö

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua valtioneuvoston asetusta muutettaisiin siten, että valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävien korkotukilainojen tukea lisättäisiin. Asetus toteuttaa pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelmaa. Asetusluonnos oli eduskunnan hyväksymän hallituksen esityksen laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 248/2022 vp; EV 283/2022 vp) liitteenä.

Korkotukiasetuksen 8 §:n 1 momenttia muutettaisiin siten, että lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta olisi vuoden 2024 alusta lähtien 2,5 prosentin sijaan 2,3 prosenttia vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntojen osalta. Uudistuotantoa koskevissa pitkän korkotuen lainoissa korkotuen maksuaika pidennettäisiin koko laina-ajalle 30 vuodesta 40 vuoteen. Lisäksi korkotuen osuus alenisi ensimmäisen vuoden 90 prosentin lähtötasolta aikaisempaa vähemmän, 2,25 prosenttiyksiköllä vuodessa. Perusparantamista varten hyväksytyn korkotukilainan osalta perusomavastuukoron ylittävän osuuden korkotukea nostettaisiin niin, että se nousisi ensimmäisenä vuonna 90 prosenttiin ja vähenisi vuosittain kolmella prosenttiyksiköllä koko laina-ajan. Lisäksi korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin perusparannuskorkotukilainojen osalta 10 vuodella koko 30 vuoden laina-ajalle. Lisäksi asetuksen 9 §:ään lisättäisiin uusi 4 momentti, jonka mukaan perusparannuslainan laina-ajaksi voitaisiin sopia myös alle 30 vuoden laina-aika, mikäli siihen on erityinen syy.

Nykytila

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämille lainoille vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten siten kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) säädetään. Lainan hyväksymisestä tällaiseksi korkotukilainaksi päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Nyt annettava asetus annetaan korkotukilain 7 §:n nojalla, jonka mukaan korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella. Säännökset korkotuen määrästä ja maksuajasta sisältyvät korkotukilain nojalla annettuun valtioneuvoston asetukseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, jäljempänä korkotukiasetus).

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta on 2,5 prosenttia. Perusomavastuukorkoa on kuitenkin vuokra-asuntojen osalta alennettu väliaikaisella asetusmuutoksella (valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen väliaikaisesta muuttamisesta 1343/2019 ja valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen väliaikaisesta muuttamisesta 821/2016). Perusomavastuukorko on väliaikaisesti alennettu 1,7 prosenttiin lainoissa, jotka hyväksytään vuokra-asuntojen korkotukilainoiksi 1.8.2016–31.12.2023.



Rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa korkotukea maksetaan 30 vuoden ajan ja perusparannuslainoissa 20 vuoden ajan. Jos vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain asetuksessa olevan taulukon mukainen prosenttiosuus. Prosenttiosuus vähenee rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa joka vuosi, alkaen 90 prosentista ja päättyen kolmeen prosenttiin. Perusparannuskorkotukilainoissa prosenttiosuus vähenee 80 prosentista neljään prosenttiin.

Korkotukilaina voi olla kiinteälyhenteinen tai lyhennykset voivat perustua kokonaisuomamenuon. Korkotukiasetuksen 9 §:ssä säädetään kiinteälyhenteisen korkotukilainan lyhentämisestä. Rakentamista tai hankintaa varten hyväksyttyä korkotukilainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain kunkin viisivuotiskauden aikana tietyn prosenttiosuuden verran alkuperäisestä lainapääomasta. Prosenttiosuus kasvaa kunakin viisivuotiskautena 6,00 prosentista 21,50 prosenttiin. Perusparantamista varten otetuissa lainoissa korkotukilainaa on lyhennettävä viisivuotiskausittain niin, että prosenttiosuus kasvaa 6,50 prosentista 31,00 prosenttiin. Saman pykälän mukaan lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat myös sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin pykälässä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä, eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti. Asetuksen 9 a §:n mukaan lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään 9 §:ssä tarkoitettulla viisivuotiskaudella mainitussa pykälässä säädetystä poikkeavasti, jos lainan alkuperäistä pääomaa on kauden päättyessä lyhennetty sen verran kuin kuluneilta viisivuotiskausilta yhteensä on edellytetty ja menettelylle on perusteltu syy.

Ehdotetut muutokset

8 §. Korkotuki. Perusomavastuukorko asetettaisiin 2,5 prosentista 2,3 prosenttiin alkaen 1.1.2024, kun väliaikainen 1,7 prosentin alennus perusomavastuukorkoon loppuu. Muutos koskisi 1.1.2024 lähtien hyväksytyjä, uusia vuokra- ja asumisoikeustalolainoja.

Uudistuotantoa koskevissa pitkän korkotuen lainoissa korkotuen maksuaika pidennettäisiin 30 vuodesta 40 vuoteen. Lisäksi korkotuen osuus alenisi ensimmäisen vuoden 90 prosentin lähtötasolta aikaisempaa vähemmän, 2,25 prosenttiyksiköllä vuodessa. Perusparantamista varten hyväksytyyn korkotukilainan osalta perusomavastuukoron ylittävän osuuden korkotukea nostettaisiin niin, että se nousisi ensimmäisenä vuonna 80 prosentista 90 prosenttiin ja vähenisi vuosittain kolmella prosenttiyksiköllä. Lisäksi korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin perusparannuslainojen osalta 20 vuodesta 30 vuodelle.

9 §. Kiinteälyhenteinen korkotukilaina. 9 §:ään lisättäisiin uusi 4 momentti, jonka mukaan perusparannuksen laina-ajaksi voitaisiin sopia myös alle 30 vuoden laina-aika, mikäli siihen on erityinen syy. Erityinen syy voisi olla esimerkiksi se, että lainan pääoma on pieni. Laina-ajan lyhentäminen ei saisi johtaa kohtuuttomaan nousuun vuokrassa tai vastikkeissa. Korkotuki olisi tällaisessa tapauksessa asetuksen 8 §:n 4 momentissa säädetyn taulukon mukainen, päättyen kuitenkin aiemmin kuin 30 vuoden päästä lainan nostamisesta.

24 §. Kohtuullinen varautuminen. Pykälään päivitetäisiin viittaus uuteen asumisoikeuslakiin.

Esityksen vaikutukset

Hallituksen esityksessä HE 248/2022 vp on kuvattu laajasti esityksen vaikutuksia.

Valtion korkotukimenojen kannalta keskeinen määrittävä tekijä on korkotukilainan korosta lainansaajan maksettavaksi jäävän omavastuuosuuden suuruus: se määrittää sen korkotason, jonka ylittyessä katsotaan tarkoituksenmukaiseksi, että valtio tukee lainaa korkotuella. Mitä matalampi omavastuuosuuden taso on, sitä



suuremman vastuun valtio ottaa korkotukilainoihin liittyvästä korkoriskistä. Korkotuen maksuaika puolestaan määrittää sen ajan, jolloin valtio kantaa osan korkoriskistä. Korkotukilainakannan kustannusvaikutus valtiolle on matalan korkotason aikana hyvin alhainen. Omavastuukoron alentaminen lähtökohtaisesti lisää valtion maksamia korkotukia, kun korkotasoa on yli 2,3 prosenttia. Korkotukilainojen korot ja valtion korkotukimenot ovat tällä hetkellä nousussa yleisen korkotason nousun vuoksi. Taloudelliset vaikutukset ovat riippuvaisia etenkin korkoympäristöstä, jonka kehittymiseen liittyy tällä hetkellä erityistä epävarmuutta.

Vuonna 2022 asuntorakentamisen korkotukea maksettiin yhteensä 1,78 miljoonaa euroa, joista pitkän korkotuen lainojen osuus oli 97 prosenttia. Vuonna 2021 korkotukea maksettiin yhteensä 2,3 miljoonaa euroa. Hypoteettisella 5 %:n korkotasolla maksettavan korkotuen määrä kasvaisi 250–300 miljoonan euron haarukkaan vuositasolla seuraavien viiden vuoden aikana nykyisellä tuetulla lainapääomalla. Valtaosalla korkotuetusta lainakannasta on nykyisellään 3,4 prosenttia omavastuukorko, johon nyt esitettävillä muutoksilla ei ole vaikutusta. Ehdotettujen muutosten vaikutukset omavastuukorkoon ja korkotuen vuosittaiseen tasoon kohdistuvat uudistuotantoon ja tuleviin korkotukilainahankkeisiin.

Jos yleinen korkotasoa nousisi 5 prosenttiin ja perusomavastuukorkoa olisi alennettu 2,5 prosentista 2,3 prosenttiin ja korkotuen maksuaikaa on pidennetty koko laina-ajalle, tuhannen uuden pitkällä korkotuella rakennetun asunnon rakentaminen nykyisellä rakentamisen hinnalla lisäisi korkotukimenoja 40 vuoden laina-aikana arviolta noin 15 miljoonalla eurolla. Korkotukimenot painottuisivat alenevan korkotukilainamäärän seurauksena laina-ajan alkupuolelle ja yli puolet korkotuesta maksettaisiin laina-ajan ensimmäisen kymmenen vuoden aikana.

Peruskorjauslainojen omavastuukoron alentamisella 2,5 prosentista 2,3 prosenttiin ei olisi nykyisellä korkotasolla merkittävää vaikutusta valtion maksamiin korkotukiin. Jos korkotasoa nousisi esimerkiksi viiteen prosenttiin, tuhannen peruskorjatun vuokra-asunnon korkotuen määrä nousisi koko 30 vuoden laina-aikana noin 15 miljoonalla eurolla. Korkotuen määrä painottuisi laina-ajan alkupuolelle niin, että ensimmäiseen kymmeneen vuonna maksettaisiin selvästi yli puolet korkotuista.

Etukäteen ei ole mahdollista varmasti arvioida, minkä verran ehdotetut laina- ja tukiehtojen parannukset lisääisivät valtion tukemaa asuntotuotantoa. Hallituskaudella vuosina 2012–2015 lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuuosuutta korkotukilainan korosta alennettiin määräaikaaisesti ensin 1,7 prosenttiin ja sitten 1,0 prosenttiin. Korkotukilainoitettujen tavallisten vuokra-asuntojen tuotanto nousi vuonna 2015 eli viimeisenä omavastuukoron alentamisvuonna 3 000 asuntoon edellisten vuosien 2 000 asunnosta. Korkotukilainoitettujen asuntojen tuotantomääriin vaikuttavat kuitenkin myös muut seikat, kuten lainoille maksettavat käynnistysavustukset, suurten kaupunkiseutujen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukset sekä yleinen asuntorakentamisen suhdannetilanne. Siksi on erittäin vaikeaa luotettavasti arvioida, mikä osuus tuotannon kasvusta johtuu esimerkiksi omavastuukoron alentamisesta.

Korkotuen määrän lisääminen perusomavastuukorkoa alentamalla parantaisi korkotukilainojen tukiehtoja pitkällä aikavälillä ja pienentäisi yhteisöjen korkoriskiä. Korjojen noustessa vähentää 2,3 prosenttia perusomavastuukorko sekä korkotuen maksuajan pidentäminen yhteisöjen korkoriskiä. Tuen lisääminen kohdistuu kuitenkin vain voimaantulojen jälkeen hyväksyttäviin korkotukilainoihin. Korkotuen määrän lisääminen perusomavastuukoron ylittävistä korosta peruskorjauslainoissa taas parantaisi yhteisöjen tukea niiden toteuttaessa perusparannuksia asuntokantaansa. Perusparantamisen tukemisella parannetaan valtion tukeman asuntokannan laatua ja energiatehokkuutta.



Tuen määrän lisääminen vähentää vuokrankorotuspaineita etenkin pitkällä aikavälillä ja jos korkotaso on korkea. Korkotuen määrän lisääminen saattaa vähäisessä määrin myös alentaa nykyisten asukkaiden vuokrien korotuspaineita vuokrien tasauksesta johtuen.

Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa.

Asetusluonnos on ollut liitteenä edellä mainitussa hallituksen esityksessä. Hallituksen esityksen tausta-aineisto on saatavilla osoitteessa valtioneuvosto.fi/hankkeet tunnuksella YM036:00/2021. Pitkän korkotuen kehittämisen suuntaviivat olivat lausunnoilla lausuntopalvelu.fi:ssä 22.12.2021–4.2.2022 ja luonnos hallituksen esitykseksi 2.6.2022–31.7.2022. Yhteenvedot lausuntokierroksilla saaduista lausunnoista on luettavissa hankeikkunassa.

Asetukseen nyt ehdotettavat muutokset vastaavat sisällöltään hallituksen esityksen liitteenä ollutta asetuseräluonnosta, mutta ehdotettuihin säännöksiin on tehty joitakin teknisluonteisia korjauksia ja täydennyksiä. Hallituksen esitykseen sisältyvissä laeissa ei tule muutoksia korkotukiasetuksen valtuussäännöksiin tai korkotuen määrästä säättämisen toimivaltaan, minkä takia asetusta voidaan antaa ennen lakien vahvistamista.

Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön laintarkastusyksikössä.

Voimaantulo

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2024.

Ennen asetuksen voimaantuloa korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin sovellettaisiin lainan hyväksymishetkenä voimassa olleita 8 ja 9 §:ää. Näin ollen lainansaajan maksettavaksi jäävän omavastuukoron alentaminen ja korkotuen maksuajan pidentäminen tulisivat sovellettavaksi vain tammikuun 2024 alusta lähtien hyväksyttäviin uusiin korkotukilainoihin.