

## Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi eräiden asuntolainojen koron väliaikaisesta alentamisesta

### ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tarkoituksena on alentaa vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista ja peruskorjausta varten vuosina 1978—1981 sekä vuonna 1982 ennen 1 päivää maaliskuuta myönnettyjen asuntolainojen korkoja toistaiseksi. Koron alentamisella pyritään tasaamaan asumiskustannuksia eri vuosina valmistuneissa vuokra- ja asunto-osuuskuntataloissa.

Ehdotettu laki ja sen nojalla annettava valtioneuvoston päätös on tarkoitus saattaa voimaan 1

päivänä tammikuuta 1985. Samalla kumottaisiin 16 päivänä joulukuuta 1983 annettu samanniminen laki ja sen nojalla annettu valtioneuvoston päätös. Uudet säännökset ja määräykset on tarkoitettu olemaan voimassa vuoden 1986 maaliskuun loppuun.

Esitys liittyy vuoden 1985 tulo- ja menoarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

### PERUSTELUT

#### 1. Nykyinen tilanne

Asuntotuotantolain (247/66) mukaan vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettyjen niin sanotun vanhan järjestelmän mukaisten eli ennen 1 päivää maaliskuuta 1982 myönnettyjen lainojen korko on laina-ajan ensimmäisenä viisivuotiskautena 1 prosentti ja sen jälkeen 3 prosenttia vuodessa. Käytännössä sovellettava korko kuitenkin poikkeaa tästä, koska valtioneuvosto on toisaalta asuntotuotantolain säännösten nojalla vuosittain korottanut vanhempien aravalainojen korkoja ja toisaalta väliaikaisten poikkeussäännösten nojalla alentanut uusimpien aravalainojen korkoja.

Uudessa lainoitusjärjestelmässä vastaava korko on asuntotuotantoasetuksen 28 §:n (205/82) mukaan ensimmäisenä lainavuotena 0.5 prosenttia ja seuraavina neljänä lainavuotena 1 prosentti, minkä jälkeen korko nousee lainavuosien mukaan hitaasti. Myös asuntolainojen lyhennykset

painottuvat enemmän myöhemmille vuosille kuin vanhan lainoitusjärjestelmän mukaan, mikä osaltaan vaikuttaa ensimmäisten vuosien asumiskustannuksia alentavasti.

Uusien asuntojen asumiskustannusten nousu on 1970-luvulta lähtien ollut melko voimakas. Siihen on vaikuttanut keskeisenä tekijänä rakennuskustannuksien jatkuva kohoaminen, mikä on lisännyt pääomakulujen osuutta. Rakennuskustannusten noususta ja pääomakulujen kohoamisesta aiheutuneen asumiskustannusten nousun hillitsemiseksi asuntotuotantolakia on muutettu väliaikaisesti aina vuodeksi kerrallaan vuodesta 1973 alkaen niin, että valtioneuvosto on voinut asumiskustannuksien kohtuullisena pysyttämiseksi alentaa vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista ja peruskorjausta varten myönnettävistä asuntolainoista perittävää korkoa. Lain nojalla on alennettu lainojen korkoa laina-ajan alussa, jolloin on voitu pitää ensimmäisten vuosien asumiskustannukset kohtuullisena. Vuodesta 1982 lähtien asia on hoidettu

säättämällä erillinen laki eräiden asuntolainojen koron väliaikaisesta alentamisesta. Lain nojalla viimeksi annettu valtioneuvoston päätös (1030/83) on voimassa vuoden 1984 loppuun saakka. Mikäli uutta korkojen alentamispäätöstä ei tehdä, nousevat korot lain mukaisiksi. Tämä saattaa aiheuttaa kohtuuttoman suuria vuokran korotuksia.

## 2. Ehdotettu muutos

Ensimmäisten vuosien asumiskustannusten alentamiseksi vuokra- ja asunto-osuuskuntataloja varten myönnettyjen asuntolainojen korkoa olisi voitava edelleen alentaa vuonna 1985. Jotta vuokrien kehitys muuhun vuokratason verrattuna voitaisiin pitää kohtuullisena ja jotta liian korkeilta yksittäisiltä korotuksilta voitaisiin välttyä, tulisi vuonna 1978 myönnettyjen asuntolainojen korkoa voida alentaa kaksi (2) prosenttiyksikköä, tammikuun 1 päivän 1979 ja helmikuun 28 päivän 1982 välisenä aikana myönnettyjen lainojen korkoa yksi (1) prosenttiyksikköä kuitenkin vuonna 1980 myönnettyjen lainojen korkoa puolitoista (1 1/2) prosenttiyksikköä, jos korko muutoin nousisi kolmeen prosenttiin. Valtion asuntolainan korko on ehdotuksessa määritetty siten, että pääomakustannusten nousu vuodesta 1984 vuoteen 1985, ensisijaislainten kustannukset ja valtion asuntolainojen lyhennysehtojen

muutos huomioon ottaen muodostuu kohtuulliseksi. Ehdotuksen mukainen koron alentaminen vaikuttaa vuokriin asuntotuotantolain mukaisesti alentamattomiin korkoihin verrattuna alentavasti enimmillään 1,65 mk/m<sup>2</sup>/kk.

## 3. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Lakiehdotuksen mukaisen koron alentamisen johdosta valtiolta jäisi saamatta noin 35 miljoonaa markkaa korkotuloa vuonna 1985.

Lakiehdotus liittyy eduskunnalle annettuun hallituksen esitykseen valtion vuoden 1985 tulo- ja menoarvioksi ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

## 4. Tarkemmat määräykset ja voimaantulo

Laki ehdotetaan saatettavaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1985. Samalla nykyisin voimassa oleva samanniminen laki (1013/83) kumottaisiin. Lakiehdotuksen mukaiset koronalennukset on tarkoitus saattaa voimaan myöhemmin tehtävällä valtioneuvoston päätöksellä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

# Laki

## eräiden asuntolainojen koron väliaikaisesta alentamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

### 1 §

Asumiskustannusten pysyttämiseksi kohtuullisina valtioneuvosto voi asuntolainojen korkoa koskevien säännösten estämättä alentaa vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten asuntotuotantolain (247/66) nojalla myönnettyjen asuntolainojen korkoa toistaiseksi seuraavasti:

kaksi prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1978;

yksi prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1979, 1980 tai 1981 taikka 1 päivänä tammikuuta 1982 ja 28 päivän helmikuuta 1982 välisenä aikana, mutta

puolitoista prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1980, jos korko muutoin olisi kolme prosenttiyksikköä.

### 2 §

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1985 ja on voimassa vuoden 1986 maaliskuun loppuun saakka. Sillä kumotaan 16 päivänä joulukuuta 1983 annettu laki eräiden asuntolainojen koron väliaikaisesta alentamisesta (1013/83) sekä sen nojalla annetut säädökset ja määräykset.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 21 päivänä syyskuuta 1984

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ympäristöministeri *Matti Abde*

