



Ympäristöministeriö  
Hallitussihteeri Ville Koponen  
ville.koponen@ym.fi  
kirjaamo@ym.fi

## Kommentti suuntaviivoista asuntorakentamisen pitkän korkotukilainan kehittämiseen

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta kommentoida asuntorakentamisen pitkän kokotukilainan kehittämisen suuntaviivoja.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - 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.

### Suuntaviivojen tavoitteet ja keskeinen sisältö

Eduskunta velvoitti lyhyen korkotukilainamallin (HE 76/2016 vp) käsittelyn yhteydessä hallitusta käynnistämään pitkän korkotukilainamallin kehittämisen niin, että mallin ehdot saadaan kannustaviksi (EV 81/2016 vp). Tämän tavoitteen toteuttamiseksi ympäristöministeriö on laatinut suuntaviivat pitkän korkotukilainamallin kehittämiseen.

Valtion tuotantotukien tavoitteena on pitää pieni- ja keskituloisten asukkaiden asumiskustannukset kohtuullisina tulotasoon nähden. Suuntaviivojen mukaan tukijärjestelmän tulee olla kustannustehokas ja tarkoituksenmukainen, eli että tuki kohdistuu oikein ja tavoiteltu hyöty saadaan mahdollisimman pienellä panoksella. Järjestelmän tavoitteena on reaalisesti vakaa asumismenojen kehitys, tukijärjestelmästä aiheutuvan hallinnollisen taakan tulee olla tasapainossa tuen kanssa ja mallin tulee edistää rakennuksen elinkaaren mukaista hyvää kiinteistönpitoa. Lisäksi järjestelmän tulee olla yhteensopiva EU:n valtiontukisäänte-



lystä johtuvien vaatimusten kanssa. Uudistuksen tavoitteena on lisätä pitkän korkotukilainan houkuttelevuutta, millä tarkoitetaan, että järjestelmän tulee antaa sellaista lisäarvoa, että toimijat haluavat tuottaa korkotukilainoitettuja asuntoja joko kokonaan ilman markkinaehtoisia tavoitteita tai vapaarahoitteisen asuntotuotannon rinnalla.

Suuntaviivoissa ehdotetaan muun muassa lainanlyhennysohjelman uudistamista vähemmän takapainoiseksi, muutoksia omavastuukoron tasoon ja korkotuen keston, uutta indeksisidonnaista korkotukilainaa sekä mahdollisuutta yhdistää perusparannuslaina ja rakennuslaina..

#### SOA:n ehdotus toimivan korkotukilainamallin tavoitteiksi

SOA pitää suuntaviivoissa määriteltyjä tavoitteita pääasiassa kannatettavina. Erityisen kannatettavina SOA pitää tavoitteita hyvän kiinteistönpidon edistämisestä, tuen riittävästä tasosta suhteessa hallinnolliseen taakkaan ja sitä, että korkotukilainan tulee mahdollistaa tulotasoon nähden kohtuulliset asumiskustannukset pieni- ja keskituloisille. SOA:n näkemys mukaan tämä tarkoittaa kasvukeskuksissa selvästi markkinahintaa edullisempaa vuokratasoa.

Tavoitteet eivät kuitenkaan kaikilta osin huomioi riittävästi tuettujen asuntojen rakennuttamisen ja vuokraamisen realiteetteja. Siksi SOA esittää, että tukijärjestelmää koskevia tavoitteita täydennetään ja tarkennetaan seuraavilta osin:

*Asumiskustannukset.* Pitkän korkotukilainan kehittämisen suuntaviivoissa asetetaan tavoitteeksi asumismenojen reaalisesti vakaa kehitys. Ei ole perusteltua, että asuntokohteen reaalivuokra säilyy samana läpi asunnon elinkaaren. Asuntojen käyttöarvo laskee elinkaaren aikana. SOA esittää, että tukijärjestelmän tulisi huomioida tämä käyttöarvon muutos. Siksi vakaiden asumiskustannusten sijaan tavoitteena tulisi olla, että reaalin vuokrataso seuraa asumisen käyttöarvon kehitystä. Järjestelmän tulisi johtaa tilanteeseen, jossa asuntojen vuokra on korkeimmillaan uusina ja reaalivuokra laskee tasaisesti käyttöarvon mukana.

*Toimivuus yli ajan.* Nykyinen korkotukilainamalli ei huomioi taloudellisen tilanteen muutoksia, vaikka korkotasolla ja inflaatiolla on keskeinen vaikutus mallin toimivuuteen. Tämän seurauksena sekä lyhennysohjelmaa että omavastuukorkoa on muutettu useita kertoja – jopa vuosittain. Lainan nostamisen hetkellä voimassa olevat säädökset vaikuttavat koko laina-ajan riippumatta taloustilanteen muutoksista. Pitkän korkotukilainamallin 40-vuoden aikajänne on niin pitkä, että yleinen taloudellinen tilanne muuttuu vääjäämättä laina-aikana. Pitkä korkotukilainamalli tulisi uudistaa niin, että se huomioi taloustilanteen muutokset, muutokset eivät edellytä erillisiä poliittisia päätöksiä, ja malli mahdollistaa reagoimisen taloustilanteen muutoksiin laina-aikana.

*Tasausryhmien ja yksittäisten kohteiden huomioiminen.* Korkotukimallin lähtökohtana tulee olla, että myös yksittäiset asuntokohteet ovat taloudellisesti kestäviä ilman mahdollisuuksia siirtää pääomakustannuksia muun asuntokannan rasitteeksi. Omakustannusvuokrien määrittäminen mahdollistaa vuokrien tasaamisen eri asuntokohteiden välillä ja valtaosa tuetusta asuntokannasta on jonkinlaisen tasausjärjestelmän piirissä. Nykyisen pitkän korkotukilainamallin lyhennysohjelma mahdollistaa matalan alkuvuokran vain, koska lainaa



ei juuri lyhennetä laina-ajan alussa. Tämä puolestaan johtaa lyhennyserien jyrkkään nousuun laina-ajan lopussa. Nykyisen inflaatiotason aikana tämä malli on mahdollinen vain, jos vanhojen lainojen suuret lyhennykset voidaan tasata muiden asuntokohteiden kanssa. Siksi lyhennysohjelman ja korkotuen vaikutusta vuokraan ei voi arvioida vain yhden lainan ja asuntokohteen näkökulmasta. SOA ehdottaa pitkän korkotukilainamallin uudistamisen tavoitteeksi, että uudistetun mallin tulee olla toimiva sekä tasauksen piirissä oleville että yksittäisille asuntokohteille. Mallin tulee taloudellisesti kestävä myös siinä tapauksessa, että on rakennettu useita taloja peräkkäisinä vuosina ja sitten lopetettu uudistustoiminta. Pelkkä yksittäisen kohteen alkuvuokran tarkastelu ei ole mielekäästä, vaan mallin vaikutuksia tulisi arvioida myös tasausryhmälähtöisesti.

*Uudistetun ja nykyisen järjestelmän yhteensovittaminen.* Valtion tukemassa asuntokannassa on hyvin erilaisin ehdoin lainoitettuja kohteita. Valtaosa on vuokrantasauksen piirissä ja osassa kohtuullinen vuokrataso on mahdollinen vain vuokrantasauksen ansiosta. Vuokrantasauksen on mahdollistanut se, että aikaisemmissa tukijärjestelmissä lainat lyhenivät nopeammin ja inflaatio leikkasi lainapääoman reaaliarvoa. Näin velattomat tai vähävelkaiset kohteet saattoivat kantaa osaltaan uusien talojen velkakuormaa. Nyt ollaan tilanteessa, jossa 1990-luvun alussa uudistetun, erittäin takapainoisen lainajärjestelmän lyhennykset alkavat koetella voimakkaasti vanhempaa asuntokantaa ja siten vähentävät mahdollisuuksia hyödyntää tasausta uusien kohteiden pääomamenojen kattamisessa. Kun pitkää korkotukilainamallia uudistetaan, samalla vaikutetaan vanhojen lainojen tasausmahdollisuuksiin. Tämä voi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin, jos uuden ja vanhan lainamallin lyhennykset painottuvat samoille vuosille. SOA ehdottaa pitkän korkotukilainamallin tavoitteeksi, että uudistetun mallin tulee toimia yhteen olemassa olevien lainojen kanssa samassa tasausryhmässä ilman, että tasausryhmän lyhennykset painottuvat kohtuuttomasti samoille vuosille.

### Lyhennysohjelma

Suuntaviivoissa ehdotetaan, että pitkän korkotukilainamallin lyhennysohjelma korvataan nykyistä etupainotteisemmalla ja lainansaaja saisi jatkossa päättää vapaammin lisälyhennyksistä. Toisaalta todetaan, että lisälyhennykset eivät saisi vaikuttaa vuokria tai käyttövastikkeita nostavasti. Tämä ei ole mahdollista, eikä vastaa tuettujen asuntojen vuokranmäärityksen omakustannusperiaatetta. Vuokratulo yhteisöjen tulot koostuvat vuokratuloista, jolloin lisälyhennykset eivät ole mahdollisia ilman vuokratuottojen kasvua. SOA:n näkemyksen mukaan lyhennyksissä tulisi pitäytyä omakustannusperiaatteessa: kohteen tai tasausryhmän kustannukset – myös lyhennykset – katetaan vuokratuloilla ja siksi lyhennysohjelman pitää voida vaikuttaa myös vuokrien tasoon.

SOA yhtyy näkemykseen, että pitkässä korkotukilainassa tulisi mahdollistaa nykyistä etupainotteisempi lyhennysohjelma, ja että lainanlyhennyksistä voisi päättää vapaammin. Etupainotteisempi lyhennysohjelma on perusteltua myös valtionalouden näkökulmasta, sillä lainojen varhaisempi lyhentäminen vähentäisi valtion takausriskiä.

Silti nykyistä etupainotteisempi kiinteä lyhennysohjelma ei korjaa korkotukilainamallin rakenteellista ongelmaa, vaikka onkin parannus nykytilanteeseen. Korkotukilainan sopiva lyhennysohjelma riippuu muun muassa toteutuvasta inflaatiosta ja tasausryhmän muista lainoista. Matalan inflaation vallitessa sopiva lyhennysohjelma on lähellä tasalyhenteistä, kun

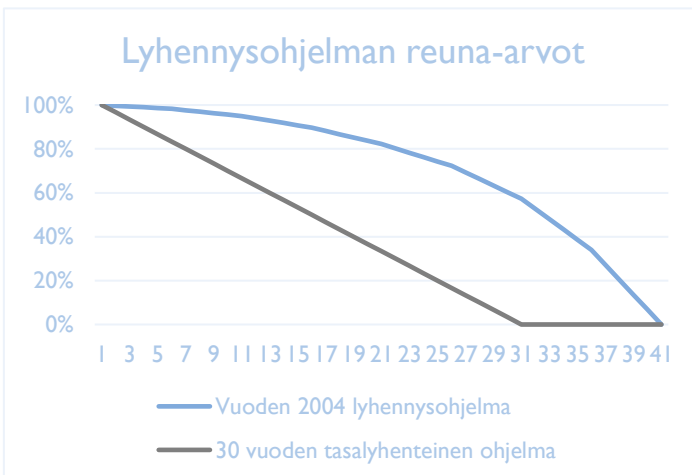


taas korkean inflaation tapauksessa takapainotteinen ohjelma on mielekäs. Talouden kehitystä ei voi ennustaa tulevaksi 40 vuodeksi, mikä on toimivan kiinteän lyhennysohjelman edellytys. Siksi mikä tahansa kiinteä lyhennysohjelma osoittautunee vääjäämättä vääräksi. Lisäksi kiinteä lyhennysohjelma estää, että lainansaaja sovittaisi lainan lyhennysohjelman tasausryhmien muihin lainoihin sopivaksi.

SOA ehdottaa, että pitkän korkotukilainan lyhennysohjelma vapautetaan lainansaajan ja rahoituslaitoksen väliseksi sopimukseksi ja muutokset lyhennysohjelmaan laina-aikana sallitaan. Lyhennysohjelmalle tulee asettaa reuna-arvot, joiden välillä rahoituslaitos ja lainansaaja voivat sopia haluamansa ohjelman. Reunaehtojen mukainen lyhennysohjelma tulisi antaa tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella (ARA) sekä silloin, kun laina hyväksytään korkotukilainaksi, että mahdollisten laina-aikaisten muutosten yhteydessä.

SOA esittää, että lainaa tulisi vähintään lyhentää siten, että takapainoisimmillaan lyhennysohjelma vastaisi vuonna 2004 säädetty korkotukilainan lyhennysohjelmaa (valtioneuvoston asetus 271/2004) ja enimmillään lyhennykset saisivat noudattaa 30 vuotista tasalyhenteistä ohjelmaa (ks. kuva ja taulukko). Tämä mahdollistaisi toisaalta riittävän takapainotteisin ohjelman korkean inflaation ja korkotason tilanteessa, mutta myös lainan riittävän lyhentämisen ennen perusparannusikää.

SOA:n ehdotus lyhennysohjelman reuna-arvoiksi		
Vuodet	Alaraja	Yläraja
1-5	1,7 %	17 %
6-10	3,3 %	17 %
11-15	5,3 %	17 %
16-20	7,5 %	17 %
21-25	9,9 %	17 %
26-30	15,0 %	17 %
31-35	0 %	23,3 %
36-40	0 %	34,0 %



Asuntoyhteisöillä olisi mahdollisuus mukauttaa lainakantaansa taloustilanteen muutoksiin ja sopia uudet lainat yhteensopiviksi saman tasausryhmän olemassa olevan lainakannan kanssa, jos lyhennysohjelman sopiminen ja muuttaminen vapautettaisiin. Jos esimerkiksi inflaatio nousee merkittävästi laina-aikana, rahoituslaitos ja lainansaaja voisivat sopia lyhennysohjelman hidastamisesta. Uudessa lainassa suurimmat lyhennyserät voidaan sopia niille vuosille, kun saman tasausryhmän muissa lainoissa lyhennykset ovat pieniä. Tämä helpottaisi myös uudistetun korkotukilainamallin yhteensovittamista samaan tasausryhmään kuuluvien nykyisen mallin mukaisten lainojen kanssa. Valtion näkökulmasta malli kestäisi aikaa, sillä taloustilanteen muutokset eivät edellyttäisi lyhennysohjelman päivittämistä asetustasolla.



Vuoden 2016 alusta vuokrataloyhteisöjen on käytettävä kirjanpitolain mukaisia suunnitelman mukaisia (sumu-) poistoja. Vuokratalokohteiden rahoituksellista asemaa olisi helppompaa arvioida ja valvoa, jos sumu-poistot ja lainanlyhennykset vastaisivat toisiaan. Sekä nykyinen että ympäristöministeriön laatimissa suuntaviivoissa esitetty lainanlyhennysohjelma johtaisivat tilanteeseen, jossa näin ei ole. Laina-ajan alkuvaiheessa poistot ovat merkittävästi suurempi kuin lyhennykset, kun taas loppuvaiheessa lyhennykset kasvavat huomattavasti poistoja suuremmiksi. Tilanne on ongelmallinen, jos loppuvaiheen raskaisiin lyhennyksiin ei ole varauduttu. SOA:n ehdottama laajempi vapaus lyhennysohjelman päättämisessä mahdollistaisi myös tasalyhenteiset lyhennysohjelmat, joissa lyhennykset voitaisiin sopia vastaamaan käytettävää poistosuunnitelmaa. Tämä lisäisi yhteisöjen taloudellisen aseman ja korkotukilainajärjestelmän läpinäkyvyyttä. Pitkän korkotukilainamallin jatkovalmistelussa tulisi selvittää lainanlyhennysohjelman ja poistojen välinen ristiriita omakustannuserämuutoksen mukaan toimivien vuokrataloyhteisöjen osalta.

Pitkän korkotukilainamallin keskeinen tavoite on asumismenojen kohtuullisuus. Tähän on pyritty hyvin pitkällä ja takapainotteisella lainanlyhennysohjelmalla, jolloin vuosittainen lyhennyserä jää pieneksi ja inflaatio mahdollisesti syö lainapääomaa. Pitkä ja inflaatioon verrattuna sopivan takapainotteinen lyhennysohjelma voivat olla toimiva keino taata vuokrien kohtuuhintaisuus ja kohteen taloudellinen kestävyys yksittäisen kohteen kohdalla eli ilman vuokrantasausmahdollisuutta. Sen sijaan tasausr ryhmien kohdalla on oleellista, että tasausr ryhmän kokonaisrahoituskustannukset pysyvät riittävän matalina ja jaksottuvat tasaisesti eri vuosille. Nykyistä nopeammalla lyhennystahdilla rahoituskulut jäävät pienemmäksi lainan elinkaaren ajalta. Siksi nopeampi lyhennysohjelma ja siitä seuraavat alemmat kokonaispääomamenot voi olla kohtuuhintaisuuden kannalta perusteltua osassa tasausr ryhmän lainoja. SOA:n ehdottama joustava lyhennysohjelmamalli mahdollistaa juuri tällaisen lainakohtaisen lyhennysohjelman sopimisen.

## Korkotuki

Suuntaviivoissa ehdotetaan, että korkotukilainojen omavastuukorko asetettaisiin pysyvästi tasolle, joka olisi korkeampi kuin nykyisin voimassa oleva väliaikainen 1,7 prosenttia, mutta alempi kuin 3,4 prosenttia. Lisäksi korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä 23 vuodesta, mutta ei kuitenkaan maksettaisi koko 40 vuoden ajan. Tuki myös alenisi asteittain kuten nykyisessä mallissa.

SOA kannattaa korkotuen maksuajan pidentämistä. Korkotuki, joka nykyiselläänkin on vain korkosuojausväline eikä korkomenoja vähentävä tukielementti, on korkotukilainamallin ainoa todellinen valtion tuki. Siksi on perusteltua, että tukea maksetaan nykyistä pidemmältä ajalta.

SOA ei kannata ehdotusta uudesta pysyvästä omavastuukorosta. Ehdotettu muutos ei lisää korkotukilainan houkuttelevuutta eikä myöskään korjaa järjestelmän rakenteellista virhettä. Omavastuukoron tasoa on muutettu liki vuosittain. Ehdotettu pysyvä korko olisi itse asiassa heikennys verrattuna vallitsevaan 1,7 prosentin omavastuukorkoon ja siten vähentäisi korkotukilainan houkuttelevuutta. Nykyisen korkotukimallin keskeinen rakenteellinen puute on, että lainaa haettaessa vallinnut omavastuukorko pätee koko laina-ajan. Omavastuukoron taso perustuu siis pitkäaikaisiin oletuksiin tulevasta korkotasosta ja omavastuukoron muutos edellyttää erillistä poliittista päätöstä. Tämä on johtanut tilanteeseen, jossa



korkotukea ei käytännössä ole maksettu lainkaan. Lisäksi omavastuukoron tiheät muutokset ovat johtaneet poukkoilevaan ja vaikeasti ennustettavaan tukipolitiikkaan.

SOA ehdottaa, että korkotuki uudistetaan niin, että se reagoi korkotason muutoksiin ilman erillistä poliittista päätöstä. Omavastuukorko tulisi määrittää määräajaksi ja sen taso tulisi sitoa esimerkiksi valtion ottolainauksen korkotasoon, kuitenkin niin että se olisi aina alle vallitsevan ja ennustettavan markkinakorkotason. Sopiva määräaika olisi esimerkiksi viisi vuotta. Omavastuukoron muutokset tulisi ulottaa koskemaan kaikkia uudistetun korkotukilainamallin mukaisia lainoja, siis uusien lainojen lisäksi myös aiemmin nostettuja lainoja. Muutosten ei tulisi kuitenkaan vaikuttaa ennen korkotukilainamallin uudistusta nostettujen lainojen omavastuukorkoihin.

SOA:n ehdottama malli mahdollistaisi, että omavastuukorko seuraisi todellista korkotasoa, mutta tuki kohdistuisi niihin ajankohtiin, jolloin korkotaso on korkeimmillaan kunkin viisivuotiskauden aikana. Korkotuen tehtävä on mahdollistaa vuokratason säilyminen kohtuullisena riippumatta vallitsevasta korkotasosta. Siksi on perusteltua, että korkotukea maksetaan eniten silloin, kun korkojen vaikutus vuokratason on suurin. Malli olisi ennustettava, sillä poliittisen päätöksen sijaan omavastuukorko määräytyisi laissa määritellyn viitekoron perusteella.

#### Yksi korkotukilaina ja lainojen yhdistäminen

SOA kannattaa suuntaviivoissa esitettyä ehdotusta, että rakentamis-, hankinta- ja perusparantamislainojen myöntämisedellytykset sekä laina- ja tukiehdot yhdenmukaistettaisiin. SOA ehdottaa, että jatkossa myös perusparantamiseen voitaisiin myöntää korkotukilainaa 90%-95% hankkeen kustannuksista. Tämä mahdollistaisi, että perusparannus olisi rahoitettavissa kokonaan korkotukilainalla ja investointiavustuksella myös erityisryhmien investointiavustuksen alimman tukiluokan kohteissa, joissa avustus on korkeintaan 10%.

SOA kannattaa suuntaviivoissa esitettyä mahdollisuutta yhdistää rakentamis- ja perusparantamislaina yhdeksi lainaksi. Yhdistämismahdollisuudesta huolimatta on keskeistä, että lyhennysohjelma mahdollistaa rakentamislainan riittävän lyhentämisen ennen kuin peruskorjausikä, jottei kohteen lainataakka kasva liian suureksi.

#### Indeksisidonnainen korkotukilaina

Suuntaviivoissa esitetään, että kiinteälyhenteisen korkotukilainen rinnalle kehitettäisiin uusi indeksisidonnainen korkotukilaina. Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina korvaisi nykyisen kokonaispääomamenoon perustuvan korkotukilainan.

Indeksisidonnaisessa korkotukilainamallissa lainamaksu olisi sidottu indeksiin ja sisältäisi sekä koron että lyhennyksen. Indeksisidonnaisen korkotukilainan lainamaksussa ei kuitenkaan ole suuntaviivojen perusteella huomioitu asunnon käyttöarvon laskua, vaan lainamaksun reaaliarvo säilyy samana läpi asunnon elinkaaren. Jotta asunnon vuokran reaaliarvo vastaisi käyttöarvon kehitystä, lainamaksun reaaliarvon tulisi laskea laina-aikana. Lisäksi lainamaksun suuruus on arvioitava niin, että laina lyhenee riittävästi ennen kuin kohde tulee perusparannusikänsä.

SOA arvioi, että ehdotetulle indeksisidonnaiselle korkotukilainalle ei olisi kysyntää opiskelija-asuntojen rakennuttamiseen, eikä siksi ota kantaa esitettyyn malliin tarkemmin.



### Erityisryhmien asumisen tukeminen

Pitkän korkotukilainan kehittämisen suuntaviivoissa todetaan, että tukijärjestelmän tulee olla kustannustehokas ja tuen tulee kohdentua oikein. Erityisryhmien, kuten opiskelijoiden, asuntojen tukemisessa tuki kohdistuu tehokkaasti. Erityisryhmillä asumisen kysyntä- ja tarjontatuet kohtaavat hyvin, sillä merkittävä osa erityisryhmiin kuuluvista saa myös asumisen kysyntätukea, esimerkiksi opintotuen asumislisää tai yleistä asumistukea. Opiskelijat siirtyvät 1.8.2017 yleisen asumistuen piiriin, jolloin tuen taso vastaa aiempaa paremmin todellisia asumiskustannuksia. Kääntöpuolena on riski asumistukimenojen kasvusta. Tätä riskiä voi välttää tukemalla erityisryhmien asuntotuotantoa: erityisryhmiin kuuluvat tarvitsevat vähemmän asumistukea, jos riittävän monella on mahdollisuus erityisryhmille tarkoitettuun tuettuun asuntoon, ja jos asunnon rakentamiseen on myönnetty riittävästi tuotantotukea. SOA esittää, että pitkän korkotukilainamallin uudistuksen yhteydessä selvitetään, miten voidaan varmistaa, että erityisryhmien asuntokohteille kohdistuu riittävästi tukea.

Jo nyt erityisryhmien asuntoja koskevat monilta osin eri vaatimukset kuin muuta korkotukilainalla rahoitettua asuntokantaa. Muun muassa uudelleen käyttöön otetut asukasvalinnan tulorajat eivät koske erityisryhmien asuntoja. Erityisryhmien investointiavustusta voi hakea vain yleishyödyllinen asuntoyhteisö, eikä sitä myönnetä hankekohtaisten yleishyödyllisyysvaatimusten perusteella toisin kuin pelkkää korkotukilainaa. Omalle pääomalle maksettava korko ei ole keskeinen erityisryhmille, sillä erityisryhmien investointiavustus kattaa oman pääoman osuutta rakentamis- ja perusparannuskustannuksista. Tämä korostuu entisestään, jos jatkossa myös alimman tukiluokan kohteiden perusparannukset voisi rahoittaa kokonaan investointiavustuksella ja korkotukilainalla. Erityisryhmiä koskevat poikkeukset ovat lainsäädännössä hajanaisesti, eikä kokonaiskuvan muodostaminen erityisryhmien ja tavallisten tuettujen asuntojen tukiehdosta ole yksinkertaista. SOA esittää, että pitkän korkotukilainan uudistuksessa selkeytetään erityisryhmien roolia korkotukilainojen lainsäädännössä.

### Uudistuksen aikataulu ja tarkastelun rajaus

Pitkän korkotukilainan uudistamisen tavoitteena on lisätä mallin houkuttelevuutta. Korkotukilainamallin houkuttelevuus syntyy tuen tason ja siitä aiheutuvien rajoitusten ja hallinnollisen taakan perusteella. Suuntaviivoissa vuokranmääritys, asukasvalinta ja yleishyödyllisyysvaatimukset on rajattu tarkastelun ulkopuolelle. Tämä rajaus korostaa tuen tason merkitystä, kun mallin houkuttelevuuteen ei voida vaikuttaa hallinnollista taakkaa ja rajoituksia keventämällä. Toisaalta suuntaviivoissa todetaan, että tukijärjestelmän kehittämisessä tulee huomioida vaikeasta valtionaloudellisesta tilanteesta johtuvat rajoitteet, mikä kaventaa mahdollisuuksia lisätä mallin houkuttelevuutta tuen tasoa nostamalla.

Viimeaikaiset lakimuutokset ovat kaventaneet myös aidosti yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen mahdollisuuksia vastata asukkaiden toiveisiin ja tarpeisiin sekä lisänneet asunnontarjoajien hallinnollista taakkaa. SOA:n näkemyksen mukaan vuokranmäärityksen, asukasvalinnan ja yleishyödyllisyysvaatimusten rajaaminen tarkastelun ulkopuolelle ei ole perusteltua. Viimeaikaisten lakimuutosten vaikutukset korkotukilainan houkuttelevuuteen ja tukijärjestelmän aiheuttamaan hallinnolliseen taakkaan tulisi arvioida. Pitkän korkotukilainamallin uudistuksen yhteydessä tulisi kehittää myös tukijärjestelmästä aiheutuvia rajoitteita ja hallinnollista taakkaa, mutta kuitenkin niin, että pitkän korkotukilainan lähtökohtana on jatkossakin aidosti yleishyödyllisen sosiaalisen asuntotuotannon tukeminen.



Suuntaviivojen kommenttipyyntöön mukaan kommenttien ja suuntaviivojen perusteella on tarkoitus valmistella säädösmuutokset, joka tulevat lausuntokierrokselle alkukesästä 2017. Pitkä korkotukilainamalli edellyttää perusteellista uudistusta, jolla puututaan malliin sisältyviin rakenteellisiin ongelmiin. Tätä ei saavuteta pienten yksityiskohtien viilaamisella, mikä tulee myös huomioida uudistustyön aikataulussa. SOA:n näkemyksen mukaan kunnianhimoinen uudistus on tärkeämpi kuin kunnianhimoisen aikataulu.

## SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Kalervo Haverinen  
Puheenjohtaja

Lauri Lehtoruusu  
Asiamies