

## Kommentteja korkotukimallin kehittämiseen

Kiitos mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriön suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseen.

Pitkän korkotukimallin kehittämisen tavoitteena on ympäristöministeriön mukaan luoda pitkän korkotukimallin ehdot rakennuttajille kannustaviksi uusien korkotukikohteiden toteuttamisen edistämiseksi siten, että ne tuovat lisäarvoa kiinteistön omistajille sekä lisäksi edistää pitkäjänteistä ja taloudellisesti järkevää kiinteistökannan ylläpitoa. Korkotukijärjestelmän tavoitteena on em. ohella erityisesti kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille huomioiden asukkaiden vakaa vuokra- ja asumismenojen kehitys unohtamatta rakennuksen elinkaaren aikaista hyvää kiinteistönpitoa mukaan lukien oikea-aikaisten perusparannusten ja muiden korjausten toteuttaminen rakennuksen ja asuntojen kulumista vastaavasti.

Tavoitteiden mukaan korkotukilain rajoitusten ja hallinnollisen taakan tulisi myös olla tasapainossa eikä saisi aiheuttaa ristiriitaisuuksia muiden kiinteistönomistajaa velvoittavien vaatimusten kanssa. Voimassa olevan korkotukilain ehdot eivät ole em. tavoitteiden mukaisia. Erityisesti lainan lyhennysten voimakas takapainotteisuus rasittaa kohtuuttomasti vanhenevan rakennuksen asukkaita korjaus- ja peruskorjaustarpeiden kasvaessa samaan aikaan kuin suurimmat rakentamisaikaiset lainaerät tulevat maksettavaksi ja sisältyvät asukkaiden omakustannusvuokriin. Korkotuen pieneneminen ja päättyminen juuri kun lainojen lyhennykset suurenevat vaikuttaa asukasvuokriin voimakkaasti nostavasti ylläpitokulujen ja korjaustarpeiden merkittävästi lisääntyessä rakennuksen vanhetessa. Myös järjestelmän hallinnollinen kankeus ja joustamattomuus aiheuttavat merkittäviä haasteita nopeasti muuttuviin tarpeisiin vastattaessa.

### *Ympäristöministeriön kehittämisohjelman ehdotukset*

#### Etupainotteisempi lyhennysohjelma

Kehittämis ehdotuksista etupainotteisempi lainan lyhennysohjelma on erittäin kannatettava. Nykyinen tilanne on kestävä, kun suuret rakentamisaikaiset lainan lyhennykset kohdistuvat omakustannusvuokrissa asukkaille, jotka asuvat peruskorjaustarpeessa olevassa rakennuksessa, jonka korjauskustannukset tai peruskorjauskustannusten rahoittamiseksi otetut lainat rasittavat samaan aikaan asukasvuokria nostoen omakustannusvuokria kohtuuttomasti. Tämä voi johtaa vanhojen peruskorjaustarpeessa olevien rakennusten tyhjentymiseen asukkaiden siirtyessä asumaan uudempiin ja parempikuntoisiin rakennuksiin, joiden vuokrat ovat jopa edullisemmat. Oikeudenmukaista ja kohtuullista on, että uuteen rakennukseen muuttavat maksavat uuden asunnon käyttöhyödystä sille kuuluvan osuuden, joka tulisi olla vuosittain vähintään 1/40 koko lainamäärästä, jos laina-aika on 40 vuotta. Tasalyhenteinen laina on perusteltu, koska käyttöhyöty

on suurimmillaan rakennuksen ja asunnon ollessa uusi. Pitkä laina-aika jo itsessään vähentää rahoituksen takaisinmaksun rasiitusta omakustannusvuokrassa, mutta kohtuutonta on, jos uuden rakennuksen ja asunnon rahoituksen kustannusrasitus siirretään tuleville asukkaille takapainotteisella lainaohjelmalla. Nykyistä huomattavasti etupainotteisempi tai laina-ajan tasalyhenteinen laina vastaisi yleisesti käytössä olevaa lainanmaksuohjelmaa, jolloin rakennuksen vakuusarvoa voidaan käyttää myös peruskorjauslainojen vakuutena. Korkotason ollessa alhainen, säilyy merkittävästi etupainotteisen tai tasalyhenteisen lainan vuokrataso kuitenkin edelleen kohtuullisena.

Korkotukilainajärjestelmän tulisi mahdollistaa myös lisälainan lyhennysten tekeminen joustavasti vallitsevien olosuhteiden mukaan, jos esim. alhainen korkotaso mahdollistaa lisälyhennyksen tekemisen vuokratason pysyessä kohtuullisena lisälyhennyksistä huolimatta. Lainan lisälyhennykset tulisi olla mahdollisia aina, mikäli vuokrataso säilyy kohtuullisena.

#### Indeksisidonnainen korkotukilaina

Ehdotettu uusi indeksisidonnainen korkotukilaina olisi indeksoitu annuiteettilaina, jonka vuosittainen lainamaksu sisältäisi koron ja lainanlyhennyksen. Tällainen lainanlyhennys ei ole suositeltava, koska korkotason noustessa lainamaksun korko-osuus voisi olla jopa kokonaan lainamaksun suuruinen eikä lainan pääoma lyhenisi lainkaan.

#### Yksi korkotukilaina rakentamiseen ja perusparantamiseen

Rakentamisen ja perusparantamisen lainojen yhdistämismahdollisuus yhdeksi korkotukilainaksi lainansaajan niin halutessa olisi hyvä parannus järjestelmään. Riittävän pitkä takaisinmaksuaika ja mahdollisuus myös korkotukeen mahdollistaisivat omakustannusvuokratason säilymisen kohtuullisena.

#### Lievemmät edellytykset asuntojen hankintaan

Kannatettava kehittämissuositus on myös se, että tavallisia vuokrataloja ja -asuntoja koskevia hankintakorkotukilainoja hyväksyttäisiin myös kasvukeskusalueilla niin kunnallisille kuin yksityisillekin toimijoille, koska erityisesti kasvukeskusalueilla uusien rakennusten rakentaminen on niukan tonttitarjonnan vuoksi haastavaa niin yksityisille kuin kunnallisillekin toimijoille. Myös erityisryhmien osalta on segregaatian ja asuintalon perusteettoman leimaamisen välttämiseksi hyödyllistä poistaa 30 % rajoitus ja mahdollistaa paremmin tapauskohtainen harkinta.

#### Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot

Voimassa olevan lyhyen korkotukilainan ehdot ovat huomattavasti pitkää korkotukilainaa edullisemmat, vaikka rajoitukset ovat lyhyessä korkotukimallissa kevyemmät. Tämä epäkohta vaikuttaa olennaisesti pitkän korkotukilainan houkuttelevuuteen lainansaajien kannalta. Sen vuoksi on kannatettava kehittämissuositus, jossa korkotukilainojen omavastuukorko alennetaan pysyvästi niin vuokra- kuin asumisoikeusasuntojen osalta 3,4 % alemmaksi. Omavastuukoron enimmäismäärän tulisi olla tasolla, joka pitkällä ajanjaksolla aidosti rajoittaa koron nousun vaikutusta ja varmistaa koron kohtuullisuuden omakustannusvuokrassa. Omavastuukorko 2 % suuruisena on omiaan varmistamaan niin koron kuin sen seurauksena vuokratasonkin kohtuullisuuden.

Myös ehdotus korkotuen maksuajan pidentämisestä on kannatettava. Korkotuen maksuajan olisi toivottavaa olla mahdollisimman pitkä, mielellään koko laina-ajan, mutta vähintään 30 vuotta.

Kehittämissuosituksesta poiketen em. muutosten tulisi koskea myös olemassa olevia korkotukilainoja. Yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi omavastuukoron alentaminen ja maksuajan pidentäminen tulisi koskea myös voimassa olevia korkotukilainoja. Jos uudet, asukkaiden kannalta edullisemmat ehdot kohdistuvat vain uusiin korkotukilainoihin, tulisi vanhojen lainojen käyttörajoituksia ja lainojen takaisinmaksurajoituksia helpottaa, jotta vanhojen ja uusien korkotukilainatalojen asukkaat eivät joudu kohtuuttoman eriarvoiseen asemaan keskenään.

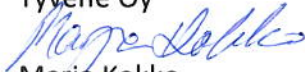
#### Asuntojen korjaamisen tukeminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen

Asuntojen ja rakennuksen korjaamista ja peruserintämistä tulisi lainsäädännöllä kaikin puolin mahdollistaa ja edistää eikä rajoittaa. Sen vuoksi kunnan puoltolauseuntovaatimuksen poistaminen peruskorjauslainan saamiseksi on järkevää.

Kehittämissuositus asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta haettavan luvan siirtämisestä kunnalta Aralle on sinänsä perusteltua, koska Aran korkotukilainan myöntäjänä ja valvovana viranomaisena tulee olla tietoinen, missä käytössä asunnot ovat. Kunnan asuntokannan järkevän hyödyntämisen kannalta on kuitenkin tärkeää, että Ara kuulee kunnan tarpeen ja pyrkii toimimaan sen mukaisesti käyttötarkoituksimuutoksissa.

Helsingissä 5.4.2017

Tyvene Oy

  
Marja Kokko