



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ  
Hallitussihteeri Ville Koponen

## NUORISOASUNTOLIITON KOMMENTIT PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVOISTA

**Nuorisoasuntoliitto ry (NAL) pitää monia pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoja oikean suuntaisina, mutta toivoo korkotukimallin kehittämisen yhteydessä käytävän periaatteellista keskustelua, jotta kehittäminen ei keskity yksityiskohtiin ja jätä rakenteita huomiotta.**

Korkotukilainojen kiinteäehtoisen lyhennysohjelman muuttaminen merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi on Nuorisoasuntoliiton mielestä tarpeen. Yleishyödyllisen vuokra-asuntotuottajan kannalta on ongelmallista, jos lainanlyhennykset ovat suurimmillaan samaan aikaan, kun talot ovat peruskorjauksissa. Ideaali on, että peruskorjauksien alkaessa lainaa on jäljellä esimerkiksi 25 % ja peruskorjausta varten voi ottaa uuden lainan.

Kehittämisehdotuksessa linjataan: ”Lainanlyhennysten määrää säädeltäisiin kumulatiivisesti: jos yhdellä viisivuotiskaudella korkotukilainaa lyhennetään edellytettyä enemmän, toisella viisivuotiskaudella sitä voidaan lyhentää edellytettyä vähemmän. Kukin lainansaaja voisi nykyistä vapaammin itse päättää, missä määrin ja milloin se tekee tällaisia lisälyhennyksiä. Tällä tavoin muutos sopisi kaikille lainansaajille ja erilaisiin markkinatilanteisiin ja korkotasoihin. **Lisälyhennykset eivät kuitenkaan saisi vaikuttaa vuokria tai käyttövastikkeita nostavasti.**” Viimeisen lauseen sisältö on NAL:n mielestä ongelmallinen. Kun lyhennetään enemmän, yleishyödyllisellä taholla myös vuokra yleensä nousee. Kun tarkastelujaksoa pidennetään niin, että mukana on myös vuosia, jolloin lyhennetään vähemmän, tilanne tasoittuu. Vuokrantasauksen kautta edellytys on täytettävissä yksittäistäkin vuotta tarkasteltaessa.

Kehittämisehdotuksessa linjataan: ”Edellä kuvattu muutos toteutettaisiin pysyvänä ja se ulotettaisiin koskemaan uusien korkotukilainojen ohella myös ennen säädösmuutosta hyväksytyjä korkotuki- ja aravalainoja. Nykyiset lainansaajat voisivat siis halutessaan tehdä lisälyhennyksiä olemassa oleviin lainoihinsa.” Olemassa olevista lainoista on velkakirjat, joista ainakin osassa mahdollisuutta ennakaisiin lyhennyksiin on rajoitettu. Siten muutoksessa saattaa olla omaisuuden suojaan liittyvä ongelma, jos rahoittajan saatavan ehtoja muutetaan rahoittajan kannalta epäedulliseen suuntaan.

Nuorisoasuntoliitto kannattaa yhtä ja samaa korkotukilainamuotoa uudisrakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. NAL pitää hyvänä myös sitä, että perusparannusvaiheen laina voitaisiin ulottaa kattamaan myös jäljellä oleva rakentamislaina.

Kehittämisehdotuksessa linjataan: ”Korkotukilainojen ehtoja muutettaessa on muistettava, että mitä matalampi omavastuukorko on ja mitä pidempään lainalle maksetaan korkotukea, sitä suurempi on valtion kantama korkoriski.” NAL asettaa kysymyksen: minkä tahon on kannettava korkoriski? Vuokrataloyhtiöt eivät pääsääntöisesti saa kerätä varoja koronnousun varalle, jos eivät omista rajoituksista vapaita asuntoja. Pienituloiset vuokralaiset taas eivät ole kyvykkäitä kantamaan riskiä. NAL näkee, että valtion tulee kantaa vastuunsa. Koska eduskunta on edellyttänyt korkotukimallin kokonaisvaltaista kehittämistä, on periaatteellisen keskustelun aika nyt.

Ehdotuksessa omavastuukorkotason hahmotellaan olevan yli 1,7 % mutta alle 3,4 %. Se tarkoittaa, että vaikka markkinakorkotaso nousisi nykyisestä melko tuntuvastikin, korkotukea ei käytännössä olisi lainkaan. On otettava huomioon, että tämänhetkisessä taloustilanteessa jo 1 %-yksikön nousu olisi suuri muutos. NAL:n mielestä KOVA ry:n esittämä peruskorkoon sidottu omavastuukoron malli, jossa on korkokatto, on selvästi parempi ratkaisu. Malli tarjoaa aitoa tukea rakennuttamisen ja peruskorjauksen kuluihin.



Korkotuen voimassaoloajan haarukka on laava: yli 23 vuotta mutta alle 40 vuotta. Olennaisinta on NAL:n mielestä, että tuki kattaa koko laina-ajan.

Ehdotuksessa kaavaillaan säilytettäväksi nykyinen malli, jossa tuki vuosi vuodelta pienenee. Tämänhetkisissä korko-oloissa tuki ei realisoidu. Vuosittain pienentyvän tuen vaatimus tekee järjestelmästä tarpeettoman monimutkaisen. Muutoksen lähtökohtia on siksi hyvä tarkistaa. NAL pitää vääränä periaatteellista näkemystä, jonka mukaan korkoriski kuuluu viime kädessä vuokraloyhtiölle tai vuokralaisille.

NAL esittää, että aidosti yleishyödyllisille asunnontuottajille suunnataan edellä puheena olevien tukitoimenpiteiden lisäksi käynnistysavustus, joka helpottaa rakennusprojektien aloittamista. NAL:n mielestä myös Kohtuuhintaisen asumisen edistäjät – KOVA ry:n esittämä ehdotus kerätä vuokrissa uudistuotannon edellyttämää omarahoitusosuutta luo todellisen mahdollisuuden tuottaa lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

NAL ehdottaa lisäksi, että korkotukilainan määrä rakennushanketta kohden muutetaan joustavaksi 100 prosenttiin asti. Täysin lainoitettussa vuokralokohteessa omistaja ei voi periä omarahoitusosuuden korkoa, vaan koko rahoitusvastikkeen määrä vuokranmäärityksessä määrittyy korkotuetun lainan mukaan. Tämä malli mahdollistaa myös entistä paremmin yleishyödyllisten hankkeiden rahoituksen niissä tapauksissa, joissa omarahoitusosuuteen ei ole saatavilla muuta rahoitusta, kuten yleishyödyllisissä yhteisöllisissä vertaisrakennushankkeissa.

Helsingissä 6.4.2017

NUORISOASUNTOLIITTO RY

Maija Kangasniemi  
puheenjohtaja

Minna Vierikko  
pääsihteeri