

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35, 00023 Valtioneuvosto
kirjaamo@ym.fi

Lausuntopyyntönnä 23.2.2017 YM007:00/2017 ja YM1/600/2017

SUUNTAVIIVAT PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEEN

Lausunnon antajasta

Asuntosäätiö sr on kehittänyt jo vuodesta 1951 alkaen asukkaiden kysyntää ja toiveita vastaavia asuntoalueita ja koteja eri elämänvaiheisiin. Toiminta-alueemme asumisoikeusasuntojen osalta on tällä hetkellä koko Suomi. Vuokra- ja vapaarahoitteisten asuntojen osalta toimimme pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Alueillamme on toteutettu asiakkaillemme koteja eri rahoitusmalleilla esimerkiksi korkotuettuja vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Näin toimien Asuntosäätiö on voinut vaikuttaa siihen, että asuntoalueista tulee sosiaalisesti tasapainoisia asuinympäristöjä.

Asuntosäätiön 100 prosenttisesti omistamalla Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:llä on omistuksessaan 354 pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Asunnot sijaitsevat Espoossa, Vantaalla ja Tuusulassa. Tällä hetkellä on rakenteilla yksi 30 asunnon pitkän korkotuen kohde Espoon Saunalahdessa. Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy on Kohtuuhintaisen vuokra-asunnot edistäjät – KOVA ry:n jäsen.

Asuntosäätiön 100 prosenttisesti omistamalla Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:llä on tällä hetkellä omistuksessaan 15.467 asumisoikeusasuntoa 31 paikkakunnalla Suomessa. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:n jäsen ja antaa yhdistyksen jäsenenä erillisen lausunnon suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämisestä.

Asuntosäätiö kiittää mahdollisuudesta lausua Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:n osalta suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämisestä seuraavaa:

Yleistä

Asuntosäätiö sr:n sääntöjen mukaisesti säätiön tarkoituksena on työskennellä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi, kehittää sosiaalista asuntorakennustoimintaa sekä pyrkiä luomaan yhtenäisiä nykyaikaisesti asemakaavoitettuja puisto- ja puutarhavaltaisia asuntoalueita, jotka on alun alkaen suunniteltu asunnon tarvitsijain etuja ja erityisesti lasten ja nuorison huollon asettamia vaatimuksia silmälläpitäen.

ASUNTOSÄÄTIÖ

Asuntosäätiö toteaa, että lausunnolla olevassa pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoissa ei mielestämme esitetä järjestelmään sellaisia toimenpiteitä ja parannuksia, jotka kannustaisivat rakentamaan ja rahoittamaan 40 vuoden korkotukimallilla uusia asuntoja pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Vaikka nykyinen korkotukijärjestelmä ei ole ollut ehdoiltaan kannustava, Asuntosäätiö on rakennuttanut sääntöjensä mukaisesti vuokrataloyhtiönsä omistukseen pitkällä korkotuella rahoitettuja asuntoja.

Suuntaviivaehdotukset

1. Etupainotteinen lainan lyhennysohjelma

Pitkän korkotukimallin lainanlyhennysohjelma on luotu aikana, jolloin korkea inflaatio hoiti merkittävän osan lainapääoman kuoletuksesta.

Tämän päivän rahoitusmarkkinaympäristössä nykyinen takapainotteinen lyhennysohjelma on ongelmallinen vuokrataloyhtiöiden ja asukkaiden vuokrankehityksen sekä valtion riskien kannalta. Lainojen lyhennykset kasvavat samanaikaisesti merkittävimpien korjaustarpeiden lisääntyessä.

Asuntosäätiön vuokra-asuntojen taloudenpidon ja asukkaiden kohtuullisen vuokramehityksen näkökulmasta olisi perusteltua lisätä laina-ajan alkupuolella tapahtuvien lyhennysten määrää. Tämä alentaisi myös valtion takausriskejä.

Asuntosäätiö kannattaa Kova ry:n tekemää ehdotusta korkotukilainoituksen lyhennysohjelman muuttamisesta seuraavasti:

Vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä lainamäärästä
1 - 5	5,2 %
6 - 10	6,8 %
11 - 15	9,3 %
16 - 20	10,5 %
21 - 25	13,0 %
26 - 30	15,0 %
31 - 35	17,2 %
35 - 40	23,0 %

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy tasaa lainojen lyhennykset koko vuokra-asuntokannan kesken. Tasauksesta johtuen uusien lainanlyhennysprosenttien käyttöönottoaminen voimassa olevaan lainakantaan tulisi olla harkinnanvaraista.

Vastaavantyyppinen etupainotteisempi lainanlyhennyksen muutos tulisi tehdä myös laina-ajaltaan 30 vuoden mittaiseen perusparannuksen korkotukilainoitukseen. Asuntosäätiön vuokra-asuntokanta on tällä hetkellä kesimäärin 5,3 vuotta vanhaa ja ensimmäiset peruskorjaukset tultaneen tekemään aikaisintaan vuonna 2025.

Mikäli korkotasoa pysyy alhaisena, myös ylimääräisten lyhennysten määrä voisi olla mahdollista, mikäli lyhennykset eivät nostaisi kohtuuttomasti asumisen kustannuksia. Kuitenkin on huomioitava, että korkotukilainojen velkakirjojen lyhennysohjelman

muuttamisesta on neuvoteltava aina erikseen lainan myöntäjän kanssa ja muutokset aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksista.

2. Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina

Asuntosäätiön mielestä mahdollisessa indeksisidonnaisessa korkotukilainassa indeksin tuli olla kiinteä, jotta lainanhoitokulut voidaan ennakoida ja asuntojen vuokrat saadaan pidettyä tasaisesti kohtuullisella tasolla.

3. Yksi korkotukilaina rakentamiseen ja perusparantamiseen

Asuntosäätiön mielestä ei ole estettä yhdistää perusparannuslaina ja varsinainen korkotukilaina yhdeksi lainaksi. Perusparannuslainan vakuusvaatimusta tulisi lieventää. Perusparannuslainan vakuudeksi riittää valtion takauksen lisäksi perusparannettavan kohteen korkotukilainan vakuudet. Perusparantamalla asuntokohteet pidetään kohteen vakuusarvo ns. markkinahintaisena ja asuntojen käyttöaseet hyvällä tasolla.

4. Ostavastuukorko

Vallitsevassa rahoitusmarkkinatilanteessa useimmat markkinakorot ovat lähellä nollaa. Kokonaiskorko korkotukilainoissa on tällä hetkellä enintään yhden (1) prosentin luokkaa vuodessa ja ostavastuukorko uusien lainojen osalta on 1,7 prosenttia vuodessa. Näin ollen korkotukea ei makseta käytännössä lainkaan nostettuihin korkotukilainoihin. Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa pitäisi kuitenkin olla korkotukea moninaisten rajoitusten vastapainona.

Asuntosäätiö ehdottaa, että korkotuki muutettaisiin sellaiseksi, että se huomioisi yleisen korkotason muutokset kalenterivuosittain ja korkotukea saataisiin myös aiemmin myönnettyille lainoille, jotta asuntojen vuokrat saadaan pidettyä kohtuullisella tasolla.

5. Korkotuen kesto ja korkotuki

Pitkässä korkotuessa korkotuen kesto on tällä hetkellä 23 vuotta ja laina-aika monenlaisine rajoituksineen koko 40 vuoden laina-ajan. Koska korkotuki on laskeva ja ostavastuukoron ylittävältä osalta maksettavan korkotuen osuus pienenee laina-aikana asteittain liian nopeasti.

Esitämme, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen kesto pidennetään koko 40 vuoden rajoitusajalle, kuten nyt on tehty 10 vuoden korkotukimallissa. Esitämme, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan siten, että korkotuen määrä olisi 90 prosenttia ostavastuukoron ylittävältä osalta koko 40 vuoden rajoitusajan.

6. Ostavastuusuudelle laskettavasta korosta

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy on rahoittanut pankkilainalla kunkin hankkeen omat varat, jotka ovat noin 5 - 10 prosenttia kohteen hankinta-arvosta. Viime vuosina pääkaupunkiseudun vuokra-asuntokohteet ovat saaneet käynnistysavustusta, jota on voinut käyttää vähentämään omien varojen lainamäärää.

ASUNTOSÄÄTIÖ

Korkotukilainan pitkän laina-ajan ja rajoitusten vuoksi vuokrataloilla ei ole sellaista vakuusarvoa, että tarvittavan omien varojen lainan vakuudeksi voitaisiin kiinnittää panttikirja rakennettavan kohteen korkotukilainan vaatimien kiinnitysten jälkeen.

Asuntosäätiö -konsernissa omat varat on hoidettu lainoilla, joiden vastavakuuksina on käytetty konsernin muita vakuuksia. Asuntosäätiö –tyyppisille keskisuurille toimijoille on erittäin tärkeätä, että omille varoille voidaan saada kahdeksan (8) prosentin tuotto ainakin omarahoitusosuuden lainan takaisinmaksamisen ajalle.

Esitämme, että omarahoitusosuudelle laskettava tuotto palautettaisiin ensimmäisen 15 vuoden ajalta edelleen kahdeksaan (8) prosenttiin ja tämän jälkeen tuotto voitaisiin laskea esim. kuuteen (6) prosenttiin. Esitetyn 15 vuoden aikana omarahoitusosuudelle otettu laina saadaan maksettua kokonaan pois. Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy tasaa kohteiden rahoituskulut koko asuntokannan kesken, joten omille varoille lasketun kahdeksan (8) prosentin tuoton vaikutus on hyvin minimaalinen asuntojen vuokrissa.

Lausunnon pääkohdat

- 1) Pitkän korkotukimallin lainojen lyhennysohjelmaa tulisi muuttaa etupainotteisemmaksi kuitenkin siten, että asuntojen vuokrataso pysyisi kohtuullisena.
- 2) Mahdolliseen indeksisidonnaisen korkotukilainan indeksin tulisi olla kiinteä, jotta voitaisiin ennakoida asuntojen vuokrat ja pidettyä ne kohtuullisella tasolla.
- 3) Perusparannus- ja varsinainen korkotukilaina tulisi yhdistää yhdeksi lainaksi ja perusparannuslainan vakuutena pitäisi voida käyttää perusparannettavan kohteen kokotukilainan vakuuksia
- 4) Ostavastuukoron korkotuki muutettaisiin sellaiseksi, että se huomioisi yleisen korkotason muutokset.
- 5) 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen pitäisi olla koko laina- ja rajoitusajan siten, että korkotuen määrä olisi 90 % ostavastuukoron ylittävältä osalta.
- 6) Omarahoitusosuudelle on saatava edelleen kahdeksan (8) prosentin tuotto, jotta myös keskisuurilla toimijoilla on mahdollisuus toteuttaa edelleen pitkän korkotuen vuokrataloja. Tuotto voisi olla ensimmäiset 15 vuotta 8 % ja tämän jälkeen alentua esim. 6 %:iin.

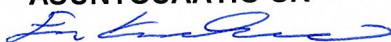
Lopuksi

Pitkän korkotukimallin tavoitteena on kohtuullisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille kotitalouksille ja taata vakaa asumismenojen kehitys vuokralaisillemme.

Esittämillämme ehdotuksilla voitaisiin aidosti sanoa 40 vuoden korkotukimallia valtion tukemaksi vuokra-asumiseksi.

Kunnioittavasti

ASUNTOSÄÄTIÖ SR



Esa Kankainen
toimitusjohtaja