



Asuntoyksikkö

02.05.04

1648/2017

5.4.2017

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35
00023 Valtioneuvosto

Palautetta suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseen 23.2.2017, YM007:00/2017 ja YM1/600/2017

Ympäristöministeriö on valmistellut suuntaviivoja pitkän 40 vuoden korkotukimallin kehittämiseen yhteistyössä korkotukilainojen hyväksymisestä ja hallinnoinnista vastaavien viranomaisten, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ja Valtiokonttorin kanssa ja pyytää niistä palautetta 7.4.2017 mennessä. Suuntaviivat sisältävät kehittämis ehdotuksia korkotukilainan ehdoista, lainanlyhennysohjelmasta, asuntojen korjaamisen tukemisesta sekä käyttötarkoituksen muutoksista. Esitetyt suuntaviivat koskevat valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Suuntaviivoihin ei ole sisällytetty ehdotuksia korkotukilainoitettujen asuntojen vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisestä, asukasvalinnasta tai rakennuttajayhteisöjen toimintaa rajoittavista yleishyödyllisyysvaatimuksista. Suuntaviivoista saadun palautteen perusteella ympäristöministeriö ryhtyy valmistelemaan varsinaisia laki- ja asetusmuutosehdotuksia korkotukimallin kehittämiseksi.

Suuntaviivoissa esitetään, että 40 vuoden korkotukilainalla toteutettavien kohteiden lainanlyhennysohjelmaa muutettaisiin etupainotteisemmaksi ja lainanlyhennysten määrää säädeltäisiin kumulatiivisesti siten, että korkotukilainaa lyhennettäessä lainansaajat voisivat ottaa paremmin huomioon markkinatilanteen ja korkotason. Lainansaajat voisivat jatkossa tehdä nykyistä vapaammin lisälyhennyksiä. Lisälyhennysten tekemistä helpotettaisiin myös jo ennen säädösmuutosta hyväksytyissä korkotuki- ja aravalainoissa. Lisäksi suuntaviivoissa esitetään, että lainansaajat voisivat valita kiinteälyhenteisen korkotukilainan ohella indeksisidonnaisen lainan, mikä mahdollistaisi tasaisemman vuokrankehityksen. Asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen ehdotetaan tarjottavan vain yksi korkotukilainamuoto ja perusparannusvaiheessa hyväksyttävä uusi laina voisi kattaa perusparantamisen lisäksi jäljellä olevan rakentamislainan. Perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle säädetty vaatimus kohteen sijaintikunnan antamasta puoltavasta lausunnosta poistettaisiin.

Espoon kaupunki kannattaa kaikkia edellä mainittuja kehittämistoimenpiteitä. Markkinatilanteen ja korkotason nykyistä parempi huomioonottaminen, indeksisidonnaisen lainan tarjoaminen kiinteäsidonnaisen lainan vaihtoehtona sekä saman lainamuodon käyttäminen sekä rakentamisessa, hankinnassa että peruskorjauksessa ovat selviä parannuksia nykyiseen korkotukijärjestelmään. Indeksisidonnaisen, annuiteettilainan kaltaisen, korkotukilainan hyväksyminen olisi merkittävä uudistus etenkin pienehköille erityisryhmäkohteita rakennuttaville ara -toimijoille.



Asuntoyksikkö

02.05.04

1648/2017

5.4.2017

Suuntaviivoissa esitetään, että tavallisia vuokrataloja ja -asuntoja koskevia hankintakorkotukilainoja voitaisiin hyväksyä myös kasvukeskusalueilla ja samoin ehdoin kunnille ja yksityisille toimijoille, ja että erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja voisi olla hankintalainan kohteena olevassa vuokratalossa alle 30 prosenttia. Espoon kaupunki pitää edellä mainittuja kehittämistoimenpiteitä hyvinä ja korostaa, että segregaaation vähentämiseksi olisi tärkeää mahdollistaa etenkin hallintamuodoltaan erilaisten ns. sekatalojen muodostuminen. Kasvukeskusalueilla tavoitellaan hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella tiivistä kaupunkirakennetta, mikä tarkoittaa usein myös korkeaa rakentamista. Tällaisessa kaupunkirakenteessa olisi tärkeää saada hajautettua hallintamuodoltaan erilaisia asuntoja ilman talo- tai tonttikohtaisia rajoja eli samaan rakennukseen pitäisi voida rakentaa hallintamuodoltaan erilaisia ja erilaisille käyttäjäryhmille sopivia asuntoja. Hankintalainan käyttäminen uusissakin rakennuksissa saattaisi mahdollistaa rakentamislainaa paremmin sekatalojen rakentamisen.

Elokuussa 2016 tuli voimaan lyhyt 10 vuoden korkotukimalli, jonka laina- ja tukiehdot ovat käyttöä ja luovutusta koskevaan rajoitusaikaan nähden paremmat kuin 40 vuoden korkotukimallissa. Suuntaviivoissa ehdotetaan, että uusien 40 vuoden korkotukilainojen omavastuukorkoa alennettaisiin sekä vuokra- että asumisoikeusasuntojen osalta ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä 23 vuodesta, mutta maksettavan korkotuen määrä alenisi asteittain kuten nykyisessäkin korkotukijärjestelmässä. Espoon kaupunki pitää 40 vuoden korkotukimallin ehtojen parantamista tärkeänä. Vuokrat ja käyttövastikkeet tulisi voida pitää kohtuullisina koko käyttöä ja luovutusta koskevan rajoitusajan, ja kohdetta tulisi voida peruskorjata oikea-aikaisesti ilman, että vuokrat ja käyttövastikkeet nousevat kohtuuttomasti. Asumisoikeusasukkaille maksettavaksi ehdotetun peruskorjausmaksun tarvetta ja vaihtoehtoja (esimerkiksi asumisoikeusyhtiöille määrättävä omarahoitusosuus) tulisi selvittää enemmän.

Korkotuki- ja aravalainoitettujen vuokra-asuntoja voi nykyisin muuttaa vähäisessä määrin muuhun kuin asuinkäyttöön kunnan luvalla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää korkotuen maksamisen lakkauttamisesta tai aravalainan takaisinperinnästä. Suuntaviivoissa ehdotetaan, että jatkossa ARA antaisi luvan korkotuki- ja aravalainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen kuultuaan kuntaa ennen päätöksen tekemistä. Espoossa korkotuki- ja aravalainoitettuja vuokra-asuntoja on muutettu pääasiassa vain lasten päiväkodeiksi. Useissa tapauksissa arava- tai korkotukilaina on maksettu pois, kun päiväkodille on todettu olevan tarvetta pitkäaikaisesti. Espoon kaupunki ei näe estettä sille, että jatkossa ARA antaisi luvan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Anne Savolainen

Asuntopäällikkö

040 353 3582

anne.m.savolainen@espoo.fi