



11.5.2017

YM1/600/2017 ja  
YM007:00/2017

Viite Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen  
Hänvisning

Asia Yhteenveto annetuista kommentteista  
Ärende

Ympäristöministeriö pyysi ajalla 23.2. – 7.4.2017 kommentteja suuntaviivoista, joiden mukaisesti ministeriö aikoo uudistaa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevaa pitkää 40 vuoden korkotukimallia. Kommenttipyyntö lähetettiin erikseen tietyille keskeisille tahoille, mutta kaikilla muillakin halukkailla oli mahdollisuus kommenttien esittämiseen.

Suuntaviivoista antoivat kommenttinsa 31 eri tahoa: valtiovarainministeriö, A-Kruunu Oy, Arttu-asunnot Oy, Asuntosäätiö sr, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit), AVAIN Asumisoikeus Oy, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, Kuntarahoitus Oyj, KUUMA-seutu, Nuorisotasuntoliitto ry, OP Yrityspankki Oyj, Oulun kaupunki, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, Setlementtiasunnot Oy, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen Vuokranantajat ry, Tampereen kaupunki, TA-Yhtymä Oy, Tyvene Oy, Vantaan kaupunki, VAV Asunnot Oy, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin Yte, Vuokralaiset VKL ry ja Y-Säätiö sr sekä kolme yksityishenkilöä, jotka antoivat yhteiset kommentit.

Annetuissa kommentteissa kannatettiin laajasti suuntaviivojen ehdotuksia ja arvioitiin niiden lisäävän pitkän korkotukimallin kannustavuutta ja toimivuutta. Useat kommentteja antaneet tahot kuitenkin arvelivat, että ehdotettujen muutosten vaikutukset jäisivät suhteellisen pieniksi, ja muutamat tahot totesivat suoraan, että suuntaviivojen ehdotukset eivät ole riittävän merkittäviä muuttamaan pitkää korkotukimallia toimijoiden kannalta kannustavaksi järjestelmäksi (etenkin Asuntosäätiö, KOVA, TA-Yhtymä ja Vuokralaiset). Kommenttien antajat kannattivat lähes yksimielisesti ehdotuksia, jotka koskivat korkotukilainojen etupainotteisempaa lyhennysohjelmaa ja nykyistä joustavampia lainanlyhennyksiä, eri korkotukilainamuotojen yhdenmukaistamista, hankintakorkotukilainojen myöntämisedellytysten lieventämistä, korkotukilainojen tukiehtojen parantamista sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ja kuntien välisen tehtävänjaon muuttamista. Sen sijaan ehdotusten, jotka koskivat uutta indeksisidonnaista korkotukilainaa ja asumisoikeusasukkaiden maksamaa peruskorjausmaksua, nähtiin sisältävän ongelmia tai kaipaavan tarkennuksia. Kommenttien antajista ainoastaan valtiovarainministeriö ja Vuokranantajat suhtautuivat useisiin ehdotuksiin selkeän kielteisesti: Valtiovarainministeriö vastusti kaikkia ehdotuksia, jotka tarkoittaisivat valtion tuen lisäämistä ja valtion riskien kasvattamista nykyisestä. Vuokranantajat puolestaan katsoi, että asuntotuotantoa koskevasta tuista tulisi siirtyä asteittain kysyntätukiin, erityisesti yleiseen asumistukeen.

Seuraavassa on kuvattu kommentteissa esitetyt keskeiset näkemykset tarkemmin asiaryhmittäin:

Kaikki kommentteja antaneet tahot kannattivat ehdotusta muuttaa korkotukilainojen lainanlyhennysohjelma merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi. Myös ehdotus ylimääräisten lainanlyhennysten säätelemisestä kumulatiivisesti sai laajaa tukea edellyttäen, että lyhennykset ovat mahdollisia aina, kun ne eivät vaaranna asumisen kohtuuhintaisuutta. Sen sijaan yhteiset kommentit antaneet kolme yksityishenkilöä vastustivat etupainotteisempaa lyhennysohjelmaa ja ylimääräisiä lainanlyhennyksiä senioriasumisoikeustaloissa, koska talojen nykyiset asukkaat eivät pääsisi lyhyen asumisaikansa vuoksi hyötymään niistä. SOA ehdotti, että korkotukilainansaajan ja lainanmyöntäjän tulisi voida sopia keskenään vapaasti haluamastaan lyhennysohjelmasta tiettyjen reuna-arvojen puitteissa, ja Kuntarahoituksen mukaan ylimääräisiä lainanlyhennyksiä tulisi voida suorittaa vain viitekoron tarkistuksen yhteydessä.

Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina jakoi kommenttien antajien mielipiteet: osa kannatti uutta lainavaihtoehtoa, osa näki sen tarpeettomana ja osa edellytti vaihtoehdon jatkokehittämistä rahoittajien vaatimuksia vastaavaksi. Muutama rakennuttajia edustava taho edellytti lisäksi, että indeksisidonnaisessa korkotukilainassa käytettävän indeksin on oltava kiinteä.

Ehdotusta perusparannuskorkotukilainan ja alkuperäisen rakentamislainan kattamisesta yhdellä korkotukilainalla kannatettiin laajasti, samoin ehdotusta rakentamiseen, perusparantamiseen ja hankintaan myönnettävien eri korkotukilainamuotojen ehtojen yhdenmukaistamisesta. Myös vanhojen aravalainojen konvertoiminen nykyiseen korkotukijärjestelmään sai kannatusta. Ainoastaan valtiovarainministeriö vastusti yhteistä perusparannus- ja rakentamislainaa ja aravalainojen konvertoimista korkotukilainoiksi, koska se ministeriön mukaan kasvattaisi valtion riskejä, aiheuttaisi ongelmia rajoitusten kohdentumisessa ja monimutkaistaisi vakuusrakennelmia. Myös Kuntarahoitus näki yhdessä perusparannus- ja rakentamislainassa ongelmia.

Kaikki kommentteja antaneet tahot Vuokranantajia lukuun ottamatta kannattivat ehdotusta hankintakorkotukilainojen hyväksymisedellytysten lieventämisestä. Valtiovarainministeriön mukaan hankintalainojen hyväksymisessä on kuitenkin säilytettävä vaatimus, jonka mukaan asunnon hankkimisen on oltava edullisempaa kuin vastaavan asunnon rakentamisen. Vantaan kaupunki katsoi, että hankintalainoitusta tulisi kohdentaa asuntojen hankkimiseen uusista asunto-kohteista, ei olemassa olevasta asuntokannasta. Varsinais-Suomen Asumisoikeus edellytti hankintakorkotukilainoja käyttöönottoa myös asumisoikeusasuntojen osalta.

Korkotukilainojen tukiehtojen muuttaminen nykyistä kannustavammiksi, eli lainansaajan maksettavaksi jäävän omavastuukoron pysyvä alentaminen ja korkotuen maksuajan pidentäminen, saivat kommenttien antajilta lähes yksimielisen tuen. Useat tahot kuitenkin vaativat, että tukiehtoja parannettaisiin enemmän kuin mitä suuntaviivoissa ehdotettiin: omavastuukoron tulisi seurata yleistä korkotasoa tai korkotuen tulisi olla tietty prosenttiosuus maksettavasta korosta ja korkotukea tulisi maksaa koko asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusajan. Sen sijaan valtiovarainministeriö vastusti omavastuukoron pysyvää alentamista ja totesi, että jos korkotuen maksuaikaa pidennetään, maksettavan korkotuen määrää on samalla alennettava.

Ehdotusta, jonka mukaan asuntokohteen sijaintikunnan puoltavasta lausunnosta perusparannuskorkotukilainojen osalta luovuttaisiin, kannatettiin laajasti. Sen sijaan ehdotus asumisoikeusasukkaiden maksamasta peruskorjausmaksusta sai ristiriitaisen vastaanoton: muutama taho piti ehdotusta tarkemman selvittämisen arvoisena, monet näkivät ehdotuksessa useita ongelmia ja osa vastusti ehdotusta suoraan.

Valtaosa kommenttien antajista tuki ehdotuksia, joiden mukaan valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta päättäisi jatkossa kunnan sijasta ARA ja vajaakäytössä oleva asumisoikeustalo voitaisiin muuttaa valtion tukemaksi vuokrataloksi. Muutama taho

huomautti kuitenkin, että on tärkeää, että ARA kuulee kohteen sijaintikuntaa ennen päätöksen tekemistä. Varsinais-Suomen Asumisoikeus ja Vuokralaiset näkivät asumisoikeustalon muuttamisen vuokrataloksi tarpeettomana, koska jos paikkakunnalla ei menesty asumisoikeustalo, siellä ei todennäköisesti ole kysyntää vuokra-asunnoillekaan. Varsinais-Suomen Asumisoikeuden yhteistyöelin arvioi mahdollisuuden muuttaa asumisoikeustalo vuokrataloksi romuttavan asumisoikeusjärjestelmän.

Lisäksi annetuissa kommentteissa esitettiin useita ehdotuksia, jotka eivät sisällyneet pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoihin:

Korkotukilainajärjestelmän rahoituksen osalta Arttuasunnot ja TA-Yhtymä ehdottivat joukko-velkakirjalainojen käytön mahdollistamista korkotukilainoissa. OP:n mukaan korkotukilainoissa tulisi sallia velallisen hankkima korkosuojaus kuten korkoputki, ja TA-Yhtymän mukaan valtion täytetäkaus tulisi antaa myös korkosuojaukselle. Muutamat kommenttien antajat ehdottivat korkotukilaina-ajan joustavoittamista siten, että laina-aika olisi nykyistä lyhyempi, esimerkiksi 20 vuotta, mutta sitä voitaisiin jatkaa tämän jälkeen samalla kun laina kilpailutettaisiin uudelleen. Asokotien mukaan asumisoikeusasunnoille tulisi kehittää kokonaan oma rahoitusjärjestelmänsä niiden erityispiirteiden vuoksi. Kiinteistöliitto ja valtiovarainministeriö puolestaan katsoivat, ettei asumisoikeusasuntojen tuotantoon tule osoittaa lisää valtion tukea, koska se kiinnostaa rakennuttajia nykyisilläkin tukiehdoilla.

Useat kommenttien antajat korostivat käynnistysavustusten merkitystä, ehdottivat niiden myöntämisen laajentamista ja niiden ottamista kiinteäksi osaksi pitkää korkotukimallia. Kiinteistöliiton mukaan tulisi selvittää mallia, jossa valtion tuki vuokra-asuntotuotantoon annettaisiin korkotuen sijasta pääoma-avustuksen ja lainan täytetäkauksen yhdistelmänä. Settlementtasunnot ehdotti, että yhteisöllistä asumista tukevat seikat määriteltäisiin selkeästi lainsäädännössä ja yhteisölliseen asumiseen kehitettäisiin oma avustusmuotonsa. Useampi kommenttien antaja otti esille asukkailta omakustannusvuokrassa perittävän, lainansaajan omarahoitusosuukselle maksettavan koron suuruuden ja ehdotti joko koron enimmäismäärän nostamista takaisin kahdeksaan prosenttiin tai että omakustannusvuokrassa voisi jatkossa kerätä tietyn summan käytettäväksi valtion tukemien vuokra-asuntojen uudistuotannon omarahoitusosuutena.

KOVA ja VAV ehdottivat perusparannuskorkotukilainojen laina-aikaan joustavuutta siten, että se voisi olla tarvittaessa myös alle 30 vuotta. SOA esitti perusparannuslainojen lainoitusosuuden nostamista 90–95 prosenttiin hankkeen kustannuksista ja KOVA uuden perusparannusavustuksen käyttöönottoa. Muutamat tahot ehdottivat lisäksi perusparannuslainojen vakuusvaatimusten lieventämistä esimerkiksi siten, että yleishyödylliset vuokrataloyhteisöt voisivat käyttää yhteisön sisällä olevia vapaita vakuuksia korjaustoiminnan rahoituksen vakuutena.

Useat kommenttien antajat pitivät valitettavana sitä, että korkotukilainoitettujen asuntojen vuokrien ja vastikkeiden määräys, asukasvalinta ja yleishyödyllisyys säännökset oli rajattu suuntaviivojen ulkopuolelle, sillä näillä säännöksillä on merkittävää vaikutusta korkotukimallin toimivuuteen ja houkuttelevuuteen.