

Ympäristöministeriölle

OULUN KAUPUNGIN LAUSUNTO MUISTIOON ”SUUNTAVIIVAT PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEEN”

Tervetullut uudistus

Yksi keskeinen hallitusohjelman tavoite on asuntorakentamisen lisääminen nykyistä paremmin kysyntää vastaavaksi. On tärkeää, että pitkäaikaiset, yleishyödylliset vuokratyöyhtiöt - erityisesti toimiessaan vastuullisesti hoidetussa markkinaympäristössä kuten Oulussa - saavat tuotteeseensa, perinteiseen 40 vuoden malliin, tarvittavia uudistuksia. Malli on kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon peruskivi Suomessa. Mallilla luodaan pitkäaikaista ja kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa, jolla on tärkeä yhteiskunnallinen tehtävä. Tällainen toiminta ansaitsee asiaankuuluvan arvostuksen ja yhteiskunnan tuen.

Keskeisimmän ja pitkäaikaisesti vaikuttavimman mallin, pitkän korkotuen, kehittäminen on pitkään odotettu ja tervetullut uudistus. Mallia ollaan vihdoin kehittämässä vastaamaan nykyisen taloudellisen toimintaympäristön ja rahoitusmarkkinoiden tarpeita. Pitkän korkotuen mallin houkuttelevuuden lisääminen on pitkällä tähtäimellä oikeampi tie kuin markkinavetoiselle tuotannolle tehtävien jatkuvien myönnytysten tie.

Muutosten sisällöstä

Muistio esittelee useita kannatettavia uudistuksia, kuten huomattavasti etupainotteisempaa lainanlyhennysohjelmaa, mahdollisuutta indeksoituun annuiteetilainaan, vain yhtä korkotukilainamuotoa, vapausasteita eri lainojen välillä ja lainojen myöntämisen edellytyksissä sekä edullisempia lainojen tukiehtoja. Pienemmistä, mutta myös oikeansuuntaisista muutoksista mainittakoon luopuminen kunnan lausunnon tarpeesta perusparannuslainojen osalta sekä asumisoikeusasukkaan peruskorjausmaksun käyttöönotto.

Lainanlyhennysten siirtäminen merkittävästi etupainotteisemmaksi on erityisen tarpeellinen korjausliike, joka tervehdyttää toimintaympäristöä ja parantaa vuokratyöyhtiöiden rahoitusasemaa. Matalat korot ja ennakoitu korkokehitys tukevat tätä muutosta, joka kohtuullistaa kohteiden elinkaaren mittaisia rahoituskustannuksia. Lainsäädännön muutosvaiheeseen sisältyvät riskit hieman mietittyvät, mutta tätä varmaan tutkitaan lainvalmistelun yhteydessä rahoitussimulaatioilla.

Erityisryhmien asuntorakentamisen tuen kohdentamisen tulee olla jatkossa mahdollista entistä vapaammin ns. sekoittuneen asumisen kohteissa. Tämä muutos tukiajattelussa seuraa yhteiskunnallista kehitystä sekä

tukee Oulun kaupungin ja monien muiden kaupunkien asuntopolitiikan keskeistä ns. normaalin asumisen periaatetta. Edellä mainitusta syystä hankintalainan osalta esitetty rajoituksen helpotus erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen osuuteen heijastaa yhdessä yhteen lainamuotoon siirtymisen kanssa tervetullutta ajattelun muutosta.

Lopuksi

On hienoa havaita, että eri tahojen hyvät aloitteet ovat johtamassa myös kohtuuhintaisen ja pitkäaikaisen vuokra-asuntokannan tärkeän perustan, pitkän korkotuen, ehtojen parantamiseen.

Muistiossa esitetyt muutokset ovat sekä sisällöltään oikeanlaatuisia että myös määrältään vaikuttavia. Lainanlyhennysten selkeästi etupainotteisemmaksi muuttamisen myötä hankekohtainen yleishyödyllisyyskin vasta saavuttaa uskottavuutensa toimintatapana; myös korkotukilainan indeksidonnaisuus tukee tätä muutosta.

Oulussa 30.3.2017

Kohteliaimmin,

Jukka Kokkinen

Jukka Kokkinen

asuntotoimenpäällikkö

Oulun kaupunki