

Ympäristöministeriö  
Rakennetun ympäristön osasto  
PL 35  
00023 Valtioneuvosto

Vapaamuotoinen palaute

## **Suuntaviivat valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa koskevan pitkän 40 vuoden korkotukimallin kehittämiseksi**

Ympäristöministeriö pyytää kommentteja suuntaviivoista, joiden mukaisesti se aikoo uudistaa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevaa pitkää 40 vuoden korkotukimallia. Mallilla tuetaan kohtuuhintaisten, sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Lisäksi pitkäaikaisia korkotukilainoja myönnetään erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon.

Asiaa käsiteltiin KUUMA-asuntojaoston kokouksessa 14.3.2017. Asuntojaos toteaa, että käyttö- ja luovutusrajoituksia pitää olla ja etupainotteinen lyhennysohjelma on perusteltua. Perustuote rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen on asuntojaoston mielestä selkeä malli. Yksityiskohtana nousee kommentti, että olisiko syytä harmonisoida kulut, eli saako rahalaitos muun muassa periä kustannuksia ylimääräisistä lyhennyksistä.

Jaos toteaa, että lakimuistio on oikeansuuntainen, mutta kysymyksenä nousee, että onko se tulevaisuuteen nähden riittämätön. Haasteena on se, kuinka pitkä korkotuki käy tuotteena kaupaksi, kun rakenne ei ole järin kannustava. Tähän vaikuttaa alan muu lainsäädäntö muun muassa se, että asukasvalinnassa otettiin käyttöön tulorajat PKS:n alueella. Sääntelyn lisääntyminen ja erinäinen tempoilu ei ole pitkäjänteistä.

Korkotukilakiin voisi olla tarpeen joku sidos esimerkiksi suhteessa kuntien tavoitteisiin (esim MAL-sopimukset) ja rakennuslupien määriin, jolloin painopisteessä ovat kasvukeskukset. Teknisenä kysymyksenä nousi korkotukilainojen lyhennysohjelmien etupainotteisuuden portaat ja vuodet/prosentit. Ne ovat edelleen melko kankeita. Lyhennysaikatauluun tulisi saada enemmän joustoa, niin uudisrakentamisessa kuin perusparannuslainassa. Tärkeänä ytimenä tulisi olla, että vuokra säilyy kohtuuhintaisena, jottei asukkaan asema vaarannu. Muistiossa on uusi tuote, indeksisidonnainen korkotukilaina, tämä ei lienee relevantti, jolle tuskin on kysyntää.

Pitkän korkotukimallin kehittämisen taustalla on hallitusohjelman tavoite lisätä asuntotuotantoa. Eduskunta on edellyttänyt, että hallitus kehittää kokonaisvaltaisesti pitkää korkotukimallia, jotta se kannustaa asuntorakentamiseen. Kasvukeskuksissa on suuri tarve kohtuuhintaisille vuokra- ja asumisoikeusasunnoille. Korkotukilainoitettuihin kohteisiin liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset varmistavat, että asunnot pysyvät vuokra- tai asumisoikeusasuntokäytössä ja että vuokrat ja vastikkeet säilyvät kohtuullisina. Kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisääntyminen

auttaisi pieni- ja keskituloisia löytämään sopivia asuntoja, mikä parantaisi myös työvoimansaantia ja elinkeinoelämän kilpailukykyä.

Rajoitusten ja tuen balanssia olisi syytä säätää samassa suunnassa. Korkotuen ajallista kestoja olisi syytä pidentää ja kannustava tapa suhteessa kokonaiskorkotasoon pitäisi olla lain tavoite. Korkotuen prosentin olisi tärkeä olla kannustavampi ja ennustettavampi. Hankintakorkotukilainoja olemassa olevan kiinteistön hankintaan pitäisi olla mahdollisimman vapaasti saatavilla. Yhteisesti todettua on, että kasvukeskuksissa on nyt rakenteilla paljon vapaarahoitteista kantaa ja laissa on syytä varautua nopeasti käytettäviin instrumentteihin, joilla sitä kantaa saataisiin tarvittaessa tuetun piiriin.

Yleisti ottaen voidaan todeta, että vuokra-asumista tarvitaan. Eri paikkakunnilla on erilaisia tarpeita uustuotannolle, jolla kohdennetaan asunnontarjontaa pienituloiselle väestölle. Tuetun tuotannon keinovalikoima on syytä päivittää. Tuotteiden ja niiden ehtojen tulee vastata tätä päivää. Lakimuutos on syytä nähdä osana asumisen tukien remonttia. Korkotukeen on syytä liittää kannustimeksi pitkäjänteinen uustuotannon käynnistysavustus ja avustuksen saaminen perustuisi kasvuun/tarpeeseen ja avustuksen määrä olisi MAL sopimus-sidonnainen.

KUUMA-asuntojaoston puolesta

Mari Karsio  
KUUMA-asuntojaoston puheenjohtaja

Lisätietoja / Mari Karsio:  
puhelin: 040-315 2037  
sähköposti: mari.karsio@jarvenpaa.fi