

Turku 5.4.2017

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

Mielipide: Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen  
Viite: YM tiedote 23.2.2017, Dnro YM007:00/2017 ja YM2/600/2017

Hallitusohjelmaan on kirjattu, että asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta. Uudistuksen tavoitteena on kehittää asumisoikeudesta varteenotettava kolmas hallintamuoto Suomeen. Asumisoikeuslain kokonaisuudistus on jo lakiluonnoksena lausuntovaiheessa. Asumisoikeuslaista on eriytetty rahoitusjärjestelmän uudistus ratkaistavaksi yhdessä vuokratulojen pitkien käyttörajoitusten rahoitusmallin kanssa. Ratkaisu on perusteltu, sillä kohtuuhintaisen asuntotuotannon näkökulmasta valtion tuki- ja kannustuselementit tulee olla molemmille järjestelmille tasapuoliset.

Yhteiskuntamme tarvitsee ratkaisuja, joilla varmistetaan kohtuuhintainen asuntotarjonta kasvukeskusalueilla. Markkinaehtoinen asuntotuotanto ja asuntojen tarjonta tavoittelee maksimoimaan tuottoja tuotantoketjun jokaisessa vaiheessa tontin hinnasta asuntojen omistamiseen ja asukkailta perittäviin kustannuksiin asti. Valtion tuet asuntojen rakentamiseen tai asumisen tukiin näyttävät tällä hetkellä päätyvän asuntojen tuotantoketjuun ja asuntojen omistajille. Riittävää tuotantomäärää ei saavuteta nykyisillä valtion asuntotuotannon tukimuodoilla.

Esitetyssä suuntaviiva-asiakirjassa on myönteistä nykyisen uudistuotannon ja perusparannuksen lainojen järjestelmän yhdistäminen sekä vanhojen mm. yhtenäislainajärjestelmän aikaisten lainojen muuttaminen uuteen lainajärjestelmään.

Rahoitusmarkkinoiden korkotaso on ollut pitkään alhaalla. Tilanteen ennustetaan jatkuvan. Nykyinen uusien lainojen korkotaso marginaaleineen ei liene merkittävä ongelma rakennuttajille tai asuntojen omistajille. Kaipaamme korjausta yhtenäislainajärjestelmän mukaisten lainojen korkojen saattamista tämän hetken lainaehtojen tasolle esimerkiksi konvertoimalla vanhat yhtenäislainat uuteen järjestelmään sekä asumisoikeus- ja vuokratulojen lainojen ehtojen yhdenmukaistamista. Kaikissa rahamarkkinoiden tilanteissa on välttämätöntä, että sekä uudisrakentamiseen että perusparannuksiin myönnettävillä lainoilla on valtion takaus.

Kommentteja pitkän korkotuen kehittämisen suuntaviivoihin:

- lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuukorkoa alennetaan ja korkotuen maksuaikaa pidennetään nykyisestä; molemmat ominaisuudet vahvistavat kohtuuhintaisen asumisen tavoitteen toteutumista,
- lainojen takaisinmaksuaika jatkossakin pitkä 40 vuotta, joka tasoittaa rakentamislainan takaisinmaksun korkoineen pitkälle aikajaksolle, jona aikana tullaan vähintään kerran toteuttamaan isompi perusparannuksen laajuinen korjaus, jota varten otettu laina voidaan yhdistää rakentamisajan lainaan; asukkaan asumiskustannukset on nykyistä paremmin ennustettavissa kiinteistön elinkaaren ajalle,
- oletetaan, että inflaatio pysyy alhaisella 1 – 2 prosentin tasolla, samalla asukkaiden maksukyky ei juuri nouse; mahdollisimman tasainen lainojen lyhennysten ja korkojen yhteismäärä koko laina-ajalle on toivottavaa,
- tarvitaan hankintakorkotukilaina aso-järjestelmään kun hankitaan vanhaa kiinteistökantaa uudistettavaksi tai muutettavaksi aso-asuntokäyttöön
- voidaan poistaa kunnan puolto perusparannuksesta, mutta sillä ei oleellista merkitystä
- esitetään, että aso-asukas voisi maksaa perusparannuksen yhteydessä ns. peruskorjausmaksun vanhan aso-maksun lisäksi tavoitteena alentaa käyttövastikkeen korotusta korjauksen johdosta: aiheesta on keskusteltu Vason asukashallinnossa, eikä saanut varauksetonta kannatusta, pakkokeinoja ei liene olemassa, käyttövastikkeen erillishinnoittelu ei liene mahdollista,
- vajaakäytössä oleville aso-taloille esitetään muutosta valtion tukemiksi vuokrataloiksi: mistä tulee puuttuvat aso-maksut omarahoitukseen, kuka uudeksi omistajaksi, pelkkä hallintamuodon muutos ei käänne heikosti menestyvää taloa menestyväksi.

**VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY**



Pekka Peltomäki  
Toimitusjohtaja