

Vertailu pitkän ja lyhyen korkotukimallin tukiehtojen välillä

Taulukossa lyhyen ja pitkän korkotukimallin keskeisimmät tukiehdot ja pitkään korkotukimalliin 2018 tehdyt muutokset. Taulukkoon ei ole merkitty kaikkia tukiehtojen yksityiskohtia ja poikkeuksia, tarkat säännökset laeissa (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001) ja valtioneuvoston asetus (666/2001) sekä vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettu laki (574/2016) ja valtioneuvoston asetus (603/2016).

	Pitkä korkotukimalli (ennen 1.7.2018)	Pitkä korkotukimalli (1.7.2018 lähtien)	Lyhyt korkotukimalli
Kuka voi saada	1) kunta tai muu julkisyhteisö 2) ARAn nimeämä yleishyödyllinen asuntoyhteisö 3) osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa em. yhteisöllä on välitön määräysvalta 4) tavallinen kiinteistö-osakeyhtiö, jonka ainoana toimialana on vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen ja omistaminen ja joka harjoittaa pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista	ei muutosta	1) tavallinen kiinteistö-osakeyhtiö, jonka ainoana toimialana on vuokra-asuntojen rakennuttaminen ja omistaminen ja joka harjoittaa pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista 2) asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeet em. yhtiö omistaa
Mitä tuetaan	vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista	ei muutosta	vuokra-asuntojen rakentamista
Asukasvalintaperusteet	vuokra-asunnoissa etusijalla ne hakijaruokakunnat, joilla on suurin asuntotarve, vähiten varallisuutta ja pienimmät tulot; asumisoikeusasunnoissa hakijaruokakunnan järjestysnumero ja varallisuudelle säädetty enimmäismäärä (ei yli 55-vuotiailla)	ei muutosta	hakijaruokakunnan tulot, asetuksessa säädetty euromääräinen enimmäistuloraja (yhden hengen osalta 3 540 e/kk)
Vuokranmääritys	omakustannusperiaate, vuokraan tai käyttövastikkeeseen sisällytettävät menot säädetty laissa	ei muutosta	alkuvuokran määritys omakustannusperiaatteella (vuokraan sisällytettävät menot säädetty laissa), sen jälkeen vuokraa saa korottaa elinkustannusindeksin vuotui-

	Pitkä korkotukimalli (ennen 1.7.2018)	Pitkä korkotukimalli (1.7.2018 lähtien)	Lyhyt korkotukimalli
			sella muutoksella lisätynä enintään 1,5 %-yksiköllä
Vuokrien tasaus	kyllä, saman omistajan omistamien korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen (tai asumisoikeusasuntojen) kesken	ei muutosta	ei (jos lainoituskohde koostuu useammasta talosta, niiden kesken kyllä)
Kilpailuttaminen	kohteen rahoitus, rakentaminen ja perusparantaminen sekä merkittävät kiinteistönhoito- ja hallintopalvelut sekä kunnossapitotyöt kilpailutettava	ei muutosta	kohteen rahoitus ja rakentaminen kilpailutettava
Jälkilaskelman tekeminen	jokaiselta tilikaudelta koko yhteisöä koskeva, tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma vuokrista, korjauksiin varautumisista sekä rahoitusylijäämästä tai -alijäämästä (asumisoikeusasunnoista myös talokohtainen laskelma)	ei muutosta	ei vaadita
Kenelle asuntoja voi luovuttaa	kunnalle tai ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina	kunnalle tai ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina; vuokratyöyhtiön osakkeet myös ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka vastaa osakkeiden luovuttajaa	ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina, vuokratyöyhtiön osakkeet ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle, joka vastaa luovuttajaa
Asuntojen luovutushinta	enimmäisluovutushinta, jonka laskennassa huomioon otettavat erät säädetty laissa	enimmäisluovutushinta, jonka laskennassa huomioon otettavat erät säädetty laissa; luovutuskorvausta ei vahvisteta konsernin sisäisissä luovutuksissa	ei rajoitettu
Käyttö- ja luovutusrajoitusaika	vuokra-asuntojen rakentamis- ja hankintalainoissa 40 vuotta ja perusparannuslainoissa 30 vuotta lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, asumisoikeusasuntojen lainoissa ei takarajaa	ei muutosta	10 vuotta; ARA voi lainansaajan hakemuksesta pidentää tuki- ja rajoitusaikaa 10 vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa

	Pitkä korkotukimalli (ennen 1.7.2018)	Pitkä korkotukimalli (1.7.2018 lähtien)	Lyhyt korkotukimalli
Rajoituksista vapauttaminen	ARAN päätöksellä, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta, ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä tai muusta erityisestä syystä taikka jos korkotukilaina maksetaan takaisin	ei muutosta	ARAN päätöksellä, jos lainansaaja on taloudellisesti vaikeuksissa tai siihen on muu erityinen syy; edellytyksenä korkotukilainan takaisinmaksu
Lainoitusosuus hankkeen hyväksyttävistä kustannuksista	1) enintään 95 %, jos kyse vuokra-asuntojen rakentamis- tai hankintalainasta ja kohde vuokratontilla 2) enintään 90 %, jos kyse vuokra-asuntojen rakentamis- tai hankintalainasta ja kohde omistustontilla 3) enintään 85 %, jos kyse asumisoikeusasuntojen rakentamis- tai hankintalainasta 4) enintään 80 %, jos kyse vuokra-asuntojen tai asumisoikeusasuntojen perusparannuslainasta	1) enintään 95 %, jos kyse vuokra-asuntojen korkotukilainasta tai asumisoikeusasuntojen perusparannuslainasta 2) enintään 85 %, jos kyse asumisoikeusasuntojen rakentamis- tai hankintalainasta (loppuosa asukkaiden maksamista asumisoikeusmaksuista)	vähintään 80 ja enintään 95 % (lainansaajan hakemuksen ja ARAN harkinnan mukaan)
Lainansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta	3,4 % vuokra-asuntojen osalta (1,7 % vuoden 2019 loppuun asti) ja 3,5 % asumisoikeusasuntojen osalta	2,5 % (1,7 % vuokra-asuntojen osalta vuoden 2023 loppuun asti. Perusomavastuukoron alentamista jatkettiin 1.1.2020 alkaen)	2,5 %
Korkotuen määrä ja maksuaika	rakentamisajan jälkeen alenee vuosittain 95 %:sta nolnaan 23 vuoden kuluessa, jos vuokra-asuntojen rakentamis- tai hankintalaina, 19 vuoden kuluessa, jos asumisoikeusasuntojen rakentamis- tai hankintalaina, tai 16 vuoden kuluessa, jos perusparannuslaina	rakentamisajan jälkeen alenee vuosittain 90 %:sta nolnaan 30 vuoden kuluessa, jos vuokra- tai asumisoikeusasuntojen rakentamis- tai hankintalaina, tai 80 %:sta nolnaan 20 vuoden kuluessa, jos vuokra- tai asumisoikeusasuntojen perusparannuslaina	rakentamisajan jälkeen 75 % ensimmäisen 10 vuoden ajan; jos laina- ja rajoitusaikaa jatketaan, 25 % toisen 10 vuoden ajan, kolmannen 10 vuoden ajan ei makseta korkotukea
Laskennallinen tukiaaste (tuen nykyarvo oletetulla korkotasolla (4 %) ja inflaatiolla (2 %) suhteessa investointiin)	6,7 % vuokra-asuntojen rakentamis- ja hankintalainojen osalta (25,8 % vuoden 2019 loppuun asti)	14,4 % vuokra-asuntojen rakentamis- ja hankintalainojen osalta (25,8 % vuoden 2023 loppuun asti)	suurimmillaan 11,4 % (lainoitusosuus 95 % ja tukija rajoitusaika 20 vuotta), pienimmillään 7,8 % (lainoitusosuus 80 % ja tukija rajoitusaika 10 vuotta)

	Pitkä korkotukimalli (ennen 1.7.2018)	Pitkä korkotukimalli (1.7.2018 lähtien)	Lyhyt korkotukimalli
	2,8 % vuokra-asuntojen perusparannuslainojen osalta (12,9 % vuoden 2019 loppuun asti) 3,7 % asumisoikeusasun- tojen rakentamis- ja han- kintalainojen osalta 2,7 % asumisoikeusasun- tojen perusparannuslai- nojen osalta	11,7 % vuokra-asuntojen perusparannuslainojen osalta (12,9 % vuoden 2023 loppuun asti) 12,9 % asumisoikeus- asuntojen rakentamis- ja hankintalainojen osalta 11,7 % asumisoikeus- asuntojen perusparan- nuslainojen osalta	
Omarahoitusosuu- den korko	enintään 4 % omistajan sijoittamasta omarahoi- tusosuudesta	enintään 6 % omistajan sijoittamasta omarahoi- tusosuudesta	enintään 6 % omistajan sijoittamasta omarahoi- tusosuudesta
Omistajalle tu- loutettava tuotto	enintään 4 % omistajan sijoittamista varoista	enintään 4 % omistajan sijoittamista varoista	enintään 6 % omistajan sijoittamista varoista
Tuleviin korjauksiin varautuminen	vuokrissa tai käyttövastik- keissa saa periä enintään 1 e/m ² /kk, jos enintään 20 vuotta vanha talo, yli 20 vuotta vanhassa ta- lossa enintään 2 e/m ² /kk	ei varautumista vuokrissa tai käyttövastikkeissa uu- sissa korkotukilainoissa	vuokrissa saa periä ARAn vahvistaman määrän (käytännössä noin 1 e/m ² /kk)
Valtion takauksen sisältö	täytetakaushen, voimassa koko käyttö- ja luovutus- rajoitusajan	ei muutosta	täytetakaushen, voimassa koko käyttö- ja luovutus- rajoitusajan
Kuka valvoo	ARA ja Valtiokonttori, asukasvalintojen osalta kunta	ei muutosta	ARA ja Valtiokonttori, asukasvalintojen osalta kunta
Valvontaan liittyvät sanktiot	omarahoitussuuden kor- on tai tuotontuloutuk- sen määräaikainen kieltä- minen, uusien tukien myöntämiskielto, korko- tuen maksamisen lak- kauttaminen ja takaisin- perintä sekä yleishyödyll- iseksi nimeämisen pe- ruuttaminen	ei muutosta	seuraamusmaksu sekä korkotuen maksamisen lakkauttaminen ja takai- sinperintä