

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

LAUSUNTO: PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVAT

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö dnro vn/21328/2021

Kiitos mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista.

NURMIJÄRVEN KODEISTA

Nurmijärven Kodit Oy omistaa lähes 1800 vuokratyöntekijän Nurmijärvellä. Pääosa kohteistamme on pitkällä korkotukilainalla rahoitettua ARA-tuotantoa. Lisäksi meillä on muutama vapaarahoitteinen kohde. Yhtiön omistaa Nurmijärven kunta.

Asuntomarkkinat Suomessa ovat voimakkaasti jakautuneet ja samoin vuokratyöntekijöiden tilanne eri puolilla maata ja erilaisilla alueilla. Nurmijärvi on kasvukunta, mutta kunnan sisällä on käynnissä voimakas rakennemuutos, jossa asuntojen kysyntä on nopeasti siirtynyt eri alueille ja erilaisiin asuntoihin. Haluamme tässä lausunnossa tuoda esille meille olennaisia näkökulmia korkotukilain uudistamiseen liittyen.

PITKÄLLÄ KORKOTUELLA ISO MERKITYS KOHTUUHINTAISELLE ASUMISELLE

Korjausvelkaa Nurmijärven Kodeilla on jopa 27 M € ja korjaustarpeet arviolta 3,5 M € vuodessa. Lähivuosina tulemme käynnistämään mittavan määrän peruskorjaushankkeita ja mahdollisesti myös uudisrakennushankkeita. Riittävän ja kohtuuhintaisen rahoituksen saaminen näihin hankkeisiin on elintärkeää, jotta voimme tuottaa kohtuuhintaista asumista jatkossakin.

Pitkä korkotukilaina on tähän mennessä ollut tärkein rahoitusmuotomme. Sen kilpailukykyä yhtiön näkökulmasta heikentävät pitkien rajoitusaikojen lisäksi nykyään myös tarjoajien puute ja nykyinen korkotaso. Sen ongelmat voi tiivistää seuraavasti:

1. Asuntomarkkinoiden ja kysynnän muutokset ovat nykyään voimakkaampia ja nopeampia kuin koskaan ennen. Rajoitusajat vaikuttavat vuokratotaloyhtiön mahdollisuuksiin kehittää omaisuutta joustavasti kysynnän ja asuntomarkkinoiden muuttuessa.
2. Käytännössä pitkiä korkotukilainoja tarjoaa vain yksi pankki, joten kilpailua ei ole.
3. Korot ovat olleet pitkään negatiiviset, joten korkotuen merkitys on kadonnut.

Pidämmekin tärkeänä, että pitkää korkotukimallia kehitetään, jotta se on tulevaisuudessa kilpailukykyinen rahoitusvaihtoehto. Se myös varmistaa rahoituksen saatavuutta vuokratotalyhtiölle sellaisessa tilanteessa, jossa esimerkiksi kunnan takausta ei ole saatavilla.

Rahoituksen saatavuus on tärkeää olla vuodesta toiseen vakaata siten, ettei sitä eivätkä heilauttele suhdanteet tai valtion budjetti. Uusien kohteiden ja mittavien peruskorjausten valmistelu voi vaatia useita vuosia, joten vaihtelut rahoitukset saatavuudessa olisivat haitallisia ja lisäisivät epävarmuutta tuleviin hankkeisiin.

EHDOTAMME SEURAAVIA RATKAISUJA HUOMIOITAVAKSI KORKOTUKIMALLIN UUDISTAMISESSA

1. Lisätään tukea

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tulisi pitkien rajoitusten vastapainona olla riittävästi valtion tukea. Kannatamme KOVA ry:n lausunnossaan esittämiä toimenpiteitä pitkän korkotukilainan kehittämiseksi siten, että tuen määrä kasvaa:

- Korkotuen kesto pidennetään koko rajoitusajan mittaiseksi ja sen määrä vakioidaan 90 prosenttiin omavastuukoron ylittävältä osalta koko ajalle.

- Otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan, jossa vuosittainen lainanlyhennys olisi 2,5 prosenttia. Koron osuus olisi alussa suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä olisi aina vakio. Tällöin lainan lyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua.
- Korkotuen tulisi huomioida yleiset korkotason muutokset ja toiminnan sosiaalisen luonteen vuoksi siinä tulisi olla enimmäisomavastuu.

2. Poistetaan pankeilta esteitä tarjota ARA-tuotannon rahoitusta

Pankkien mahdollisuuksia ARA-tuotannon rahoittamiseen tulee lisätä. Nyt ARA-tuotannon rahoittajia on käytännössä vain yksi eikä kilpailua ole.

- Korkotukilainoissa tulisi olla mahdollisuus muuttaa laina-aikaa siten, että pankki voisi antaa tarjouksen rahoituksesta esimerkiksi 15 vuodeksi kerrallaan. Tämän jälkeen rahoitus olisi mahdollista kilpailuttaa uudestaan.
- Pankeilta saadun palautteen mukaan korkotukilainojen vakuuksien hallinta on muodostunut pankeille niin vaikeaksi ja suuritöiseksi, että niiden ei kannata tarjota korkotukilainoja. Vakuuksien hallinnan voisi siirtää pois pankeilta esimerkiksi Valtiokonttorille, jolle vuokrataloyhtiö voisi antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet ja valtio puolestaan antaa takauksen luotonantajalle.

3. Korjauksiin varautuminen takaisin

Vuokrataloyhtiöille tulee palauttaa mahdollisuus kohtuullisesti varautua korjauksiin osana omakustannusvuokria. Tämä takaisi asukkaille tasaisemman asumiskustannusten kehityksen. Korjauksiin varautumisen kieltäminen on haitallista hyvälle ja pitkäjänteiselle kiinteistönpidolle.

Korjauksiin kerättyjä varoja tulee voida käyttää pysyvästi myös uudis- ja peruskorjauskohteiden omarahoitussuuksiin. Omakustannusperiaatteella toimivassa vuokrataloyhtiössä vapaasti käytettävissä olevat omat varat ovat pieniä, jolloin omarahoitussuus joudutaan rahoittamaan pankkilainalla.

4. Asukasvalintaan tarvitaan lisää joustavuutta, ei hallinnollisia velvoitteita

Asukasvalintoja säädellään ja valvotaan jo nykyisellään tarkasti, eikä niihin tule lisätä hallinnollisia velvoitteita. Päinvastoin asukasvalintoihin on tarvetta lisätä joustavuutta ja harkintaa yhtiön ja paikallisten asuntomarkkinoiden tilanteen mukaan.

Esitämme asukasvalintarajoitukseen lisättäväksi määräyksen, jonka mukaan asukasvalintarajoitukset ovat voimassa vain ensimmäiset 10 vuotta ja sen jälkeen vain sellaisissa kohteissa, joiden käyttöaste on kestäväällä tasolla, esimerkiksi vähintään 95%. Mikäli kohteessa on toistuvaa tai jatkuvaa tyhjäkäyntiä, asukasvalintarajoituksia ei tarvitsisi noudattaa. Tämä olisi nopeasti muuttuvilla asuntomarkkinoilla järkevää niin vuokraloyhtiön kuin asukkaiden näkökulmasta.

Asukasvalintoja tekevät pääsääntöisesti vuokraloyhtiöt, eivät kunnat ja näin myös Nurmijärvellä: yhtiö valitsee asukkaat ARA-määräysten mukaan ja kunta valvoo, että määräyksiä noudatetaan. Tämä roolitus on selkeä. Vuokraloyhtiöille ei tule lisätä virkavastuita tai muita hallinnollisia velvoitteita, jotka koskevat kuntia.

Hallinnollisten velvoitteiden lisääminen esimerkiksi asukasvalintoihin muodostaisi yhtiölle väistämättä lisärasitteen ja nostaisi asumisen kustannuksia. Hallinnollisia velvoitteita (ja siten kustannuksia) pitäisi päinvastoin voida karsia, kun tavoitteena on kohtuuhintainen asuminen.

5. Valtion korvattava sote-uudistuksen tuomat tappiot

Sote-uudistuksen siirtymävaiheessa valtion tulee tukea ja korvata ARA-palveluasuntojen aiheuttamat tappiot, jos niitä jää siirtymäajan jälkeen käyttämättä ja tyhjilleen. Tähän sopisi esimerkiksi 100-prosenttinen erityisakordi, jolla voitaisiin kuitata kohteen jäljellä oleva arava- tai korkotukilaina. Vuokraloyhtiöt ja niiden asukkaat eivät voi maksaa sote-uudistuksesta aiheutuvia kustannuksia ja tyhjien asuntojen ylläpito- ja pääomakustannuksia, vaan valtion on otettava tästä taloudellinen vastuu.

6. Asumisen palveluita myös ARA-asukkaiden saataville

Perinteisten sauna-, pysäköinti- ja laajakaistapalveluiden lisäksi asumiseen tulee jatkuvasti uusia palveluita, esimerkiksi yhteiskäyttöautot ja postiautomaatit. Myös ARA-asukkaille tulisi voida tarjota monipuolisesti uusiakin asumisen palveluita, jotka ovat yleistyneet muussakin asuntotuotannossa. Kannatamme sitä, että tällaisten uusien palveluiden rakentaminen ja perustaminen voitaisiin kattaa omakustannusvuokrilla samoin kuin talosaunojen rakentaminenkin. Varsinaisesta palveluiden käytöstä asukkaat maksaisivat edelleen erikseen.

Nurmijärvellä 26.1.2022

Marjut Joensuu

Toimitusjohtaja

Nurmijärven Kodit Oy

p. 040 3174433

Joensuu Marjut
Nurmijärven Kodit Oy