

Asia: VN/21328/2021-YM-51

## **Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISESTÄ

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 2.6.2022 DNRO VN/21328/2021-YM-51

Kiitos mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle pitkän korkotukimallin kehittämisestä.

Nurmijärven Kodeista

Nurmijärven Kodit Oy omistaa lähes 1800 vuokratyöntöä 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 vuokratyöntöiden 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 viimeaikainen korkotaso. Sen ongelmat voi tiivistää seuraavasti:

1. Asuntomarkkinoiden ja kysynnän muutokset ovat nykyään voimakkaampia ja nopeampia kuin koskaan ennen. Korkotukijärjestelmän tulee kaikilta osin olla sellainen, että omaisuutta on mahdollista jalostaa (korjata, purkaa, myydä) joustavasti tilanteiden muuttuessa.
2. Käytännössä pitkiä korkotukilainoja tarjoaa vain yksi pankki, joten kilpailua ei ole.
3. Korot ovat olleet pitkään alhaiset, joten korkotuen merkitys on kadonnut. Pitkien rajoitusaikojen vastapainoksi korkotukilainojen tulisi tarjota enemmän tukea.

Pidämmekin tärkeänä, että pitkää korkotukimallia kehitetään, jotta se on tulevaisuudessa kilpailukykyinen rahoitusvaihtoehto. Se myös varmistaa rahoituksen saatavuutta vuokratyöyhtiölle 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 lisääisivät epävarmuutta tuleviin hankkeisiin.

Ehdotamme seuraavia ratkaisuja huomioon ottaen 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 koko ajalle: 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta.

- Korkotuen tulisi huomioida yleiset korkotason muutokset ja toiminnan sosiaalisen luonteen vuoksi siinä tulisi olla enimmäisomavastuu.
- 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.

## 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, emmekä näe tarkoituksenmukaisena lisätä niihin hallinnollisia velvoitteita. Virkavastuu ja hallinnon yleislakien soveltaminen asukasvalinnoissa lisäävät hallinnollista työtä ja aiheuttavat muutoksia tällä hetkellä täysin toimiviin käytäntöihin ja järjestelmiin. Nämä muutokset lisäävät kustannuksia ja vaikuttavat siten

asumiskustannuksiin. On myös huomioitava, että tällaisia muutoksia ei voida tehdä nopealla aikataululla, koska toimeenpano vaatii koulutuksen järjestämistä, tietojärjestelmien ja prosessien kehittämistä sekä henkilöstöressurssien uudelleenjärjestelyä.

Hallinnollisten veloitteiden sijaan asukasvalintoihin on tarvetta lisätä joustavuutta ja harkintaa yhtiön ja paikallisten asuntomarkkinoiden tilanteen mukaan. Esitämme asukasvalintarajoituksiin lisättäväksi määräyksen, jonka mukaan asukasvalintarajoitukset ovat voimassa vain ensimmäiset 10 vuotta ja sen jälkeen vain sellaisissa kohteissa, joiden käyttöaste on taloudellisesti kestävällä tasolla, esimerkiksi vähintään 95%. Mikäli kohteessa on toistuvaa tai jatkuvaa tyhjäkäyntiä, asukasvalintarajoituksista voitaisiin myöntää vapautus esimerkiksi ilmoitusmenettelyllä. Tämä olisi nopeasti muuttuvilla asuntomarkkinoilla järkevää niin vuokratyöyhtiön kuin asukkaidenkin näkökulmasta.

#### 5. 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 30.6.2022

Marjut Joensuu

Toimitusjohtaja

Nurmijärven Kodit Oy

p. 040 3174433

Joensuu Marjut  
Nurmijärven Kodit Oy