

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

LAUSUNTO PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVOISTA

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) kiittää mahdollisuudesta saada lausua pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista.

Lausunnonantajasta

Heka on Suomen suurin asuntoja omistava yhtiö. Omistamme hieman yli 51 000 asuntoa, jotka kaikki sijaitsevat Helsingissä ja jotka kaikki ovat ns. ARA-vuokra-asuntoja. Ne on kaikki rakennettu ja perusparannettu aravalainalla tai pitkällä korko-tukilainalla.

Tuen määrän lisääminen

Hekan mielestä tuen määrän lisäämisen tulee olla keskeinen asia korkotukilainsäädännön uudistamisessa.

Jos halutaan kannustaa alan toimijoita käyttämään korkotukilainoja, tulisi tukea maksaa koko laina- ja rajoitusajalta (30 tai 40 vuotta) ja järjestelmän tulisi olla sellainen, että tukea olisi aina, myös matalien korkojen aikana. Korkotuen määrän tulisi myös olla vakio koko laina- ja rajoitusajan.

Viime vuosikymmeninä korkotukea ei ole käytännössä maksettu ollenkaan, kun korot ovat olleet alhaisella tasolla. Lain nimi on kuitenkin korkotukilaki.

Mielestämme tuen määrän voisi esim. sitoa suoraan markkinakoron + marginaalin määrään niin, että tuki olisi aina tietty prosenttiosuus koko maksettavasta korosta. Silloin, jos korkotaso on alhainen, on tuen määrä pieni ja jos korkotaso on korkea, on tukeakin enemmän. Mutta tukea olisi siis kaikissa tilanteissa. Tuen määrän sitominen myös peruskoron määrään olisi mielestämme toimiva ratkaisu.

Mielestämme lainojen etupainotteisuutta voitaisiin edelleen lisätä ja muutenkin lisätä joustavuutta lyhennysohjelmissa.

Joustavampi laina-aika laajuudeltaan pienempiin tai kevyempiin perusrakennuksiin on varmaankin tarpeen esim. asumisoikeustoimijoille, mutta yleensä vuokratuloimijat ja ainakin Heka ovat perinteisesti toteuttaneet tällaiset ns. viihtyvyyseremontit tulo-rahoituksella eli keräämällä varat niihin vuokrissa. Näin on voitu välttää velkaantumista ja sitä, että kohteella olisi vielä paljon muita lainoja, kun koittaa kohteen laajan perusrakennuksen ajankohta. Vuokra-asuntopuolella hoitokulujen laaja tasaamis-mahdollisuus on mahdollistanut tämän.

Läpinäkyvyyden lisääminen

Suuntaviivat-luonnoksessa esitetään, että yksi keino lisätä korkotukimallin toimivuutta olisi korjauksiin varautumisen salliminen. Kannatamme tätä ajatusta lämpimästi.

Korjauksiin varautuminen ennakolta on osa järkevää ja suunnitelmallista kiinteistön-pittoa ja tärkeä keino, jolla mahdollistetaan korjauskustannusten tasaaminen eri vuosille. Varautumisen mahdollistaminen on erityisen tärkeää pienemmissä yhtiöissä, mutta myös isoissa yhtiöissä voi olla, kuten Hekassa on, erillisiä tasausryhmiä, joissa tämä varautumisen keräämisen mahdollistaminen

tasausryhmän sisällä on tärkeää kustannusten tasaamiseksi ja vuokratason vuosittaisten suurten heilahtelujen välttämiseksi.

Emme kannata seuraamusmaksujen asettamista. Omakustannusperiaatteella toimivilla ARA-yhtiöillä ei ole erillisiä varoja, joista seuraamusmaksut voitaisiin maksaa.

Emme myöskään kannata sitä, että pysäköintiyhtiöiden muodossa tapahtuva auto-paikkojen toteuttaminen ja hallinnointi ei olisi enää mahdollista. Jos tämän osalta asetetaan tiukkoja rajaavia ehtoja, voi se tarkoittaa sitä, että ARA-kohteita ei ehkä voida jatkossa toteuttaa kaikille alueille. Pysäköintiyhtiöt voivat kuitenkin kunnan ja alueen muiden toteuttajien kannalta olla se tarkoituksenmukaisin tapa järjestää kortteli- tai aluekohtaista pysäköintiä. Pysäköintiyhtiöt tulee sallia jatkossakin.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Helsingissä on pitkään ollut käytäntönä, että Helsingin kaupunki tekee asukasvalinnan Hekan asuntoihin. Tämä käytäntö on ollut varsin toimiva ja taannut asian luotettavan ja oikeudenmukaisen hoitamisen. Pidämme tärkeänä, että uusi korkotukilaki mahdollistaa jatkossakin sen, että asukasvalinta voidaan antaa myös kunnan tehtäväksi ja että uusi laki ei pakottaisi vuokrataloyhtiötä tekemään asukasvalintaa itse.

Asumisen palvelullistumisen huomioiminen

Uudet asumiseen liittyvät palvelut, kuten yhteiskäyttöautot ja pakettien noutopisteet ovat jo tulleet osaksi normaalia asumista, ainakin Helsingissä. Helsingissä on joissakin asemakaavoissa jopa edellytetty yhteiskäyttöauton hankkimista. On tärkeää, että ARA-tuotanto ei poikkeaisi siitä, mikä on yleistä muusta asuntotuotannossa.

On tärkeää, että omakustannusvuokraan voidaan jatkossa sisällyttää tällaisten tavonomaisten asumisen palveluiden perusmaksut. Tällaisten erilaisten palveluiden olemassaolo tai niiden puuttuminen voidaan vuokratasausjärjestelmässä huomioida pisteytyksessä, jolloin kustannukset niistä jakaantuvat oikeudenmukaisesti.

Konversiolainat ja muut riskien hallintaan liittyvät asiat

Pidämme tärkeänä sitä, että liikepankkien kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen voitaisiin lisätä, sillä ARA-tuotannon rahoitus on jo pitkään ollut lähes pelkästään Kuntarahoitus Oyj:n varassa.

Keinoina liikepankkien kiinnostuksen lisäämiseen ehdotamme esim. vakuuksienhallinnan siirtoa pankeilta Valtiokonttorille, mikä mahdollistaisi ehkä Euroopan Investointipankin rahoituksen saamisen ARA-hankkeisiin. Lisäksi esitämme tutkittavaksi, voitaisiinko ARA-tuotannon rahoittamisessa käyttää joukkovelkakirjalainoja. Uskomme myös, että liikepankit voisivat nykyistä enemmän kiinnostua ARA-tuotannon rahoittamisesta, jos niiden ei tarvitsisi sitoutua rahoittamiseen koko 30 tai 40 vuoden ajaksi, vaan sitoutuminen koskisi vain esim. 10 tai 15 vuotta.

Helsingissä 3.2.2022

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö

toimitusjohtaja

Närö Jaana
Helsingin kaupungin asunnot Oy