

Asia: VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiitämme mahdollisuudesta lausua hallituksen esitystä.

Arttuasunnot -konserni on v. 2010 perustettu, erityisryhmille suunnattuja asuntokohteita omistava ja tuottava konserni. Omistuksessamme on 48 kiinteistöä, joissa on yli 2000 asuntoa vanhusten palvelutaloissa, ikääntyvien senioritaloissa tai palvelukodeissa vammaisille.

Yleisesti katsomme, että korkotukilainojen säätelyä on muutettava joustavammin vastaamaan nykyistä talous- ja rahoitustilannetta. Alla olevin ehdotusten lisäksi yhdyimme KOVA ry:n antamaan lausuntoon.

Keskeiset ehdotukset ja niiden kommentit:

perusomavastuukoron alentaminen pysyvästi 1,7%:iin (nyk 2,5%) =>

- mahdollistaa vuokratalojen talouden rahoituksen pitkäjänteisen suunnittelun ja omakustannevuokrien pysymisen kohtuullisena, koska valtaosa omakustannevuokrasta on lyhennyksiä tai korkoja
- tärkeämpää kuitenkin olisi, että korkotuen määrä reagoisi rahoitusmarkkinoiden muutoksiin joustavasti
- korkotuen kestoa ja määrää pidennettävä koko laina-ajalle

kohtuullinen korjauksiin varautuminen sallitaan

- nykyisten korkotukiehtojen mukaisessa tilanteessa, kun kiinteistö saavuttaa peruskorjauksiensa noin 20-25 vuoden jälkeen, samanaikaisesti nousevat vuosittaiset lainanlyhennysprosentit 2,5-2,9%:iin, jolloin suurilta vuokrankorotuksilta ei voi välttyä. On myös mahdollista, että alueen yleinen vuokrataso ei salli riittävän suurien vuokrankorotuksien tekemisen täytyy vahvasti priorisoida ja tehdä vain kaikkein välttämättömin. Suunnitelmallisen ja elinkaarimallia tukevan kiinteistöpidon ylläpito ei ole mahdollista nykytilanteessa

- korjausvarauksen kerääminen tulee sallia myös kohteissa, joissa se on ollut kielletty (1.7.2018 jälkeen rahoituspäätöksen saaneet kohteet)

ARAn ja Valtiokonttorin valvonnan lisääminen ja mahdollisen uhkasakon määrääminen

- väärinkäyttötilanteissa lisää viranomaisen mahdollisuutta puuttua ja korjata tilannetta

Autopaikkojen vakuusmuutos

- ehdottoman kannatettavaa, sillä erityisesti kaupungeissa usein jo asemakaava edellyttää rakenteellista pysäköintiä, joka usein toteutetaan erillisenä pysäköintiyhtiönä. Pysäköintiyhtiömallilla ei ole toistaiseksi ollut mahdollista kuin harvoissa poikkeustapauksissa rahoittaa rakentamista korkotukilainalla, vaan ne on jouduttu rahoittamaan ulkopuolisella, vapaalla lainalla. Tämä taas nostaa omakustannevuokraa, koska vuokratalon on joka tapauksessa ylläpidettävä myös parkkipaikat vuokrilla.

Lainaehtojen muutoksia

- nykyisellään liikepankit eivät enää tarjoa korkotukilainoja lainkaan, yleisesti johtuen 40 vuoden laina-ajasta. Jos laina-aika olisi esim. 20+20 v. jolloin rahoitus on mahdollista kilpailuttaa uudelleen 20v. kohdalla

Nurmi Tino
Arttuasunnot Oy