Ympäristöministeriö

Ville Koponen

kirjaamo@ym.fi

ville.koponen@ym.fi

**Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi**

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman yli 40 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä tai kaupunkien omistamia yhtiöitä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja

Yleistä

SOA:n näkemyksen mukaan monet esitetyt toimenpiteet ovat askel oikeaan suuntaan korkotukilainamallin kehittämisessä, mutta toimenpiteillä ei ratkaista mallin keskeisiä rakenteellisia ongelmia. Esitetyt toimenpiteet tuskin riittävät lisäämään uusien toimijoiden kiinnostusta korkotukilainalla tuotettujen asuntojen rakennuttamiseen, ja osa toimista on sellaisia, että ne saattavat jopa vähentää olemassa olevien korkotukilainamallia hyödyntävien kiinnostusta ja mahdollisuuksia tuottaa lisää kohtuuhintaisia asuntoja.

Ympäristöministeriö laati keväällä 2017 suuntaviivat pitkän korkotukilainamallin kehittämiseksi ja pyysi niistä lausuntoja. SOA esitti omassa lausunnossaan mallin, joka korjaisi korkotukilainamallin keskeiset rakenteelliset ongelmat tavalla, joka reagoisi taloustilanteen muutoksiin ilman erillistä poliittista päätöstä. Nyt laaditussa luonnoksessa ei ole otettu huomioon SOA:n keväällä esittämään kritiikkiä tai kehittämisehdotuksia, vaan lakiluonnos sisältää juurikin samat rakenteelliset ongelmat, joihin SOA esitti keväällä ratkaisuja.

Vaikka lakiluonnos sisältää oikeansuuntaisia elementtejä, niiden positiivisia vaikutuksia on liioiteltu tai arvioitu virheellisesti. Lisäksi lakiluonnokseen sisältyy monia kokonaisuudessaan haitallisia esityksiä, joiden vaikutuksia on arvioitu virheellisesti. Kokonaisuudessaan tämä johtaa lakiluonnoksen sinällään kannatettavien tavoitteiden vesittymiseen.

Korkotukilainamallin tavoitteet

*Lakiluonnoksen tavoitteena on, että asuntorakentamisen korkotukilainajärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan lisää kohtuuhintaisia asuntoja. Lisäksi tavoitteena on edistää hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti asuntokannan uudistumista ja pitkäjänteistä ja taloudellisesti järkevää kiinteistökannan pitoa.*

SOA pitää lakiluonnoksessa esitettyjä tavoitteita kannatettavina. Etenkin suurimmissa kasvukeskuksissa vuokrataso on erittäin korkea suhteessa pienituloisten ryhmien kuten opiskelijoiden toimeentuloon. Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot ovat etenkin erityisryhmille hyvä ja tehokas keino tukea asukkaiden asemaa vuokra-asuntomarkkinoilla. Opiskelijat siirtyivät 1.8.2017 alkaen yleisen asumistuen piiriin. Sen seurauksena on myös valtion etu, jos mahdollisimman moni opiskelija voi asua kohtuuhintaisessa opiskelija-asunnossa, sillä se säästää valtion asumistukimenoja. Siksi korkotukilainamallia on kehitettävä tavalla, joka tukee opiskelija-asuntojen lisärakentamista.

SOA:n näkemyksen mukaan valtion maksaman tuen on oltava tasapainossa siitä aiheutuvien rajoitusten kanssa. Nykyisin korkotukilainamalliin liittyvät rajoitukset ja hallinnollinen taakka on ylimitoitettu suhteessa korkotukilainaan sisältyvään tukeen. Matalasta korkotasosta johtuen varsinaista korkotukea ei realisoidu, vaan malli toimii tällä hetkellä lähinnä korkosuojauksena ja edellytyksenä muiden tukien, erityisesti erityisryhmien investointiavustuksen saamiselle. Pitkää korkotukilainaa käyttävät erityisesti aatteelliselta pohjaltaan yleishyödylliset yhteisöt, kuten säätiöt, sekä kuntien omistamat yhtiöt. Näillä toiminnan lähtökohtana on kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen ja liiallinen hallinnollinen taakka voi haitata uudenlaisten ja innovatiivisten ratkaisujen kehittämistä. Näiden toimijoiden oikeushenkilömuodosta tai omistajasta johtuen on myöskin pienempi riski järjestelmän väärinkäyttöön, minkä tulisi myös heijastua hallinnollisen taakan ja rajoituksien laajuuteen.

Lakiluonnoksen tavoitteena on lisätä kohtuuhintaisten tuettujen asuntojen määrää. Yksi korkotukilainamallin houkuttelevuuteen vaikuttava tekijä on sen ennustettavuus. Korkotukilainamallin ehtoja, omavastuukoron suuruutta ja mallista aiheutuvaa hallinnollista taakkaa sekä rajoituksia on muutettu viime vuosina toistuvasti. Osa muutoksista on koskenut myös olemassa olevaa asuntokantaa. SOA:n mielestä korkotukilainamallin kehittämisen tavoitteeksi tulisi lisätä pitkäjänteisyys ja ennustettavuus, ja esitettyjen muutosten tulisi kestää aikaa ja taloudellisen toimintaympäristön muutoksia.

Korkotuki ja omavastuukorko

*Lakiluonnoksessa esitetään, että omavastuukoron taso lasketaan pysyvästi 2,5 prosenttiin ja korkotuen maksamisaikaa jatketaan nykyisestä. Samalla korkotuen prosenttiosuutta lasketaan, jotta valtion korkotukimenot eivät kasvaisi liian voimakkaasti.*

Lakiluonnoksessa omavastuukoron muutos esitetään laskuna, vaikka todellisuudessa omavastuukorko on pitkään ollut esitettyä alempi erilaisten määräaikaisten päätösten pohjalta. Esitys jättää epäselväksi myös, miten voimassa olevan omavastuukoron korvaaminen korkeammalla omavastuukorolla lisää korkotukilainamallin houkuttelevuutta tilanteessa, jossa kummankaan perusteella ei realisoidu tukea nyt tai lähitulevaisuudessa. Viime aikojen tempoilevaa omavastuukorkokehitystä pitkäjänteisempi malli on tervetullut, mutta esitetty ratkaisu ei täytä tavoitetta korkotukilainamallin houkuttelevuuden lisäämisestä, eikä myöskään ole takeita, ettei nyt esitettyä pysyvää omavastuukorkoa pian korvata määräaikaisella alemmalla tai korkeammalla tasolla. Esitetty ratkaisu ei siis lisää mallin houkuttelevuutta eikä ratkaise korkotukilainamallin rakenteellista ongelmaa. SOA pitää kuitenkin perusteltuna, että mikäli uusi korkeampi 2,5 prosentin omavastuukorko otetaan käyttöön, siihen siirrytään vasta kun nykyinen määräaikainen 1,7 prosentin omavastuukorko loppuu.

Taulukko 1: Vertailu nykyisestä ja esitetystä mallista (korko 4%, omavastuukorko 2,5%) huomioiden lyhennysohjelman, korkotuen keston ja tason. Hankintahintana käytetty 3800€/as-m2 ja lainoitusosuus 95% prosenttia, kuten lakiluonnoksen laskelmissa.

SOA kannattaa ajatusta korkotuen maksamista nykyistä pidemmältä ajalta. Sen sijaan SOA ei kannata, että korkotuen osuutta omavastuuosuuden ylittävistä korkokustannuksista laskettaisiin. Tämä toimenpide olisi heikennys suhteessa nykytilanteeseen. Lakiluonnoksessa esitetään, että korkotukilainan lyhennysohjelma muuttuisi nykyistä etupainotteisemmaksi. Tämä tarkoittaisi, että lainapääoma hupenisi nykyistä ripeämmin ja siten myös korkokustannukset laskisivat nykyistä nopeammin. Korkotuen tason laskun ja etupainotteisemman lyhennysohjelman yhteisvaikutuksena samalla korkotasolla ja omavastuukorolla laskettuna koko laina-ajalta maksettu korkotuki itse asiassa laskisi pidentämisestä huolimatta (taulukko 1). Lakiluonnoksen tavoitteena on lisätä korkotukilainamallin houkuttelevuutta. Siksi korkotuen maksuajan pidennys tulisi toteuttaa tavalla, jossa korkotuen kokonaismäärä säilyy ceteris paribus -tilanteessa samalla korkotasolla ja omavastuukorolla vähintään samana.

Korkotuen määräytymiseen ehdotetut muutokset eivät ratkaise mallin keskeistä rakenteellista ongelmaa: se ei reagoi talouden muutoksiin. Sopivan omavastuukoron tason määrittäminen edellyttäisi, että voisimme ennustaa talouskehitystä vuosikymmeniksi eteenpäin. Valtion osuus korkoriskistä kasvaa, jos omavastuukorko asetetaan liian alas ja korkotukilainamallista ei realisoidu lainkaan tukea, jos se asetetaan liian ylös. Tätä rakenteellista ongelmaa on pyritty korjaamaan erilaisilla tilapäisillä omavastuukoron muutoksilla, mikä on tehnyt tukipolitiikasta tempoilevaa ja vaikeasti ennustettavaa.

SOA ehdottaa, että korkotuki uudistetaan niin, että se reagoi korkotason muutoksiin ilman erillistä poliittista päätöstä. Omavastuukorko tulisi määrittää määräajaksi ja sen taso tulisi sitoa lainsäädännöllä esimerkiksi valtion ottolainauksen korkotasoon, kuitenkin niin että se olisi alle kyseisen määräajan keskimääräisen markkinakorkotason. Sopiva määräaika olisi esimerkiksi viisi vuotta. Omavastuukoron muutokset tulisi ulottaa koskemaan kaikkia uudistetun korkotukilainamallin mukaisia uusia lainoja, siis uusien lainojen lisäksi myös aiemmin nostettuja lainoja. Muutosten ei tulisi kuitenkaan vaikuttaa takautuvasti ennen korkotukilainamallin uudistusta nostettujen lainojen omavastuukorkoihin.

SOA:n ehdottama malli mahdollistaisi, että omavastuukorko seuraisi todellista korkotasoa, mutta tuki kohdistuisi niihin ajankohtiin, jolloin korkotaso on korkeimmillaan kunkin viisivuotiskauden aikana. Korkotuen tehtävä on mahdollistaa vuokratason säilyminen kohtuullisena riippumatta vallitsevasta korkotasosta. Siksi on perusteltua, että korkotukea maksetaan eniten silloin, kun korkojen vaikutus vuokratasoon on suurin. Malli olisi ennustettava, sillä poliittisen päätöksen sijaan omavastuukorko määräytyisi laissa määritellyn viitekoron perustella.

Lyhennysohjelma

*Lakiluonnoksessa esitetään, että uusiin korkotukilainoihin sovellettaisiin nykyistä etupainotteisempaa lyhennysohjelmaa. Lisäksi lainanlyhennysten määrää säädeltäisiin jatkossa kumulatiivisesti ja lainansaajat voisivat nykyistä vapaammin päättää lisälyhennyksistä, kunhan ne eivät nosta asukkailta perittäviä vuokria kohtuuttomasti.*

SOA:n näkemyksen mukaan liian takapainotteinen lyhennysohjelma on korkotukilainamallin keskeisimpiä haasteita ja lyhennysohjelman muutos etupainotteisemmaksi on tervetullutta. Vaikka esitetty lyhennysohjelma sopii voimassa olevaa paremmin nykyiseen ja lähitulevaisuuden korko- ja inflaatioympäristöön, se ei korjaa korkotukilainamallin keskeistä rakenteellista ongelmaa: kiinteä asetuksella säädelty lyhennysohjelma on aina viritetty tietyn korko- ja inflaatiotason mukaan, eikä siis reagoi joustavasti talouden muutoksiin.

SOA:n näkemyksen mukaan nykyistä joustavampi mahdollisuus lyhennyksiin on perusteltu. Lainansaajien asuntokannat ja lainasalkut vaihtelevat. Ylimääräiset lyhennykset antavat lainansaajille mahdollisuuden reagoida muuttuvaan taloustilanteeseen.

Lakiluonnoksessa ylimääräisiin lyhennyksiin sisältyy ehto, että niitä saa tehdä vain, kunhan ne eivät nosta vuokria kohtuuttomasti. SOA pitää periaatetta kohtuullisesta vuokrakehityksestä kannatettavana, mutta SOA:n näkemyksen mukaan esitetty malli on epäselvä ja tulkinnanvarainen, mikä heikentää korkotukilainamallin ennustettavuutta. Kohtuuttomuuden tulkinta jää virkamiesten harteille, eikä vuokra-asuntoyhteisöllä ole etukäteen mahdollista tietää tulevaa tulkintaa. Lisäksi on riski, että tulkintakäytäntö muuttuu laina-aikana. Siksi lisälyhennyksiin liittyvä säätely tulisi toteuttaa ennustettavalla tavalla, jossa lainansaajalla on etukäteen mahdollista tietää milloin ylimääräiset lyhennykset ovat sallittuja.

SOA:n näkemyksen mukaan lyhennysohjelman sääntely olisi toteutettava mallilla, joka:

* Mahdollistaa uusien lainojen sopeuttamisen saman tasausryhmän muuhun lainakantaan ja vastaamaan kiinteistöjen elinkaarta.
* Toimii sekä matalan että korkean inflaatio- ja korkotason tilanteissa ilman erillisiä poliittisia päätöksiä.
* On taloudellisesti kestävä niin yksittäisen asuntokohteen kuin laajan tasausryhmän kohdalla riippumatta taloustilanteesta.
* On ennustettava ja vähentää lainansaajien hallinnollista taakkaa.
* Lisää yhteisöjen taloudellisen aseman läpinäkyvyyttä, kun lyhennysohjelma voi vastata paremmin kirjanpitolain mukaisia suunnitelman mukaisia poistoja.

Siksi SOA toistaakin keväisen ehdotuksena, jossa pitkän korkotukilainan lyhennysohjelma vapautetaan lainansaajan ja rahoituslaitoksen väliseksi sopimukseksi ja muutokset lyhennysohjelmaan laina-aikana sallitaan. Lyhennysohjelmalle tulee asettaa reuna-arvot, joiden välillä rahoituslaitos ja lainansaaja voivat sopia haluamansa ohjelman. Reunaehtojen mukainen lyhennysohjelma tulisi antaa tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA), kun laina hyväksytään korkotukilainaksi ja mahdollisten laina-aikaisten muutosten yhteydessä.

SOA esittää, että lainaa tulisi vähintään lyhentää siten, että takapainoisimmillaan lyhennysohjelma vastaisi vuonna 2004 säädetty korkotukilainan lyhennysohjelmaa (valtioneuvoston asetus 271/2004) ja enimmillään lyhennykset saisivat noudattaa 30 vuotista tasalyhenteistä ohjelmaa (ks. kuva ja taulukko). Tämä mahdollistaisi toisaalta riittävän takapainotteisin ohjelman korkean inflaation ja korkotason tilanteessa, mutta myös lainan riittävän lyhentämisen ennen perusparannusikää.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| SOA:n ehdotus lyhennysohjelman reuna-arvoiksi | | |
| *Vuodet* | *Alaraja* | *Yläraja* |
| 1-5 | 1,7 % | 17 % |
| 6-10 | 3,3 % | 17 % |
| 11-15 | 5,3 % | 17 % |
| 16-20 | 7,5 % | 17 % |
| 21-25 | 9,9 % | 17 % |
| 26-30 | 15,0 % | 17 % |
| 31-35 | 0 % | 23,3 % |
| 36-40 | 0 % | 34,0 % |

SOA:n esittämän mallin etuina olisi muun muassa, että:

* Malli toimii sekä yksittäiselle korkotuetulle kiinteistölle että tasausryhmälle, kun lainansaaja ja rahoituslaitos voivat sopia lyhennysohjelman vastaamaan kulloistakin tasausryhmän tai kohteen tilannetta.
* Malli mahdollistaa reagoinnin muuttuvaan korko- ja inflaatioympäristöön laina-aikana, kun lainansaaja ja rahoituslaitos voivat sopia lyhennysohjelman muutoksista laissa määriteltyjen raja-arvojen puitteissa.
* Malli on yksiselitteinen, selkeä ja ennustettava, kun lisälyhennysten edellytykset ovat suoraan laissa, eikä päätös ole riippuvainen viranomaisten kulloisestakin näkemyksestä kohtuullisesta vaikutuksesta vuokriin.
* Mahdollistaa lainapääoman nykyistä nopeamman lyhenemisen, jolloin valtion takausvastuut pienenevät.

Omarahoitusosuus

*Lakiluonnos esittää, että vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen korkotukilainoihin tulisi viiden prosentin omarahoitusosuus, jonka olisi oltava lainansaajan omia varoja, eikä sitä saisi kattaa käynnistysavustuksella, erityisryhmien investointiavustuksella tai asumisoikeusasukkailta perityllä asumisoikeusmaksuilla. Omarahoitusosuus ei koskisi erityisryhmien investointiavustuksen alinta tukiluokkaa, eli erityisesti opiskelija- ja nuorisoasuntoja. Perusteluksi omarahoitusosuudelle esitetään moraalikato-ongelman välttäminen, riskien pienentäminen ja valtion tuen määrän lisääminen.*

SOA:n näkemyksen mukaan erityisryhmien investointiavustuksen alinta tukiluokkaa koskeva poikkeus on erittäin tarpeellinen, mikäli esitys viiden prosentin omarahoitusosuudesta päätetään toteuttaa. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä toimijoita, joilla ei ole eikä kerry merkittäviä omia pääomia omarahoitusosuuden kattamiseksi. Opiskelija-asuntojen tarve on etenkin suurimmissa kasvukeskuksissa valtava ja opiskelijoiden siirryttyä yleiselle asumistuelle on myös valtion etu, että mahdollisimman moni opiskelija voi asua kohtuuhintaisessa opiskelija-asunnossa. Mahdollisuus kustantaa opiskelija-asuntohankkeet erityisryhmien investointiavustuksella ja korkotukilainalla on ollut keskeinen tekijä, mikä on mahdollistanut, että opiskelija-asuntoyhteisöt voivat vastata opiskelija-asuntojen suureen tarpeeseen tarmokkaalla lisärakentamisella.

Syksyllä 2015 pääministeri Sipilän hallitus päätti perua hallitusohjelmaan kirjatun esityksen rajata erityisryhmien investointiavustuksen ensimmäinen tukiluokka avustuksen ulkopuolelle. Päätös oli perusteltu ja on mahdollistanut kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen rakentamisen jatkossakin. Kohtuuhintaisen opiskelija-asuntojen tarve korostuu entisestään opiskelijoiden siirryttyä yleisen asumistuen piiriin. Lakiluonnoksessa esitetty alinta tukiluokkaa koskeva poikkeus on linjassa hallituksen aiempien päätöksen kanssa ja siksi perusteltu sekä erittäin tarpeellinen.

SOA kuitenkin kyseenalaistaa, onko esitetty viiden prosentin omarahoitusosuus ylipäänsä tarpeellinen. Toteutuessaan esitys heikentäisi merkittävästi toimijoiden mahdollisuuksia tuottaa kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja siten olisi vastoin lakiluonnoksen tavoitetta näiden määrän kasvattamisesta. Viiden prosentin omavastuuosuutta perustellaan muun muassa moraalikadon välttämisellä. Perusteluissa ei kuitenkaan eritellä, onko tällaista moraalikatoa ilmennyt ja olisiko se estettävissä juuri esitetyllä toimenpiteellä. Merkittävä osa pitkän korkotukilainamallin käyttäjistä on yleishyödyllisiä yhteisöjä, joiden tarkoituksena on nimenomaan kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen ja vuokraaminen ilman voitontavoittelua. Lainansaajien yleishyödyllisen luonteen voisi olettaa vähentävän moraalikadon riskiä.

Lakiluonnoksessa perustellaan omarahoitusosuutta myös vastapainona paraneville valtion tukiehdoille. Todellisuudessa tukiehtojen paraneminen on kyseenalaista, kuten ylempänä todetaan. Esimerkiksi verrattuna valtaosaan vuoden 2011 jälkeisistä korkotukilainoista, esitys pikemminkin heikentää valtion tukea. Näin ollen omarahoitusosuus ei myöskään tästä näkökulmasta ole perusteltu.

SOA vastustaa esitystä viiden prosentin omavastuuosuudesta ja edellyttää, että mikäli sellaista päätetään esittää, lain perusteluissa eritellään tarkasti, minkälaisia riskejä sillä pyritään estämään ja miten esitetty toimenpide ratkaisisi ne. Koska lakiluonnoksen tavoitteena on lisätä pitkän korkotukilainamallin houkuttelevuutta, tulisi kaikki houkuttelevuutta vähentävät muutokset rajata tarkasti vain todettujen ongelmien estämiseen.

Lainojen konvertointi ja yhdistäminen

*Kevään suuntaviivoihin sisältyi ehdotus, että peruskorjausikään tulevassa kohteessa uudella korkotukilainalla voisi kattaa perusparannuskustannusten lisäksi jäljellä olevan rakentamislainan osuuden. Tätä ei ole kuitenkaan tuotu lakiluonnokseen. Perusteluna on lainojen vakuus- ja jälkipanttaussitoumusten mahdollinen monimutkaisuus sekä valtion velkojanaseman heikkeneminen.*

SOA:n näkemyksen mukaan mahdollisuus korvata jäljellä oleva rakentamislaina uudella korkotukilainalla olisi keskeinen muutos, joka selkeyttäisi järjestelmää ja voisi siten lisätä sen houkuttelevuutta. Lakiluonnoksen esittämät muutokset poikkeavat monelta osin aiemmista korkotukilainoituksen ehdoista. Esimerkiksi jatkossa samassa kohteessa saattaisi olla sekä laina, jonka ehdoissa sallitaan kohtuullinen tuleviin korjauksiin varautuminen, että laina, jossa sitä ei sallita. Esitetyt muutokset toisivat siis jälleen uuden kerroksen jo entuudestaan monimutkaiseen järjestelmään. Jos uudellaan lainalla voisi korvata jäljellä olevan lainan, olisi se tervetullut askel kohti järjestelmän yksinkertaistamista.

Lakiluonnoksen perustelu valtion velkojanaseman heikkenemisestä on vastoin korkotukilainalainsäädännön tavoitetta. Vanhoissa aravalainoissa on usein merkittävästi vallitsevaa korkotasoa korkeammat korot, eli ne ovat tuottoisia valtiolle. Siksi on nurinkurista, ettei vanhoja korkeakorkoisia lainoja saa konvertoida. Tuetun asuntotuotannon tarkoituksena on tarjota pienituloisille valtion tukemia koteja, ei että pienituloiset tukevat valtiota korkeiden korkojen kautta.

Perusparannusten rahoitus ja hyvä kiinteistönpito

*Lakiluonnos yhdenmukaistaisi vuokra-asuntojen korkotukilainojen ehtoja niin, että jatkossa kaikissa lainaosuus olisi enintään 95 prosenttia rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Samalla uusissa lainoissa kiellettäisiin kohtuullinen varautuminen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin.*

SOA kannattaa esitystä, että jatkossa myös perusparannuslainoilla voisi kattaa 95 prosenttia toteutuneista korjauskuluista. Opiskelija-asuntoyhteisöt rahoittavat asuntokohteiden rakentamisen ja perusparantamisen pääasiassa erityisryhmien investointiavustuksella ja korkotukilainalla. Uudistuotannossa tämä on mahdollistanut, että uusia kohteita voidaan toteuttaa ilman oman pääoman osuutta, mikä on mahdollistanut opiskelija-asuntokohteiden riittävän rakennustahdin. Sen sijaan perusparannuksiin on saanut lainaa enintään 80 prosenttia, jolloin 10 prosentin investointiavustuksen jälkeen 10 prosenttia kustannuksista on täytynyt kattaa korjauksiin varautumisella, mikä puolestaan nostaa opiskelijoiden vuokria.

Korkotukilainoituksen kokonaiskysyntä voi kasvaa, kun nykyistä suurempi osuus perusparannuskustannuksista on mahdollista kattaa korkotukilainalla. Jotta jatkossakin korkotukilainoituksen hyväksymisvaltuus riittää vastaamaan kysyntään, tulisi korotettu lainaosuus huomioida hyväksymisvaltuuden suuruudessa.

Sen sijaan SOA ei kannata ehdotusta kieltää kohtuullista tuleviin korjauksiin varautumista. Esitys monimutkistaisi järjestelmää. Yhdistettynä SOA:n niinikään vastustamaan viiden prosentin omarahoitusosuuteen esitys voisi heikentää rakennuttajien mahdollisuuksia rakentaa lisää valtion tukemia asuntoja, kun vuokrissa kerättävällä kuuden prosentin oman pääoman tuotolla olisi katettava peruskorjaukseen varautumisen lisäksi uusien kohteiden omarahoitusosuus tuloutuksen kautta. Esitys myös rajoittaa mahdollisuuksia erilaisiin toteuttamis- ja rahoitusvaihtoehtoihin.

Yhteenveto

Pitkä korkotukilainamalli kaipaisi kipeästi uudistusta, joka joustavoittaisi ja yksinkertaistaisi mallia sekä parantaisi tuen tasoa suhteessa siitä seuraaviin hallinnollisiin rajoituksiin. Esitetyt toimenpiteet eivät tätä ratkaise, vaikka tavoitteet ovat oikeansuuntaiset. Osa esitetyistä toimenpiteistä heikentäisi toimijoiden edellytyksiä rakentaa asuntoja pitkällä korkotuella tai monimutkistaisi järjestelmää entisestään. Lakiluonnoksessa esitetyt muutokset eivät tosiasiassa lisää todellista tuen määrää nykytilanteesta. Ne eivät myöskään korjaa järjestelmän rakenteellisia ongelmia, mikä herättää kysymyksen, kuinka pian esitettyjen muutosten toteuduttua tarvittaisiin jo uusi uudistuskierros.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry.

Lauri Lehtoruusu

Asiamies