



Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

SOA on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt SYL ja SAMOK. Jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman alle 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.

Opiskelija-asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempaa erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa isoissa yliopistokaupungeissa. Kysyntä kohdistuu pääasiassa kohtuuhintaisiin, pieniin ja oppilaitosten lähellä sijaitseviin vuokra-asuntoihin.

Yleistä

Lakiesityksen perustelujen mukaan tavoitteena on monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa ottamalla käyttöön uusi lyhytaikainen korkotukimalli.

SOA pitää tavoitetta lähtökohtaisesti hyvänä ja, että valtion tukemaan tuotantoon saadaan pitkän korkotukimallin rinnalle toinen rahoitusmalli. Uusi lyhyt korkotukimalli voi olla mielenkiintoinen vuokra-asuntotuotantoon sijoittaville, mutta kohtuuhintaisten vuokra-asuntotuotannon tavoitetta se ei toteuta. Tällä mallilla toteutettujen vuokra-asuntojen vuokra nousee helposti yli 20€/m² kuukaudessa. Lähtövuokrataso voi lisäksi vielä nousta, jos lyhyen korkotuen kohteiden rakentaminen sallitaan rakennusliikkeiden tonteille ilman kilpailua.

On myös olemassa selvä vaara siitä, että pitkä korkotuki jää pelkästään erityisryhmille vuokra-asuntoja rakentavien yhteisöjen käyttöön. Kun Suomessa vapautuu vuokra-asuntokantaa huomattavasti enemmän rajoituksista kuin uusia rakennetaan, merkitsisi pelkästään lyhyen korkotuen käyttö sitä, että rajoitusten alaisten vuokra-asuntojen vapautumistahti vain kiihtyisi.



24.3.2016

Erityisryhmille vuokra-asuntoja rakentavat ja investointiavustusta saavat ryhmät on suljettu pois lyhyen korkotuen saajien piiristä, vaikka niilläkin voisi olla tarvetta tietyissä tilanteissa hyödyntää lyhyttä korkotukea. SOA:n jäsenyhteisöt toteuttavat opiskelija-asuntokohteita pääsääntöisesti niin sanotun pitkän korkotukilainan ja erityisryhmien investointiavustuksen yhdistelmällä tai vapaarahoitteisina silloin, kun muuten ei pystytä toteuttamaan opiskelijoille rakennettavia vuokra-asuntokohteita kysynnän kannalta oikeisiin paikkoihin.

SOA:n haluaa lakiesityksen osalta kommentoida niitä seikkoja, jotka vaikuttavat opiskelija-asuntoyhteisöjen toimintaan ja toimintaedellytyksiin. Näitä ovat erityisesti tonttitarjonta valtion tukemaan tuotantoon sekä valtion tukeman tuotannon ehdot. Lisäksi SOA esittää lyhyen korkotukimallin säätämistä alkuun määräaikaisena, esimerkiksi viiden vuoden ajaksi. Tämän jälkeen voitaisiin arvioida lyhyen korkotukimallin käytännön toimivuutta.

Tonttitarjonta kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon

ARA-hinnoiteltujen kohtuuhintaisten tonttien saatavuus pitkällä korkotukimallilla toteutaviin vuokra-asuntokohteisiin on turvattava. Ilman kohtuuhintaista tonttia ei pitkän korkotukimallin vuokra-asuntotuotantoa synny. Selvityshenkilö Hannu Rossilahti esitti selvityksessään, että lyhyt korkotukimallituotanto luettaisiin MAL-sopimusten niin sanottuun ARA-kiintiöön. Lyhyt korkotuki ei lisänne kaupunkien kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon osoittamien tonttien määrää, vaan ne kilpailevat tonteista pitkän korkotuen rakentamisen kanssa. SOA:n näkemyksen mukaan tämä johtaa siihen, että tonttien saatavuus pitkän korkotukimallin tuotantoon vaarantuu. Tämän vuoksi lyhyellä korkotuella rakennettavia vuokra-asuntoja ei pitäisi laskea mukaan MAL-sopimusten kohtuuhintaisten asuntojen kiintiöön.

Pitkän korkotukimallin ehtojen kehittäminen

Pitkän korkotukimallin omavastuukorko on tällä hetkellä 3,4 prosenttia. Nyt esitetyn lyhyen korkotukimallin omavastuukorko on valtioneuvoston asetusluonnoksen mukaan 2,5 prosenttia. Tällainen linjaus poikkeaa merkittävästi aikaisemmasta käytännöstä, missä pitempiaikaiset ja tiukemmat rajoitukset on ollut tukiehdoiltaan lyhytaikaista mallia paremmat. SOA edellyttääkin, että myös pitkän korkotukimallin ehtoja kehittämisestä päätetään samaan aikaan, kun päätetään uudesta lyhyestä korkotukimallista. Pitkän korkotuen ehtojen muuttamisesta on säädettävä niin, että omavastuukorko on markkinakorkoja alhaisempi. SOA vaatii, että viime vuoden lopussa päättynyt ARA:n myöntämien korkotukilainojen omavastuukoron määräaikainen alennus, uudistuotannon osalta 1 %:a ja perusparantamisen osalta 2,35 %:a, otetaan uudelleen käyttöön. Omavastuukorolla on erittäin suuri merkitys opiskelija-asuntojen vuokratasoon erityisesti silloin, jos markkinakorkotasoa nousee.

SOA:n näkemyksen mukaan pitkän korkotukimallin korkotuen maksuaikaa pitäisi myös muuttaa siten, että korkotukea maksetaan koko laina-ajan ja korkotuen määrä ei saisi vähentyä niin jyrkästi kuin se nykyisten ehtojen mukaan tekee. Myös lainanlyhennyssuunnitelman takapainotteisuutta olisi edelleen syytä vähentää.



24.3.2016

Omakustannusvuokraan sisällytettävä omarahoitusosuudelle laskettava korko on esityksen mukaan lyhyessä korkotukimallissa 6 prosenttia, kun se on 4 prosenttia pitkässä korkotukimallissa. SOA:n näkemyksen mukaan pitkässä korkotukimallissa oleva 4 prosentin omarahoitusosuudelle laskettava korko on sinänsä riittävä edellyttäen, että opiskelija-asuntotuotantoon on mahdollista saada erityisryhmien investointiavustusta vähintään nykyisessä määrin. Mikäli investointiavustus poistuisi, aiheuttaisi se opiskelija-asuntoyhteisöille merkittäviä hankaluuksia, koska yhteisöt joutuisivat hankkimaan omarahoitusosuudet lainana. Omarahoitusosuuden lainoittaminen merkitsisi sitä, ettei omarahoitusosuudelle laskettava korko riittäisi vuokranmäärityksessä omarahoitusosuuden rahoittamiseen otetun lainan korkoon ja lyhennyksiin. Tällaisten lainojen lyhennykset ja korot olisi oltava mahdollista sisällyttää omakustannusvuokraan.

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Kalervo Haverinen
Puheenjohtaja

Aija Tasa
Asiamies