Asunto-ja ympäristöjaosto



Marko Pyykkönen, toimitusjohtaja
Asokodit
11.10.2017

Asokodit
ASUNTOSÄÄTIÖ

HE 106/2017 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2018

- Edistetään suunnitelmallista kiinteistönpitoa
- Asuntolainojen korkotuki uusiin asuntoihin
  - 9000 asuntoa
- Valmiin kiinteistökannan korjaustoimintaan
  - 4500 asuntoa
- Valmiin kiinteistökannan perusparantamiseen
  - 8000 asuntoa

Marko Pyykkönen
11.10.2017

Asokodit ASUNTOSÄÄTIÖ

HE 106/2017 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2018

- Asuntolainojen korkotuki 7,3 MEUR
- Tuettuja vuokra-asuntoja 400.000 ja asumisoikeusasuntoja 45.000
  - Tuki keskimäärin 1,36 €/asunto/kk
  - Asokodeilla 0,02 €/asunto/kk vuonna 2016
  - Valtiokonttorin aravalainojen korot yli 50 % kalliimmat kuin markkinakorot

Marko Pyykkönen
11.10.2017

Asokodit ASUNTOSÄÄTIÖ

Korkotukilain uudistaminen

- Vaatimus 5 %:n omistajan omarahoitusosuudesta mutta ikuisuusrajoitukset
  - Uudistuotanto loppuu
- Omavastuukorkoa alennetaan 2,5 %
- Laina-aikaa pidennetään 40 vuoteen

Asokodit ASUNTOSÄÄTIÖ

Asumisoikeuslain kokonaisuudistus - Rajoituksista vapautuminen erityistilanteissa

- Lunastushinta käypä hinta tai alkuperäinen hankinta-arvon mukainen hinta
  - Hankinta-arvon mukainen hinta ja jäljelle jäävät asumisoikeusasukkaat joutuvat maksamaan
    - Perusparannuslainat kohteeseen
    - Korkotukilainan ylimääräiset kulut lainan etukäteen maksamisesta
    - Aiemmin ja sillä hetkellä tasauksen kautta maksettavat erät
    - Perustettavan (myytävän kohteen) asunto-osakeyhtiön varainsiirtoverot (tontti ja rakennukset)
    - Ei ole jäljelle jäävien asumisoikeusasukkaiden edun mukaista

Asokodit ASUNTOSÄÄTIÖ

Asumisoikeuslain kokonaisuudistus - Rajoituksista vapautuminen erityistilanteissa

– Käypä hinta ainoa mahdollinen
  - Vain siten jää varoja takapainotteisten lainojen lyhennyksiin sekä korjaustoimintaan

» Valtion riskit vähenisivät

Asokodit ASUNTOSÄÄTIÖ

Asumisoikeuslain kokonaisuudistus - Tilinpäätöksen liitetiedot

- Laskelmat on ilmoitettava tilinpäätöksen liitetietoina
  - Tähän saakka on ilmoitettu em. laskelmat ARA:n laatimien jälkilaskelmien mukaan
  - Jos tiedot liitetään tilinpäätökseen liitetietoina, tilintarkastajan tulee tarkistaa ne
    - Lisäkustannus meidän tapauksessa noin 800.000 €

Asokodit ASUNTOSÄÄTIÖ

Asumisoikeuslain kokonaisuudistus – Seuraamusmaksun määrääminen

- Voidaan määrätä omistajayhteisölle, hallituksen jäsenelle, toimitusjohtajalle, osakkeenomistajalle
- ARA:lle annettaisiin ohjaus- ja valvontavallan lisäksi tuomiovalta
    - Yleisiin oikeusperiaatteisiin liittyy vahvasti se, että tuomiovalta on eriytettävä

Asumisoikeuslain kokonaisuudistus – Seuraamusmaksun suuruus

- Oikeushenkilölle 1 % alkuperäisen korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä korotettuna per kuukausi
  - Noin 5 Meur/kk
- Luonnolliselle henkilölle 10 % edellisen vuoden verotuksen mukaisista tuloista

Onnella on osoite.

Kiitos!

Asokodit
ASUNTOSÄÄTIÖ