HE 12/2018 vp

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus 13.3.2018

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

KOVA

Yleistä lakiesityksestä

- KOVA on erittäin pettynyt lakiesityksen sisältöön.
- Lakiesitys ei korjaa 40 vuoden korkotukijärjestelmän suurinta ongelmaa ja valuvikaa, valtion tuen liian vähäistä määrää.
- Mielestämme lakiesitys ei ole ehdoiltaan kannustava ja siinä on myös vahingollisia esityksiä.
- KOVA katsoo, että **lakiesityksessä ei ole huomioitu eduskunnan vuonna 2016 hyväksymän ponnen tahtoa tehdä 40 vuoden korkotukijärjestelmästä ehdoiltaan kannustava**.
- KOVA esittää, että **ympäristövaliokunta joko kehittää itse hallituksen lakiesitystä siten, että siitä saadaan ehdoiltaan aidosti kannustava tai vaihtoehtoisesti valiokunta pyytää valtioneuvostolta lakiesityksestä täydentävän hallituksen esityksen, jossa valiokunnan edellyttämä kannustavuus toteutuu**.

KOVA

Lakiesityksessä hyvää

- Lainanlyhennysohjelman muuttaminen etupainotteisemmaksi.
- Korkotukilainojen enimmäislainoitusosuuksien nostaminen kaikissa tilanteissa 95 %:iin.
- Pienet hallinnolliset helpotukset eri asioissa.
- Lausuntokierroksella olleesta lakiluonnoksesta poistettiin 5 %:n omarahoitusvaatimus asumisoikeusasuntotuotannosta ja että normaalissa ARA-vuokra-asuntotuotannossa käynnistysavustuksia voi käyttää osana omarahoitusosuutta.

KOVA

Lakiesityksessä ongelmallisia asioita ja ratkaisuja asioiden korjaamiseksi

- **Omavastuukorko liian korkea**
  - KOVA esittää, että omavastuukorko muutettaisiin sellaiseksi, että seuraisi automaattisesti korkotason muutoksia. Korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemän peruskorkoon lisättäisiin kiinteä 0,5 prosentin marginaali. Tällöin korkotuen omavastuukorko määrittyisi peruskoron ja kiinteän marginaalin perusteella.
- **Korkotukiaika ei ole koko laina- ja rajoitusajan mittainen**
  - KOVA esittää, että
    a) korkotukiaika ulotettaisiin koko laina-ajan mittaiseksi (40 vuodeksi) ja
    b) korkotuen taso olisi vakio koko laina-ajan (90 % omavastuukoron ylittävältä osalta).

KOVA

Lakiesityksessä ongelmallisia asioita ja ratkaisuja asioiden korjaamiseksi...

- **Korjauksiin varautumisen kielto poistettava!**
  - Kielto on järjetön ja erittäin vahingollinen pitkäaikaisen kiinteistönpidon kannalta.
  - Lisäksi korjaukset tulevat kalliimmiksi pelkällä lainarahalla kuin korjauksiin varautumisen ja lainarahan yhdistelmällä, etenkin kun korkotaso nousee nykyisestä.
  - KOVA esittää, että nykyisin voimassa olevat korjauksiin varautumisen enimmäismäärät säilytettäisiin (1 €/m2/kk alle 20 vuotta vanhoissa kohteissa ja 2 €/m2/kk yli 20 vuotta vanhoissa kohteissa).
- **Omarahoitusosuuden sallittu enimmäistuotto omakustannusvuokrassa liian matala**
  - 10 vuoden korkotuessa enimmäistuotto on myös 6 %:a.
  - KOVA esittää, että omarahoitusosuuden enimmäistuotto omakustannusvuokrassa nostettaisiin 40 vuoden korkotukimallissa takaisin 8 %:iin.

KOVA

Korkotukimallien vertailutaulukko

Ominaisuus	40 vuoden malli 1.1.2016 lukien	40 vuoden malli HE:n mukaisena	40 vuoden malli KOVAn ehdottamassa muodossa
Korkotukilainan suuruus	90-95 %	95 %	95 %
Laina-aika ja rajoitusaika	40 vuotta	40 vuotta	40 vuotta
Omavastuukorko	3,40 % 1)	2,50 % 1)	2) (nyt 0,5 %)
Omarahoitusosuuden tuotto max.	4 %	6 %	8 %
Korkotuki	3)	4)	40 vuotta ja 90 % korkotuen omavastuukoron ylittävältä osalta
Laskennallinen lähtövuokra ilman tasausta	noin 18,5 e/m2/kk 5)	noin 15,0 e/m2/kk 6)	noin 11,7 e/m2/kk 7)
Laskenn. lähtövuokra käynnistysavustuksen kanssa ilman tasausta	noin 17,0 e/m2/kk 5+)	noin 13,5 e/m2/kk 6+)	noin 10,2 e/m2/kk 7+)
Valtion täytetakaus	40 vuotta	40 vuotta	40 vuotta
Korjauksiin varautuminen	1 e/m2/kk (alle 20 v.) ja 2 e/m2/kk (yli 20 v.)	Ei saa varautua	1 e/m2/kk (alle 20 v.) ja 2 e/m2/kk (yli 20 v.)
Kustannukset			2,7 miljoonaa euroa 1. vuonna korkotukeen, jos rakennettaisiin 1 000 asuntoa vuodessa, jos käytetään 7) mukaisia oletuksia (paitsi korkotaso olisi 2,5 %), kun asuntojen keskikoko olisi 50 m2. Koko laina-aikana korkotukimenot olisivat 67,99 miljoonaa euroa 1 000 asunnosta, jos 7) mukaiset oletukset (paitsi korkotaso olisi 2,5 %) pätisivät koko laina-ajan.

1) Omavastuukorko olisi kuitenkin 1,7 %:a 31.12.2019 mennessä myönnetyissä lainoissa

2) Sidottu VM:n vahvistamaan peruskorkoon, johon lisättäisiin 0,5 %:n marginaali. Omavastuukorko muuttuisi korkotason mukaan vuosittain. Nyt omavastuukorko olisi 0,5 %:a (Peruskorko 0,0 % + 0,5 % marginaali)

3) Korkotukea maksetaan 23 vuotta, korkotuki asteittain aleneva

4) Korkotukea maksetaan 30 vuotta, korkotuki alenee jyrkemmin kuin **) -mallissa (ks. Ylempi kohta)

5) Keskeiset oletukset: hankintahinta 3200 e/m2, lainoitusaste 95 %, omavastuukorko 3,4 %, korkotaso 0 %, inflaatio 2 %, hoitokulut 5,5 e/m2, käynnistysavustusta ei ole huomioitu, korjauksiin saa varautua

5+) Keskeiset oletukset: hankintahinta 3200 e/m2, lainoitusaste 95 %, omavastuukorko 3,4 %, korkotaso 0 %, inflaatio 2 %, hoitokulut 5,5 e/m2, käynnistysavustus 10000 euroa / asunto, korjauksiin saa varautua

6) Keskeiset oletukset: hankintahinta 3200 e/m2, lainoitusaste 95 %, omavastuukorko 2,5 %, korkotaso 0 %, inflaatio 2 %, hoitokulut 5,5 e/m2, käynnistysavustusta ei ole huomioitu, korjauksiin ei saa varautua

6+) Keskeiset oletukset: hankintahinta 3200 e/m2, lainoitusaste 95 %, omavastuukorko 2,5 %, korkotaso 0 %, inflaatio 2 %, hoitokulut 5,5 e/m2, käynnistysavustus 10000 euroa / asunto, korjauksiin ei saa varautua

7) Keskeiset oletukset: hankintahinta 3200 e/m2, lainoitusaste 95 %, omavastuukorko 0,5 %, korkotaso 0 %, inflaatio 2 %, hoitokulut 5,5 e/m2, käynnistysavustusta ei ole huomioitu, korjauksiin saa varautua

7+) Keskeiset oletukset: hankintahinta 3200 e/m2, lainoitusaste 95 %, omavastuukorko 0,5 %, korkotaso 0 %, inflaatio 2 %, hoitokulut 5,5 e/m2, käynnistysavustus 10000 euroa / asunto, korjauksiin saa varautua

Muita kommentteja

- KOVA toivoo pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikkaan.
- KOVA olisi toivonut, että lakiesityksessä olisi mahdollistettu alkuperäisen rakentamisen tai hankintaan tarkoitetun korkotukilainan ja kohteen perusparannukseen tarkoitetun korkotukilainan yhdistäminen yhdeksi uudeksi korkotukilainaksi.
- Peruskorjausavustus tulisi ottaa käyttöön ARA-vuokra-asuntokohteille.
    - Avustuksen saaminen olisi sidottu peruskorjaukseen tarkoitetun korkotukilainan saamiseen, jolloin kohteen rajoitukset jatkuisivat.
    - Avustus voisi olla suuruudeltaan 4 000 euroa asuntoa kohden.
    - Valtion talousarvioon määriteltäisiin vuosittainen avustusvaltuus avustuksen käytölle.

KOVA

KIITOS!

Jouni Parkkonen

Toiminnanjohtaja

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

Toinen Linja 14

00530 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

http://www.kovary.fi

KOVA