Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

HE asuntorakentamisen pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Ympäristövaliokunta 13.3.2018

Hallitussihteeri Ville Koponen
Rakennetun ympäristön osasto/
Lähiympäristö ja asuminen

Asuntorakentamisen pitkä korkotukimalli

- Tavoitteena kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeus-asuntoja pieni- ja keskituloisille kotitalouksille segregaatiota ehkäisten

- Valtion korkotuki ja takaus vuokra- ja asumisoikeus-asuntojen rakentamis-, hankinta- ja perusparannuslainoille
  - korkotukilainan hyväksyy ARA ja korkotuen maksaa Valtiokonttori
  - kuntien yhtiöille ja yleishyödyllisille asuntoyhteisöille
  - vastineena valtion tuesta asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset (mm. omakustannusperusteinen vuokra tai käyttövastike, sosiaalinen asukasvalinta) vuokra-asunnoissa 30-40 vuotta, asumisoikeusasunnoissa ikuiset

Asuntotuotanto 2014-2018

Asuntoaloitukset talotyypeittäin, kpl

Asuntoaloitukset	2014	2015	2016	2017	2018
Asuntoja, kpl					
Rivi- ja kerrostalot	**18 400**	**25 300**	**29 600**	**35 100**	**31 600**
Vapaarahoitteiset asunnot	11 000	16 800	21 700	26 100	22 600
ARA-asunnot	7 400	8 500	7 900	9 000	9 000
Omakotitalot	**6 700**	**6 500**	**6 800**	**7 500**	**8 000**
Vapaarahoitteiset asunnot	6 700	6 500	6 800	7 500	8 000
Muut rakennukset	**200**	**600**	**600**	**400**	**400**
Yhteensä	**25 300**	**32 400**	**37 000**	**43 000**	**40 000**
Vapaarahoitteiset asunnot	17 900	23 900	29 100	34 000	31 000
ARA-asunnot	7 400	8 500	7 900	9 000	9 000

ARA-asunnot sisältävät myös takauslaina-asunnot

Lähde: Tilastokeskus, ARA, RT

Pitkän korkotukimallin kehittäminen

- Kehittämishankkeen tavoitteena lisätä korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta ja kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa nykyisestä
- Taustalla Sipilän hallitusohjelma, eduskunnan lausuma (EV 81/2016) ja budjettiriihikirjaus v. 2016
- Korkotukijärjestelmän kehittämisen suuntaviivat kommenttikierroksella helmi-huhtikuussa 2017, varsinainen HE-luonnos lausuntokierroksella syys-marraskuussa 2017
- Lausuntopalaute (45 kpl) monin paikoin ristiriitaista, suurin osa kannatti esitysluonnosta osittain

HE:n ehdotukset I

- Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma uusiin korkotuki-lainoihin
- Joustavammat mahdollisuudet ylimääräisiin lyhennyksiin uusissa ja vanhoissa korkotukilainoissa
- Kielto varautua tuleviin korjauksiin uusissa korkotukilainoissa
- Vaihtoehdoksi indeksisidonnainen korkotukilaina, jossa lainamaksu sisältää maksettavan koron ja lainanlyhennyksen
- Vuokra-asuntojen hankintakorkotukilainoja myös kasvukeskuksiin

HE:n ehdotukset II

- Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeusperusparannuslainojen enimmäislainoitusosuuksien nostaminen 95 %:iin

- Tukiehdot kannustavammiksi
  - omavastuukorko pysyvästi 2,5 %:iin (3,4 tai 3,5 %:sta)
  - korkotuen maksuaika 30 tai 20 vuoteen (23 tai 16 vuodesta)
  - omarahoitusosuudelle perittävä enimmäiskorko 6 %:iin (4 %:sta)

- Yksinkertaistetaan korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskevia säännöksiä
  - luovutukset myös luovuttajaa vastaaville tahoille
  - ei enimmäisluovutushinnan vahvistamista konsernin sisällä
  - ei omarahoitusosuuden alkuperän selvittämistä

HE:n ehdotukset III

- ARA voisi antaa toimijoille sitovia ennakkoratkaisuja korkotukilainaan hyväksyttävistä tonttikustannuksista
- ARAlta lupa asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen
- Korkotukilainoitettujen osaomistusasuntojen vapautuminen vain, jos niiden osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin
- ARAlle ja Valtiokonttorille tiedonsaantioikeus toisilta viranomaisilta valvonnan suorittamista varten
- Korkotuen takaisinperintä, jos yleishyödyllisyyssäännöksiä on rikottu

Lausuntokierroksen jälkeen poistetut ehdotukset

- Lainansaajilta vaadittava 5 % omarahoitusosuus kaikissa lainatyypeissä, myös asumisoikeus- ja erityisryhmäkohteissa
  - Luovuttu ehdotuksesta, koska se todennäköisesti vähentäisi kohtuuhintaista asuntotuotantoa

- Asumisoikeustalokorkotukilainan muuttaminen vuokratalokorkotukilainaksi vajaakäyttötilanteissa
  - Edellytykset säädetään asumisoikeuslaissa, joten siirretään osaksi asumisoikeuslain uudistusta

- Kuntien puoltolausunnoista luopuminen, jatkossa ei-sitova lausunto joko kunnalta tai maakunnalta
  - Toteutetaan osana maakuntauudistusta (ns. MAKU II -paketti)

Hankkeen aikataulu

- HE eduskunnalle 1.3.2018, eduskunnan informoimiseksi mukana myös asetusluonnos
- Laki- ja asetusmuutosten voimaantulo 1.7.2018
- Suurin osa muutoksista koskisi vain uusia korkotukilainoja, mutta osa koko olemassa olevaa korkotuki- tai aravalainoitettua asuntokantaa
- Muutokset toimijoiden kannalta lähinnä myönteisiä tai neutraaleja, joten ei varsinaista siirtymäaikaa

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Kiitos!