HE 12/2018: Pitkän korkotukilainamallin uudistaminen

Ympäristövaliokunta 22.3.2018

Lauri Lehtoruusu / Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Tavoitteet kannatettavia, mutta tuskin toteutuvat

- Tavoitteet vastaavat tarpeeseen
  - Pitkässä korkotukilainassa tuen ja rajoitusten
  - Rakennuttajien ja rahoittajien kiinnostus korkotukilainaa kohtaan heikentynyt
- Keinot eivät ratkaise suurta kuvaa, eli tuen ja rajoitusten epäsuhtaa, mutta korjaavat mallin valuvirheitä
  - Tuki ei varsinaisesti lisäänny
  - Rajoituksia kiristetään ja niitä perustellaan paranevalla tuella, joka ei oikeastaan parane.
  - Lyhennysohjelman päivittäminen on välttämätön korjaus
- Lausuntokierroksella yksikään lausunnon antaneista rakennuttajista ei uskonut lakiesityksen lisäävän kiinnostusta pitkän korkotukilainan käyttöön.

Omavastuukorko

- Omavastuukoron muutos esitetään parannuksena, mutta tosiasiassa omavastuukorkoa nostetaan suhteessa viime vuosina vallinneeseen tasoon.
- Jos oletetaan, että ohjauskoron alennus lisää kiinnostusta pitkään korkotukilainaan, kuten lakiesityksessä käytetyssä vuoden 2015 esimerkissä, eikö muutos 1,7 prosentista 2,5 prosenttiin pitäisi vähentää kiinnostusta?

Vuokra-asuntojen rakentamislainan omavastuukorko 2002-2020		
Aika	Omavastuukorko	Huomio
1/2002-4/2004	3,5 %	
4/2004-10/2011	3,4 %	
10/2011- 5/2013	1,7 %	Ei koske erityisryhmien asuntoja
6/2013-5/2014	1,0 %	Ei koske erityisryhmien asuntoja
6/2014-12/2015	1,0 %	Ei koske muita erityisryhmien asuntoja, paitsi opiskelija- ja nuorisoasuntoja
1/2016-9/2016	3,4 %	
10/2016-12/2019	1,7 %	
1/2020-	2,5 %	

Korkotuen maksuaika ja taso

- Korkotuen maksuajan pidennyksen, tason leikkauksen ja uuden lyhennysohjelman yhteisvaikutuksena tuen määrä laskee 14%
- Korkotuen maksuajan pidennys on tervetullut, mutta tulisi toteuttaa tavalla joka lisää tukea, ei leikkaa sitä.

Vuosi	Nykyinen malli: korkotuki €/m2/kk	Lakiesitys: korkotuki €/m2/kk
1	4,29 €	4,06 €
2	4,18 €	3,88 €
3	4,07 €	3,70 €
4	3,96 €	3,52 €
5	3,86 €	3,35 €
6	3,71 €	3,18 €
7	3,59 €	3,00 €
8	3,48 €	2,83 €
9	3,36 €	2,66 €
10	3,25 €	2,50 €
11	3,14 €	2,34 €
12	3,01 €	2,17 €
13	2,81 €	2,01 €
14	2,61 €	1,85 €
15	2,41 €	1,70 €
16	2,22 €	1,56 €
17	2,02 €	1,41 €
18	1,83 €	1,28 €
19	1,50 €	1,14 €
20	1,17 €	1,01 €
21	0,86 €	0,89 €
22	0,56 €	0,77 €
23	0,27 €	0,66 €
24	- €	0,55 €
25	- €	0,45 €
26	- €	0,36 €
27	- €	0,27 €
28	- €	0,19 €
29	- €	0,12 €
30	- €	0,06 €
31	- €	- €
Yhteensä	**62,15 €**	**53,51 €**

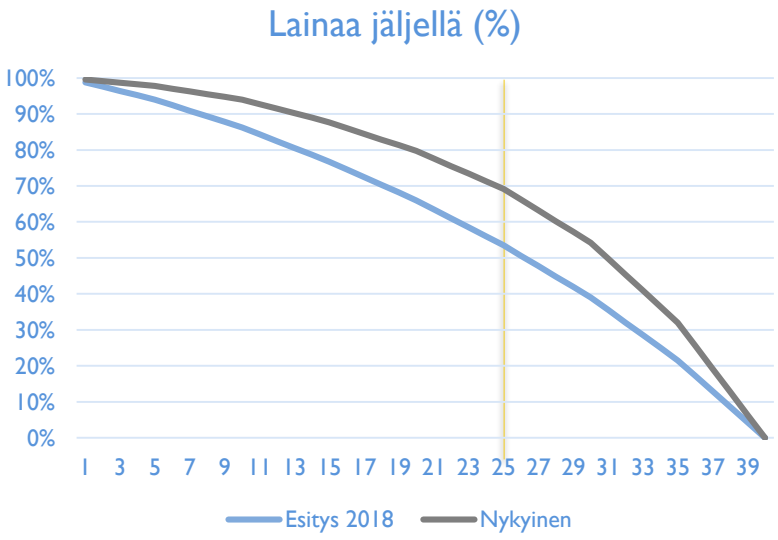
Vertailu nykyisestä ja esitetystä mallista (korko 4%, omavastuukorko selkeyden vuoksi molemmissa 2,5%) huomioiden lyhennysohjelman, korkotuen keston ja tason. Hankintahintana käytetty 3800€/as-m2 ja lainoitusosuus 95% prosenttia, kuten lakiluonnoksen laskelmissa.

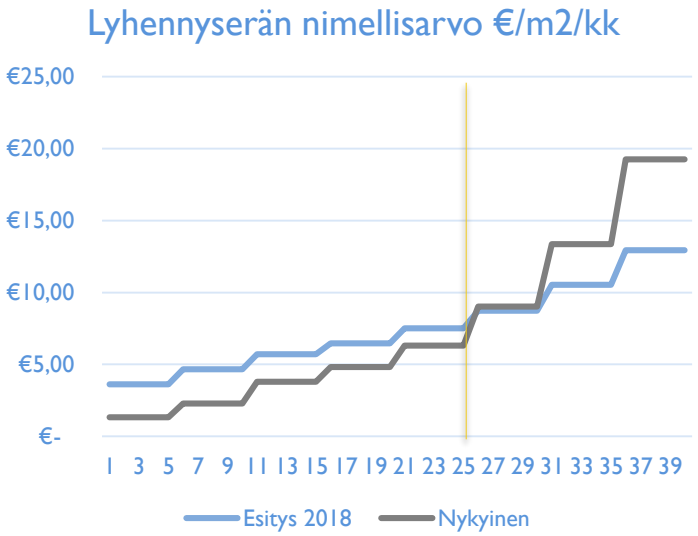
Korjauksiin varautumisen kielto ongelmallinen

- Kustannusten oikeudenmukainen jakautuminen tärkeää, muttei yksinkertaista. Oikea tarkasteluyksikkö on tasausryhmä, ei yksittäinen kohde.
- Miten sovelletaan kohteeseen tai ryhmään, joissa osassa lainoja sallitaan ja osassa kielletään varautuminen? → Vaikeuttaa valvontaa.
- Erityisryhmien asuntokohteissa oman pääoman koron nosto ei kompensoi korjauksiin varautumisen kieltoa, jos omarahoitusosuus kohteissa katettu investointiavustuksella.
- Vaikuttaako hyvään kiinteistönpitoon?
  - *"vuosikorjauksia ovat esimerkiksi huoneistoremontit asukkaiden vaihtuessa siltä osin, kuin materiaalien laatutasolla ei muuteta huoneistoa tasokkaammaksi."* –ARAn vuokranmääritysohje
  - Miten rahoittaa laatutason päivitys laajojen perusparannusten välillä? Ei ole jatkossa mahdollista, mikäli ARAn ohjetta tulkitaan kirjaimellisesti ja korjauksiin varautuminen kielletään.

Lyhennysohjelma

- Välttämätön ja kannatettava uudistus, jotta malli on kestävällä pohjalla pitkällä aikavälillä.
  - Nykyinen lyhennysohjelma perustuu selvästi korkeampaan korko- ja inflaatiotasoon. Tällöin pitkä laina-aika oli osa tukea, kun inflaatio söi lainapääoman arvoa.
- Oikea lyhennysohjelma riippuu aina korkotasosta ja inflaatiosta. Siksi ylimääräiset lyhennykset monesti tasapainoisen reaalivuokrakehityksen edellytys.





Lakiesityksessä kannatettavia elementtejä, vaikka tavoitteita tuskin saavutetaan

- Lakiesityksen vaikutukset arvioitu oletuksella, että tavoitteet toteutuvat (=kiinnostus pitkään korkotukilainaan kasvaa).
- Esitetyt keinot ja niistä lausuntokierroksella saatu lausuntopalaute eivät tätä tue.

- Korjaa keskeisiä puutteita ja voi siten padota pitkällä korkotuella rakennuttavien katoa.
- Monilta osin tervetullut uudistus, joka ei kuitenkaan poista perusteellisemman tukiuudistuksen tarvetta.