O 53/2018 vp Asuntorakentamisen korkotukijärjestelmien toimivuus

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus 7.2.2019

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

KOVA

Yleistä korkotukijärjestelmien toimivuudesta

- 40 vuoden korkotukimallissa on suhteessa 10 vuoden korkotukimalliin selvästi huonommat ehdot, vaikka rajoitusajat ovat selvästi pidemmät.
- 40 vuoden korkotukimallin suurin ongelma ja valuvika on valtion tuen liian vähäinen määrä suhteessa rajoitusten kestoon.
    - Valtion täytetakaus korkotukilainalle on tällä korkotasolla ainoa tukielementti. Valtion tuen määrä ja rajoitukset eivät ole tasapainossa. Pitkät rajoitusajat eivät ole ongelma KOVAn jäsenille, vaan valtion tuen liian pieni määrä.
    - Mielestämme 40 vuoden korkotukimalli ei ole ehdoiltaan kannustava.

KOVA

Korkotukimallien vertailutaulukko

Ominaisuus	**40 vuoden korkotukimalli**	**10 vuoden korkotukimalli**
Kohderyhmä	pienituloiset ja vähävaraiset	pieni- ja keskituloiset
Lainan saaja	yleishyödyllinen yhtiö	yhtiö
Korkotukilainan suuruus	95 %	80-95 %
Laina-aika ja rajoitusaika	40 vuotta	10 vuotta (+ 10 vuotta + 10 vuotta)
Omavastuukorko	2,5 % (31.12.2019 saakka myönnettävissä lainoissa 1,7 %)	2,5 %
Yhtiöön sij. varojen korko omist. max.	4 %	6 %
Korkotuki	*)	**)
Laskennallinen lähtövuokra	noin 14,3 e/m²/kk ***)	noin 18,9 e/m²/kk ****)
Valtion täytetakaus	40 vuotta	10 vuotta (+ 10 vuotta + 10 vuotta)
Lainan lyhennysohj.		
1-5 v	6,00 %	6,25 %
6-10 v	7,75 %	6,25 %
11-15 v	9,50 %	(8,75 %)
16-20 v	10,75 %	(10,00 %)
21-25 v	12,50 %	(12,00 %)
26-30 v	14,50 %	(13,00 %)
31-35 v	17,50 %	
36-40 v	21,50 %	
Korjauksiin varautuminen	ei sallittu	1,14 e/m²/kk *****)
Vuokrantarkistus	kustannusten nousu (omakustannusperiaate)	elinkustannusindeksi + max. 1,5 %
Vuokrien tasaus	kyllä	ei, kohdekohtainen vuokra
Asukasvalinta	tulot ja varallisuus	tulot
Yhteishallintolain noud.	kyllä	ei

*) Korkotukea maksetaan 30 vuotta, korkotuki asteittain aleneva

**) Korkotuki 75 % omavastuukoron ylittävältä osalta ensimmäisen 10 vuoden ajan (ja 25 % omavastuukoron ylittävältä osalta max. seuraavat 10 vuotta)

***) Keskeiset oletukset: hankintahinta 3500 e/m², lainoitusaste 95 %, korkotaso 2,5 %, hoitokulut 5,5 e/m², käynnistysavustusta ei ole huomioitu

****) Keskeiset oletukset: hankintahinta 3800 e/m², lainoitusaste 95 %, korkotaso 2,5 %, hoitokulut 5,5 e/m²

*****) 3/10000 hyväksytyistä rakennuskustannuksista (3800 e/m²)

KOVA

Ratkaisuja 40 vuoden korkotukimallin ehtojen parantamiseksi

- **Omavastuukoron määräytymisen muuttaminen yleistä korkotasoa seuraavaksi**
  - 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 ulotettava koko laina-ajalle ja korkotuen tason oltava vakio koko laina-ajan**
  - 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

Ratkaisuja 40 vuoden korkotukimallin ehtojen parantamiseksi...

- **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 aiemmin voimassa olevat korjauksiin varautumisen enimmäismäärät palautettaisiin (1 €/m2/kk alle 20 vuotta vanhoissa kohteissa ja 2 €/m2/kk yli 20 vuotta vanhoissa kohteissa).
- **Peruskorjausavustus käyttöön ARA-vuokra-asuntokohteille**
  - Avustuksen saaminen olisi sidottu kohteen energiatehokkuuden parantamiseen ja peruskorjaukseen tarkoitetun korkotukilainan saamiseen, jolloin myös 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

Yliopistonkatu 5, 7. krs.

00100 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

http://www.kovary.fi

KOVA