Korkotukilainamallin uudistaminen

HE 248/2022 vp
Ympäristövaliokunta 24.1.2023

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

- *Korjauksiin varautuminen*
- *Palvelullistuminen*
- *Autopaikkojen vakuudet*

- *Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä*

- *Lyhennysohjelman takapainotteisuuden vähentäminen*
- *Pankkien hupeneva kiinnostus*
- *Rakenteelliset muutokset: toimiva eri talousympäristöissä ilman säädösmuutoksia*

Jotain hyvää, jotain huonoa, paljon jää tekemättä

→ Korkotukilainamalli tarvitsee perusteellisemman uudistuksen, jota pohjustettava selvityksellä mallin ongelmakohdista

Korjauksiin varautumisen salliminen perusteltua ja erittäin tarpeellista

- SOA pitää korjauksiin varautumisen sallimista erittäin perusteltuna ja tarpeellisena
- Edesauttaa hyvää kiinteistönpitoa: laajojen perusparannusten välillä tehtävät (energiatehokkuus)remontit
- Turvaa valtion tukeman asuntokannan ylläpitoedellytyksiä tilanteessa, jossa valtion tukia ei enää saatavilla

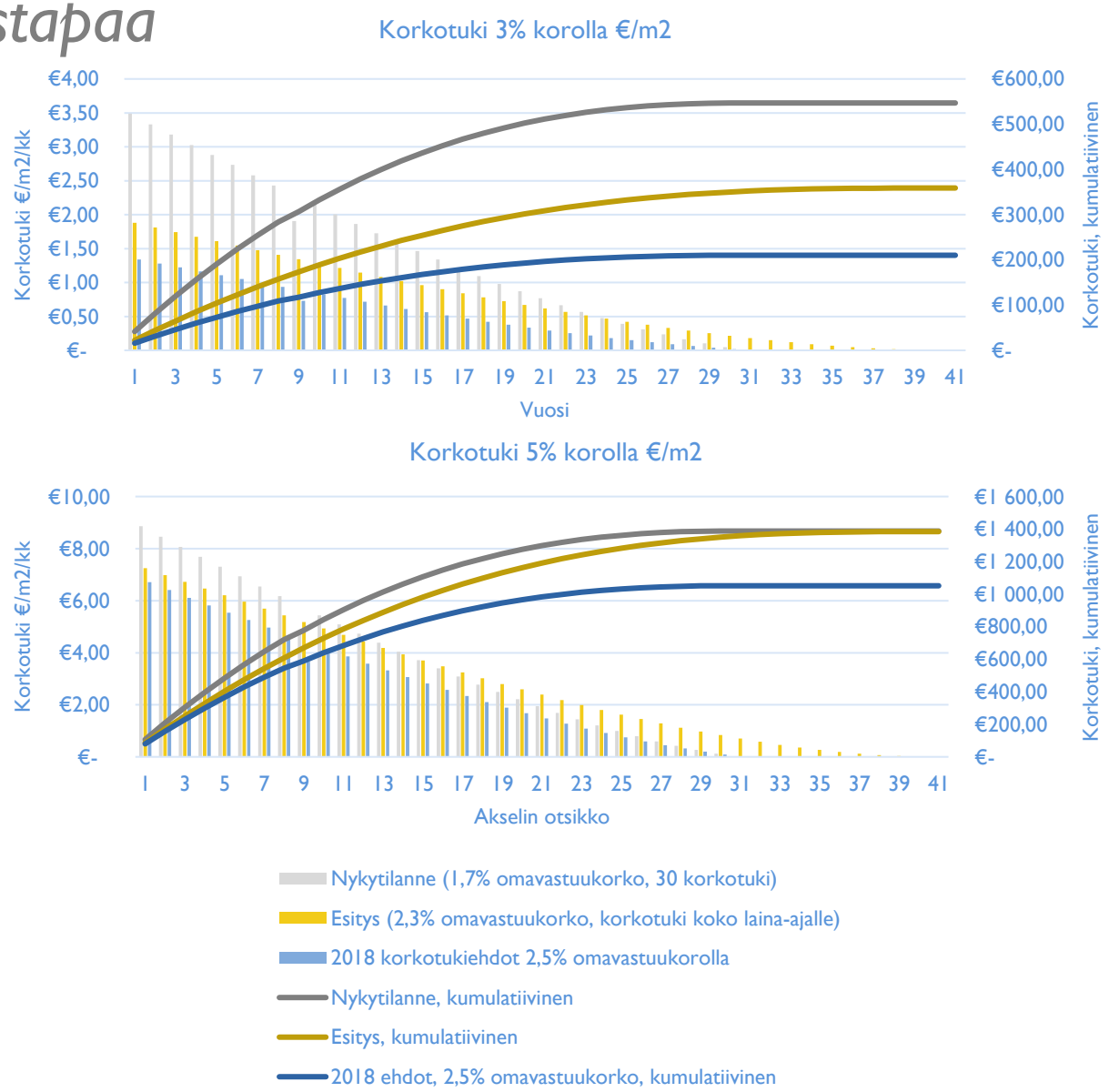
Valtion asuntorahasto ehtyy

- *Kroonisesti alijäämäinen, menot kasvavat tulot ehtyvät*
- *Vuoden 2021 tilinpäätösluvuilla rahasto ehtyisi alle 40 vuodessa → nopeammin kuin nyt nostettavat korkotukilainat maksettu takaisin.*
- *Korkojen nousu kiihdyttää ehtymistä entisestään*
- *Varautuminen, jotta yleishyödyllinen asuntotoiminta voi jatkua vaikkei valtion tukia olisi tarjolla:*
  - *Riittävästi vapaata vakuusarvoa markkinaehtoista perusparannuslainoitusta varten*
  - *Perusparannusten omarahoitusosuuden kerryttäminen ennakolta → korjauksiin varautumisen salliminen*

Tuki heikkenee suhteessa nykytilanteeseen – laskuoletuksista riippuen

SOA paheksuu harhaanjohtavaa esitystapaa

- Uusi ”pysyvä” 2,3% omavastuukorko on heikennys suhteessa nykyhetken 1,7% omavastuukorkoon – ja tuskin sen pysyvämpi kuin aiemmatkaan omavastuukorot
- 3% korolla laskettuna esitetyt muutokset lisäävät tukea vain suhteessa teoreettiseen 2,5% ”pysyvään” omavastuukorkoon.
- 5% korolla laskettuna tuki pysynee jotakuinkin samana tai paranee hieman nykytilanteeseen verrattuna.
- Lausuntokierroksella esitettiin 1,7% omavastuukorkoa, mutta 2,3%:iin päädyttiin kompensoimaan tukiajan pidentämistä. Nämä ovat yhtämittaisia toimia vasta 5% korkotasolla laskettuna.
- 5% korolla valtion asuntorahasto ehtyy ripeästi.



Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä lisää byrokratiataakkaa mutta hyödyt jäävät pieniksi

- SOA tiedostaa, että muutos tehtiin perustuslakivaliokunnan velvoittamana
- SOA kiittää ympäristöministeriötä siitä, että esitetty tapa on sovitettavissa yhteen yleishyödyllisen asunnonvuokraustoiminnan arjen kanssa → vähimmän haitan tapa.
- Silti haastava opiskelija-asumisessa, missä asukkaat vaihtuvat tiuhaan
- SOA yhtyy tulkintaan, että asukasvalinta tulisi rinnastaa tosiasialliseen hallintotoimintaan
- Lisää järjestelmään liittyvää byrokratiaa ja rajoituksia, mutta vastapainoksi ei esitetä hallinnollisia kevennyksiä ja lisätuki kyseenalaista → Toteuttaako asuntopoliittisen kehittämisohjelman linjauksia?

”Pitkästä korkotukimallista käynnistetään lainsäädäntöhanke, jossa mallia kehitetään pyrkien tuen ja rajoitusten nykyistä parempaan tasapainoon sekä kasvavaan peruskorjaustarpeeseen vastaamiseen”

”Lisätään tukea ja tarkastellaan tukien ja niihin liittyvien rajoitusten suhdetta ja tasapainoa.”

-Valtioneuvoston selonteko asuntopoliittiseksi kehittämisohjelmaksi

Asumisen palvelullistuminen

- Asumisen palvelullistumisella tarkoitetaan uudenlaisia asumiseen kytkeytyviä palveluita (esim. yhteiskäyttöautot). Näiden toteuttamisessa ollut haasteita omakustannusvuokraan sisällytettävissä kuluissa.
- Lakiesityksessä nähdään, ettei palvelullistumisen huomioiminen edellytä lakimuutosta, vaan toteutettavissa alemman tasoisella sääntelyllä.
- Palvelullistumista ei tule tulkita suppeasti; kyse juuri siitä että asumiseen normaalisti liitettävien palveluiden paletti laajenee ja muuttuu.
  → Suppea tulkinta estäisi näitä ARA-kannassa.

”Uudistuksessa otetaan huomioon asumisen palvelullistuminen ja uudet asumisen ratkaisut.”

-Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelma

Kiitos!

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
Twitter: @lehtoruusu