



## Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen

23.2.2017, YM007:00/2017 ja YM1/600/2017

(Sivun 4 tekstiä korjattu uuden 10 vuoden korkotukimallin lyhennysohjelman osalta 23.2.2017 klo 16.21.)

Valtio tukee kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa pitkällä 40 vuoden mittaisilla korkotukilainoilla. Korkotukilainat sisältävät aina myös valtion takauksen.

Hallitusohjelman mukaan hallitus toimeenpanee laajan ohjelman asuntorakentamisen lisäämiseksi. Tavoitteena on muun muassa vahvistaa talouden kasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa ja edistää pitkäjänteistä ja taloudellisesti järkevää kiinteistökannan ylläpitoa. Hallitusohjelman mukaan asuntorakentamisen tulisi vastata nykyistä paremmin kysyntään ottamalla huomioon olemassa olevat ja tulevat tarpeet kuten muuttoliike, väestön ikääntyminen, yksinasuvien määrän lisääntyminen, kuntien elinkeinostrategiat ja ilmasto- ja elinkeinopolitiikan näkökohdat. Hallitusohjelman uudistukset koskevat markkinaehtoista ja tuettua asuntotuotantoa.

Hyväksyessään lain vuokra-asuntojen rakentamiseen tarkoitettu uudesta 10 vuoden korkotukimallista eduskunta liitti hallituksen esitykseen antamaansa vastaukseen (HE 76/2016 vp, EV 81/2016 vp) seuraavan lausuman: ”Eduskunta edellyttää, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi.”

### Korkotukijärjestelmän tavoitteet ja nykytila

Jos kunta, muu julkisyhteisö tai yleishyödyllinen asuntoyhteisö haluaa rakentaa, hankkia tai perusparantaa sosiaalisia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja, tätä tarkoitusta varten otettu laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) säädetyin edellytyksin. Korkotukilainan saajana voi vuokra-asuntojen osalta olla tietyin edellytyksin myös yksityinen kiinteistöosakeyhtiö. Valtio maksaa tällaisille lainoille korkotukea valtion asuntorahaston varoista, ja niille myönnetään myös valtion täytetäkaus. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi laissa säädettyjen edellytysten mukaisesti. Korkotuen maksaa Valtiokonttori.

Korkotukilainoitus on korvannut aravalainat, joita myönnettiin aiemmin samaan tarkoitukseen aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden lakien perusteella. Aravalainoilla rahoitettu asunto- ja lainakanta on kuitenkin yhä suurelta osin olemassa. Korkotukilainoilla rahoitetaan tavallisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen ohella myös erityistä tukea tarvitseville ryhmille, kuten huonokuntoisille ja muistisairaille ikääntyneille, vammaisille henkilöille, päihde- ja mielenterveyskuntoutujille, opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Niille myönnetään korkotukilainan lisäksi erityisryhmien investointiavustusta siten kuin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004) tarkemmin säädetään.

Korkotukijärjestelmän tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille kotitalouksille sekä reaalisesti vakaa asumismenojen kehitys. Tukijärjestelmän tulee olla tarkoituksenmukainen keino tämän tavoitteen saavuttamiseksi ja edistää samalla rakennuksen elinkaaren mu-



kaista hyvää kiinteistönpitoa. Lisäksi tukijärjestelmältä edellytetään, että tuki kohdentuu oikein ja järjestelmä on kustannustehokas eli tavoiteltu hyöty saadaan mahdollisimman pienellä taloudellisella panostuksella. Tukijärjestelmän tulee myös olla vuokra- tai asumisoikeustalojen rakennuttajia houkutteleva ja sen tulee antaa niille sellaista lisäarvoa, että ne haluavat tuottaa korkotukilainoitettuja asuntoja, joko kokonaan ilman markkinalähtöisiä tavoitteita tai vapaarahoitteisen asuntotuotantonsa ohella. Korkotukilainoihin liittyvän valtion tuen ja järjestelmään liittyvien rajoitusten ja hallinnollisen taakan tulee olla tasapainossa keskenään eikä järjestelmästä saa aiheutua ristiriitaisia tai vaikeasti yhteen sovitettavia vaatimuksia muuhun lainsäädäntöön, esimerkiksi verotukseen liittyen. Tukijärjestelmän on myös oltava yhteensopiva EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten kanssa, ja järjestelmän kilpailua vääristävien vaikutusten tulee olla mahdollisimman vähäiset.

Korkotukilainoitettuihin vuokra-asuntoihin liittyvät kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa pääsääntöisesti 40 vuotta korkotukilainan hyväksymisestä lukien. Asumisoikeusasuntojen osalta rajoituksilla ei ole ajallista takarajaa, ne ovat siis ”ikuisia”. Vuokra-asuntoja koskevan asukasvalinnan tavoitteena on, että asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueisiin. Asukasvalintaperusteina ovat hakijaruokakuntien asunnontarve, tulot ja varallisuus. Asumisoikeusasunnoissa valintaperusteena on vain hakijaruokakuntien varallisuus; varallisuusrajaa ei kuitenkaan sovelleta yli 55-vuotiaisiin hakijoihin. Vuokranmäärityksen tavoitteena on, että asunnoista perittävät omakustannusperusteiset vuokrat ovat matalampia kuin vastaavista vapaarahoitteisista asunnoista perittävät vuokrat ja että vuokrankehitys on tasaista. Myös asumisoikeusasunnoista perittävä käyttövastike määritetään omakustannusperiaatteella, ja sen tulee alittaa paikkakunnan käyttöarvoltaan vastaavien vuokra-asuntojen vuokra. Valtion tuen avulla asuntojen vuokra- tai käyttövastiketaso on tarkoitus saattaa kohtuulliseksi pieni- ja keskituloisten ruokakuntien tulotasoon nähden. Toisaalta myös tuleviin perusparannus- ja muihin korjaustoimenpiteisiin tulisi varautua pitkäjänteisesti siten, että asuntoja voidaan korjata oikea-aikaisesti ja korjauskustannusten rasitus jakautuisi oikeudenmukaisesti asukkaiden kesken rakennuksen ja asuntojen kulumista vastaavasti. Samalla korkotukilainojen lyhennysohjelman tulisi olla sellainen, ettei se johda kohtuuttoman korkeisiin alkuvuokriin mutta rakentamislainan pääoma lyhenee korkotukilaina-aikana riittävästi, jotta perusparannusten rahoittaminen onnistuisi ongelmitta.

Korkotukijärjestelmää edeltäneillä aravalainoilla on pääsääntöisesti samat tavoitteet kuin korkotukilainoilla. Aravalainoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasunnot ovat lähtökohtaisesti samanlaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia kuin korkotukilainoitettujen asunnot.

Tarkemmat säännökset korkotukilainoja koskevista laina- ja tukiehdoista ovat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (666/2001, jäljempänä korkotukiasetus). Asetuksessa säädetään muun muassa korkotukilainojen lainoitusosuudesta, lainanlyhennyksistä, lainansaajan maksettavaksi jäävästä omavastuuosuudesta korkotukilainan korosta sekä korkotuen määrästä omavastuuosuuden ylittävältä osalta. Korkotukikohteiden lainoitusosuudet ovat korkeita, vuokra-asuntojen osalta pääsääntöisesti 90–95 prosenttia ja asumisoikeusasuntojen osalta 85 prosenttia kohteen hankinta-arvosta. Korkotukea maksetaan tietty prosenttiosuus omavastuukoron ylittävästä määrästä, ja tämä prosenttiosuus laskee asteittain nolnaan 23 vuoden kuluessa.



## Nykytilan arviointi ja kehittämistarpeet

Valtion tukemia tavallisia vuokra-asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin noin 1 700 asuntoa vuodessa. Puolet asunnoista on rakennettu Helsingin seudulle, muiden suurimpien kasvukeskuskuntien osuus on ollut 30 prosenttia. Valtion tukemien asuntojen osuus koko vuokra-asuntotuotannosta on ollut noin kuusi prosenttia. Muut kuin kuntayhtiöt eivät ole olleet suuressa määrin kiinnostuneita rakennuttamaan näitä asuntoja; yksityiset toimijat kokevat korkotukilainojen ehdot liian rajoittaviksi. Sen sijaan erityisryhmille tarkoitettuja, korkotukilainoilla ja investointiavustuksilla rahoitettuja vuokra-asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana 2 000–3 000 asuntoa vuodessa. Erityisryhmäasuntoja on rakennettu muuallekin kuin suuremmille kasvukeskusalueille, ja niitä ovat rakennuttaneet kuntayhtiöiden ohella merkittävästi myös yritykset ja kolmannen sektorin toimijat. Myös korkotukilainoitettujen asumisoikeusasuntojen rakentaminen on ollut viime vuosina vilkasta, esimerkiksi vuonna 2016 niitä tuotettiin noin 1 200 asuntoa. Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja voidaan rakentaa vain kasvukeskusalueiden suurimpiin tai kasvaviin kaupunkeihin ja lisäksi sellaisiin yksittäisiin suuriin ja kasvaviin kaupunkeihin, joissa se on asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Vaparaahoitteisia asumisoikeusasuntoja ei ole juurikaan rakennettu. Noin 85 prosenttia korkotukilainoituksesta on viime vuosina tullut Kuntarahoitus Oyj:ltä.

Hallitusohjelman ja eduskunnan lausuman mukaisesti 40 vuoden korkotukimallia tulee kehittää niin, että siihen liittyvät laina- ja tukiehdot saadaan toimijoita kannustaviksi ja mallilla rahoitettavien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrä kasvaa nykyisestä. Kasvukeskuksissa on suuri tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille. Myös asumisoikeusasuntoja tarvitaan kolmanneksi hallintamuodoksi vuokra- ja omistusasuntojen rinnalle. Korkea vuokrataso ja omistusasuntojen voimakas hinnannousu vaikeuttavat erityisesti kasvukeskuksiin työn perässä muuttavien ihmisten ja etenkin niin sanottujen avaintyöntekijöiden ja palvelusektorin työntekijöiden asemaa asuntomarkkinoilla. Valtion tukemiin vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin liittyvät kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset varmistavat asuntojen pysymisen vuokra- tai asumisoikeuskäytössä ja vuokrien tai käyttövastikkeiden säilymisen kohtuullisella tasolla. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto vaikuttaa myös välillisesti hilliten vuokrien kehitystä kasvuseutujen asuntomarkkinoilla. Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja ei kuitenkaan ole rakennettu kasvukeskuksissa viime vuosina riittävästi niiden tarpeeseen nähden. Työvoiman saataavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyn turvaamiseksi suurimpiin kasvukeskuksiin ja varsinkin Helsingin seudulle olisi rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja sekä asumisoikeusasuntoja. Lisäksi tukijärjestelmää kehitettäessä on otettava huomioon edellä kuvatut tukijärjestelmän tavoitteet, vaikeasta valtiontaloudellisesta tilanteesta aiheutuvat rajoitteet sekä EU-oikeuden valtioneuvoston päätöksistä johtuvat vaatimukset.

Seuraavassa on kuvattu suuntaviivoja pitkän korkotukimallin kehittämiseksi edellä mainitut näkökohdat huomioon ottaen. Suuntaviivoihin ei ole otettu mukaan ehdotuksia, jotka koskevat korkotukilainoitettujen asuntojen vuokrien tai käyttövastikkeiden määrittämistä, asukasvalintaa tai rakennuttajayhteisöjen toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysvaatimuksia. Niitä koskevia säännöksiä on äskettäin muutettu ja ennen uusiin kehittämistoimenpiteisiin ryhtymistä on syytä seurata jo tehtyjen muutosten vaikutuksia ja toimivuutta.

Suuntaviivoista saadun palautteen perusteella ympäristöministeriössä ryhdytään valmistelemaan varsinaisia laki- ja asetusmuutosehdotuksia korkotukimallin kehittämiseksi.



## Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma

Korkotukilainojen ja vielä olemassa olevien aravalainojen kiinteäehtoiset lainanlyhennysohjelmat on suunniteltu erilaiseen korko- ja inflaatiokehitykseen kuin Suomessa ja EU-alueella tällä hetkellä ja näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa vallitsevat. Aiemmin inflaatio hävitti ajan kuluessa merkittävän osan rakentamislainan pääomasta, mutta nykyisin inflaation vaikutus lainapääomaan on huomattavasti vähäisempi. Kun asunnoissa tulevat ajankohtaisiksi ensimmäiset perusparannus- ja muut suuremmat korjaustoimenpiteet, merkittävä osa rakentamislainasta voi olla edelleen maksamatta. Tämä vaikeuttaa korjaustoimenpiteiden rahoittamista. Tuleviin perusparannuskustannuksiin voidaan josain määrin varautua etukäteen keräämällä sitä varten varoja asukkaiden vuokrissa. Tämä johtaa kuitenkin käytännössä siihen, että talojen asukkaat maksavat vuokrissaan ikään kuin kahta lainaa yhtä aikaa, sekä rakentamislainaa että peruskorjauslainaa. Toisaalta tuleviin korjauksiin varautumisen voidaan katsoa olevan talon nykyisten asukkaiden maksamaa kompensatiota asuntojen kulumisesta.

Korkotukilainojen lyhennysohjelmaa muutettiin nykyistä etupainotteisemmiksi tammikuussa 2016. Muutoksesta huolimatta lyhennysohjelma on edelleen huomattavan takapainotteinen, ja muutos koski vain uusia korkotukilainoja (korkotukiasetuksen 9 §). Uudessa 10 vuoden korkotukimallissa on käytössä huomattavasti etupainoisempi lyhennysohjelma. Sellaisen soveltaminen myös pitkässä korkotukimallissa olisi kuitenkin ongelmallista, koska silloin yksittäisen kohteen vuokra muodostuisi ensimmäisinä vuosina huomattavan korkeaksi sekä lyhennysten että koronmaksun painottuessa kohteen alkuvuosiin.

Hallitus teki budjettineuvottelujen yhteydessä 1.9.2016 päätöksen työllisyyttä lisäävistä toimista. Päätöksen mukaan ympäristöministeriössä aloitetaan säädösvalmistelu pitkien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttamiseksi merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi. Tällä tavoin pyritään esimerkiksi parantamaan talonomistajien edellytyksiä saada lisärahoitusta markkinoilta talojen tullessa peruskorjausikäen. Toisaalta on huomattava, että mitä enemmän lyhennysohjelman etupainotteisuutta lisätään, sitä korkeammaksi muodostuvat asuntojen kohdekohtaiset, laskennalliset alkuvuokrat. Vuokrien tasaus kuitenkin käytännössä liudentaa tätä vaikutusta.

Kehittämissuhteita:

- Korkotukilainojen kiinteäehtoisista lyhennysohjelmaa muutettaisiin merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi sekä vuokra- että asumisoikeusasuntojen osalta ja jaksotettaisiin lyhennykset rakennuksen elinkaaren mukaisesti siten, että ne ovat oikeassa suhteessa rakennuksen tuleviin korjauksiin. Uusi lyhennysohjelma asettuisi nykyisen lyhennysohjelman ja uudessa 10 vuoden korkotukimallissa käytössä olevan lyhennysohjelman välimaastoon.
- Lainanlyhennysten määrää säädeltäisiin kumulatiivisesti: jos yhdellä viisivuotiskaudella korkotukilainaa lyhennetään edellytettyä enemmän, toisella viisivuotiskaudella sitä voidaan lyhentää edellytettyä vähemmän. Kukin lainansaaja voisi nykyistä vapaammin itse päättää, missä määrin ja milloin se tekee tällaisia lisälyhennyksiä. Tällä tavoin muutos sopisi kaikille lainansaajille ja erilaisiin markkinatilanteisiin ja korkotasoihin. Lisälyhennykset eivät kuitenkaan saisi vaikuttaa vuokria tai käyttövastikkeita nostavasti.
- Edellä kuvattu muutos toteutettaisiin pysyvästi ja se ulotettaisiin koskemaan uusien korkotukilainojen ohella myös ennen säädös muutosta hyväksytyjä korkotuki- ja aravalainoja. Nykyiset lainansaajat voisivat siis halutessaan tehdä lisälyhennyksiä olemassa oleviin lainoihinsa.



## Uusi indeksidonnainen korkotukilaina

Korkotukilainat voivat olla joko kiinteälyhenteisiä tai kokonaispääomamenoon perustuvia. Viimeksi mainittua lainamuotoa ei kuitenkaan ole käytetty. Keskeisenä syynä kiinnostuksen puutteelle lienevät aiemmin myönnetyt, vuosimaksujärjestelmään perustuvat aravalainat. Niissä lainan takaisinmaksu on perustunut koron ja lainanlyhennyksen sisältävään vuosimaksuun, ja korko on pääsääntöisesti ollut kuluttajahintaindeksin muutos lisättynä lainatyyppistä riippuvalla lisäprosenttiosuudella. Käytännössä vuosimaksulainojen korkotaso on ollut huomattavan korkea, ja siksi vuosimaksu on monesti kulunut koronmaksuun eikä lainapääoma ole lyhentynyt juuri lainkaan.

Voisi kuitenkin olla perusteltua, että kiinteälyhenteisen korkotukilainan ohella lainansaajat voisivat halutessaan valita myös indeksidonnaisen, annuiteettilainan kaltaisen korkotukilainamuodon, jossa lainamaksu sisältäisi sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen. Tällainen lainamuoto johtaisi tasaisempaan vuokrankehitykseen ja nopeammin lyhenevään lainapääomaan kuin kiinteälyhenteinen korkotukilaina. Se sopisi hyvin myös yleishyödyllisiksi nimeämättömille korkotukilainansaajille, joilla on vain yksittäisiä asuntokohteita ja jotka ei pysty tasaamaan koronvaihteluista johtuvia kustannusvaihteluita muiden omistamiensa valtion tukemien vuokratulojen kanssa. Kun indeksidonnaisen korkotukilainan korko määräytyisi markkinaperusteisesti kuten nykyisessä korkotukijärjestelmässä, lainan takaisinmaksussa ei syntyisi samanlaisia ongelmia kuin vuosimaksumuotoisissa aravalainoissa.

Kehittämisehdotuksia:

- Korkotukilainat voisivat jatkossa olla joko kiinteälyhenteisiä tai indeksidonnaisia. Kiinteälyhenteinen korkotukilaina vastaisi nykyisin käytössä olevia korkotukilainoja. Indeksidonnainen korkotukilaina olisi indeksoitu annuiteettilaina, jonka vuosittainen lainamaksu sisältäisi sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen. Korolle maksettaisiin korkotukea omavastuukoron ylittävältä osalta samalla perusteella kuin kiinteälyhenteisessä vaihtoehdossa. Vuosittaisen lainamaksun ylittävä osuus olisi aina automaattisesti korkotukea. Indeksiksi voisi olla kuluttajahintaindeksi tai jokin sovittu prosentti. Korkotukilaina-aika olisi molemmissa vaihtoehdoissa lähtökohtaisesti enimmillään 40 vuotta, mutta indeksidonnaisissa lainoissa se voisi olla selvästi lyhyempikin (ks. sivu 9, jossa esimerkkilaskelmat näillä kahdella eri lainamuodolla).

## Yksi korkotukilaina rakentamiseen ja perusparantamiseen

Nykyisessä korkotukijärjestelmässä on omat korkotukilainamuotonsa asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. Näiden lainamuotojen myöntämisedellytykset sekä laina- ja tukiehdot poikkeavat toisistaan jonkin verran. Toimijoiden kannalta voisi olla selkeämpää, jos käytössä olisi vain yksi lainamuoto riippumatta siitä, onko lainan kohteena asuntojen rakentaminen, perusparantaminen vai hankinta.

Erityisen selvästi edellä todettu näkyy silloin, kun korkotukilainalla rahoitettu vuokra- tai asumisoikeustalo tulee peruskorjausikänsä ja sille myönnettävä perusparannuslaina muodostaa rakentamislainasta erillisen perusparannuskorkotukilainansa, jolla on omat laina- ja tukiehtonsa, lyhennysohjelmansa ja laina-aikansa. Pääomamenojen ja vuokrien tai käyttövastikkeiden hallittavuuden kannalta voisi olla perustellumpaa, että talon perusparannuksen yhdessä hyväksyttävä uusi korkotukilaina voisi lainansaajan halutessa kattaa sekä jäljellä olevan rakentamislainan että uuden perusparannuslainan.



#### Kehittämisehdotuksia:

- Jatkossa eri käyttötarkoituksiin olisi vain yksi korkotukilainamuoto, joka soveltuisi sekä asuntojen rakentamiseen, hankintaan että perusparantamiseen.
- Perusparannusvaiheessa hyväksyttävä uusi korkotukilaina voisi lainansaajan niin halutessa kattaa sekä jäljellä olevan rakentamislainan että uuden perusparannuslainan. Uudessa lainassa olisi riittävän pitkä takaisinmaksuaika ja valtiontakauksen lisäksi mahdollisesti myös korkotukea siinä määrin, että asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina. Uuden yhteisen korkotukilainan hyväksyminen edellyttäisi kuitenkin sitä, että lainan kohteena olevan kiinteistön vakuudet ovat riittävät ja järjestely voidaan toteuttaa heikentämättä valtion tai muiden vakuudenhaltijoiden asemaa nykyisestä. Mahdollisuuksien mukaan myös vanhoja aravalainoja voitaisiin konvertoida nykyiseen korkotukijärjestelmään edellä mainittujen edellytysten täytyessä.

#### Lievemmät edellytykset asuntojen hankintaan

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä rakentamisen ja perusparantamisen ohella myös vuokratalon tai vuokra-asunnon hankintaan. Tälle on kuitenkin asetettu huomattavan korkeat edellytykset (korkotukilain 9 §): Hankintakorkotukilainan hyväksyminen edellyttää tavallisten vuokra-asuntojen osalta, että vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen ja että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen. Nämä vaatimukset tarkoittavat käytännössä sitä, että hankintalainoja ei voida myöntää kasvukeskuseuduille, koska niille on periaatteessa aina perusteltua rakentaa uusia asuntoja. Kuntayhtiöiden osalta riittää kuitenkin vain toisen kriteerin täytyminen, eli että asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin uuden asunnon rakentaminen. Jos kyseessä on erityisryhmille tarkoitettu vuokratalon tai -asunnon hankkiminen, hankintalainan hyväksymiselle asetetut edellytykset ovat merkittävästi lievemmit: Yksittäisten asuntojen hankinnalle ei aseteta mitään edellä kuvattuja vaatimuksia, ja vuokratalon osalta ainoa vaatimus on, että talon asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan erityisryhmien käyttöön ARAn hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Lisäksi edellytetään, että lainansaajana on kunta, kunnan yhtiö tai sellainen yksityinen lainansaaja, jonka toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

Hankintakorkotukilainojen hyväksymiselle asetettujen tiukkojen edellytysten tarpeellisuus voidaan kyseenalaistaa monesta syystä: Tavallisten vuokratalojen ja -asuntojen hankkiminen olemassa olevasta asuntokannasta voi olla perusteltua kasvukeskuksissakin. Ei myöskään liene perusteita sille, miksi kuntayhtiöille voitaisiin myöntää korkotukilainoja lievemmin perusteita kuin yksityisille toimijoille. Kokonaisen erityisryhmille tarkoitettujen vuokratalojen hankkimiselle asetettu vaatimus saattaa olla segregaaation kannalta ongelmallinen: yli 30 prosentin osuus talon asunnoista erityisryhmien käytössä on jo huomattavan korkea.

#### Kehittämisehdotuksia:

- Tavallisia vuokrataloja ja -asuntoja koskevia hankintakorkotukilainoja voitaisiin hyväksyä myös kasvukeskusalueilla ja samoin ehdoin kunnille ja yksityisille toimijoille.
- Erityisryhmäasuntojen osalta muutettaisiin nykyäänöstä siten, että hankintalainan kohteena olevassa vuokratalossa voisi olla erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja myös alle 30 prosenttia.





## Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot

Elokuussa 2016 voimaan tullessa uudessa 10 vuoden korkotukimallissa laina- ja tukiehdot ovat huomattavan edulliset verrattuna 40 vuoden korkotukimallin pysyviin ehtoihin. Vaikka asuntojen käyttöä ja luovutusta koskeva rajoitusaika on lyhyessä korkotukimallissa huomattavasti pitkää korkotukimallia lyhyempi, siinä sovellettava lainansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta on pienempi ja omistajan omarahoitusosuudelle laskettava enimmäiskorko sekä omistajalle tuloutettava enimmäistuotto suurempia kuin pitkässä mallissa. Lisäksi lyhyessä korkotukimallissa korkotukea maksetaan koko rajoitusaika, kun pitkässä mallissa korkotuen maksaminen päättyy 23 vuoden kuluttua (korkotukiasetuksen 8 §). Valtion tuen ja asuntoja käyttöä koskevien rajoitusten suhde ei siis ole pitkässä korkotukimallissa kohdallaan verrattuna lyhyeen korkotukimalliin.

Epäkohtaa on jo osittain korjattu syyskuussa 2016, kun korkotukiasetusta muutettiin väliaikaisesti siten, että uusien korkotukilainojen omavastuukorko alennettiin vuokra-asuntojen osalta 3,4 prosentista 1,7 prosenttiin lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi viimeistään 31.12.2019 (korkotukiasetuksen 8 a §). Omavastuukorko palaa kuitenkin lähtökohtaisesti ennalleen vuoden 2020 alussa, eikä muutos koske asumisoikeustaloja, joiden osalta omavastuukorko on edelleen 3,5 prosenttia. Korkotukilainojen ehtoja muutettaessa on muistettava, että mitä matalampi omavastuukorko on ja mitä pidempään lainalle maksetaan korkotukea, sitä suurempi on valtion kantama korkoriski.

Kehittämisehdotuksia:

- Korkotukilainojen omavastuukorkoa alennettaisiin pysyvästi sekä vuokra- että asumisoikeusasuntojen osalta. Muutos koskisi vain uusia korkotukilainoja, ja pysyvä omavastuukoron taso olisi matalampi kuin 3,4 prosenttia mutta korkeampi kuin vuokra-asuntojen osalta tällä hetkellä sovellettava 1,7 prosenttia. Tätä 1,7 prosenttia sovellettaisiin kuitenkin vuokra-asuntojen osalta vuoden 2019 loppuun saakka.
- Korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin uusissa korkotukilainoissa nykyisestä 23 vuodesta. Korkotukea ei kuitenkaan jatkossakaan maksettaisi koko 40 vuoden enimmäiskorkotukilainajalalta, ja maksettavan korkotuen määrä alenisi asteittain kuten nykyisessäkin korkotukijärjestelmässä.

## Asuntojen korjaamisen tukeminen

Lainan hyväksyminen korkotukilainaksi edellyttää, että asuntokohteen sijaintikunta antaa ARALLE puoltavan lausunnon korkotukilainan hyväksymisestä. Tätä puoltomenettelyä voidaan pitää perusparannuslainojen osalta tarpeettomana, koska lainoituksen kohteena olevat talot ovat joka tapauksessa perusparantamisen tarpeessa. Asumisoikeustalojen korjaaminen on kokonaan perusparannuskorkotukilainojen varassa, koska taloille on vaikeaa saada vapaarahoitteista lainaa asuntoja koskevien ikuisen käyttö- ja luovutusrajoitusten vuoksi. Jos asumisoikeusasukkaat maksaisivat asumisoikeusmaksun lisäksi tietynsuuruisen peruskorjausmaksun, asumisoikeustalojen perusparantamisen rahoittaminen voisi helpottua merkittävästi nykyisestä.

Kehittämisehdotuksia:

- Perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle säädetty vaatimus kohteen sijaintikunnan antamasta puoltavasta lausunnosta poistettaisiin. Asuntojen uudisrakentamisen ja hankinnan osalta tämä vaatimus säilyisi.



- Asumisoikeusasukas maksaisi jatkossa tietyn peruskorjausmaksun (asumisoikeusmaksun lisän), jonka saisi takaisin muuttaessaan asunnosta pois. Peruskorjausmaksu vähentäisi tarvetta kerätä asuntojen korjauksiin tarkoitettuja varoja asukkailta perityissä käyttövastikkeissa.

## Asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen

Jos korkotuki- tai aravalainoitettuja vuokra-asuntoja halutaan muuttaa muuhun kuin asuinkäyttöön, asuntojen sijaintikunta voi erityisestä syystä myöntää siihen luvan, jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä. Asia on kuitenkin saatettava ARAn tietoon, joka päättää, onko korkotuen maksaminen lakautettava tai aravalaina maksettava takaisin (korkotukilain 12 § ja aravarajoituslain, 1190/1993, 5 §). Kunnilla on paras tieto alueensa asuntomarkkinatilanteesta, ja siten ne pystyvät luotettavasti arvioimaan, onko käyttötarkoituksen muuttamiselle perusteita. Toisaalta menettely on sikäli monimutkainen, että toimenpiteen kannalta olennainen tieto eli valtion tuen takaisinperintä päätetään erikseen ARAssa. Menettely on myös erilainen kuin muista korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen, mistä päättää ARA yksin (korkotukilain 18 § ja aravarajoituslain 16 §).

Jos merkittävä osa valtion tukeman asumisoikeustalon asunnoista on vajaakäytössä, toimiva ratkaisu voisi olla talon muuttaminen valtion tukemaksi vuokrataloksi. Muut vaihtoehdot ovat talon muuttaminen joko vapaarahoitteiseksi vuokrataloksi tai asunto-osakeyhtiöksi. Jos talo muutettaisiin valtion tukemaksi vuokrataloksi, asunnot säilyisivät käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisina eikä korkotuki- tai aravalainaa tarvitsisi maksaa takaisin.

Kehittämisehdotuksia:

- ARA antaisi luvan korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen kunnan sijasta. Sen tulisi kuitenkin kuulla kuntaa ennen päätöksen tekemistä.
- Vajaakäytössä oleva asumisoikeustalo voitaisiin muuttaa valtion tukemaksi vuokrataloksi.

## Asuntojen luovutus ja luovutushinta

Korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja voidaan rajoitusajan kestäessä luovuttaa vain laissa säädettyille luovutuksensaajille, ja luovutushinta on säännelty siten, ettei myyjä voi saada kaupasta varsinaista voittoa (korkotukilain 14–15 § ja aravarajoituslain 8–11 §). Nämä säännökset ovat huomattavan vanhat, peräisin 1990-luvun alusta, ja niihin liittyy useita ongelmia: Säännökset on kirjoitettu lähinnä yksittäisen vuokratalon luovuttamista silmälläpitäen ja ne soveltuvat huonosti esimerkiksi laajojen yhtiöjärjestelyjen muodossa tapahtuviin asuntokauppoihin. Säännökset eivät tunnista erilaisia kauppa- ja yhtiöoikeudellisia luovutustapoja eivätkä siten vastaa tämän päivän yritystoiminnan tarpeisiin. Asuntojen luovutukselle ei ole asetettu erityisiä kriteerejä vaan on ainoastaan säädetty, että luovutuksensaajan on oltava ARAn hyväksymä ja vastattava asuntojen luovuttajaa eli oltava korkotukilain saajaksi kelpaava yhteisö. ARA ja ympäristöministeriö ovat parhaillaan teettämässä asiantuntijaselvitystä siitä, millä tavoin näitä säännöksiä tulisi kehittää. Selvitys valmistuu kesällä 2017, ja kehittämisehdotuksiin palataan sen jälkeen.





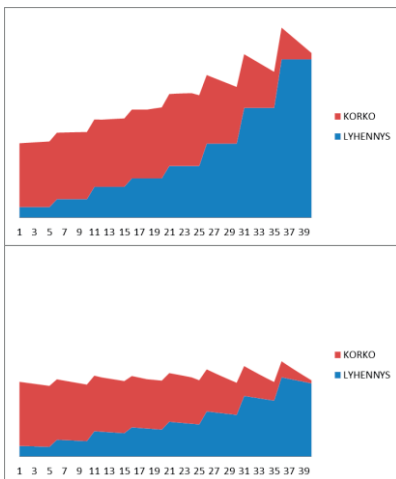
### Nykyinen kiinteälyhenteinen korkotukilaina

Lainanlyhennys: Lyhennykset perustuvat viisivuotiskausiin, jonka aikana tietty osuus alkuperäisestä lainasta on lyhennettävä. Ylimääräiset lyhennykset ovat mahdollisia, jos esim. matala korkotaso mahdollistaa sen nostamatta vuokratasoa.

Laina-aika: 40 vuotta.

Korkotuki: Korkotukea maksetaan omavastuukoron ylittävältä osalta tietty osuus 23 vuoden ajan.

Esimerkki: Hahmotelma nykyisen kiinteälyhenteisen korkotukilainan käyttäytymisestä nimellisyllä ja nykyarvoin (alla); korkotaso 4 % ja inflaatio 2 %.



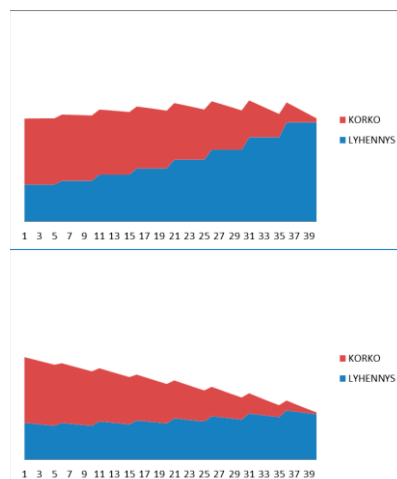
### Uusi kiinteälyhenteinen korkotukilaina

Lainanlyhennys: Lyhennykset perustuisivat viisivuotiskausiin. Lyhennystaulukko määritteli lähtökohtaisen lyhennysmäärän, joka olisi oltava kumulatiivisesti lyhennettynä kunkin jakson lopussa suhteessa alkuperäiseen lainaan. Ylimääräiset lyhennykset olisivat mahdollisia, jos esim. matala korkotaso mahdollistaisi sen vuokratasoa nostamatta.

Laina-aika: lähtökohtaisesti 40 vuotta.

Korkotuki: Korkotukea maksettaisiin omavastuukoron ylittävältä osalta samalla tavoin kuin nykyisin. Omavastuukorko olisi matalampi kuin 3,4 % ja korkotukea maksettaisiin kauemmin kuin 23 vuotta.

Esimerkki: Hahmotelma uuden kiinteälyhenteisen korkotukilainan käyttäytymisestä nimellisyllä ja nykyarvoin (alla); korkotaso 4 % ja inflaatio 2 %.



### Uusi indeksisidonnainen (indeksiannuiteettiin perustuva) korkotukilaina

Lainamaksu: Lainamaksu olisi prosenttiosuus alkuperäisestä korkotukilainasta. Lainamaksua tarkistettaisiin vuosittain sovitulla muuttuvalla tai kiinteällä prosentilla. Lainamaksu sisältäisi sekä koron että lyhennyksen.

Laina-aika: enintään 40 vuotta, lähtökohtaisesti laina voitaisiin lyhentää loppuun aikaisemminkin.

Korkotuki: Korkotukea maksettaisiin omavastuukoron ylittävältä osalta samalla tavoin kuin nykyisin. Omavastuukorko olisi matalampi kuin 3,4 % ja korkotukea maksettaisiin kauemmin kuin 23 vuotta. Lainamaksun määrän mahdollisesti ylittävä korko olisi aina korkotukea.

Esimerkki: Hahmotelma uuden indeksisidonnaisen korkotukilainan käyttäytymisestä nimellisyllä ja nykyarvoin (alla); korkotaso 4 % ja inflaatio 2 %.

