



Ympäristöministeriö
Hallitussihteeri Ville Koponen
Aleksanterinkatu 7
PL 35, 00023
VALTIONEUVOSTO
kirjaamo@ym.fi

Viite: Ympäristöministeriön tiedote 23.2.2017 "Kommentoi suuntaviivoja asuntorakentamisen pitkän korkotuen kehittämiseen"

KOMMENTTI ASUNTORAKENTAMISEN PITKÄN KORKOTUEN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVOIHIN KORKOSUOJAAMISEN NÄKÖKULMASTA

Korkotukilainojen tukiehtojen kehittämisehdotus sisältää omavastuukoron alentamisen nykyisestä 3,4 %:sta sekä korkotuen maksuajan pidentämisen nykyisestä 23 vuodesta. Nämä muutokset lisäisivät korkotuen suojaavuutta korkojen nousua vastaan nykyiseen malliin verrattuna.

Korkotukimallin kehitysehdotuksessa ei kuitenkaan oteta kantaa muihin mahdollisiin korkosuojiin. Vapaarahoitteisessa rakentamisessa velallisella ei ole rajoitteita käytetyn suojausinstrumentin tai suojausajan suhteen. Käytännössä missään muussa rahoitusmuodossa, eli esimerkiksi yritys- tai kuntatodistuksissa, syndikoiduissa lainoissa, joukkovelkakirjoissa tai kahden välisissä lainoissa ei rajata velallisen mahdollisuutta suojata korkoriskiä. Voi olla, että velallisella olisi tarve suojata korkokustannuksensa jollakin toisella tavalla tai pidempään ajanjaksoon kuin mitä korkotuki tarjoaa. Ymmärtääksemme nykyisessä mallissa korkeintaan 10 vuoden kiinteä korko on sallittu korkotukilainalla, vaikka lainan ensimmäisen kymmenen vuoden aikana korkotuki tarjoaa kohtuullisesti turvaa korkojen nousua vastaan. On mahdollista, että tuleva markkinakehitys mahdollistaisi vielä nykyisiäkin alhaisempien korkotasojen lukitsemisen esimerkiksi koko laina-ajalle. Korkoriskin suojaamista ei tulisi rajoittaa ajallisesti, erityisesti kun otetaan huomioon korkotukimallin pitkä laina-aika sekä korkotukikohteen käytön rajoitukset.

Nykyisessä korkotukimallissa ei oteta selkeästi kantaa korkosuojaustuotteisiin. Korkosuojauksen jälleenhankintakustannus ei ole takauksen piirissä, joten korkotukimallin näkökulmasta käytetyllä suojaustavalla ei ole merkitystä. Mikäli velallinen pystyy suojaamaan korkoriskinsä tuotteella, mikä ei miltään ehdoiltaan ole esimerkiksi tavallista kiinteää korkoa huonompi, on erittäin perusteltua sallia kyseinen suojaus. Esimerkiksi luottoon kytketyllä korkoputkella voidaan korko lukita tavallista kiinteää korkoa selvästi pidemmäksi ajaksi.

Korkotuen osalta ei siis tulisi erotella sitä, miten kiinteä korko on velkakirjalla ilmoitettu, oli se sitten korkoputkella tai suoraan kiinteänä korkona. Luottoon kytketyllä korkoputkella viitekorko voidaan rajata kiinteälle tasolle, mikä vastaa ehdoiltaan



täysin normaalia kiinteää korkoa. Luottoon kytketty korkosuojaus on lainan ominaisuus ja siten osa yleisiä velkakirjaehtoja. Näin ollen kytkettyyn suojaukseen ei liity mitään velkakirjan ulkopuolista dokumentaatiota ja on velkakirjan sekä kassavirtojen osalta täysin verrannollinen kiinteäkorkoiseen luottoon. Suojausajasta ja -ta-sosta sovitaan kiinteää korkoa vastaavalla tavalla ja nämä vahvistetaan kaikille osapuolille indikaatiohetken mukaan lainasitoumuksella, eriteltyinä marginaalin osuuteen, suojaustasoon sekä kokonaiskorkoon. Luottoon kytkettyä korkosuojausta ei siten tule rinnastaa luottosopimuksesta irrallaan tehtyihin johdannaisopimuksiin, joita korkotukipäätös ei kata.

Korkotukimallin kehityksessä tulisi siis huomioida se, että nykymallilla velallisen mahdollisuutta suojata korkoriskiä korkotukea kattavammin on tarpeettomasti rajattu suojausajan sekä toteutustavan suhteen. Korkoriskin suojaamista korkotukilainoissa ei tulisi estää, varsinkin kun korkotuki ei ehdotetussakaan mallissa suojaa korkoriskiä täysin, mutta käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat kuitenkin voimassa 40 vuotta. Korkoriskiltä suojautuminen on kaikkien osapuolten etu ja hyödyttää niin vuokralaista, luotonottajaa, rahoittajaa kuin myös takaajaa ja korkotuen maksajaa, ja tarpeeton rajoittaminen ei edistä korkotukirahoituksen houkuttelevuutta.

Helsingissä 7.4.2017

Pekka Petro
Johtaja
OP Ryhmä