

Ympäristöministeriö
Ville Koponen, hallitussihteeri

kirjaamo@ym.fi
ville.koponen@ym.fi

Viite: Ympäristöministeriön tiedote 23.2.2017

KOMMENTTEJA SUUNTAVIIVOISTA ASUNTORAKENTAMISEN PITKÄN KORKOTUEN KEHITTÄMISEEN

Kuntarahoitus Oyj (jäljempänä ”Kuntarahoitus”) kiittää mahdollisuudesta kommentoida otsikon mukaista aihetta ja esittää seuraavat huomiot:

Kuntarahoituksen toiminta

Kuntarahoitus toimii yksinomaan kuntien, kuntien määräysvallassa olevien yhtiöiden ja valtion tukeman asuntotuotannon rahoittajana ja on siksi keskeinen osa suomalaisen yhteiskunnan taloudellista perustaa. Kuntarahoituksen varainhankinnalla on Kuntien takauskeskuksen takaus. Finanssivalvonta on nimennyt Kuntarahoituksen kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäväksi luottolaitokseksi. Kuntarahoitus toimii Euroopan keskuspankin suorassa valvonnassa.

Eryteisesti valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen osalta Kuntarahoitus on markkinaosuudeltaan selvästi suurin toimija. Näille hankkeille on tyypillistä tarve pitkäaikaiselle rahoitukselle. Pankkisääntelyn kiristyessä edelleen tilanne ei näkemyksemme mukaan tule muuttumaan merkittävästi jatkossakaan.

Seuraavassa esitetyt näkemykset pohjautuvat nimenomaan Kuntarahoituksen asemaan valtion tukeman asuntotuotannon merkittävänä rahoittajana.

Yleistä

Pitkän korkotukimallin kehittämisessä tavoitellaan laina- ja tukiehtojen saamista toimijoita kannustavaksi ja mallilla rahoitettavien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrän kasvattamista nykyisestä. Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan ympäristöministeriön muistiossa julkaistut suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen ovat oikeansuuntaisia. Kannatamme toimenpiteitä, jotka lisäävät asuntotuotantoa ja tukevat toimijoiden taloudellista tilannetta houkutellen mahdollisesti myös uusia toimijoita alalle. Eryteisesti kasvukeskusten

asuntotuotannossa on tarvetta rakentamisen lisäämiselle erilaisin vaihtoehtoin. Uusi 10-vuotinen korkotukilaina ei toistaiseksi ole juuri muuttanut sosiaalisen asuntotuotannon markkinoita merkittävästi, myös pitkää korkotukimallia tulee uudistaa. Pidämme tärkeänä pitkäjänteisen kiinteistöjen hallinnan ja ylläpidon edistämistä sekä pyrkimyksiä yksinkertaistaa korkotukilainajärjestelmää vähentäen samalla siihen liittyvää hallinnollista taakkaa.

Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma

Korkotukilainojen lyhennysohjelmaa muutettiin nykyistä etupainotteisemmaksi tammikuussa 2016. Muutos oli oikeansuuntainen, mutta lievä. Osana hallituksen budjettineuvottelujen yhteydessä 1.9.2016 tekemää päätöstä työllisyyttä lisäävistä toimista päätettiin säädösvalmistelun aloittamisesta pitkien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttamiseksi merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi. Kommentoitavana olevassa muistiossa mainitaan kehittämisehdotuksena lyhennysten jaksottaminen rakennuksen elinkaaren mukaisesti siten, että ne ovat oikeassa suhteessa rakennuksen tuleviin korjauksiin. Kuntarahoitus pitää tätä ehdotusta erittäin hyvänä. Nykytilanteessa tarve peruskorjauksen rahoittamiselle ilmenee usein lähellä ajankohtaa, jolloin lainanlyhennyserät suurenevat ja korkotuen maksamisen loppuminen lähestyy. Rahoittajan näkökulmasta lyhennysten jaksottaminen rakennuksen elinkaaren mukaisesti, oikeassa suhteessa tuleviin korjauksiin olisi siis tervetullut muutos.

Ehdotus siitä, että kukin lainansaaja voi nykyistä vapaammin itse päättää, missä määrin ja milloin se tekee lainanlyhennyksiä, on rahoittajan kannalta haasteellinen. Ylimääräisiä lyhennyksiä voidaan mielestämme suorittaa, mutta vain viitekoron tarkistuksen yhteydessä. Viitekoron pituus siis määrittää, miten usein ylimääräisiä lyhennyksiä voidaan tehdä. Sama pätee ennen säädösmuutosta hyväksytyihin korkotukilainoihin, joihin voi mielestämme tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä, mutta vain viitekoron tarkistuksen yhteydessä.

Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina

Muistiossa esitetään, että korkotukilainat voisivat jatkossa olla joko kiinteälyhenteisiä tai indeksisidonnaisia. Kuntarahoitus toteaa, että kiinteälyhenteinen, nykyisin käytössä olevia korkotukilainoja vastaava korkotukilaina olisi rahoittajalle huomattavasti helpompi hallinnoida järjestelmissä kuin indeksisidonnainen. Indeksisidonnaisen korkotukilainan osalta on vielä epäselvää, mihin indeksiin laina sidottaisiin. Tästä syystä ei pystytä vielä määrittämään alentaisiko muutos asuntojen rakennuttajan tai asukkaan kustannuksia.

Yksi korkotukilaina rakentamiseen ja perusparantamiseen

Muistiossa esitetään, että jatkossa eri käyttötarkoituksiin olisi vain yksi korkotukilainamuoto, joka soveltuisi sekä asuntojen rakentamiseen, hankintaan että perusparantamiseen. Toimijoiden kannalta tämä saattaa selkeyttää järjestelmää.

Ehdotus, jonka mukaan perusparannusvaiheessa hyväksyttävä uusi korkotukilaina voisi lainansaajan niin halutessa kattaa sekä jäljellä olevan rakentamislainan että uuden perusparannuslainan, herättää rahoittajassa paljon kysymyksiä. Rahoittajan näkökulmasta lainojen yhdistämisessä on kyse uudesta lainasta. Asiakas maksaa alkuperäisen lainan pois ja allekirjoittaa uuden velkakirjan. Minkälaisia ehtoja uuteen lainaan sovellettaisiin esimerkiksi lyhennysohjelman, omavastuukoron ja korkotuen osalta? Voiko perusparannuslainan myöntää vain sama rahoittaja, joka on myöntänyt rakentamislainan vai onko perusparannuslainan hakemisen yhteydessä riski siitä, että voimassa oleva rakentamislaina siirtyisi kilpailutuksen yhteydessä toiselle rahoittajalle? Tietojärjestelmien suunnittelussa ei ole huomioitu tällaisia muutostarpeita.

Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot

Kuntarahoitus kannattaa ehdotuksia omavastuukoron alentamista pysyvästi, jolloin omavastuukorko on lähempänä jo pitkään jatkunutta matalan korkotason markkinaa. Korkotuen maksamisen jatkaminen nykyisestä 23 vuodesta uusissa korkotukilainoissa on myös kannatettava uudistus.

Kunnioitavasti,

Kuntarahoitus Oyj

Jukka Helminen
johtaja, rahoitus

Terhi Vainikkala
apulaisjohtaja, rahoitus