

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

kirjaamo.ym@ymparisto.fi

LAUSUNTO

Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen 23.2.2017, YM007:00/2017 ja YM1/600/2017

VAV Asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua näkemyksensä suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseen.

Lausunnon antajasta

VAV Asunnot Oy on Vantaan kaupungin omistama vuokra-asuntoyhtiö. VAV omistaa Vantaalla n. 10 000 valtion tuella tuotettua vuokra-asuntoa ja toteuttaa osaltaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Yhtiö tuottaa tavanomaisten vuokra-asuntojen lisäksi myös vanhusten palveluasuntoja ja muita erityisasuntoja. Vantaalaisista n. 10 % asuu VAV:n asunnoissa.

Yleistä

VAV Asunnot Oy pitää hyvänä, että pitkän korkotukimallin rahoitukseen liittyvään kokonaisuuteen on lähdetty etsimään uusia suuntaviivoja ja että suuntaviivoissa esitetyt kehitysehdotukset ovat linjassa niiden kehittämistoiveiden kanssa, joita pitkällä korkotuella vuokra-asuntoja toteuttavat toimijat ovat vuosien myötä esittäneet. Se, että suuntaviivoista on rajattu pois asukasvalintaa ja vuokranmääräytymisperusteita sekä yleishyödyllisyyttä koskevat asiat, on valitettavaa, sillä järjestelmä on kuitenkin kokonaisuus, jossa kaikki osa-alueet vaikuttavat korkotukimallin toimivuuteen ja haluttavuuteen. Näin ollen on riski, että pelkästään rahoitukseen keskittyvät linjaukset eivät toteutuessaan lisää mallin kiinnostavuutta toimijoiden keskuudessa.

Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma

VAV kannattaa korkotukilainojen lyhennysohjelman muuttamista nykyistä etupainotteisemmaksi, samoin lyhennysten joustamista ajassa eri markkina- ja korkotilanteissa sekä sitä, että muutos ulotettaisiin koskemaan myös ennen säädösmuutosta hyväksytyjä korkotuki- ja aravalainoja. Epävarmuutta järjestelmän toimivuuteen tuo kuitenkin rahoituslaitosten halu sitoutua joustavaan lainanlyhennysohjelmaan.

VAV pitää tärkeänä, että mikäli muutos ulotetaan koskemaan vanhoja lainoja, säädöksen soveltaminen olisi vanhojen lainojen osalta vapaaehtoista, jotta yhtiö voisi hallita taloudenpitoaan ja sen riskejä. Yleisesti ottaen ylimääräisten lainanlyhennysten pitäisi olla kaikissa lainoissa aina mahdollisia silloin kun yhtiön talous sen sallii ja lyhennykset eivät vaaranna vuokrien kohtuullisuutta.

Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina

VAV pitää hyvänä, että korkotukimalli antaisi mahdollisuuden valita kulloiseenkin yhtiön rahoitustilanteeseen sopivan lyhennysohjelman joko kiinteälyhenteisenä tai indeksisidonnaisena. Indeksisidonnaisen etuna on lyhyempi laina-aika, ja vaikka pääomakustannus on laina-aikana hieman korkeampi kuin kiinteälyhenteisessä, niin tämä sopii tilanteeseen, jossa tasaustilanne sen hyvin sallii.

Yksi korkotukilaina rakentamiseen ja perusparantamiseen

Ehdotus yhdestä korkotukilainamuodosta asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen on kannatettavaa. Samoin kannatettavaa on mahdollisuus tarvittaessa yhdistää kiinteistön jäljellä oleva rakentamislaina ja uusi perusparannuslaina. Riittävät vakuudet takaavat yhtiön talouden sekä valtion ja vakuudenhaltijoiden aseman pysyvän turvattuna ja terveellä pohjalla myös korjauksia lainoittaessa.

Ehdotuksesta ei kuitenkaan vielä käy selville esimerkiksi perusparannuslainan laina-aika, joka nykyisellään on pakottavasti 30 vuotta. Nykykäytäntö ohjaa siihen, että monissa tapauksissa perusparannuslainan takaisinmaksuaika on pidempi kuin korjauksella saavutettavan rakennusosan käyttöikä. Tästä syystä olisi perusteltua mahdollistaa perusparannuslainoissa takaisinmaksuaika mahdollisimman joustavaksi siten, että se ottaa huomioon lainoitettavan korjauksen laajuuden.

Lievemmät edellytykset asuntojen hankintaan

Kehittämisehdotukset asuntojen hankintaa koskevien säännösten lieventämiseksi ovat kannatettavia.

Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot

VAV kannattaa korkotukilainojen omavastuukoron pysyvää alentamista ja korkotuen maksuajan pidentämistä sekä vuokra- että asumisoikeusasunnoissa. Tämä loiventaisi saumakohtaa, jossa lainanlyhennykset kasvavat ja korjaustarpeet lisääntyvät. Näiden tukiehtojen toteutuminen on toivottavaa, joskin VAV pitää tärkeänä, että rajoitusehdot eivät vastaavasti kiristy, jolloin epätasapaino tuki- ja rajoitusehtojen osalta ei paranisikaan.

Asuntojen korjaamisen tukeminen

Ehdotus siitä, että vaatimus perusparannuslainoitettavan kohteen sijaintikunnan puoltavasta lausunnosta poistettaisiin, on kannatettava. Samoin perusteltua on pyytää lausunto uudisrakentamisen ja hankinnan osalta.

Ehdotus asumisoikeusasukkaan maksamasta peruskorjausmaksusta, jonka saisi pois muuttaessaan takaisin, jää perusteiltaan epäselväksi.

Toteutuessaan käytäntö monimutkaistaisi korjausten rahoitusta ja tekisi siitä epävarmaa ja yhtiön taloudenhallintaa vaikeuttavaa.

Asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen

Ehdotukset käyttötarkoituksen muuttamiseen tarvittavien lupien keskittämisestä ARA:n tehtäväksi on kannatettava. Perusteltua on kuulla myös kuntaa ennen päätöksen tekemistä. Tärkeää on myös huolehtia, että ARA:lle turvataan riittävät resurssit tehtävän hoitamiseen.

Myös ehdotus vajaakäytössä olevan asumisoikeustalon muuttamisesta tarvittaessa valtion tukemaksi vuokrataloksi on kannatettava. Ehdotusta olisi hyvä laajentaa myös siten, että talo olisi alueen markkinatilanne ja sosiaalinen tasapaino huomioon ottaen mahdollista muuttaa myös muuhun hallintamuotoon.

Muuta

Keskeinen ongelma yhteisöillä, jotka toteuttavat pitkänkorkotuen vuokra-asuntoja, on omien varojen hankinta. Omien varojen lainoittaminen tertiärlainoilla lisää vuokrissa korkorasitetta ja tulee pitkällä aikavälillä aina kalliimmaksi kuin ennalta kerätty tai muista varoista hankitut omat varat. Kiinteistökehittämisen toimenpiteillä, kuten omaisuuden myynnillä, omia varoja on mahdollista jossakin määrin hankkia, mutta kaikilla toimijoilla tai erilaisissa markkinatilanteissa se ei ratkaise ongelmaa. Tästä syystä vuokrissa tulisi sallia omien varojen kerääminen uudistuotantoon.

Suuntaviivoissa ei ole käsitelty käynnistysavustusta tai vastaavia investointiavustuksia osana korkotukijärjestelmää. Suhdanneluonteiset käynnistysavustukset ovat matalan korkotason aikana, jolloin lainojen korkotukielementti ei toimi, olleet tosiasiallinen tukielementti, joka pienentää pääomakustannusta koko laina-ajalle. Käynnistysavustuksella on myös voitu kattaa viime vuosina hankkeen omat varat. Olisi toivottavaa, että korkotukimallia kehitettäessä tutkittaisiin myös käynnistysavustuksen rooli osana järjestelmää.

Korjausten lainoittaminen valtion takaamalla perusparannuslainalla ei ole tarkoituksenmukaista kohteissa, joissa lainoitettavana on pelkästään rakennusosa tai -osia. Tällöin pankkilaina omilla vakuuksilla toimisi joustavammin. Ongelmana ovat kiinteistöjen vapaat vakuudet, joita ei tällä hetkellä saa muuhun käyttöön niin kauan kuin rajoituksen alaisen kiinteistön lainapääomaa on vähänkään jäljellä. VAV esittää, että yleishyödyllinen yhteisö voisi käyttää Valtiokonttorin hallinnoimia vapaita vakuuksia korjaustoiminnan markkinaehtoisien rahoittamisen vakuutena muuhunkin yleishyödyllisen yhteisön sisällä tarvittavaan kohteeseen kuin alkuperäisessä rahoituspäätöksessä on kirjattu. Esimerkiksi jos kiinteistön vakuuksista jo 75 % olisi vapaita, 50 % (alkuperäisistä vakuuksista) voisi käyttää yleishyödyllisen yhteisön sisällä uuden lainan vakuutena. Tämä malli vähentäisi valtion paineita tukea korjaustoiminnan rahoitusta. Lisäksi tämä ratkaisu voisi sopia yhteen alkuperäislainojen uusien etupainotteisten lyhennysohjelmien kanssa turvaten nykyistä joustavammin korjaustoiminnan rahoitusedellytyksiä.

Valtion takaamiin arava- ja korkotukilainoihin liittyy myös lainojen konversiotilanteessa jäykistävä elementti, joka olisi tarpeen korjata vastaamaan rahoitusmarkkinoiden yleistä käytäntöä. Lainoja konvertoidaan tavallisesti usean lainan yhteiserässä. Mikäli lainat konvertoidaan valtion täytetakauksella, jokainen yksittäinen laina konvertoidaan erikseen, eikä lainoja voi ns. niputtaa yhdeksi lainaksi, jolloin niiden hallinnointi helpottuisi huomattavasti. Tähän myös rahoituslaitokset ovat kiinnittäneet huomiota. Jos taas konversio tehdään esimerkiksi kunnan takauksella, lainoista voidaan muodostaa vain yksi laina ongelmitta.

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon on järjestynyt rahoitusta kohtuullisen hyvin kasvuseuduilla. Koska laina-ajat ovat poikkeuksellisen pitkiä, kilpailukykyisten ja kohtuuhintaisten rahoitustarjousten antajien määrä on vähentynyt vuosien saatossa. Riittävät vakuudet ja valtion takaus ovat tähän asti silti taanneet rahoituksen järjestymisen, mutta rahoittajat ovat alkaneet kiinnittää aiemmasta poiketen huomiota lainanhakijan maksuvalmiuteen, yhtiön vakavaraisuuteen ja yhtiöriskeihin. Siksi olisi tarpeen selvittää voisiko valtion takaaman pitkän korkotuen voimassaoloaikaan sisältyä joustavasti eri mittaisia laina-aikoja esimerkiksi neljä kymmenen vuoden jaksoa, jolloin kilpailussa saatavien rahoitustarjousten määrä kasvaisi selvästi. Ensimmäisen kymmenen vuoden jakson jälkeen laina kilpailutettaisiin uudestaan jne. kunnes laina tulisi loppuunmaksetuksi.

Ystävällisin terveisin

Teija Ojankoski, toimitusjohtaja, VAV Asunnot Oy

Lisätietoja: Teija.Ojankoski@vav.fi, p. 0405281262