

Ympäristöministeriö
PL 35, 00023 Valtioneuvosto
ville.koponen@ym.fi
kirjaamo@ym.fi

-toimitetaan sähköpostitse-

LAUSUNTO SUUNTAVIIVOISTA PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEEN

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

Lausunnon antajasta

TA-Yhtymä Oy (TA) toimii Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoittaa pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa. Konsernimme toimii aktiivisesti sekä Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:ssä että Rakli ry:ssä tavoitteenaan edesauttaa vuokra- ja asumisoikeusasumisen toimintaedellytysten kehittymistä yhteistyössä alan muiden toimijoiden ja viranomaisten kanssa.

Konsernimme omistaa yli 15.000 asumisoikeus-, vuokra- ja osaomistusasuntoa. Vuonna 2014 konsernimme oli nettomääräisillä asuntoinvestoinneilla mitattuna Suomen suurin asuntorakennuttaja 226 miljoonan euron uudistuotannolla. Tällä hetkellä konsernillemme on rakenteilla 19 kohdetta, joihin valmistuu vuosina 2017–2018 yhteensä 853 kohtuuhintaista vuokra- ja asumisoikeusasuntoa.

Konsernimme kiittää ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua suuntaviivoista ja esittää lausuntonaan alla olevan.

Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma

Pitkän korkotukimallin kehittämiseksi kuvatuissa suuntaviivoissa on ehdotettu, että lainanlyhennysten määrää säädeltäisiin kumulatiivisesti ja että lainanlyhennysohjelma olisi nykyistä etupainoisempi. Kukin lainansaaja voisi siten nykyistä vapaammin itse päättää, missä määrin ja milloin se tekee tällaisia lisälyhennyksiä.

TA kannattaa ehdotusta etupainotteisemmasta ja kumulatiivisesti säädellystä lainanlyhennysohjelmasta. Yleisesti ottaen lainsäädännön tulisikin olla tältä osin riittävän joustavaa ja sallivaa, ei pakottavaa. TA kuitenkin huomauttaa, että pääsääntöisesti alkuperäiseen lainohjelmaan kuulumattoimien lisälyhennysten tekemisestä aiheutuu ylimääräisiä rahoituskustannuksia. Lisäksi olisi tärkeää selvittää ja huomioida myös rahoittajien näkemys asiasta.

Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina

Tällä hetkellä korkotukilainat voivat olla joko kiinteälyhenteisiä tai kokonaispääomamenoon perustuvia. Suuntaviivoissa on ehdotettu, että korkotukilainat voisivat jatkossa olla joko kiinteälyhenteisiä tai indeksisidonnaisia. Kiinteälyhenteinen korkotukilaina vastaisi nykyisin käytössä olevia korkotukilainoja. Indeksisidonnainen korkotukilaina olisi puolestaan indeksoitu annuiteetilaina, jonka vuosittainen lainamaksu sisältäisi sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen.

TA haluaa tuoda esiin, että pääsääntöisesti rahoittajilla on määriteltynä laina-ajan enimmäispituus ja näin ollen indeksisidonnaisissa lainoissa koron nousu voisi johtaa siihen, että viimeinen lainaerä muodostuisi kohtuuttoman suureksi. Lisäksi TA ehdottaa tarkennusta siihen, tarkoitetaanko ehdotuksessa kiinteälyhenteisellä korkotukilainalla samaa kuin tasalyhenteisellä lainalla ja tarkoitetaanko kokonaispääomamennolla samaa kuin tasaerälainalla.

Yksi korkotukilaina rakentamiseen ja perusparantamiseen

Suuntaviivoissa on ehdotettu, että 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.

TA kannattaa ehdotusta yhdestä korkotukilainamuodosta, jossa rakentamislainalla ja perusparannuslainalla olisi yhtenevät säännökset. TA pitää myös tärkeänä ehdotukseen sisältyvää vapautta päättää rakentamislainan korvaamisesta, koska rakentamislainan konvertoinnista uudeksi lainaksi saattaa aiheutua rahoittajalle jälleenrahoituskustannuksia. Myös uuden korkotukilainan laina-ajan pituudella on merkitystä, kun toimijat arvioivat rakentamislainan konvertoinnin mielekkyyttä.

Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot

Suuntaviivoissa on tuotu esiin, että mitä matalampi omavastuukorko on ja mitä pidempään lainalle maksetaan korkotukea, sitä suurempi on valtion kantama korkoriski. TA kuitenkin huomauttaa, että mikäli lainanlyhennysohjelmaa muutettaisiin etupainotteisimmaksi ja siksi lainat lyhenisivät aiempaa nopeammin, alenisi myös valtion kantama riski.

Suuntaviivoissa on ehdotettu, että korkotukilainojen omavastuukorkoa alennettaisiin pysyvästi sekä vuokra- että asumisoikeusasuntojen osalta. Korkotuen maksuaikaa pidentettäisiin uusissa korkotukilainoissa nykyisestä 23 vuodesta. Korkotukea ei kuitenkaan jatkossakaan maksettaisi koko 40 vuoden enimmäiskorkotukilaina-ajalta, ja maksettavan korkotuen määrä alenisi asteittain kuten nykyisessäkin korkotukijärjestelmässä.

TA pitää ehdotusta korkotuen maksuajan pidentämisestä erittäin hyvänä, mutta huomauttaa, että korkotuen maksuajan lisäksi on tärkeää parantaa korkotuen liudentumista, joka muutoin lisää riskiä laina-ajan loppupäähän.

Asuntojen korjaamisen tukeminen

Suuntaviivoissa on ehdotettu, että perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle säädetty vaatimus kohteen sijaintikunnan antamasta puoltavasta lausunnosta poistettaisiin. Lisäksi on ehdotettu, että asumisoikeusasukas maksaisi jatkossa tietyn peruskorjausmaksun (asumisoikeusmaksun lisän), jonka saisi takaisin muuttaessaan asunnosta pois.

TA:n mielestä ehdotus puoltavan lausunnon vaatimuksen poistamisesta on hyvä, mutta ehdotettu peruskorjausmaksu on ongelmallinen monelta osin. Voimassa olevan asumisoikeuslain lähtökohtana on, että perusparannuksista aiheutuvat kustannukset tasataan asumisoikeustalojen kesken. Ehdotettu peruskorjausmaksu poikkeaisi tästä perusperiaatteesta ja siirtäisi osan perusparannuskustannuksista suoraan talon asumisoikeuden haltijoille. Peruskorjausmaksu myös saattaisi lisätä peruskorjausikään tulevan asumisoikeustalon tyhjäkäyttöä, kun asumisoikeuden haltijat muuttavat talosta peruskorjausmaksun johdosta. Myös asumisoikeuden hakijat saattaisivat peruskorjausmaksun takia karttaa peruskorjausikään tulevia asumisoikeustaloja. Lisäksi peruskorjausmaksu olisi ongelmallinen asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta, koska osa asumisoikeustaloista on jo korjattu yhteisistä varoista, mutta vastaisuudessa osa taloista korjattaisiin vain kohteen asukkaiden maksuilla.

Asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen

Suuntaviivoissa on ehdotettu, että ARA antaisi luvan korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen kunnan sijasta ja että vajaa-käytössä oleva asumisoikeustalo voitaisiin muuttaa valtion tukemaksi vuokrataloksi.

TA kannattaa edellä selostettuja ehdotuksia, mutta haluaa tuoda esiin, että käyttötarkoituksen muuttamisesta olisi lain vaatimien edellytysten täytyessä pyrittävä tekemään mahdollisimman helppoa ja yksinkertaista talonomistajille sekä läpinäkyvää ja ymmärrettävää rahoittajille.

Lopuksi

TA pitää ympäristöministeriön suuntaviivoissa esittämiä ehdotuksia hyvinä, mutta katsoo, että ehdotukset ovat sellaisenaan riittämättömiä turvaamaan yhteisöjen rahoituksen tulevaisuudessa. TA haluaa tuoda suuntaviivoissa esitettyjen ehdotusten lisäksi esiin alla selostetut keinot korkotukimallin kehittämiseksi.

Joukkovelkakirjalainat

Yhä useammat yritykset ovat siirtyneet käyttämään joukkovelkakirjalainoja ja ne voisivat olla tulevaisuudessa varteenotettava vaihtoehto myös valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen järjestämiseen. Jotta joukkovelkakirjalainat olisivat mahdollisia sijoittajille, edellyttäisivät ne valtion täytetakausta esimerkiksi 5–10 vuodelle. Lisäksi täytetakausten tulisi olla uudistettavissa, kun joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitus tulisi eteen. Kyseessä olisi ns. vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, jossa ensisijaisena vakuutena toimisi kiinteistö ja toissijaisena vakuutena valtion antama täytetakausta.

Joukkovelkakirjalainalla rahoituksen järjestämisen muotona olisi positiivisia vaikutuksia rahan hintaan sekä sijoittajien kiinnostukseen. Toisaalta valtion riski olisi kohtuullisen vähäinen, mutta hyöty kokonaisvaltaisesti ajateltuna suuri. Joukkovelkakirjalainoilla voitaisiin houkutella rahoittajaksi myös ulkomaisia sijoittajia, jotka hakevat ylikvidissä markkinatilanteessa matalan riskin sijoituskohteita. Muita mahdollisia sijoittajia voisivat olla korkorahastot sekä institutionaaliset sijoittajat.

Korkosuojaukset

Korkosuojaus olisi erinomainen keino yhteisöjen korkoriskin pienentämiseksi ja tällä hetkellä markkinatilanne on erittäin otollinen korkoriskin suojaamiseen. Valtion täytetakausta puolestaan laskisi pääomakustannusta, joka on yksi korkosuojauksen hinnoitteluun vaikuttava tekijä. Korkosuojauksen johdosta korkotukimaksut olisivat alhaisempia, mikä olisi iso taloudellinen hyöty myös valtiolle. Koska korkosuojauksen kohteena ovat valtion jo takaamat asuntokohteet, kyseinen menettely ei lisäisi valtion todellisia vastuita, vaan pienentämällä korkoriskiä pienentää valtion takasuriksiensä realisoitumisen todennäköisyyttä.

TA:n näkemyksen mukaan vaihtuvakorkoinen laina lisättynä marginaalilla ja korkosuojauksella johtaisi samaan lopputulokseen kuin kiinteään korkoon sidottu laina. Ero on kuitenkin siinä, että kiinteäkorkoisessa lainassa on mukana valtion täytetakausta, kun taas vaihtuvakorkoisen lainan korkosuojaukselle sitä ei ole mahdollista saada. Kuitenkin kunnat voivat antaa erillisen takauksen omistamilleen vuokratulo- ja asuminen yhteisöilleen, joka mahdollistaa suojaamisen ja alemman suojauksen hinnoittelun. TA esittää, että tämä ristiriita ja eriarvoisuus kuntien omistamaan yhteisöihin poistetaan mahdollistamalla valtion täytetakausten antaminen myös korkosuojaukselle.

Laina-ajat

Tällä hetkellä valtion täytetäkaus ja laina-ajan pituus on sidottu vastaamaan toisiaan. Vaihtoehtona voisi olla malli, jossa valtion täytetäkaus säilyisi taustalla itsenäisenä, mutta laina-aika olisi valtion täytetäkausta lyhempi. Laina-aika voisi olla esimerkiksi 10–25 vuotta, jonka jälkeen laina-aikaa voitaisiin pidentää omistajan hakemuksesta vastaavaan tapaan kuin ns. lyhyessä korkotukimallissa. Mallissa panttaus itsessään (kiinteistövuakuus ja valtion täytetäkaus) sekä rahoitus eivät olisi sidottuja toisiinsa.

Edellä kuvatun vaihtoehtoisen mallin lyhyemmät laina-ajat lisäisivät rahoittajien kiinnostusta korkotukilainoja kohtaan, mikä lisäisi rahoittajien keskinäistä kilpailua. Lisäksi lyhyemmät laina-ajat laskisivat rahoittajien kustannuksia. Näillä olisi positiivisia vaikutuksia niin yhteisöille kuin valtiollekin, jos korkokustannukset olisivat alhaisemmat.

Espoossa 7. huhtikuuta 2017

TA-Yhtymä Oy



Panu Kärnä
toimitusjohtaja



Jouni Linnavuori
talous- ja rahoitusjohtaja