

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

LAUSUNTO PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVOISTA

20.12.2021, VN/21328/2021

Lausunnon antajasta

TA-Yhtymä Oy toimii kotimaisen yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä. Konsernilla on useiden vuosikymmenten kokemus valtion tukemien asuntojen rakennuttamisesta ja lähes 20 000 asuntoa omistuksessa eri puolilla Suomea. Tällä hetkellä rakenteilla on valtakunnallisesti noin 1700 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa.

Konsernimme kiittää ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua suuntaviivoista ja esittää lausuntonaan alla olevan. Muilta osin viittaamme Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry:n lausunnossaan antamiin perusteluihin.

Rahoituslaitosten kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen tulee lisätä

Pidämme tärkeänä, että korkotukilainsäädännön uudistamisen yhteydessä arvioidaan toimenpiteitä, joilla lisätään liikepankkien kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen.

Käsityksemme mukaan rahoituslaitosten kannalta keskeisin kiinnostusta rajoittava tekijä on pitkä laina-aika. Nykyinen 41 vuoden enimmäislaina-aika on useimmille rahoituslaitoksille liian pitkä sen vuoksi, että rahoituslaitosten tyypillisesti käyttämät varainhankintalähteet (kuten markkinapohjainen joukkovelkakirjarahoitus, talletukset ja varainhankinta muista rahalaitoksista) ovat selvästi lyhytaikaisempia. Otto- ja antolainauksen pituudessa oleva ajallinen ero muodostaa rahoituslaitokselle riskin varainhankinnan saatavuuden ja hinnan osalta, minkä vuoksi niillä ei ole kiinnostusta tai edellytyksiä osallistua korkotukilainoitukseen.

Käsityksemme mukaan rahoituslaitosten näkökulmasta sopiva laina-aika olisi kymmenen vuotta. Näkemyksemme mukaan lainsäädäntöä tulisi joustavoittaa siten, että korkotukilainan enimmäislaina-aika olisi edelleen 41 vuotta, mutta lainanottaja voisi halutessaan valita myös tätä lyhyemmän laina-ajan. Jos lainanottaja valitsisi enimmäislaina-aikaa lyhyemmän laina-ajan, laina-ajan päättyessä jäljellä oleva lainapääoma olisi jälleenrahoitettava uudella korkotukilainalla. Uuden korkotukilainan hyväksyisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tai Valtionkonttori. Valtiontakaus pysyisi voimassa 45 vuoden ajan ensimmäisen korkotukilainan ensimmäisen lainaerän nostamisesta, kuten voimassakin olevassa laissa.

Lisäksi esitämme, että lakimuutoksen yhteydessä yksinkertaistetaan korkotukilain 8 §:n mukaista Valtionkonttorin lainaehtojen muutosta koskevaa hyväksymismenettelyä. Nykyisellään hyväksymismenettely on aikaa vievä ja hallinnollisesti työläs eikä sen lopputuloksesta ole riittävää varmuutta. Sen vuoksi hyväksymismenettely on omiaan heikentämään rahoittajien kiinnostusta sitoutua vuosikymmenien pituiseen rahoitukseen.

Autopaikkojen rakentamisen rahoitus

Autopaikkojen rakentamisen rahoituksen edellyttämien vakuuksien järjestäminen on todellinen ja akuutti ongelma. Sen ratkaisuksi esitetty lakimuutos siitä, että rakennus- ja kiinteistörasite tai niihin verrattavissa oleva sopimusjärjestely katsottaisiin korkotukilain 30 §:ssä tarkoitetuksi muuksi ARAn hyväksymäksi vakuudeksi, on erittäin kannatettava. Se ei kuitenkaan yksinään riitä ratkaisemaan ongelmaa esimerkiksi tilanteessa, jossa pysäköintijärjestely toteutetaan pysäköintiyhtiömuodossa kiinteistöinvestointien arvonalisäveron palautusta hyödyntäen. Tämän vuoksi pidämme välttämättömänä, että ARAlle annetaan mahdollisuus hyväksyä rahoituksen vakuudeksi myös pysäköintiyhtiön tai palveluyhtiön osakkeita.

Espoossa 4. helmikuuta 2022

TA-Yhtymä Oy

Jouni Linnavuori
toimitusjohtaja

Mustonen Esa
TA-Yhtymä Oy