

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle**EHDOTUKSIA 40 VUODEN KORKOTUKIJÄRJESTELMÄN KEHITTÄMISEKSI**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry pitää välttämättömänä 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämistä. Malli on saatava toimivaksi ja nykyajan talous- ja rahoitusmarkkinaympäristöön soveltuvaksi. Tässä muistiossa kuvataan ehdotuksia 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseksi.

40 vuoden korkotukijärjestelmä on välttämätön kohtuuhintaisen vuokra-asuntorakentamisen turvaamiseksi. Mallissa yhteiskunnan tuki suunnataan vastuulliseen ja yleishyödylliseen toimintaan, jossa tähdätään pysyvään vuokra-asuntokantaan, kohtuulliseen vuokratasoon sekä asukkaan ja yhteiskunnan etuun. Tuki myös kohdistuu oikein, sillä valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu pieni- ja keskituloisia ihmisiä.

Kun kyse on valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta, on erittäin ongelmallista, että valtion takaamassa lainoituksessa ei ole korkotukea pitkien rajoitusten vastapainona. Rajoitusten kesto ei ole ongelma, vaan valtion tuen puute.

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelmassa todetaan: "Uudistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkän korkotuen tukijärjestelmä, jotta siitä tulee nykyistä kannustavampi ja läpinäkyvämpi. Valtion tuen määrää lisätään ja rajoitusajaksi säilytetään nykyisessä 40 vuodessa."

Ostavastuukoron tulee seurata automaattisesti korkotason muutoksia

Korkotuen omavastuukorko on 40 vuoden korkotukijärjestelmässä nyt määräaikaisesti 1,7 prosenttia, 31.12.2023 saakka. Sen jälkeen perusomavastuukorko palautuu takaisin 2,5 prosenttiin.

Vallitsevassa rahoitusmarkkinatilanteessa useimmat markkinaviitekorot ovat negatiivisia. Kokonaiskorkotasokin korkotukilainoissa jää tässä rahoitustilanteessa keskimäärin enintään noin 0,8 prosenttiin. Näin ollen korkotukea ei makseta tällä hetkellä nostettaviin korkotukilainoihin, koska omavastuukorko on korkeampi kuin lainojen korkotasoa. Lisäksi on ongelmallista, että omavastuukorko ei automaattisesti seuraa rahoitusmarkkinatilanteen muutoksia, vaan omavastuukorkotason muuttaminen vaatii aina erilliset poliittiset päätökset kussakin tilanteessa.

KOVA ehdottaa ratkaisuksi korkotuen muuttamista sellaiseksi, että se huomioisi aina yleisen korkotason muutokset. KOVA pitää perusteltuna ratkaisuna mallia, jossa korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemän peruskorkoon lisättäisiin kiinteä marginaali, esimerkiksi 0,5 prosenttia. Tällöin korkotuen omavastuukorko määrittyisi peruskoron ja kiinteän marginaalin perusteella. Mallissa korkotuki seuraisi aina vuosittain yleistä korkotasoa. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. Korkotukijärjestelmän sosiaalinen luonne huomioiden tällaiselle korkotukimallille on kuitenkin asetettava kohtuullinen enimmäisomavastuukorko, joka voisi olla 4,5 prosenttia. Tällöin tilanteessa, jossa peruskorko olisi enemmän kuin neljä (4,0) prosenttia ja marginaali kiinteä 0,5 prosenttia, korkotukilainoista ei kuitenkaan perittäisi korkeampaa omavastuukorkoa kuin 4,5 prosenttia.

Korkotuen kesto pidennettävä koko laina-ajalle ja sen tason on oltava vakio

Korkotuen kesto on tällä hetkellä 30 vuotta 40 vuoden rajoitusajasta. Korkotuki on tasoltaan voimakkaasti laskeva.

KOVA pitää välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen kesto pidennetään koko 40 vuoden rajoitusajan mittaiseksi. KOVA myös ehdottaa, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi KOVA esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta, joka olisi siis vakio koko rajoitusajan. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaaajalle. 10 vuoden korkotukimallissa korkotukea maksetaan koko laina-ajalle ja se on tasoltaan vakio.

Korjauksiin tulee voida varautua jatkossa omakustannusperusteissa vuokranmäärityksessä

KOVA pitää välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukimallissa sallitaan uudelleen korjauksiin varautuminen. Katsomme, että nykyinen korjauksiin varautumisen kieltäminen omakustannusperiaatteella kerättävissä menoissa on ollut vahingollinen hyvälle kiinteistönpidolle, siitäkin huolimatta, että uudet, kohteiden rakentamista varten otetut lainat lyhenevätkin aiempia korkotukilainoja nopeammin.

Korjauksiin varautumisen kieltäminen on vaikeuttanut merkittäväällä tavalla vuokrataloyhtiöiden riskien hallintaa kiinteistönpidossa. On huomattava, että korjauksiin varautumisen rajoittaminen nostaa lainarahan hintaa vuokrataloyhtiölle ja joissain tapauksissa rahalaitos voi katsoa vuokrataloyhtiön riskit niin suuriksi, ettei yhtiön korjauksia enää lainoiteta. Rahalaitokset arvioivat yritysten riskiprofiilia säännöllisesti ja osana tätä he laskevat yrityksille riskikertoimia. Korjausten taloudellisen varautumisen puute katsotaan yritysten riskiä nostavaksi.

KOVA pitää täysin välttämättömänä, että vuokrataloyhtiöille tulee antaa uudelleen mahdollisuus varautua korjauksiin kohtuullisesti osana omakustannusvuokrana asukkailta perittävää vuokraa. Tämä myös takaisi vuokralaisille tasaisemman vuokrakehityksen.

Valtion tukeman vuokra-asuntokannan yksi keskeinen ongelma oli pitkään se, ettei vuokrataloyhteisöt varautuneet korjauksiin riittävästi. Tämä johti siihen, että vuokratasoja oli nostettava merkittävästi yhteisöjen asuntokannan tullessa peruskorjausikään.

Nyt viime hallituskaudella tehty ratkaisu korjauksiin varautumisen kieltämisestä tarkoittaa sitä, että korjaukset on toteutettava kokonaisuudessaan lainarahalla. Tämä tarkoittaa sitä, että korjaukset myös maksavat vuokralaisille enemmän, sillä yhtiön on rahoitettava korjaukset kokonaisuudessaan lisälainoilla. Korjausten kallistuminen korostuu korkotason noustessa, kun korjauslainojen rahoituskustannukset nousevat. Tämä on täysin epätarkoituksenmukaista.

KOVA esittää, että kohtuullinen varautuminen korjauksiin osana omakustannusperiaatteella määritettävää vuokraa olisi enintään 1 euro asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotuki- tai aravalainaksi on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä olisi 2 euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

Vaatus vuokrataloyhtiön kategorisesta jälkilaskelmien tekemisestä poistettava

Vuokrataloyhtiölle tuli tilikaudesta 2017 lukien vaatimus laatia jälkilaskelma koko yhteisön osalta sekä tasausryhmittäin. Jälkilaskelmassa tulee esittää tilikauden aikana vuokralla katetut erät, perusparannuksiin kerätyt varat sekä rahoitusylijäämä tai -alijäämä.



26.2.2020

KOVA on pitänyt vaatimusta jälkilaskelman laatimisesta tarpeettomana ja hallinnollisesti erittäin raskaana ylimääräisenä työnä, sillä vuokrataloyhtiöt joutuivat jo ennen jälkilaskelmien tekemistä liittämään tilinpäätöksiinsä rahoituslaskelman, joka sisältää käytännössä samat tiedot kuin jälkilaskelma. Jälkilaskelman lisäarvo on olematon. Jälkilaskelmien hallinnollisesta taakasta kertoo se, että joillain vuokrataloyhtiöillä on edelleen tilikauden 2017 jälkilaskelmat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA) tarkastettavana.

Ilman jälkilaskelmaakin vuokrataloyhtiön edustaja voi selvittää rahoituslaskelman tietoja asukkaille esimerkiksi asukastoimikunnan kokouksessa. Rahoituslaskelman laadinnassa noudatetaan kirjanpitolautakunnan määrittämiä laskentatapoja ja se on vertailukelpoinen eri yhtiöiden osalta.

Edellä olevaan perustuen KOVA esittää, että korkotukilain 13 c §:n ja aravarajoituslain 7 c §:n säännöksiä muutetaan niin, että kategorinen jälkilaskelmien laatimisvelvoite poistetaan omakustannusperiaatetta noudattavilta vuokrataloyhtiöiltä. Sen sijaan KOVAN mielestä yksittäistapauksissa ARA:lle tulisi antaa edelleen mahdollisuus pyytää vuokrataloyhtiöltä koko yhteisön ja tasausryhmittäiset jälkilaskelmat tarkastettavaksi.

Vuokranmäärityksessä tulee sallia rajoituksista vapautuneiden kohteiden pitäminen samassa tasausryhmässä rajoituksenalaisten kohteiden kanssa

Korkotuki- ja aravalainsäädäntö ei tällä hetkellä mahdollista sitä, että arava- ja korkotukilain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä mahdollisista jatkorajoituksista vapautuneet kohteet voisivat olla, vuokrataloyhtiön niin halutessa, samassa tasausryhmässä kuin ne vuokratalokohteet, joissa on arava- ja korkotukilain mukaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa.

Jos rajoituksista vapautuneet ja rajoitusten alaiset vuokratalokohteet olisivat samassa tasausryhmässä, mahdollistaisi se rajoituksista vapautuneiden kohteiden taloudellisen subvention rajoitustenalaisten kohteiden hyödyksi, sillä myös rajoituksista vapautuneiden kohteiden taloudellista ylijäämää voisi hyödyntää rajoitustenalaisten kohteiden hyväksi. KOVAN selvitysten mukaan sen jäsenistön rajoituksista vapautuneissa kohteissa noin 90 prosentissa noudatetaan omakustannusvuokraa, joten näiden kohteiden tasaaminen samassa tasausryhmässä rajoituksenalaisten kohteiden kanssa vähentää vuokrakorotuspaineita tässä tasausryhmässä ja voi jopa alentaa rajoitustenalaisten kohteiden vuokratasoa.

Menettelyn tulee olla vuokrataloyhtiölle vapaaehtoinen.

KOVA esittää, että korkotukilain 13 a §:n ja aravarajoituslain 7 a §:n säännöksiä muutetaan niin, että vuokrataloyhtiö voi halutessaan pitää kaikista rajoituksista vapautuneet vuokratalokohteet samassa tasausryhmässä kuin käyttö- ja luovutusrajoituksien alaiset kohteet.

Korkotukilainoissa mahdollisuus tasalyhenteisyyteen

Pitkissä korkotukilainoissa lainanlyhennysohjelmia muutettiin hallituskaudella 2015-2019 kahdesti. Vaikka lainanlyhennysohjelmat ovat edelleen rakentamis- ja perusparannuskorkotukilainoissa takapainotteisia, ohjelmat vastaavat kuitenkin aiempaa paremmin nykyiseen rahoitusmarkkinaympäristöön.

Joidenkin vuokrataloyhtiöiden kannalta voisi olla perusteltua, että nykyisen lainanlyhennysohjelman rinnalle luotaisiin vaihtoehtoinen, tasalyhenteinen lainanlyhennysohjelma. Tasalyhenteisessä ohjelmassa vuosittainen lainanlyhennys olisi 2,5 prosenttia. Tasalyhenteisessä ohjelmassa koron osuus olisi alussa suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä olisi aina vakio. Tämä vaihtoehtoinen lainanlyhennysohjelma sopisi erityisesti yhtiöille, joilla on paljon takapainotteisia arava- ja korkotukilainoja ja joka haluaa ajallisesti



tasapainottaa lainasalkkunsä lyhennyksiä. Tällöin lainan lyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua.

Lainojen tasalyhenteisyys mahdollistaisi myös sen, että vanha rakentamislaina olisi lyhentynyt merkittävästi nykyistä enemmän, kun rakennukseen tulee ensimmäiset suuremmat korjaukset eteen yleensä noin 20-25 vuoden kuluttua sen valmistumisesta. Tämä olisi myös vuokrataloyhtiön taloudenpidon ja asukkaiden tasaisen vuokrankehityksen kannalta perusteltu mahdollisuus. Myös valtion takausriskit pienenisivät.

Nämä tasalyhenteiset korkotukilainat tulisi aina olla mahdollista tasata samassa tasausryhmässä kuin muutkin 40 vuoden arava- ja korkotukilainat.

KOVA esittää, että pitkissä korkotukilainoissa (sekä rakentamis- että perusparannuslainat) otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan.

Korkotukilainojen vakuuksien hallinta Valtiokonttorille

Nykyisin korkotukilainoissa vuokrataloyhtiö lainanottajana antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet pankille. ARA-tuotannossa ensisijaisena vakuutena tulee olla vähintään 1,2-kertaiset lainan pääomasta olevat kiinteistön kiinnitysvakuudet. Tämän lisäksi korkotukilainoihin tulee valtion täytetakausta enintään 95 prosentin osuudelle. Monille pankeille nämä vakuusjärjestelyt ovat käytännössä ongelmallisia hallita ja siten hyväksyä. Lisäksi nykyinen vakuusmalli estää Suomessa Euroopan Investointipankin rahoituksen hyödyntämisen ARA-tuotannossa.

Pankin pitää arvostaa suhteessa alueen markkina-arvoon vakuutena olevat kiinteistöt säännöllisin väliajoin. Tämä on suuritöistä ja oikean markkinahinnan ja arvostuksen tekeminen on monessa tapauksessa vaikeaa. Pankin on tehtävä kustakin lainasta arvio luottotappion mahdollisuudesta ja sen jälkeen laskettava kuinka paljon niihin on laskennallisesti varattava pääomaa. Mitä pidempi laina-aika sitä monimutkaisempaa arvioiden tekeminen on. Tämä myös lisää laskennallisesti pankilta vaadittavan pääoman määrää. Nämä ovat KOVAN näkemyksen mukaan keskeisimmät syyt siihen, miksi useat liikepankit eivät ole halukkaita myöntämään pitkäaikaisia korkotukilainoja kilpailukykyisillä marginaaleilla.

Tämän ongelman ratkaisemiseksi KOVA ehdottaa, että korkotukilainojen vakuuskäytäntöä muutettaisiin siten, että vuokrataloyhtiö antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet Valtiokonttorille ja valtio antaa omavelkaisen takauksen luotonantajalle. Valtion kannalta takausvastuiden euromäärä ei muuttuisi mitenkään tämän muutoksen johdosta. Valtiokonttorissa on osaamista ja kokemusta kiinteistövakuuskannan hoitamisesta aravalainojen osalta, joten tehtävä sopisi nimenomaisesti Valtiokonttorille.

Pankkien kannalta vakuuskäytännön muutos olisi iso:

- Valtion omavelkainen takaus lainoille parantaa pankkien taseen laatua, jolla vaikutusta mahdollisesti niiden omaan luottoriskii ja varainhankintaan.
- Luotonmyöntö prosessi nopeutuisi ja helpottuisi sekä vähentäisi vakuuksiin liittyvää työtä pankissa.
- Pankkien ei tarvitsisi tehdä jatkuvaa kiinteistöjen vakuusarvolaskentaa. Samoin muiden regulaation mukaiset laskelmat luottotappiotodennäkyisyyksistä ja niihin kohdistettavista pääomista helpottuisi.
- Asiakkaan maksukyvyttömyys tilanteessa pankki voisi periä saatavansa suoraan Valtiokonttorilta. Pankin ei tarvitsisi lähteä pitkään realisointiprosessiin ja aikataulut olisivat pankin itsensä määrittelemät.
- Pankkien valvonnan kannalta tämä olisi myös positiivinen muutos.



Korkotukilainoissa mahdollisuus lyhempään rahoitukseen

Nykyinen korkotukilainsäädäntö lähtee siitä, että rahoituslaitoksen tulee sitoutua kohteen rahoitukseen koko korkotukilaina-ajaksi. Ainoastaan korkotukilainojen koron ajoittainen tarkistaminen on sallittua. Tämä on vähentänyt rahoituslaitosten kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen ja vähentänyt kilpailua rahoituksesta. Rahoituksen saatavuuteen liittyy ongelmia tällä hetkellä jopa 20 vuoden takauslainoissa.

Jos aiemmin kuvattu vakuuskäytännön muutos toteutettaisiin, se avaisi mahdollisuuden muuttaa myös korkotukilainoissa laina-aikaa siten, että rahoituslaitos voisi antaa esimerkiksi 15 vuodeksi kerrallaan tarjouksen rahoituksesta. Tämän jälkeen rahoitus on mahdollista kilpailuttaa uudestaan. Lyhyemmän rahoituksen osalta kilpailu rahoituksessa toimii tälläkin hetkellä.

KOVA esittää, että pitkissä korkotukilainoissa laina-aikaa muutetaan siten, että rahoituslaitokset voisivat jatkossa antaa tarjouksen rahoituksesta 15 vuodeksi kerrallaan nykyisen koko laina-ajan sijaan.

Joukkovelkakirjalainoitus mahdolliseksi ARA-tuotantoon

Pääomamarkkinoilla liikkuu paljon rahaa. Yksi pääomamarkkinoiden rahoitusinstrumentti on joukkovelkakirjalaina. Joukkovelkakirjalaina on useaan pienempään osuuteen jaettu velka. Joukkovelkakirjalainalla lainan liikkeellelaskija hakee suurelta joukolta sijoittajia rahaa ja sitoutuu maksamaan velan takaisin tiettyinä päivämäärinä. Joukkovelkakirjalainat voivat olla joko vakuudettomia tai vakuudellisia. ARA-tuotannossa kiinteistöt olisi helppo asettaa lainan vakuudeksi.

Joukkovelkakirjalainat ovat hyvä rahoitustuote erilaisten suurempien investointien rahoittamiseen. Nykyinen korkotukilainsäädäntö kuitenkin estää ARA-tuotannon rahoittamisen joukkovelkakirjalainoilla, sillä rahoittajana korkotukilainoissa voi tällä hetkellä olla vain luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Joukkovelkakirjalainat mahdollistaisivat vuokrataloyhtiöille niiden rahoituksen hajauttamisen.

Joukkovelkakirjalainoilla esimerkiksi Y-Säätiö sr on hankkinut rahoitusta muuhun kuin 40 vuoden korkotukilainoilla toteutettavaan asuntotuotantoon.

KOVA esittää, että korkotukilainsäädäntöä muutetaan siten, että siinä tulisi mahdollistaa joukkovelkakirjalainojen käyttö ARA-tuotantoon.

Kuntien takauskeskukselle mahdollisuus taata joukkovelkakirjalainoja

Kuntien takauskeskus turvaa ja kehittää kuntien varainhankintaa. Takauskeskus voi myös myöntää takauksia sellaiselle varainhankinnalle, jota käytetään antolainaukseen valtion tuella rakennettavalle asuntotuotannolle.

Jos aiemmin kuvattu joukkovelkakirjalainoitus mahdollistettaisiin valtion tuella rakennettavassa asuntotuotannossa ja jotta lainojen ehdot saataisiin kilpailukykyisiksi, niille tarvittaisiin takaus. Kuntien takauskeskus voisi toimia tällaisten joukkovelkakirjalainojen takaajana. Tämä ei taas onnistu ilman, että Kuntien takauskeskuksesta annettua lakia muutettaisiin niin, että Kuntien takauskeskus voisi antaa takauksen joukkovelkakirjalainoille. Jotta asia olisi Kuntien takauskeskuksen kannalta kiinnostava, tulisi tällaisten joukkovelkakirjalainojen tapauksissa Kuntien takauskeskukselle antaa mahdollisuus kerätä lainoista kohtuullinen takausmaksu.

KOVA ehdottaa selvitettäväksi voitaisiinko Kuntien takauskeskuksesta annettua lakia muuttaa niin, että Kuntien takauskeskus voisi antaa takauksen joukkovelkakirjalainoille tai muille emissioille takausmaksua vastaan.



26.2.2020

Aravalainojen ehtojen harmonisointi

Aiemmin myönnettyjä aravalainoja on edelleen olemassa runsaasti, pääomaltaan noin neljä (4) miljardia euroa. Lainaehdoiltaan ja kestoiltaan erilaisia aravalainatyyppejä on useita satoja. Lainojen ehdot saattavat poiketa toisistaan huomattavasti. Tällaisen monimutkaisen lainatyypin kokonaisuuden hallinta muuttuu koko ajan vaikeammaksi, sillä Valtiokonttorissa, ympäristöministeriössä tai ARA:ssa näiden asioiden asiaosaaminen muuttuu koko ajan ohuemmaksi henkilöstön eläköitymisen myötä.

Ratkaisuna tähän voisi olla se, että vanhan aravalainakannan ehdot harmonisoitaisiin niiden laina-aikojen loppuajoina yhdenmukaisiksi. Tällöin erilaisten lainatyyppien käytännön hallinta Valtiokonttorissa helpottuisi merkittävästi.

KOVA esittää, että vanhoissa aravalainoissa tehtäisiin kokonaisuudistus, jossa näiden lainojen ehdot harmonisoitaisiin niiden laina-aikojen loppuajoina yhdenmukaisiksi.

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

