

YM - Ympäristöministeriö

VN/16075/2020-YM-1

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoksesta annetun lain 9 §:n väliaikaisesta muuttamisesta

Finanssiala kannattaa perusparannuslainojen takausmaksun väliaikaista alentamista

- Ehdotetun ratkaisun, jonka mukaan takausmaksun määrää alennetaan väliaikaisesti 0,5 prosenttiin, voidaan katsoa olevan tarkoituksenmukainen ja tukevan taloyhtiöiden peruskorjaustoiminnan jatkumista koronapandemian synnyttämän taluskriisin aikana. Alentaminen myös voisi edesauttaa energiatehokkuutta parantavien korjausten suorittamista. Tämä hillitsisi ilmastonmuutosta.
- Valtioneuvoksesta ei ole luoton tarjontaa lisäävää vaikutusta, koska luotonanto ei voi perustua vakuuteen vaan velallisen kykyyn suoriutua velanhoidosta koko laina-ajan.
- Tähän mennessä valtioneuvoksesta käyttö asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainoissa on ollut vähäistä ja takausmaksun alentaminen ei ratkaise perusparannus- ja korjausrahoituksen perushaasteita, jotka liittyvät ennen kaikkea lainoituksen vakuustilanteeseen muualla kuin vahvimmissa kasvukeskusalueilla.
- Tarvitaan lainsäädännöllisiä toimenpiteitä, jotta alemman hintatason ja –kehityksen alueilla voidaan rahoittaa asukkaiden ja yhteiskunnan kokonaisuuden huomioiden tarkoituksenmukaisella tavalla peruskorjausta ja -parannusta edellyttävät kohteet.
- Olennaista olisi, että takausmaksun alentamisella ja valtioneuvoksesta käytöllä olisi tosiasiallista vaikutusta asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainahakemusten valmisteluun ja päätöksentekoon.

1 Tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan lakiuudistuksen tavoitteena on parantaa pikakorjaustoimenpiteellä asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen takausjärjestelmää. Tältä osin lakiesityksessä viitataan 10.12.2019 päivätyn hallitusohjelman lausumaan, jonka mukaan asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takausjärjestelmä uudistetaan toimivaksi tukimalliksi.

Ympäristöministeriön 18.12.2019 asettaman työryhmän tehtävänä on valmistella kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028 ja antaa eduskunnalle selonteko syysistuntokaudella 2020. FA katsoo, että alustavia linjauksia kehittämisohjelmasta olisi ollut syytä avata tämän väliaikaisratkaisun yhteydessä kokonaiskuvan muodostamiseksi.

Tietynlaisena ongelmana lakiesityksessä voidaan tästä syystä pitää sitä, ettei esityksestä käy ilmi, miksi takauksen käyttö on ollut vähäistä ja missä laajuudessa

asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainoja tarvittaisiin lähivuosina. FA:n mielestä olisi ollut tarpeen selvittää enemmän taustasyitä. Lakiesityksessä kiinnitetään ainoastaan huomioita väliaikaiseen takausmaksun alentamiseen, jonka odotetaan kannustavan asunto-osakeyhtiöitä hakemaan aikaisempaa enemmän valtion takaamaa perusparannuslainaa.

2 Takausmaksun alentaminen kannatettava toimenpide koronapandemian ennakoitujen seurasvaikutukset huomioiden

FA:n mielestä takausmaksun alentaminen voi joissain tapauksissa lisätä perusparannuslainojen kysyntää. Takausmaksun alentaminen ei kuitenkaan ratkaise perusparannus- ja korjausrahoituksen perushaasteita, jotka liittyvät ennen kaikkea lainoituksen vakuustilanteeseen muualla kuin vahvimmilla kasvukeskusalueilla. Pankkien mahdollisuuksia rahoittaa asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksia alhaisen markkinahintatason alueilla vaikeuttaa nykyinen takaukseen liittyvä, perusparannuskustannuksista laskettava 70 %:n enimmäisluototusaste. Se yhdistettynä ko. kustannusten suuruuteen suhteessa vakuuskohteen käypään arvoon sekä ennen peruskorjausta että sen jälkeenkin tuo haastetta pankkien rahoitukselle. Näissäkin kohteissa perusparannus olisi usein muutoin perusteltua ja uudisrakentamista selkeästi parempi vaihtoehto.

Valtiontakauksella ei ole luoton tarjontaa lisäävää vaikutusta, koska luotonanto ei voi perustua vakuuteen vaan velallisen kykyyn suoriutua velanhoidosta koko laina-ajan. Pankeilta saatujen tietojen perusteella valtiontakauksen käyttö asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainoissa on ollut viime aikoina vähäistä. Valtiontakaus olisi rahoittajille käyttökelpoisempi, mikäli se olisi toissijaisuuden sijasta juridiselta muodoltaan ensisijainen takaus.

Pankkien näkökulmasta oman haasteensa takausten käyttöön tuo lisäksi se, että asunto-osakeyhtiöillä on taipumus kilpailuttaa luottoja pankkien kesken myös laina-aikana, jolloin takauksen siirrettävyys nousee esille. Pankin oikeus marginaalin tarkistukseen luottoaikana ei myöskään ole täysin selvää valtiontakauksissa.

Yhteenvetona FA katsoo, että asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen takausmaksun aleneminen kahdesta prosentista 0,5 %:iin määrääjäksi on perusteltu toimenpide koronapandemian laukaiseman talouskriisin oloissa, ja se voi osaltaan auttaa ylläpitämään rakennusalan aktiiviteettia. Peruskorjausten kautta voidaan mm. parantaa asuntojen energiatehokkuutta ja sitä kautta torjua ilmastonmuutosta.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

Johtaja, pääekonomisti