

Finanssiala ry

YM - Ympäristöministeriö

VN/21328/2021 Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Finanssiala ry kannattaa pitkän korkotukimallin kehittämistä, mutta kokonaisuutena esitys ei ole yksityisiä rahoittajia kannustava

- Finanssiala ry (FA) pitää kannatettavana asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitetta lisätä asuntorakentamista, vahvistaa talouskasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä kotitalouksien valinnanvapautta sekä vastata asumistarpeita koskeviin rakenteellisiin muutoksiin.
- FA kannattaa suuntaviivamuistion tavoitetta kehittää asuntotuotannon pitkän korkotuen tukijärjestelmää siten, että siitä tulee nykyistä kannustavampi ja läpinäkyvämpi. Tällä tavoin se voisi olla kiinnostavampi yksityisten rahoittajien näkökulmasta ja siten lisätä rakentamista.
- Kokonaisuutena esitys ei kuitenkaan kannusta yksityisiä rahoittajia tekemään pitkäaikaisia investointipäätöksiä. Pankkien alhainen osallistuminen johtuu mm. vakavaraisuuslaskentaan, vakuuskäytäntöihin ja muihin ehtoihin liittyvistä syistä.
- Tukijärjestelmän kehittämisen tulee edetä tasapainoisesti ja ottaa huomioon sekä lainanottajan että lainanantajan näkökannat. Nyt tällaista tasapainoa ei ole.
- FA:n mielestä tukijärjestelmää voitaisiin kehittää mm. muuttamalla uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa nykyistä etupainotteisemmaksi ja lisäämällä mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen.
- Myös välimallilla voitaisiin herättää rahoittajien kiinnostusta. Edellytyksenä olisi, että näille lainoille olisi selkeät ja hyväksyttävät standardivaatimukset.
- Lisäksi korkotukilainoissa tulisi olla insenttiivit ESG-näkökulmien huomioon ottamiseen.

Finanssiala ry (FA) edustaa laajasti asuntomarkkinoilla toimivia yrityksiä. FA katsoo asuntoasioita etenkin asunto- ja taloyhtiöluototuksen, asuntojen rakennuttamisen, asuntosijoitusten, kiinteistöjen vakuuttamisen sekä makrovakauden näkökulmasta. FA:n jäsenet rahoittavat ja vakuuttavat suuren osan Suomessa rakennettavista ja hankittavista asunnoista. Asuntosijoitukset muodostavat merkittävän osan finanssisektorin sijoitusvarallisuudesta. Ne ovat tyypillinen esimerkki sijoituksista, joilla haetaan turvaa ja tuottoa, ja siksi ne ovat muiden muassa säänneltyjen työeläkeyhtiöiden suosima sijoitusmuoto.

FA kannattaa hallituksen asuntopoliittisessa kehittämissuunnitelmassa esitettyä tavoitetta kehittää 40 vuoden korkotukimallia niin, että siihen liittyvät laina- ja tukiehdot saadaan myös yksityisiä toimijoita kannustaviksi ja mallilla rahoitettavien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrä kasvaa nykyisestä.

FA haluaa lausunnollaan ottaa kantaa ennen kaikkea siihen, miten se näkee suuntaviivamuistion ehdotusten johtavan yllä mainittujen tavoitteiden toteutumiseen.

1 Lähtökohdat

FA kannattaa hallituksen tavoitetta kasvattaa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa ennen kaikkea suurissa kasvukeskuksissa pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Tämä edistää alueiden edellytyksiä hankkia työvoimaa ja tätä kautta turvaa alueiden elinkeinoelämän kilpailukykyä. Nyt kerättävän palautteen perusteella ministeriö valmistelee luonnokset korkotukimallin muuttamista koskeviksi laki- ja asetusehdotuksiksi. FA korostaa, että 40 vuoden korkotukimallia tulee kehittää niin, että siihen liittyvät laina- ja tukiehdot saadaan myös yksityisiä toimijoita kannustaviksi ja mallilla rahoitettavien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrä kasvaa nykyisestä.

Hallitusohjelman mukaan tuen määrää lisätään pitkässä korkotukimallissa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA pystyi vuonna 2021 hyväksymään pitkän ja lyhyen korkotukilain mukaisia lainoja yhteensä 1,8 miljardia euroa. Vuodelle 2022 korkotukilainojen hyväksymisvaltuus on talousarvioesityksen mukaan 1,95 miljardia euroa.

Asuntopoliittisessa kehittämissuunnitelmassa yksi lähtökohta on tuotantotavoitteiden saavuttaminen. Verrattaessa aiempien vuosien tuotantotavoitteita ja ARAn raportoimaa uusien korkotuettujen kohteiden rahoitusmäärää on selvää, että tuotantotavoitteisiin ei ole päästy.

Taustalla tähän voi vaikuttaa muun muassa korkotuetun asuntotuotannon rahoitukseen osallistuvien pankkien vähäinen määrä. Tämä taas johtuu mm. vakavaraisuuslaskentaan, ehtoihin ja vakuuskäytäntöihin liittyvistä syistä. Jotta ARA-kohteita pystytään rakentamaan, tulee pyrkiä parantamaan myös rahoittajien kiinnostusta tukea yleishyödyllisiä toimijoita korkotukilainojen kautta.

Ottaen huomioon yllä mainitut seikat on selvää, että pitkää korkotukimallia tulee kehittää nykyistä kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi, jotta varmistetaan tuotantotavoitteiden saavuttaminen.

2 Tuen määrän sekä läpinäkyvyyden lisääminen sekä etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma auttavat tavoitteiden saavuttamisessa

FA huomauttaa, että hallituksen esityksessä keskitytään lähinnä lainansaajan ehtojen parantamiseen. Ehtoja tulisi punnita tasapainoisesti myös rahoittajan kannalta. Pankit ja muut luottolaitokset sitoutuvat 40 vuoden pituisiin lainoihin, joiden lainoitusosuus on jopa 95 prosenttia. Näin ollen ehtoja tulisi miettiä myös siltä kannalta, että ne ovat rahoittajan kannalta mielekkäitä. Tällaisia keinoja olisivat esimerkiksi:

- Takauksen tulisi kattaa myös lainan korkosuojaus lainapääoman ja koron lisäksi.
- Lainanantajaa tulisi voida vaihtaa kesken laina-ajan ilman Valtiokonttorin hyväksymistä.

FA huomauttaa, että pankkien korontarkistusmahdollisuutta koskevan prosessin yksinkertaistaminen ja läpinäkyvyyden lisääminen lisääisivät myös kannustimia. Ohjeistus koskien esimerkiksi sitä, paljonko marginaalia voi nostaa, on puutteellinen tällä hetkellä.

Tukijärjestelmän kehittämisen tulee edetä tasapainoisesti ja ottaa huomioon sekä lainanottajan että lainanantajan näkökannat. Suuntaviivamuistiossa korostuvat kuitenkin korkotukilainansaajien edut ja lainanantajien edut ovat jääneet vähemmälle huomiolle. Korkotukilainansaajien tuen määrää pitkässä korkotukimallissa on ehdotettu muutettavaksi lisäämällä valtiontuen määrää sekä muuttamalla korkoehtoja koskevia parametreja. Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja voitaisiin parantaa korkotukilainansaajien kannalta myös siten, että uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettaisiin merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen lisättäisiin sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa. Ylimääräisiä lyhennyksiä tulisi kuitenkin voida tehdä vain viitekoron tarkistusajankohtina. Muutoin ne aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksia, jotka lopulta katetaan vuokralaisten maksamilla vuokrilla. Ehdotus vastaisi paremmin nykyisin vallitsevaa korkoympäristöä.

Kun asuntorakentamiseen käytettyä lainaa lyhennetään enemmän rakennuksen elinkaaren alkupäässä, lainasta aiheutuva kokonaiskorkorasitus pienenee, vaikka laina-aika pysyy samana. Korkotukilainojen jäljellä olevasta lainapääomasta tulee siten myös pienempi siinä vaiheessa, kun talot tulevat perusparannusikään. Tällöin talojen omistajilla on paremmat mahdollisuudet saada korjauksia varten lisärahoitusta markkinoilta. FA toteaa, että peruskorjausten tukemiseen on markkinoilla erittäin paljon painetta. Olisi järkevää ottaa olennaiset tahot ml. pankit mukaan suunnittelemaan sitä, miten peruskorjausten rahoitus/tukeminen käytännössä tehtäisiin.

Mikäli laina-aikaa pidennettäisiin, se ei välttämättä alentaisi asumisen kustannuksia ja siten tukisi kohtuuhintaista asumista. On riski, että näennäisesti alempi kuukausierä valuu rakennuttamisen ja urakoinnin katteisiin ja lopulta laina-aikaiset kustannukset nousevat tuntuvasti. Luonnollisesti koron nousun riski kasvaa pidemmällä aikavälillä ja siltä osin myös valtion riskivastuu.

FA haluaa tässä yhteydessä korostaa myös riskien oikeasuhtaisuutta. On vaikea nähdä, miten korkotukilainojen riski voisi olla luottolaitoksille pienempi kuin esimerkiksi tavallisten taloyhtiölainojen, joille ollaan parhaillaan valmistelemassa uusia sääntelytoimia (kuten yhtiölainaosuusien rajoittaminen 60 %:iin suhteessa asuntojen velattomaan myyntihintaan, lainojen takaisinmaksuajan rajoittaminen maksimissaan 30 vuoteen ja lyhennysvapaaajaksojen kieltäminen ensimmäisen viiden vuoden ajalta). Ilman valtiontakausta isompi laina ja pidempi laina-aika johtavat korkeampaan riskiin, joka taas johtaa korkeampaan hintaan.

Ylipitkä laina-aika tuo esille myös sen, että rakennusten tekninen korjaustarve alkaa selvästi ennen kuin 40 vuotta on täynnä. Lisäksi asumistarpeiden muutokset ovat sitä vähemmän ennakoitavissa, mitä pidempi laina-aika on (tekniset ominaisuudet, energiatehokkuus, kotitalouksien koon kehittyminen yms.).

Nykyisen lainsäädännön vuoksi rahoittajien tulee saada Valtiokonttorilta hyväksyntä kaikkiin muutoksiin sopimusehdoissa. Koska laina-ajat ovat hyvinkin pitkiä, on pankkien ajan myötä tehtävä tiettyjä tarkistuksia. Esimerkiksi marginaalin tarkistuksia tehdään muutaman vuoden välein. FA kokee edellä mainitun hallinnollisen prosessin kuitenkin ongelmalliseksi pitkien laina-aikojen vuoksi. Tämän vuoksi tulisi vähentää laissa olevia vaatimuksia pienienkin muutoksien hyväksyttämistä Valtiokonttorilla. Näin pystyttäisiin tekemään pitkäaikaiset lainat myös lainanhakijoille nykyistä asianmukaisemmaksi.

FA haluaa kiinnittää huomiota siihen, että yleishyödyllisten toimijoiden elinvoimaisuus ja kyky investoida korkotuettuun tuotantoon varmistetaan pitkällä tähtäimellä. Tällä hetkellä tätä heikentää mm. aiemmin toteutettu kielto kerätä ennakoon vuokrissa tai vastikkeissa varoja korjauksia varten. Myös korkotuen maksuajan pidennys tukisi toimijoiden aseman vahvistamista lisäten mahdollisuuksia asuntotuotantoon. Pitkä korkotukilaina soveltunee siten paremmin yleishyödyllisille tahoille kuin lyhyempi.

3 On erilaisia keinoja lisätä pankkien kiinnostusta rahoittaa ARA-rakentamista

Pankkien vakuusmassaa säädellään ja tarkastellaan valvovien viranomaisten toimesta. Usein arvoltaan korkeiden kohteiden arvostukseen vaaditaan akkreditoitun toimijan toimittama arvokirja, mikä ei ole normaali markkinakäytäntö yleishyödyllisten toimijoiden puolella. Vakuuden merkitystä pankkien lainanannossa ei voi väheksyä huolimatta valtion täytetäkauksen merkityksestä implisiittisen luottoriskin arvioinnissa.

Siksi pankkien ARA-rahoituksen osallistumisen lisäämiseksi tulisi luoda toimintatapa, jolla mahdollistetaan nykyistä tarkempi ja päivitetympi informaatio rahoituksen kohteena olevista kiinteistöistä vakuusarvostuksia varten.

Korkotuen aiempaa voimallisemmalla kohdentamisella ns. lyhyisiin korkotukilainoihin olisi merkittävä vaikutus pankkien mielenkiinnon kasvattamisessa. Pitkät 30-40-vuotiset korkotukilainat sisältävät erilaisia rajoituksia, ja esitetyt muutokset eivät näytä tilannetta muuttavan. Tämä tarkoittaa valitettavasti sitä, että suunnitellussa muodossa korkotukilainat eivät ole pankeille välttämättä kiinnostavia. Pääpaino muutoksissa vaikuttaa olevan ARA:n vastuuaseman parantamisessa eikä niinkään korkotukilainojen rahoittamisen houkuttelevuuden lisäämisessä.

Välimallilla eli 10 vuoden lainoilla voidaan herättää rahoittajien kiinnostus korkotukilainoihin. Edellytyksenä olisi, että näille lainoille olisi selkeät ja hyväksyttävät standardivaatimukset.

ESG-komponentti on kaikkien sijoittajien ja pankkien prioriteeteissa korkealla, joten korkotukilainoissa tulisi ministeriön taholta olla insenttiivit ESG-näkökulmien huomioon ottamiselle myös ARA-rahoituksen osalta. "Vihreät" lainat olisivat tehokas tapa tukea vastuullisuuden kehitystä yhteiskunnassamme ja kohdentaa korkotukea energiatehokkaaseen asumiseen muuta ESG-näkökulmaa unohtamatta. Tähän voisi kytkeä myös mm. taloyhtiöiden energiatehokkuuden seuranta yms. erilaisilla sensoreilla ml. veden ja sähkötulutus.

Kestävällä rahoituksella on merkittävä rooli energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamisessa sekä uusien innovaatioiden mahdollistajana. Finanssialan yritykset ovat keskeisessä asemassa ilmastomuutoksen torjunnassa suunnatessaan rahoitusta hankkeisiin, jotka edistävät vähähiilisyttä ja ilmastomuutokseen sopeutumista.

Rahoittajien mahdollisuuksia lisätä ARA-rahoitusta edesauttaisi myös mahdollisuus sisällyttää riskienhallinnallisten korkosuojauksien tekemisen vaativa johdannaislimiitti valtion täytetäkauksen piiriin. Markkinoilla tehty korkosuojaus olisi takaajalle eli Valtiokonttorille hyödyllinen, koska se voidaan tällä hetkellä tehdä alemmalle tasolle

kuin valtion korkokatto. Näin korkosuojaus pienentäisi valtion riskiä joutua maksajaksi, jos korot nousevat. Valtion täytetäkaus ei kata pankkien kanssa alemmalle tasolle tehtyjä suojia, joten ne eivät käytössä olevilla rahoitusasteilla ja niistä juontuvilla asiakkaan taloudellisesta tilanteesta kertovilla asiakasluokituksilla ole mahdollisia.

FA toteaa, että yleisesti ottaen asumisen palvelullistamisen sisällyttäminen asuinkuluihin on hyvä suunta. ARA voisi tätä muutoinkin kannustaa/ohjeistaa/ arvottaa hakemuksissa. Tähän voisi lisätä myös kiinteistöjen monikäyttöisyyttä ja muokattavuutta parantavia kriteerejä.

4 Kokonaishyötyjen arviointi tulee pitää kirkaana mielessä

FA korostaa, että uudistuksessa kokonaishyötyjen arviointi tulee pitää kirkaana mielessä. Hallituksen esityksessä keskitytään lähinnä lainansaajan ehtojen parantamiseen. Ehtoja tulisi punnita tasapainoisesti myös rahoittajan kannalta, jotta ne koettaisiin mielekkäiksi. Näin saataisiin yksityiset rahoittajat kiinnostumaan enemmän korkotuetusta rakentamista.

Asuntopolitiikka elää ajassa, ja tarvittavia uudelleenarviointeja on tehtävä olosuhteiden muuttuessa. Yksi esimerkki tästä on koronapandemian aikana vahvasti esiin noussut etätyön lisääntyminen. Tällä voi olla jatkossa suuriakin vaikutuksia tulevaisuuden asumiseen ja sitä kautta myös asuntopolitiikkaan.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

Johtaja, pääekonomisti