Jouni Herkama

18.5.2016

Eduskunta/
Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys (HE 76/2016 vp) eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

Työeläkevakuuttajat TELA ry
Salomonkatu 17 B
00100 Helsinki

Olette pyytäneet meiltä asiantuntijaa 19.5.2016 kuulemiseen ja asiantuntijalausuntoa hallituksen esityksestä (HE 76/2016 vp) eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta.

Lausunnon pääkohdat

- Suhtaudumme hallituksen esityksen lähtökohtiin varauksellisesti
- Lausumme työeläkevakuuttajien suoran asuntosijoittamisen näkökulmasta. Esitetty malli ei sellaisenaan tue työeläkeyhtiöiden osallistumista korkotuettuun vuokra-asuntotuotantoon.
- Lausumme työeläkevakuuttajien välillisen asuntosijoittamisen näkökulmasta. Esitetty malli on hallinnollisesti monimutkainen ja sijoitustuottojen näkökulmasta huonosti ennustettava muun muassa ARAn tähän liittyvän harkintavallan tähden.

Hallituksen esityksen lähtökohdat

Pidämme tärkeänä, että asuntopoliittiset ratkaisut ovat pitkäjänteisiä. Asuntosijoittaja sitoo asunnoissa rahansa kiinni vuosikymmeniksi. Tällöin on voitava luottaa siihen, että säädökset oleellisilta osin pysyvät voimassa ja turvaavat sijoitetulle pääomalle kohtuullisen tuoton.

Hallituksen esitys vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta on yksi uusi asumisen tukimuoto aiempien lisäksi eikä sillä voida ratkaista nykyisen tukijärjestelmän ongelmia muiden tukimuotojen osalta. Pidämme tärkeänä, että yksittäisen uuden tukimuodon kehittämisen rinnalla arvioidaan aina samalla kehittämistarpeita myös muun asumisen tukijärjestelmän osalta.

Lyhyen korkotuen hallituksen esityksen kanssa samanaikaisesti on ollut valmistelussa hallituksen esitys valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa koskevan yleishyödyllisyys-lainsäädännön muuttamisesta, jonka näemme huomattavan ongelmalliseksi muun muassa sen taannehtivan vaikutuksen tähden.

Jouni Herkama 18.5.2016

Lausuntomme työeläkevakuuttajien suoran asuntosijoittamisen näkökulmasta

Vuokra-asuntotuotannon lisääminen etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa on tärkeä tavoite. Asuntopula hidastaa talouskasvua ja luo asymmetrioita Suomen kotimarkkinoille työpaikkojen tarjonnan ja kysynnän välillä.

Työeläkeyhtiöt eivät saa ottaa ulkopuolista rahoitusta korkotuettuihin hankkeisiin. Tämän takia malli ei ole yhtiöille houkutteleva. Myös valtion takaus on yhtiöiden kannalta tarpeeton eikä korkotuki nykyisellä korkotasolla ole ratkaiseva sijoituspäätöstä tehtäessä.

Hallituksen esityksessä kuvatussa mallissa on runsaasti yksityiskohtaista sääntelyä, mikä tekee kohteiden rakennuttamisen ja hallinnoinnin sekä vuokrauksen kalliiksi suhteessa muihin asuntotuotannon rahoittamisen malleihin.

Hallituksen esityksen lähtökohta siitä, että tätä nimenomaista toimintaa varten on perustettava erillinen yhtiö, mikä käytännössä vaatii oman henkilökunnan ja seurannan, ei sovellu työeläkeyhtiöille.

Lausuntomme työeläkevakuuttajien välillisen asuntosijoittamisen näkökulmasta

Esitetty malli olisi käyttökelpoinen pitkäaikaista asuntojen vuokrausta harjoittavalle yritykselle sallimalla valtion takauksen avulla korkean velkaisuusasteen ja mahdollisuuden parempaan arvonnousun.

Mikäli kohteen arvonnousu ei olisi todennäköinen, mallin sallima 6 prosenttiyksikön vuotuinen oman pääoman tuotto ei ole riittävä esitetyllä korkealla velkaisuusasteella.

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskukselle (ARA) on esitetty mahdollisuus harkintansa mukaisesti laskea omalle pääomalle sallittu tuotto rajoitusaikana alle 6 prosenttiyksikön. Toteutuessaan tämä heikentäisi toimialan mahdollisuutta osallistua korkotuettuun vuokra-asuntotuotantoon.

Esitetyn mukaisen korkotukimallin monimutkaisuus ja erittäin yksityiskohtainen sääntely muodostuu esteeksi mallin käytölle. Esitetty asuntosijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön omankin yleishallinnon kilpailutus johtaisi ongelmallisiin hallintomalleihin ja organisaatioihin näissä yhtiöissä.

Alkuvuokraa määrättäessä nykyinen erittäin matala korkotaso voi aiheuttaa tilanteen, että korkojen normalisoituessa rajoitusaikana korkomenot moninkertaistuvat. Alkuvuokraa määrättäessä tulisikin käyttää laskennallisena lainan korkona asetuksen mukaista perusomavastuuta eli 2,5 prosenttia.

Työeläkevakuuttajat TELA ry

Jouni Herkama
Lakimies