21.3.2018
Salminen Elina

Eduskunnan ympäristövaliokunta (YmV)

HE 12/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

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

- FA toivoo vakaata ja ennustettavaa sääntely-ympäristöä. Lainsäädännön muutosten tulee aina kohdistua vain uusiin sopimuksiin.
- FA kannattaa ehdotuksia sääntelyn yksinkertaistamiseksi ja hallinnollisen taakan keventämiseksi.
- Kokonaisuutena esitys ei kannusta yksityisiä sijoittajia tekemään pitkäaikaisia investointipäätöksiä.

Finanssiala ry (FA) edustaa laajasti asuntomarkkinoilla toimivia yrityksiä. Edustamme Suomessa toimivia pankkeja, vakuutusyhtiöitä, työeläkeyhtiöitä, rahoitusyhtiöitä, arvopaperinvälittäjiä, sijoitusrahastoyhtiöitä sekä finanssialan työnantajia. 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. Asuntosijoitukset ovat tyypillinen esimerkki sijoituksista, joilla haetaan turvaa ja tuottoa ja siksi ne ovat muiden muassa säänneltyjen työeläkeyhtiöiden suosima sijoitusmuoto.

FA kannattaa hallituksen tavoitetta kasvattaa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa ennen kaikkea suuriin kasvukeskuksiin pieni- ja keskituloisille. Tämä edistää alueiden edellytyksiä työvoiman saannille ja tätä kautta turvaa alueiden elinkeinoelämän kilpailukykyä. Hallituksen esityksen (HE) lausuman mukaisesti 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. FA haluaa lausunnollaan ottaa kantaa ennen kaikkea siihen, miten näemme hallituksen esityksen johtavan yllä mainittujen tavoitteiden toteutumiseen.

FA huomauttaa, että asuntomarkkinoita koskevan sääntelyn tulee olla pitkäjänteistä, eivätkä jatkuvat muutokset lainsäädäntöön edesauta yksityisen sektorin kannustimia tehdä pitkäaikaisia investointeja. Esimerkiksi pitkän korkotukimallin omalle pääomalle maksettavan tuoton puolittaminen kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin vuoden 2017 alusta lukien (asetus 8/2016) pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman liitteen 7 mukaisesti oli omiaan heikentämään yksityisten toimijoiden luottamusta sääntely-ympäristön ennustettavuuteen. Tämän luottamuksen menetyksen seurauksena osa toimijoista ei enää voi sitoutua pitkiin 40 vuoden mittaisiin investointipäätöksiin.

Itämerenkatu 11-13
00180 Helsinki

Puh: +358 20 793 4200
Fax: +358 20 793 4202
etunimi.sukunimi@finanssiala.fi

www.finanssiala.fi
Facebook.com/finanssiala
Twitter.com/finanssiala

Mittavien rajoitusten vastineeksi yksityisille sijoittajille ei tarjota kannusteita investointipäätöksiin tuetun asuntotuotannon toteuttamiseksi.

Lisäksi 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.

1 Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma

FA kannattaa lainanlyhennysohjelman muuttamista nykyistä etupainoisemmaksi. Uusi ehdotus vastaa paremmin nykyisin vallitsevaa korko- ja inflaatioympäristöä.

Ylimääräisiä lyhennyksiä tulisi voida tehdä vain viitekoron tarkistusajankohtina. Muutoin ne aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksia, jotka lopulta katetaan vuokralaisten maksamilla vuokrilla.

2 Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina

FA huomauttaa, että annuiteettityyppinen maksuohjelma ei ole luonteeltaan erityisen etupainotteinen. Annuiteetissa lyhennykset painottuvat laina-ajan loppuun, koska ensiksi maksetaan enimmäkseen korkoja.

Indeksisidonnaisuus ei toimi kovin hyvin rahoittajan kannalta, koska lainanantaja ei etukäteen tietäisi minkälaisia suorituksia lainalle tulisi. Lainanantaja ei voisi ennustaa lainasta saamaansa korkotuloa, vaan korkotulo olisi riippuvainen indeksin kehityksestä. Lainanantajan oma rahoitus on joka tapauksessa markkinaehtoista ja riippuvaista korkomarkkinoista, jotka eivät ole sidottu mihinkään indeksiin.

Tästä syystä FA:n mielestä on hyvä, että uusi indeksisidonnainen lainamuoto on ainoastaan vaihtoehto ja jää rahoittajan ja velallisen väliseksi sopimuskysymykseksi.

3 Omistajalle maksettava oman pääoman korko omarahoitusosuudelle

FA kannattaa omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle maksettavan koron nostamista nykyisestä neljästä prosentista kuuteen prosenttiin. Kuten FA on aikaisemmin tuonut esiin, koron laskeminen vuoden 2017 alusta lukien johti toimijoiden luottamuksen vähenemiseen sääntely-ympäristöä kohtaan ja myös tilanteeseen, jossa omaa pääomaa ei ollut riittävästi saatavilla kyseisellä (4) tuottotasolla.

On mielestämme kuitenkin epäjohdonmukaista, että nyt ehdotettu korotus koskee vain uusia sopimuksia, kun taas vuonna 2017 tehty alennus kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin ulotettiin koskemaan myös olemassa olevaa kantaa.

4 Lievemmät edellytykset asuntojen hankintaan

FA kannattaa sääntelyn höllentämistä siltä osin, että hankintakorkotukilainoja voitaisiin jatkossa hyväksyä myös kasvukeskusalueille.

HE:n mukaan luovuttaisiin erityisryhmille tarkoitettujen vuokratalojen hankintaa koskevasta vaatimuksesta, jonka mukaan hankittavan talon asunnoista vähintään 30 prosenttia on osoitettava erityisryhmien käyttöön ARA:n hyväksymän suunnitelman mukaisesti. FA kannattaa ehdotusta. Kuten hallituksen esityksessä todetaan, kokonaisen erityisryhmille tarkoitetun vuokratalon hankkimiselle asetettu vaatimus saattaa olla segregaation kannalta ongelmallinen. Tästä syystä sääntelyn purkaminen on kannatettavaa ja se lisää erityisryhmäasuntojen hankkimisen houkuttelevuutta.

FA kannattaa ehdotusta, jonka mukaan myös kunnille ja yksityisille toimijoille asetetuista erilaisista hankintakorkotukilainojen hyväksymisvaatimuksista luovuttaisiin perusteettomina. Yksityisten ja julkisten toimijoiden tasa-arvoinen kohtelu on tärkeää kilpailuneutraliteetin kannalta.

5 Korkotukilainojen tukiehdot kannustavammiksi

FA:n mielestä määräaikainen koron lasku 1,7 prosenttiin oli kannatettava ottaen huomioon nykyisen matalan korkoympäristön. FA kannattaa HE:n ehdotusta laskea omavastuukorkoa vuoden 2019 jälkeen pysyvästi 2,5 prosenttiin.

Lisäksi FA kannattaa ehdotusta pidentää korkotuen maksuaikaa nykyisestä.

FINANSSIALA RY

Päivi Pelkonen