SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

Ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

Kirjallinen vastaus kuulemistilaisuudessa esitettyyn kysymykseen (HE 12/2018 vp)

Vastauksena ympäristövaliokunnan varapuheenjohtaja Silvia Modigin esittämään kysymykseen siitä, **miten rahoittajien kiinnostusta korkotukilainoitusta kohtaan voidaan lisätä**, esitän Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n (SAY) puolesta seuraavan.

Taustaa

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan valtio voi sitoutua takausvastuuseen rahoituslaitosten myöntämistä lainoista asumisoikeusastalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparannusta varten. Takaussitoumuksen perusteella valtio voidaan asettaa vastuuseen velasta sen jälkeen, kun lainanantajan suojaksi asetettu vakuus on myyty tai kun ulosotossa on todettu, että vakuuden myynnille on este (täytetakaus). Täytetakaus on voimassa koko laina-ajan.

Lainsäädännön tarkoituksena on muun muassa kannustaa toimijoita uusien asumisoikeustalohankkeiden käynnistämiseen vähentämällä vakuusongelmia, parantamalla asuntotuotannon rahoituksen saatavuutta ja alentamalla rahoituskustannuksia. Vaikka uudistuotantoon ja perusparannuksiin on toistaiseksi ollut saatavissa rahoitusta, lainsäädännön tavoitteet eivät ole kaikilta osin toteutuneet. On myös olemassa perusteltu huoli korkotukilainoituksen saatavuudesta ja hinnasta pitkällä aikavälillä.

Lainsäädännöstä huolimatta rahoituksen saatavuudessa on ongelmia. Tosiasiallisesti **varteenotettavia rahoituslaitoksia on markkinoillamme ainoastaan muutamia, ja 85 prosenttia korkotukilainoituksesta tulee yhdeltä rahoittajalta** (Kuntarahoitus). Vallitseva tilanne rajoittaa kilpailua ja pitää rahoituskustannukset tarpeettoman korkeina. Tämä heijastuu edelleen rakennuttamis- ja asumiskustannuksiin sekä rakentamisvalmiuteen ja asuntotuotannon määrään. Lisäksi rahoittajien puute muodostaa pitkällä aikavälillä riskin korkotukilainoituksen saatavuuden ja hinnan osalta.

Käsityksemme mukaan laina-aika on keskeisin kysymys, kun markkinoillamme toimivat rahoituslaitokset pohtivat mahdollisuutta myöntää korkotukilainaa ja määrittävät sen hintaa. Muilla markkinoilla toimivien eurooppalaisten rahoituslaitosten kannalta merkitystä on myös valtiontakauksen muodolla.

Laina-aika

Käsityksemme mukaan kotimaisilla rahoitusmarkkinoilla toimivien rahoituslaitosten kannalta **keskeisin kiinnostusta rajoittava tekijä on pitkä laina-aika**. Hallituksen esityksessä ehdotettu 41 vuoden enimmäislaina-aika on useimmille rahoituslaitoksille liian pitkä sen vuoksi, että rahoituslaitosten tyypillisesti käyttämät varainhankintalähteet (kuten markkinapohjainen joukkovelkakirjarahoitus, talletukset ja varainhankinta muista rahalaitoksista) ovat selvästi lyhytaikaisempia. Otto- ja antolainauksen pituudessa oleva ajallinen ero muodostaa rahoituslaitokselle riskin varainhankinnan saatavuuden ja hinnan osalta, minkä vuoksi niillä ei ole kiinnostusta tai edellytyksiä osallistua korkotukilainoitukseen. Osaltaan lainoitusedellytyksiin ja lainoitushaluttomuuteen vaikuttaa alati kiristyvä pankkisäätely, joka edellyttää rahoituslaitoksilta entistä tiukempaa riskien hallintaa ja suurempaa omien pääomien määrää.

Käsityksemme mukaan rahoituslaitosten näkökulmasta **sopiva laina-aika olisi kymmenen vuotta**.

Valtiontakaus

Näkemyksemme mukaan lainsäädäntöä tulisi joustavoittaa siten, että korkotukilainan enimmäislaina-aika olisi hallituksen esityksen mukaisesti 41 vuotta, mutta **lainanottaja voisi halutessaan valita myös tätä lyhyemmän laina-ajan**. Jos lainanottaja valitsisi enimmäislaina-aikaa lyhyemmän laina-ajan, laina-ajan päättyessä jäljellä oleva lainapääoma olisi jälleenrahoitettava uudella korkotukilainalla. Uuden korkotukilainan hyväksyisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Valtiontakaus pysyisi voimassa 45 vuoden ajan ensimmäisen korkotukilainan ensimmäisen lainaerän nostamisesta, kuten voimassakin olevassa laissa.

Edellä esitetty malli mahdollistaisi nykyistä lyhyemmät korkotukilaina-ajat kuitenkin siten, että kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset säilyisivät vuokra-asuntojen osalta voimassa koko 40 vuoden rajoitusajan ja asumisoikeusasuntojen osalta ikuisesti. Lyhyemmällä laina-ajalla ei olisi myöskään korottavaa vaikutusta asukkaiden asumiskustannuksiin, koska lainanlyhennysten määrä ei olisi riippuvainen laina-ajan pituudesta. Lainanlyhennykset määräytyisivät hallituksen esityksessä ehdotetun lainanlyhennysohjelman mukaisesti.

Käsityksemme mukaan **voimassa oleva lainsäädäntö ei sinänsä estä sopimasta rahoituslaitosten kanssa enimmäislaina-aikaa lyhyemmästä laina-ajasta**. Koska enimmäislaina-aikaa vastaavat laina-ajat ovat kuitenkin alalla vakiintuneet käytännöksi eikä lyhyemmän laina-ajan päättyessä tapahtuvasta jälleenrahoituksesta ole olemassa selkeitä säännöksiä, eivät enimmäislaina-aikaa lyhyemmät laina-ajat ole käytännössä olleet mahdollisia. Lyhyempien laina-aikojen käyttäminen edellyttäisi vähintäänkin sitä, että käsiteltävänä olevan hallituksen ehdotuksen perusteluihin lisättäisiin selventävä mainintaa siitä, että korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös enimmäislaina-aikaa lyhempi laina-aika ja että laina-ajan päättyessä jäljellä oleva lainapääoma voidaan jälleenrahoittaa uudella ARAn hyväksymällä korkotukilainalla.

Eurooppalaiset rahoituslaitokset

Voimassa olevan lainsäädännön puitteissa eurooppalaiset rahoituslaitokset eivät ole osoittaneet kiinnostusta osallistua korkotukihankkeiden rahoitukseen. Valtiontakauksesta huolimatta prosessi ja takauskorvausten maksamisedellytykset ovat rahoituslaitoksen näkökulmasta nykyisellään liian raskaat.

Eurooppalaisilla rahoituslaitoksilla ei ole kiinnostusta olla mukana järjestelyssä, jossa takauksen maksamisen edellytyksenä on laiminlyöjän lopullisten menetysten selvittäminen vakuutena olevan omaisuuden myymisen jälkeen ja se, että rahoituslaitoksen tehtäväksi jäisi annetun vakuuden realisointi. Niillä ei ole myöskään edellytyksiä osallistua lopullisen maksukyvyttömyyden juridiseen selvittelyyn ja omaisuuden realisointiin heille vierailla markkinoilla. Lisäksi kyseinen järjestely poikkeaa tavanomaisesta kansainvälisestä käytännöstä, missä rahoittajat rahoittavat vastaavanlaisia hankkeita muissa Euroopan maissa ”on first demand” eli heti vaadittaessa maksettavavilla takaussitoumuksilla.

Näkemyksemme mukaan olemassa olevan **täytetakausjärjestelmän rinnalle tulisi täydentää ”on fist demand” -tyyppinen takausjärjestelmä**. Rahoituslaitosten näkökulmasta järjestely keventäisi järjestelmään liittyvää ”byrokratiaa”, mikä tekisi rahoittamisesta helpompaa ja houkuttelevampaa. Rahoituslaitos ei joutuisi sille mahdollisesti vierailla markkinoilla osallistumaan lopullisen maksukyvyttömyyden selvittelyyn ja vakuuden realisointiin, mikä vaikuttaisi merkittävästi rahoituslaitosten riskienhallintaan, resurssitarpeisiin ja hallintokustannuksiin sekä sitä kautta edelleen rahoituskustannuksiin. Samalla valtion rooli järjestelyssä selkiytyisi ja tarpeeton rahoituslaitoksen ja takauksenantajan välinen byrokratia vähenisi.

Tosiasiallisesti takauksenantajan riskit eivät heikkenisi olemassa olevaan tilanteeseen nähden. Takauksenantajan edut tulisivat turvatuksi siten, että lainansaajan asettama **vakuus asetettaisiin suoraan takauksenantajalle lainanantajan sijasta**. Jos vakuus asetettaisiin suoraan takauksenantajan nimiin, takauksenantaja pystyisi nykyistä tilannetta paremmin myös vaikuttamaan vakuuden mahdolliseen realisointiin ja turvaamaan siten omat etunsa.

Edelleen asiassa tulee huomioida, että jo olemassa oleva järjestelmä lähtee siitä, että rakennuttajatahojen ja rahalaitosten tulee olla vakavaraisia ja luotettavia toimijoita. Tähän muutoksella ei luonnollisestikaan olisi vaikutusta. Huomioon ottaen rakennuttajien hyväksymiseen liittyvä ARAn ja rahoituslaitosten kontrolli, **takaustilanteiden laukeaminen olisi myös jatkossa hyvin epätodennäköistä**.

Johtopäätökset

Edellä esitetyillä toimenpiteillä voitaisiin parantaa rahoituslaitosten kiinnostusta ja edellytyksiä rahoittaa korkotukilainakohteita ja siten saada lisää rahoittajia korkotukilainoituksen piiriin. Rahoittajien kiinnostuksen ja määrän kasvu parantaisivat muun muassa luotonsaatavuutta ja lainaehtoja, mitkä edelleen vaikuttaisivat valtion tukemaan asuntotuotantoon ja sen kustannuksiin positiivisesti. Ehdotetut muutokset valtion takaus- ja korkotukijärjestelmään edellyttäisivät melko vähäisiä täydennyksiä ja muutoksia olemassa olevaan lainsäädäntöön, joten muutokset voitaisiin toteuttaa jo käsiteltävänä olevan lakiesityksen yhteydessä.

Espoossa 29. maaliskuu 2018

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY



Esa Mustonen
sihteeri