

YLEISHYÖDYLLISEN RAKENTAMISEN RAHOITUS

10.9.2020

TA-Asumisoikeus Oy:n yleishyödyllinen rakentaminen on rahoitettu sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämällä aravalainoilla (ns. vuosimaksulainoilla) että korkotukilainoilla. Lainamuodot poikkeavat toisistaan monessa suhteessa, suurimpana erona on korkojen määräytymistapa. Korkotukilainojen korkojen muodostumista ohjaavat markkinakorot, lainojen viitekorot. Vanhojen aravalainojen (1301-lainat) koroista päättää valtioneuvosto vuodeksi kerrallaan. Uusien aravalainojen (1401-lainat) korko on puolestaan sidottu valtion 10 vuoden obligaatioiden korkoihin.

Lainamuotojen toinen merkittävä ero on niiden lyhennyksissä. Korkotukilainojen lyhennykset noudattavat lainanottohetkellä sovittua lyhennysohjelmaa. Lyhennysohjelma on siten korkotukilainojen osalta koko laina-ajan tiedossa. Aravalainojen lyhennykset muuttuvat vuosittain ja niihin vaikuttaa mm. inflaatio. Tämän vuoksi aravalainojen lyhennyksiä tulevana vuosina ei voida etukäteen tarkasti määrittää.

1. ARAVALAINAT

Aravalainojen ehtoja on muutettu useaan otteeseen. Esimerkiksi syyskuussa 2003, kun valtioneuvosto päätti alentaa aravalainojen korkoja ja rajoittaa lainotuskohteiden pääomamenojen kasvua.

Keväällä 2007 valtioneuvosto päätti, ettei uusia aravalainoja enää myönnetä. Uusien yleishyödyllisten asuntojen tuotanto rahoitetaan siksi nykyään yksinomaan korkotukilainoilla.

1.1 Vuosimaksu ja sen muutokset

Aravalainoista maksetaan vuosimaksua, joka määrää aravalainoista syntyvän kokonaispääomamennon. Vuosimaksun suuruudesta päättää vuosittain valtioneuvosto. Vuosimaksussa on kaksi osaa: korot ja lyhennykset. Lyhennykset määräytyvät maksettavien vuosimaksujen ja korkojen erotuksena. Koron lasku siis kasvattaa lyhennyksiä, mutta ei muuta aravalainojen vuosittaisia kokonaispääomamenoja. Vastaavasti koron nousu pienentää lyhennyksiä.

Aravalainan vuosimaksukausi on 1.3. - 28.2. Vuosimaksu on jaettu kahteen maksuerään, ts. vuosimaksun puolikkaaseen, jotka erääntyvät 31.8. ja 28.2.

Aravalaina siirtyivät vuosimaksun piiriin kohteen valmistumisen jälkeen. Ensimmäisen vuosimaksun suuruus oli määrätty prosenttiosuus myönnetystä lainasta, viimeisten myönnettyjen 1401-lainojen osalta se oli 3,9 prosenttia. Tämän jälkeen vuosimaksua on korotettu vuosittain ns. aravamuutoksen verran. Aravamuutokseen sisältyy inflaatio ja mahdollinen valtioneuvoston lisä. Valtioneuvosto päättää tästä asiasta vuosittain syksyisin. Uusi vuosimaksu ja korko (sekä sitä kautta lyhennys) astuvat voimaan aina seuraavan vuosimaksukauden alusta ts. 1.3. alkaen. Päätöksen vaikutus maksuihin realisoituu vasta seuraavan syksyn vuosimaksun yhteydessä, koska maksut maksetaan puolivuositain jälkikäteen. Alla olevaan taulukkoon on koottu aravamuutokset ja niihin vaikuttavat tekijät vuodesta 1995 alkaen päätöksentekovuoden mukaan. Esimerkiksi syksyllä 2001 päätetyt muutokset vaikuttivat 1.3.2002 alkaneeseen vuosimaksukauteen.

Vuosi	Indeksin muutos	Valtioneuvoston lisä	Aravamuutos
1995	0,80 %		0,80 %
1996	0,50 %	0,75 %	1,25 %
1997	1,20 %	1,00 %	2,20 %
1998	1,10 %	1,00 %	2,10 %
1999	1,20 %	1,00 %	2,20 %
2000	3,70 %		3,70 %
2001	2,50 %	1,00 %	3,50 %
2002	1,70 %	0,70 %	2,40 %
2003	0,50 %		0,50 %
2004	0,30 %		0,30 %
2005	1,00 %		1,00 %
2006	1,90 %		1,90 %
2007	2,60 %		2,60 %
2008	4,40 %		4,40 %
2009	-0,60 %		0,00 %
2010	1,10 %		1,10 %
2011	4,00 %		4,00 %
2012	2,90 %		2,90 %
2013	1,60 %		1,60 %
2014	0,80 %		0,80 %
2015	-0,20 %		0,00 %
2016	0,50 %		0,50 %
2017	0,50 %		0,50 %
2018	1,40 %		1,40 %
2019	0,80 %		0,80 %
2020	0,60 %		0,60 %

Valtioneuvosto päätti syksyllä 2003 olla lisäämättä aravamuutokseen inflaation päälle tulevaa osaa. Tämä päätös laski vuoden 2004 korkoja, vaikka vuosimaksu nousi. Valtioneuvosto ei ole enää vuosina 2003-2020 lisännyt inflaation päälle tulevaa harkinnanvaraista lisäosaa.

Vastaavasti on menetelty aikaisemminkin, vuosina 1995 ja 2000. Heinäkuussa 2020 tarkistettu inflaatio (kuluttajahintaindeksi) oli 0,6 %. Näin ollen kokonaispääomamenot nousevat 2020 maaliskuussa alkavalla vuosimaksukaudella myös 0,6 %. Heinäkuussa 2015 tarkistettu inflaatio (kuluttajahintaindeksi) oli negatiivinen (-0,2 %). Tämä ei kuitenkaan pienentänyt 2016 maaliskuussa alkaneen vuosimaksukauden vuosimaksua. Kokonaispääomamenot pysyivät siis tällä vuosimaksukaudella samoina huolimatta yleisestä hintatason laskusta. Vastaavanlainen poikkeustapaus oli myös vuonna 2009, jolloin inflaatio oli negatiivinen eikä se myöskään pienentänyt sitä seuranneen kauden vuosimaksua.

1.2 Korko

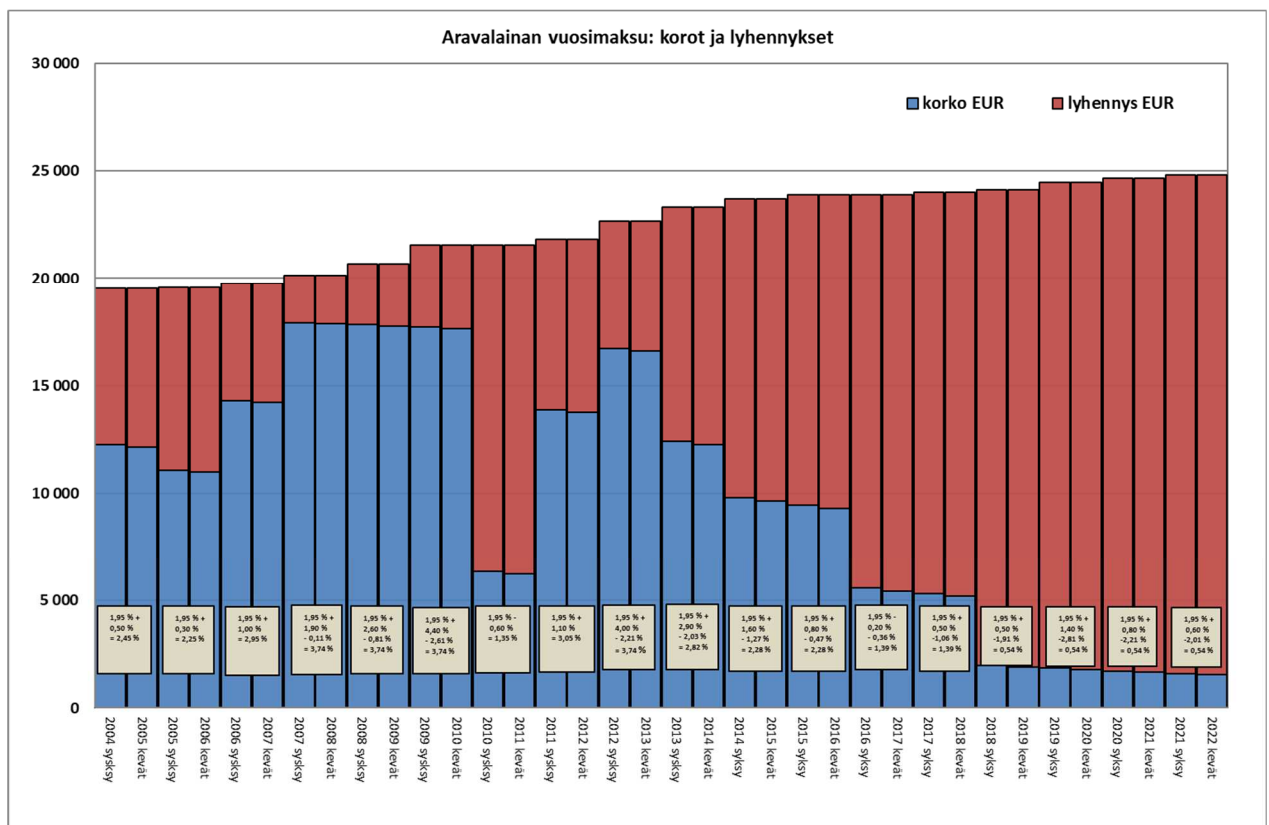
Keväällä 2003 valtioneuvosto uudisti aravalainojen koron määräytymisperusteet. Jo olemassa olevan lainakannan (1301-lainat) ehtoja muutettiin ja uusien aravalainojen (1401-lainat) koron määräytymisperuste muuttui. Vanhojen 1301-lainojen korko muodostuu kolmen eri tekijän summasta: peruskorosta, aravamuutoksesta ja korkokatosta. Uudistuksen myötä 1301-lainakannan korkoehdot yhtenäistettiin siten, että näistä aravalainoista maksettavan peruskoron suuruus on kaikissa sama. Aravalainan peruskorko on aiemmin vaihdellut sen mukaan milloin laina on myönnetty, mutta tässä yhteydessä kaikkien vuoden 1992 jälkeen myönnettyjen lainojen peruskorko laskettiin 1,95 %:iin. Peruskorko oli ollut kaikissa vuoden 1995 jälkeen myönnettyissä lainoissa 3,5 %, eli alkuperäinen peruskorko laski 1,55 % - yksikköä. Sen sijaan uusien 1.3.2003 jälkeen myönnettyjen 1401-lainojen korot sidottiin Suomen valtion 10 vuoden obligaatioiden lainakorkoon porrastetusti. 1401-lainoista maksetaan kuitenkin minimissään aina 3,4 % korkoa. Suomen valtion 10 vuoden obligaatioiden lainakorko ohjaa myös ennen 1.3.2003 myönnettyjen 1301-lainojen korkokattoa. Keväällä 2003 korkokatto asetettiin 5,2 prosenttiin, josta se on pudonnut vaiheittain nykyiseen 0,54 prosenttiin.

Valtioneuvoston päätös alentaa peruskorko-osaa ja aravamuutosta vaikutti korkomaksuihin 1.3.2004 alkaneella vuosimaksukaudella. Korkoprosentti olisi ollut 1301-lainoilla ilman muutoksia $3,5 \% + 0,5 \% + 0,7 \% = 4,7 \%$, luvussa on siis mukana peruskorko sekä aravamuutos. Aravamuutokseen oli laskettu inflaatio ja valtioneuvoston lisä. Koska aravamuutoksesta poistettiin edellä mainittu 0,7 %:n lisä ja peruskorko-osa laskettiin 1,95 %:iin, laski aravalainojen korkoprosentti 2,45 %:iin. Tulevalla vuosimaksukaudella 1301-lainojen korkoprosentti on $1,95 \% + 0,60 \% - 2,01 \% = 0,54 \%$.

1.3 Lyhennys

Aravalainojen lyhennys määräytyy muista lainoista poikkeavalla tavalla. Lyhennysohjelma ei ole ennalta tiedossa, vaan se muuttuu sen mukaan, miten vuosimaksuja ja korkoja muutetaan. Jos aravakorko nousee enemmän kuin vuosimaksu, niin lyhennyksiin jäävä osa pienenee. Aravakoron lasku puolestaan kasvattaa lainojen lyhennyksiä. Aravakoron lasku ei kuitenkaan pienennä vuosittaisia pääomamenoja, koska lainasta maksettava vuosimaksu kasvaa joka tapauksessa – pienentyneet korkokulut vain realisoituvat kasvaneina lyhennyksinä. Kasuvat lyhennykset nopeuttavat lainan takaisinmaksua sekä pienentävät lainan kestoajan kokonaiskorkosummaa.

Alla on esimerkki lainan pääomamenoista sellaiselle kohteelle, jolle on myönnetty aravalaina ennen 1.3.2003. Esimerkikohteelle on otettu 1.000.000 EUR lainaa ja kohde on valmistunut 1.1.2004 ja se siirtyi vuosimaksun piiriin 1.3.2004. Ensimmäisen vuosimaksun puolikas maksettiin 31.8.2004.



2. KORKOTUKILAINAT

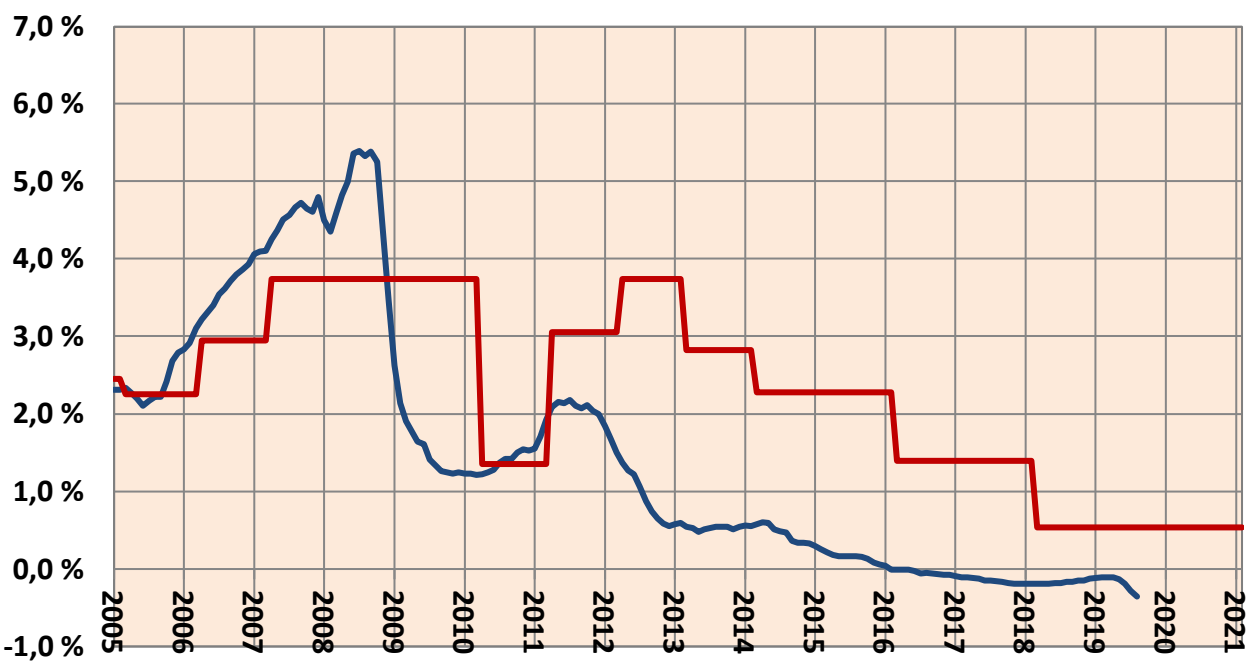
Valtioneuvoston päätettyä luopua aravalainojen myöntämisestä on kaikki yleishyödyllinen uusi asuntotuotanto rahoitettu korkotukilainoilla. Korkotukilainoja rahoittavat pankit ja muut rahoituslaitokset. Lainojen ehdot muistuttavat monella tapaa tavanomaisia markkinaehtoisia lainoja. Lainojen viitekorkoina ovat pääasiassa euribor-korot ja pankkien prime-korot. Lyhennysohjelmat sovitaan pankin kanssa sopimuksia tehtäessä.

Korkotukilainoihin liittyvä korkotuki on määräytynyt eri tavalla eri ajankohtina. Pääsääntönä on ollut, että ns. omavastuukoron ylittävälle osalle valtio maksaa korkotukea porrastetusti lainan jäljellä olevan juoksuajan mukaan. 1.7.2018 tuli voimaan korkotukilainmuutos, jossa mm. yhtenäistettiin uusien asumisoikeus- ja vuokratulojen rakentamiseen tarkoitettujen lainojen omavastuukorko 2,5 prosenttiin. Asumisoikeustalojen rakentamiseen tarkoitettujen korkotukilainojen omavastuukorko oli aiemmin 3,5 prosenttia (vuokratulojen korkotukilainojen omavastuukorko oli sitä vastoin 1,7 prosenttia). Asumisoikeustalojen korkotukilainojen viitekorot ovat kuitenkin olleet 2000-luvulla pitkiä jaksoja alle omavastuukoron, jolloin korkotukilainat ovat olleet ”korkotuettomia”. Kesästä 2005 syksyyn 2008 kestäneen korkotason nousu johti tilanteeseen, jossa korkotuet leikkasivat korkojen nousua. Loppuvuodesta 2008 alkanut viitekorkojen alentuminen on laskenut korkotukilainojen korot omavastuukoron alapuolelle eikä voimaan astuneella korkotukilainmuutoksella ole tällä hetkellä korkotasoa alentavaa vaikutusta. Alla on kuva aikasarjasta, jossa on sekä aravakoron (1301-lainojen osalta) että 12 kuukauden euribor-koron kehitys vuosilta 2005 - 2019.

Euribor 12 kk ja 1301-lainojen koron kehitys

— Euribor 12 kk (tod.pv/360)

— Arava (1301-lainat, netto)



Korkotukilainoissa, jotka on sidottu euribor-korkoihin, korkotasoo jää tällä hetkellä alle omavastuukoron, joten näille lainoille ei makseta korkotukea.