



Kuuleminen korkotukilain muutosehdotukseen

Eduskunnan ympäristövaliokunta 11.11.2015

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo / Timo Stenius



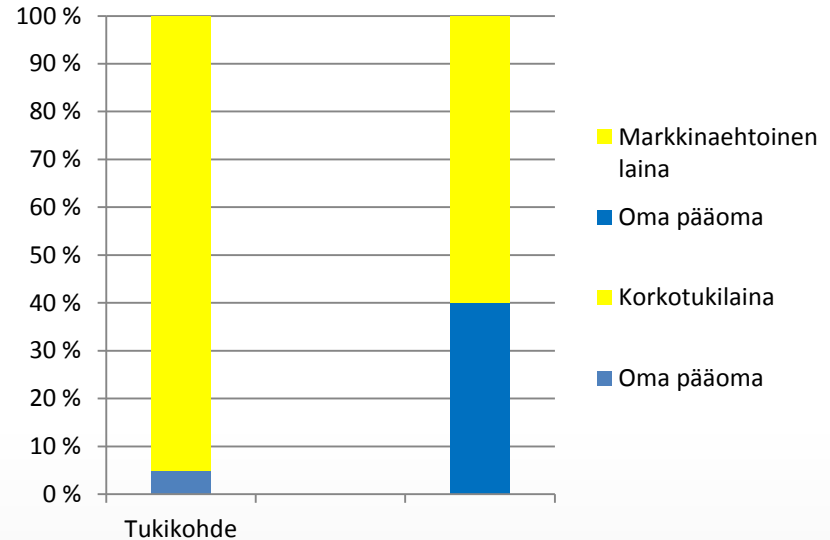
Päähuomiot muutosehdotuksesta

- Muutos tulee lopettamaan yksityisten tahojen sijoitukset uusiin tuettuihin vuokra-asuntokohteisiin.
- Useimmilla muutoksen yksityiskohdilla ei siten ole merkitystä eläkeyhtiöiden kannalta katsottuna.
- Jos oman pääoman tuoton maksimiksi asetetaan 4 % (sijoituksen kesto 43 vuotta), ei näin halpaa oman pääoman ehtoista rahaa löydy markkinoilta (muualta kuin ehkä valtiolta ja kunnilta).
- Valmistelussa on unohdettu, että valtion takaus ei suojaa asuntoyhtiöiden omia pääomia ja ne ovat lisäksi korkeasti velkavivutettuja sekä erittäin pitkäkestoisia sijoituksia.
- Olisi yksinkertaisempaa vain lopettaa korkotuen ja takauksen myöntäminen muille kuin kunnille ja asumisoikeuskohteisiin. Tällöin ei tarvitsisi rajoittaa tuoton tuloutuksiakaan.



Pääomarakenne ja tuottovaateet

- Koko sijoitetun pääoman tuotto on yleensä asuntokohteessa n. 4 – 5 %, jolloin kohteiden kulumien oletetaan vastaavan vuokrien nousua
- Korkotukikohteissa pääoman kustannus koostuu lainan koroista ja lyhennyksistä sekä omalle pääomalle sallitusta tuotosta.
- Omaa pääomaa korkotukikohteissa on vain 5 – 10 %, kun vapaarahoitteisissa yleisesti n. 40 – 50 %.
- Oman pääoman tuottovaade on vahvasti riippuvainen lainoitusasteesta (=riskistä)





Vaparaahoitteinen asuntokohde Oman pääoman osuus investoinnista/ tuotto 5 vuotta eteenpäin

Osuus	Tuotto-odotus
5 %	50 %
10 %	25 %
20 %	15 %
40 %	8 %
50 %	6 %
Koko pääoman tuotto 4 – 4,5 %	

Korkotukikohteen tuotto-odotus 40 vuotta eteenpäin

OPO:n osuus investoinnista	Tuotto Ehd. (nyt)
5 %	4 % (8 %)
10 %	4 % (8 %)
Koko pääoman korko	1,2% (1,5 %)
(jos osuus 10 %)	1,4% (1,8 %)



Muutosehdotus ja perustelut

- Ehdotamme, että oman pääoman enimmäistuottoon ei tehdä muutosta vaan se pidettäisiin ennallaan varsinkin, kun vaikutus vuokriin olisi merkityksetön.
- Erittäin tervetullut muutos on muuttaa lainojen lyhennysohjelmaa etupainotteisemmaksi ja näin hyödyntää matalaa korkotasoa; vähentää myös valtion takausriskejä.
- Eläkeyhtiönä olemme jatkuvasti sijoittaneet omia pääomia sekä normaaleja korkotukivuokra-asuntoja että erityisryhmille asuntoja rakennuttaviin yleishyödyllisiin yhtiöihin, mutta muutos tulee estämään lisäsijoitukset.
- Kun tavoitteena pitäisi olla saada lisää yksityistä pääomaa kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin, muutos tulee poistamaan tuotannosta nykyisetkin yksityiset tahot.
- Muutos tulee siten edelleen pahentamaan vuokra-asuntotilannetta kasvukeskuksissa.