

Ympäristöministeriö
Lausuntopalvelu.fi

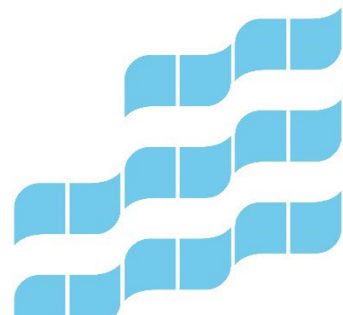
Tampereen kaupungin lausunto luonnokseen hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista (VN/33734/2023)

Tampereen kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua viitekohdan mukaisesta asiasta.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta sekä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston antamasta lakia. Esityksessä ehdotetaan otettavaksi käyttöön 0,5 prosentin suuruisen takausmaksu asuntorakentamisen pitkässä ja lyhyessä korkotukilaisissa. Pitkän korkotukilain osalta takausmaksu koskisi niin uudis-, perusparannus- ja kuin hankintalainoja. Takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla. Vuokra-asuntojen takauslainamallin takausmaksua koskevaa säännöstä päivitetäisiin vastaamaan pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin ehdotettua säännöstä.

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea. Korkotukilainoihin liittyy aina myös valtioneuvoston antama takaus. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Korkotukijärjestelmän tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille sekä reaalisesti vakaa asumismenojen kehitys.

Valtion tukemien kohtuuhintaisten asuntojen vuokra tai käyttövastike määritetään omakustannusperustaisesti. Asumiskustannusten viimeaikaisen nousun ja niihin kohdistuvien tukien leikkauksien vuoksi olisi myönteistä, että takausmaksun kattamisesta ei kohdistuisi lisäkorotuspainetta, jos takausmaksua ei saisi kattaa omakustannusvuokrilla. Ara-rahoitusta hakevien, erityisesti sekä uusien että kolmannen sektorin toimijoiden, joilla ei ole valtion tukeman



30.8.2024

Diaarinumero
TRE: 2988/10.04.01/2024

asuntotuotannon lisäksi muuta toimintaa, voi kuitenkin olla vaikeaa löytää takausmaksulle rahoitusta, joka ei tulisi omakustannusvuokrista.

Tampereen kaupunki pitää myönteisenä, että erityisryhmien asuntotuotanto on rajattu takausmaksun ulkopuolelle.

Tampereen kaupunki korostaa pienituloisille henkilöille ja erityisryhmille suunnatun asuntotuotannon merkitystä myös tulevana vuosina. Ara-rahoitus on rakennuttajan näkökulmasta eduista ja rajoituksista muodostuva kokonaisuus. Ara-rahoituksen on jatkossakin pysyttävä houkuttelevana. Rakennuttajan Ara-rahoituksesta saaman edun on oltava siihen liittyviä käyttö- ja luovutusrajoituksia suurempi. Takausmaksu nostaisi rahoituksen kustannuksia, mikä saattaa vähentää rahoitusmuodon houkuttelevuutta.

Tampereen muuttajaprofiilille ominaista on pienituloisuus. Vuonna 2023 Tampereella oli yhteensä 18 309 kotitaloutta, jotka saivat toimeentulotukea. Tampereen kaupungin näkökulmasta olisikin hyvä, jos yleishyödyllisiä vuokratuimijoita olisi nykyistä enemmän ja korkoleikkuri olisi asetettu tasolle, mikä mahdollistaa kohtuuhintaisten asuntojen rakentumisen markkinakorkojen heilahtelusta huolimatta. Kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille on Tampereella ja muissa kasvukeskuksissa patoutunut tarve, mikä näkyy yleishyödyllisillä vuokranantajilla vuokra-asunnon hakijoiden jonoina.

Korkotuki- ja takauslainan ensisijaisena vakuutena on lainoitettava kiinteistö ja valtion kohteelle myöntämä takaus on täytetakaus. Etenkin uusissa ja hyvällä sijainnilla olevissa kohteissa vakuus todennäköisesti riittää realisointitilanteessa kattamaan lainapääoman korkoineen ja kuluineen. Joissain tilanteissa kohteen rahoituksen hyväksyvä Ara vaatii rakennettavalle asuntokohteelle myös sijaintikunnan takauksen. Useat kunnat kamppailevat samaan aikaan taloutensa tasapainon kanssa. Kuntien vastuiden lisääminen ei ole toivottava kehitys.

Esityksen ja takausmaksun käyttöönoton tavoitteena on vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä. Ara arvioi ja seuraa Ara-rahoitusta hakevien toimijoiden lainanmaksukykyä, rahoitusasemaa ja vakavaraisuutta kattavasti ja ammattitaitoisesti. Takausmaksusta saatava tulo on riippuvainen hyväksyttävien lainojen määrästä. Esityksessäkin takausmaksun käyttöönotolla arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia julkiseen talouteen.

Koska takausmaksun käyttöönoton positiiviset vaikutukset julkiseen talouteen arvioidaan esityksessäkin vähäisiksi, takausmaksun kattaminen muista kuin omakustannusvuokrista saatavilla tuloilla saattaa käytännössä olla vaikeaa ja koska korkotukilainojen tulisi kannustaa rakennuttajia lisäämään kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista, emme kannata takausmaksun käyttöönottoa.

