

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Palvelu- ja senioriasuntoja omistava Tyvene Oy kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista ehdotetaan asuntorahaston sulauttamista osaksi valtion talousarviota sekä takausmaksujen käyttöönottoa uusissa uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoissa. Tyvene vastustaa sekä valtion asuntorahaston lakkauttamista että takausmaksujen käyttöönottoa. Tyvene katsoo, että esitysluonnoksen mukaiset esitykset todennäköisesti vähentävät valtion tukemaa asuntotuotantoa. Seurauksena voi olla asuntotuotannon lasku ylipäättään ja sitä kautta asumiskustannusten nousu myös muilla kuin valtion tukemassa asuntokannassa asuvilla.

Tyvene Oy pitää erittäin tärkeänä, että valtion asuntorahaston lakkauttamisen vaikutukset ja vaihtoehdot selvitetään erittäin huolellisesti ennen päätöstä rahaston lakkauttamisesta. Tyvene katsoo, että lisäselvitystarpeita on ottaen huomioon, että esitysluonnoksessa pääasiallisina vaikutuksina on tuotu esiin riski valtion tukeman asuntorakentamisen vähenemisestä, mikä heikentää haavoittuvassa asemassa olevien kotitalouksien asemaa ja pahentaa eriytymistä.

Esityksessä todetaan, että jos asuntorahasto lakkautetaan ja samanaikaisesti asuntopolitiikan jänne lyhenee hallituskauden mittaiseksi, on todennäköistä, ettei valtion panos asumisen perusoikeuden edistämiseen ole yhtä suuri kuin aiemmin. Edelleen todetaan, että valtion tukemia asuntoja omistavien kannalta epävarma rahoitusympäristö voi näkyä hankemäärissä ja sitä kautta vähentää

tarjolla olevia asuntoja. On hyvin todennäköistä, että rahoituksen ennustettavuuden heikentyminen vähentää myös uusien hankkeiden toteutumista.

Ilman riittäviä investointeja suurena vaarana on, ettei varsinkaan erityisryhmien asuntotuotanto kykene vastaamaan tulevaisuuden tai edes nykyhetken haasteisiin väestön nopeasti ikääntyessä ja investointiavustusmäärien merkittävästi pienentyessä. Erityisryhmien asumisen suunnittelu edellyttää hallituskaudet ylittävää ennakoitavaa suunnittelua nyt ja erityisesti lähitulevaisuudessa, jotta haavoittuvassa asemassa olevat pienituloiset ikäihmiset eivät jäisi heitteille. Vaikka takausmaksuja ei esitetä erityisryhmien asuntotuotantoon, heikkenee valtion tuki todennäköisesti myös erityisryhmien asumiseen asuntorahaston lakkauttamisen seurauksena, mikä johtaa myös erityisryhmille tarjolla olevien asuntojen vähenemiseen.

Valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu (0,5 %) uusista rakentamis- perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista vuoden 2026 alusta alkaen. Takausmaksua ei perittäisi, jos hankkeeseen on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta tai jos kyseessä on opiskelija-asuntohanke. Tyvene Oy ei kannata takausmaksujen käyttöönottoa pitkän eikä lyhyen korkotuen hankkeissa.

Takausmaksujen osalta lakiesityksessä on otettu huomioon vuokratuloyhteisöiden aiemmin esittämä näkemys, että uusista korkotukilainoista perittävä takausmaksu olisi meno, joka voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan tai kattaa käyttövastikkeilla asumisoikeusasunnoissa. Tämä muutos verrattuna aiempaan lakiluonnosehdotukseen on kannatettava muutos, jos takausmaksuja tullaan perimään. Takausmaksun lisäyksen vaikutus yksittäisiin asukkaisiin ja heidän maksamiin vuokriin on lakiesityksen mukaan pieni. Käytännössä takausmaksut vähentävät korkotukilainojen hyötyjä ja maksulla olisi ainakin vähäinen asumisen hintaa nostava vaikutus. Tyvene korostaa, että valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa, johon lain mukaan valitaan asukkaiksi vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat, ei ole syytä harkita minkäänlaisia lisäkustannuksia omakustannusvuokraan lisättäväksi varsinkin, kun asumismenoja kasvattavia hallinnollisia kuluja on jatkuvasti lisätty sekä tehty leikkauksia asumistukiin ja muun sosiaaliturvan saatavuuteen. Tyvene pitää selvänä, että takausmaksu tulee vähentämään myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrää.

Esityksessä mainitaan, että ehdotetun poikkeussäännöksen sijaan voitaisiin säätää, ettei erityisryhmien hankkeissa peritä takausmaksua riippumatta siitä, onko hankkeeseen myönnetty investointiavustusta. Sinänsä ehdotus on kannatettava, mutta tässä vaihtoehdossa haasteeksi saattaisi muodostua kuitenkin se, miten rajanveto erityisryhmien ja tavallisten vuokra-asuntojen välillä tehtäisiin, kun niiden ominaisuuksissa ja sitä kautta kustannuksissa ei enää olisi merkittäviä eroja. Erityisryhmien asumisen investointiavustukset ovat mahdollistaneet kohtuuhintaisen vuokratason erityisryhmien asumisen niin hoivayksiköissä kuin senioriasumisessakin.

Helsingissä 3. 7. 2025

Tyvene Oy

Marja Kokko

toimitusjohtaja

Kokko Marja
Tyvene Oy