

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

KAS asunnot Oy kiittää lausuntopyynnöstä ja lausuu pyydettyä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantaja

Lausunnonantaja KAS asunnot Oy on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokrataloyhtiö. Vuokraamme kohtuuhintaisia asuntoja eri elämäntilanteisiin useilla erikokoisilla paikkakunnilla. Merkittävä osa vuokra-asunnoistamme on valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Jatkuvalla asuntokannan kehittämistyöllä ja rakennuttamalla uudiskohteita vastaamme asumisen nykytarpeisiin. Rakentamisessa panostamme laatuun ja turvallisuuteen.

KAS asuntojen missio on tarjota luotettavaa, viihtyisää ja kohtuuhintaista asumista.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

Esitysluonnoksen mukaan valtion asuntorahasto lakkautetaan ja asuntorahaston varat tuloutetaan valtion talousarvioon. Talousarvioon luotaisiin menomomentit, joilta jatkossa maksettaisiin nykyisin rahastosta maksettavat korkotukimaksut ja erilaiset avustukset.

KAS asunnot Oy ei kannata ehdotusta lakkauttaa valtion asuntorahastoa. KAS asunnot Oy katsoo, että perusteet valtion asuntorahastolle ovat edelleen olemassa. Valtion pysyvän tehtävän on katsottu edellyttävän rahastointia silloin, kun tehtävän hoitamiseen liittyvien määrältään huomattavien menoerien toteutuminen on vaikeasti ennakoitavissa.

Valtion asuntorahasto on mahdollistanut pitkäjänteisen ja ennakoitavan rahoituksen valtion tukemalle asuntotuotannolle. Rahaston siirtäminen valtion talousarvion sisälle lisäisi merkittävästi epävarmuutta valtion tukemaan asuntotuotantoon ja vähentäisi mahdollisuuksia suunnitelmalliseen rakentamiseen. Valtion talousarvio on herkkä talouden suhdanteille, ja sitä ohjaavat kulloisenkin hallituksen poliittiset linjaukset.

Mikäli asuntorahasto kuitenkin päätetään lakkauttaa, on tärkeää varmistaa, että talousarviopohjainen rahoitusjärjestelmä pystyy vastaamaan asuntotuotannon tarpeisiin tehokkaasti ja että talousarviossa on riittävät määrärahat asuntotuotannon tukemiseen.

Takausmaksujen käyttöönotto

Esitysluonnoksen mukaan 0,5 % takausmaksu perittäisiin uusista uudis-, perusparannus- ja hankintalainoista, ei kuitenkaan erityisryhmien investointiavustusta saavissa hankkeissa.

KAS asunnot Oy vastustaa esitystä ottaa käyttöön takausmaksu uusille korkotukilainoille.

Esitysluonnosta on muutettu edellisen lausuntokierroksen jälkeen niin, että takausmaksut voisi sisällyttää asuntojen omakustannusvuokriin. Tämä on keskeinen ja tärkeä muutos.

Esitysluonnoksen vaikutustenarvioinnissa todetaan, että takausmaksu nostaisi vähäisessä määrin asumisen hintaa, eikä korotuksen määrän arvioida yksittäisen kotitalouden kohdalla olevan merkittävä. Vaikka takausmaksu yksinään vaikuttaisi yksittäisen vuokralaisen vuokraan sitä vain hieman nostaen, se joka tapauksessa tarkoittaisi vuokran korottumista.

KAS asunnot Oy kiinnittää huomiota myös siihen, että samaan aikaan on toteutettu leikkauksia, jotka ovat heikentäneet etenkin vähävaraisten ja pienituloisten vuokralaisten maksuvalmiutta. Asumistuen saamisen edellytyksiä on kiristetty ja KELAn harkintavaltaa perustoimeentulotuessa hyväksyttävien asumismenojen enimmäismäärissä on kavennettu merkittävästi. Lukuisat kotitaloudet ovat saaneet kehotuksen muuttaa edullisempaan asuntoon. KAS asunnot pitää ongelmallisena sitä, että valtion tukemassa asuntotuotannossa vuokralaisilta perittäisiin vuokria korottavana tekijänä maksua valtiolle.

Lisäksi on huomattava, että takausmaksu tulisi lisäkustannukseksi asuntotuotantoon, mikä heikentäisi kohtuuhintaisen asuntotuotannon taloudellisia edellytyksiä. Takausmaksu huonontaisi hankkeiden kannattavuutta, mikä voi vaikeuttaa hankkeiden läpivientiä. Takausmaksu voi myös rapauttaa investointihalukkuutta. Kaikki tämä voi heijastua kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen ja olemassa olevan kannan peruskorjaamiseen. Kohtuuhintaisen asuntokannan tuotannon supistuminen voi aiheuttaa markkinaehtoisten asuntojen vuokrien nousua ja toisaalta alueiden eriytymistä.

Korkotukilainojen ensisijaisena vakuutena on aina lainoitettava kiinteistö ja valtion kohteelle myöntämä takaus on täytetakaus. Joissakin tilanteissa on vaadittu lisäksi rakennettavalle tai peruskorjattavalle kohteelle sijaintikunnan takaus. Valtion takausvastuun riskit ovat siten sangen pieniä. Toteutuneita takauskorvauksia on ollut verraten vähän.

Laine Laura
KAS asunnot Oy