

Asia: VN/33734/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Lakiesityksen tavoitteena on vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä ottamalla kattavasti käyttöön takausmaksut valtion tukemassa asuntotuotannossa. Esityksen perusteluissa todetaan korkotuki- tai takauslainojen ensisijaisena vakuutena olevan kiinteistö ja etenkin uusissa ja hyvillä sijainneilla olevissa asuntokohteissa kiinteistön arvo riittää todennäköisesti kattamaan koko jäljellä olevan lainapääoman, näin valtion takausvastuu ei realisoidu mahdollisessa konkurssitilanteessa. Perusteluissa todetaan myös, että valtioneuvoston lisäksi joissain tilanteissa Ara vaatii toteutettavalle asuntokohteelle myös sijaintikunnan takauksen. Kunnan takausta vaaditaan erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevien pienten kuntien hankkeissa, jolloin takausvastuuta jaetaan kunnan ja valtion kesken.

Valtion takauksiin liittyvä riski kasvukeskuksissa, kuten Jyväskylässä, on siis lähtökohtaisesti hyvin pieni tai olematon, ja riskien vähentämiseksi muilla sijainneilla on käytettävissä muita keinoja. Riskien pienuudesta kertoo myös, että yhteisölainojen takauksista on tullut maksuvaatimuksia vähän suhteutettuna lainakantaan tai valtion budjettiin. Maksetut takauskorvaukset ovat olleet pitkään lähellä nollaa ja merkittävä osan viime vuosien maksuvaatimusten kasvusta ovat olleet seurausta yhden asiakaskonsernin ongelmista kuten lakiesityksen perusteluissa todetaan.

Lakiesityksen perusteluissa takausmaksulla arvioidaan olevan vähäisiä positiivisia vaikutuksia julkiseen talouteen. Lakiesityksen mukaan takausmaksuilla voidaan kattaa valtion takausvastuusta tulevia tappioita ja sillä saadaan tuloa Valtion asuntorahastoon, jonka tulot ehtyvät tulevina vuosikymmeninä aravalainojen tultua maksetuksi takaisin, tulo on kuitenkin vähäistä, eikä kata tulotarpeesta kuin pienen osan. Talouspoliittinen ministerivaliokunta on 24.6.2024 linjannut Valtion asuntorahasto sulauttamisesta valtion talousarvioon siten, että valtion tukemaa asuntotuotantoa rahoitetaan suoraan talousarviosta vuoden 2026 alusta lähtien, näin ollen esitys ei ole perustelu tästäkään näkökulmasta.

Esityksen mukaan mahdollisia takausmaksuja ei saisi kattaa ara-asuntojen omakustannusvuokrissa vaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa ne muilla tavoin. Kuntien omistamien yhteisöjen tapauksessa takausmaksu tulisi käytännössä pääsääntöisesti kunnilta asettaen muut kuin kuntaomisteiset yhtiöt eriarvoiseen asemaan, on myös huomattavaa, että eri kuntien yhtiöt voivat joutua nekin eriarvoiseen asemaan, sillä kaikki kunnat eivät rahoita vuokrataloyhtiöitään, kaiken kaikkiaan tämä voi johtaa ara-toimijoiden moninaisuuden vähenemiseen. Valtion tukema asuntotuotantjärjestelmä on perustunut vahvasti omakustannusperiaatteelle ja lakiesityksessä todetaan, että vaihtoehtoisesti takausmaksu voitaisiin sallia sisällytettävän pitkän korkotukilain mukaiseen omakustannusvuokraan, lyhyen korkotukilain mukaiseen alkuvuokraan sekä asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin, jotka määräytyvät myös omakustannusperiaatteella.

Korkotukilainoilla rahoitetaan myös erityistä tukea tarvitseville ryhmille, kuten ikääntyneille henkilöille, vammaisille henkilöille, päihde- ja mielenterveyskuntoutujille, asunnottomille henkilöille sekä opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Tällaisille asuntohankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi erityisryhmien investointiavustusta ja esityksen mukaan erityisryhmien asuntotuotanto rajattaisiin takausmaksun ulkopuolelle. Toisaalta osana valtion talouden sopeutustoimia erityisryhmien investointiavustusta tullaan merkittävästi vähentämään - 43 milj. eurosta 15 milj. euron tasolle vuodesta 2025 lukien, mikä tarkoittaa, että erityisryhmille tehtävää Ara-asuntotuotantoa toteutettaneen jatkossa ilman investointiavustusta korkotukilainoilla ja näin takausmaksu kohdentuisi myös isolle osalle erityisryhmien asuntotuotantoa.

Edellä olevaan perustuen Jyväskylän kaupunki ei pidä takausmaksujen käyttöönottoa kannatettavana ja perusteltuna. Mikäli takausmaksut otetaan käyttöön, tulee takausmaksun kulut olla mahdollista sisällyttää omakustannusvuokriin ja -vastikkeisiin.

Ekstam Niina
Jyväskylän kaupunki - Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta