

Asia: VN/33734/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista.

#### Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €.

Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m<sup>2</sup>.

#### Yleistä

Lakiesityksessä ehdotetaan hallitusohjelman mukaisesti, että uusissa valtion tukemien vuokra-asuntojen korkotukilainoissa otetaan käyttöön takausmaksut (0,5 %), mutta erityisryhmien vuokra-asuntojen korkotukilainat rajataan takausmaksun ulkopuolelle.

Asuntorakentamisen pitkässä ja lyhyessä kerkotussa otettaisiin esityksen mukaan käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu. Pitkän korkotuen osalta takausmaksu koskisi niin uudis-, perusparannus- ja kuin hankintalainoja. Takausmaksua ei kuitenkaan vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta.

Esityksen tavoitteena on valtion takausvastuista koituvia riskien vähentäminen ottamalla kattavasti käyttöön takausmaksut valtion tukemassa asuntotuotannossa.

Kuten esityksessä todetaan, on valtion täytetakausta tärkeä tuki korkotuki- ja takauslainoilla rahoitetuissa asuntohankkeissa. Täytetakausta voi olla ratkaisevassa roolissa, että rakentamis- tai peruseräparannushanke käynnistyy ja lainoittaja myöntää hankkeelle sen vaatiman rahoituksen. Valtion täytetakauksella on myös vaikutusta siihen, mihin riskiluokkaan lainanmyöntäjä lainansaajan arvostaa. Takauksella voi olla myös vaikutusta lainan hinnoitteluun.

Esityksen mukaan takausmaksuilla arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia korkotuettujen hankkeiden käynnistymiseen. Kuitenkin etenkin pienillä ja keskisuurilla yhteisöillä, joilla ei ole valtion tukeman asuntotuotannon lisäksi muuta toimintaa, saattaa ilmetä vaikeuksia takausmaksun kattamisessa, kun takausmaksuja ei voisi kattaa omakustannusvuokrilla. Kuntien omistamien yhteisöjen tapauksessa takausmaksu tulisi käytännössä kunnilta.

#### Kommentit lakiesitykseen

Valtion täytetakauksella on edellä olevan mukaisesti keskeinen rooli tukielementtinä valtion tukemassa asuntotuotannossa. Takausmaksuilla arvioidaan olevan vain vähäisiä vaikutuksia korkotuettujen hankkeiden käynnistymiseen. Osaltaan tähän vaikuttaa esitetyn takausmaksun suuruus. Esitys on valtiontalouden heikon tilanteen näkökulmasta ymmärrettävä, kun sillä lisätään valtion tuloja ja pienennetään valtion riskejä.

Näin ollen esitykselle takausmaksun käyttöön ottamisesta voidaan löytää perusteluja. Takausmaksu nostaa kuitenkin toimijoiden kustannuksia. Olennaista jatkossa onkin valtion tukeman asuntotuotannon kokonaisuus ja se, että poliittisilla päättäjillä tulisi olla selkeä kuva tuen kohdentamisen periaatteista ja tuen kokonaistasosta.

Rakli pitää tärkeänä, että takausmaksu voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan. Kaikilla toimijoilla ei ole omia varoja, joilla takausmaksu on mahdollista rahoittaa.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Tasa Aija  
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

