

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon 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. m².

Yleistä

Lakiesityksessä ehdotetaan kumottavaksi valtion asuntorahastosta annettu laki sekä muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettua lakia.

Esityksen mukaan valtion asuntorahaston toiminta lakkautettaisiin ja rahasto sulautettaisiin osaksi valtion talousarviota. Valtion tukemassa asuntorakentamisessa otettaisiin käyttöön takausmaksut korkotukilainoissa ja lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uusista uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi 24.6.2024 Valtion asuntorahaston sulauttamisesta valtion talousarvioon ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen Aran toimintojen siirtämisestä ympäristöministeriön yhteyteen. Valtion tukemaa asuntotuotantoa rahoitetaan suoraan talousarviosta vuoden 2026 alusta lähtien.

Valtion asuntorahaston (VAR) talousarvioon sulauttamisen taustalla on VARin keskeisen tulonlähteen, takaisinmaksettavien aravalainojen, ehtyminen lähitulevaisuudessa. Talousarvioon sulauttamisen vaihtoehtona olisi ollut rahaston pääomittaminen. Talousarvioon sulauttamisen kautta tuet ovat läpinäkyvämpiä ja ne maksetaan jatkossa suoraan talousarviosta. Jo nyt talousarviossa on rahastomomentilla asetettu enimmäisvaluudet hyväksyttävillä korkotukilainoille ja takauksille, myönnettäville avustuksille ja vuokratuloyhteisöjen tukitoimille. Lisäksi valtion asuntopoliittiset tuet ovat olleet talousarviomenettelyn ja valtiontalouden kehysuunnittelun piirissä, vaikka tuet maksetaan vielä asuntorahastosta.

Raklin näkemyksen mukaan VARin sulauttamisessa talousarvioon on lähinnä kyse valtion hallinnollisesta muutoksesta ja toiminnan tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä. Koska VARin tulot ovat tulevaisuudessa ehtymässä, joten edessä olisi ollut joka tapauksessa joko rahaston pääomittaminen tai sulauttaminen myöhemmin talousarvioon. Muutoksella ei tule olla suoraa vaikutusta valtion tukeman asuntotuotannon määrään. Koska jatkossakin päätökset tehdään poliittisten linjausten mukaisesti, korostamme sen tärkeyttä, että asuntopoliittiset linjaukset ovat ennakoitavia ja pitkäjänteisiä.

Korkotukilainojen takausmaksu

Lakiesityksessä ehdotetaan hallitusohjelman mukaisesti, että uusissa valtion tukemien vuokra-asuntojen korkotukilainoissa otetaan käyttöön takausmaksut (0,5 %), mutta erityisryhmien vuokra-asuntojen korkotukilainat rajataan takausmaksun ulkopuolelle. Pitkän korkotuen osalta takausmaksu koskisi niin uudis-, perusparannus- ja kuin hankintalainoja. Esityksen tavoitteena on valtion takausvastuista koituvia riskien vähentäminen.

Kuten esityksessä todetaan, on valtion täytetakausta tärkeä tuki korkotuki- ja takauslainoilla rahoitetuissa asuntohankkeissa. Täytetakausta voi olla ratkaisevassa roolissa, että rakentamis- tai perusparannushanke 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. Takausmaksu olisi mahdollista sisällyttää omakustannusvuokraan.

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.

Poiketen aiemmin lausunnolla olleesta versiosta, olisi takausmaksu nyt lausunnolla olevan esityksen mukaan mahdollista sisällyttää omakustannusvuokraan. Rakli pitää tätä hyvänä, sillä muutoin takausmaksu voisi vaikeuttaa kuntien ja valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen mahdollisuuksia tuottaa valtion tukemia asuntoja.

Esitykselle takausmaksun käyttöön ottamisesta voidaan löytää perusteluja. Takausmaksu nostaa kuitenkin toimijoiden kustannuksia. Koska käyttöön otettavaksi esitettävä takausmaksu on tuotannon tukijärjestelmään kuuluva osa, voisi edelleen harkinta, onko sitä tarpeen ottaa käyttöön. Takausmaksun perimättä jättäminen on ollut yksi tukielementti, joka on otettava huomioon kokonaistukea arvioitaessa. Olennaista onkin valtion tukeman asuntotuotannon kokonaisuus ja se, että siihen kohdistuvat tuet kanavoidaan tuetun tuotannon järjestelmän kautta läpinäkyvästi. Tämä edesauttaa sitä, että poliittisilla päättäjillä on selkeä kuva tuen kohdentamisen periaatteista ja tuen kokonaistasosta.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry