

Asia: VN/33734/2023

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

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ARA-TUOTANNON TAKAUSMAKSUISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 30.5.2024 DNRO VN/33734/2023

TA-Yhtymä Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

TA-Yhtymä Oy -konsernin yritykset (jäljempänä "TA") ovat yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen omistajia. TA:n omistuksessa on lähes 21 000 asumisoikeus- ja vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 37 000 asukasta. TA vastaa merkittävästä osasta valtion tukemasta uudistuotannosta, ja sille valmistuu vuonna 2024 yli 1 000 uutta asuntoa.

TA on jäsenenä KOVA ry:ssä (Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat), joka on antanut esitysluonnoksesta 6.8.2024 päivätyn lausunnon. TA yhtyy lausuntoon, mutta katsoo tarpeelliseksi esittää lisäksi seuraavaa:

Yleiset kommentit

Esitysluonnoksen mukaan pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin sisällytettäisiin 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu. TA vastustaa takausmaksun käyttöönottoa lakiluonnoksessa esitetyssä muodossa.

Lakiluonnoksessa esitetään, että takausmaksua ei saisi sisällyttää omakustannusvuokraan tai -vastikkeeseen. Tästä käytännössä seuraisi, että vuokrakohteiden omarahoitusosuus kasvaisi takausmaksun verran 5,0 prosentista 5,5 prosenttiin ja myös asumisoikeushankkeissa edellytettäisiin jatkossa 0,5 prosentin omarahoitusosuutta. TA katsoo, että takausmaksu tulisi voida sisällyttää omakustannevuokraan tai -vastikkeeseen jäljempänä esitetyistä syistä.

Yleishyödyllisillä toimijoilla on rajalliset mahdollisuudet rahoittaa takausmaksu omakustannusvuokrien tai -vastikkeiden ulkopuolisella pääomalla. Myös hallituksen esityksen luonnoksessa todetaan, että asuntoyhteisöillä saattaa olla vaikeuksia kattaa takausmaksuja. Erityisen ongelmallista takausmaksun rahoittamisessa on, että yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutus on rajattu 4 prosenttiin (Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta, 1371/2016). Nykyisessä korkoympäristössä tämä taso on aivan liian alhainen houkuttelemaan uusia pääomia yleishyödylliseen uudistuotantoon. Takausmaksun voimaantulo yhdessä mainitun tuloutusrajoituksen kanssa vaikeuttaisi merkittävästi hankkeiden rahoittamista ja siten vähentäisi uusien valtion tukemien asuntojen rakennuttamista.

Lisäksi TA pitää takausmaksun voimaantulo ongelmallisena, koska takausmaksu tulisi voimaan käytännössä taannehtivasti. Esitysluonnoksen mukaan muutosten tarkoitetaan tulevan voimaan 1.6.2025, mistä eteenpäin Aralle saapuneisiin lainahakemuksiin sovellettaisiin takausmaksua.

TA:n käsityksen mukaan takausmaksua sovellettaisiin vuokra- ja asumisoikeushankkeisiin, jotka ovat lain voimaantulopäivänä lainapäätösvaiheessa. Näiden hankkeiden suunnittelu ja rakentaminen on aloitettu ennen lain voimaantuloa Aran lainavaruksen ja osapäätöksen perusteella. TA pitää hyvin ongelmallisena luottamuksensuojan näkökulmasta, että näiltä hankkeilta edellytettäisiin lain voimaantulon jälkeen takausmaksua ja sen vaatimaa omarahoitusta, jota ei ole voitu huomioida hankkeita käynnistettäessä. Takausmaksun soveltaminen keskeneräisiin hankkeisiin loisi uudistuotantoon merkittävän ylimääräisen rahoituspaineen ja aiheuttaisi epävarmuutta hankkeiden loppuunsaattamisesta. TA katsoo, että takausmaksua tulisi soveltaa vasta lain voimaantulon jälkeen käynnistyviin ja lainavarauspäätökseen saaneisiin hankkeisiin.

Mustonen Esa  
TA-Yhtymä Oy