



9.9.2024

VN/33734/2023-YM-20

## Lausuntoyhteenveto luonnoksesta hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista

Luonnos hallituksen esitykseksi, jossa esitetään takausmaksujen käyttöönottoa Ara-tuotannossa, oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa 30.5.–31.8.2024. Lausuntoja pyydettiin ara-asuntoja omistavilta ja rakentavilta vuokraloyhteisöiltä, suurimmilta kaupungeilta, hyvinvointialueilta sekä keskeisiltä ministeriöiltä, virastoilta ja järjestötoimijoilta. Lausunnon pystyivät antamaan myös ne, joille ei lähetetty erikseen lausuntopyyntöä. Lausuntoja saatiin yhteensä 28. Lisäksi 1 taho ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Lausunnot on julkaistu valtioneuvoston Hankeikkunassa hanketunnuksella YM073:00/2023.

### Takausmaksujen käyttöönotto ei saanut kannatusta

Lausunnonantajista suurin osa ei kannattanut takausmaksujen käyttöönottoa korkotukilainoille (esim. Y-Säätiö, VAV Asunnot Oy, Helsingin kaupungin asunnot Oy, KOVA ry, A-kruunu Oy, TA-Yhtymä Oy, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy, Asumisoikeusasioiden neuvottelukunta, Vuokralaiset VKL ry, Asuntosäätiö sr, Rakennusteollisuus RT, KAS asunnot Oy, Suomen Kuntaliitto, Vantaan kaupunki, Lahden kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Helsingin kaupunki, Tampereen kaupunki). Ara-yhteisöt, ara-yhteisöjä edustavat tahot ja kaupungit eivät kannattaneet takausmaksujen käyttöönottoa. Valtiovarainministeriö kannatti takausmaksujen käyttöönottoa. Muutama lausunnonantaja ei ottanut kantaa siihen, kannattaako se takausmaksujen käyttöönottoa. Erityisryhmille tarkoitettun asuntotuotannon rajaamista takausmaksun ulkopuolelle kannatettiin laajasti.

Takausmaksun katsottiin vaikeuttavan kuntien ja ara-yhteisöjen mahdollisuuksia tuottaa ara-asuntoja. Takausmaksujen ei myöskään katsottu tosiasiaassa vähentävän valtion takausriskejä, sillä korkotukilainojen ensisijaisena vakuutena on kiinteistö. Lausunnonantajien mukaan valtion tukema asuntotuotanto sijoittuu ensisijaisesti kasvukeskuksiin, joissa on korkea kysyntä ara-asunnoille, joten valtion takausvastuun toteutuminen näissä hankkeissa on epätodennäköistä. Kasvukeskusten ulkopuolella takausriskejä taas jaetaan jo kunnan ja valtion kesken, Aran edellyttäessä kunnan omavelkaista takausta korkotukilainahankkeisiin.

Takausmaksujen ei myöskään katsottu tuovan merkittäviä tuottoja valtiolle ja se kattaisi vai erittäin pienen osan takausvastuista. Lisäksi lausunnonantajien mukaan takausmaksujen käyttöönottoa ei voida enää perustella Valtion asuntorahaston tulovirran näkökulmasta, sillä talouspoliittinen ministerivaliokunta teki kesäkuussa 2024 päätöksen rahaston lakkauttamisesta.

Kaupungit (Helsingin kaupunki, Lahden kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Espoon kaupunki, KUUMA-seutu) ja Kuntaliitto lausuiivat, että mikäli takausmaksu siirtyy kuntayhtiöissä kunnan maksettavaksi, vähentää se kunnan halukkuutta edistää oman vuokraloyhtiönsä uudistuotantoa kuntatalouden kireässä tilanteessa. Näin ollen takausmaksut vaikuttaisivat heikentävästi kuntien mahdollisuuksiin vastata asuntopoliittisiin haasteisiin. Helsingin kaupunki katsoi, että takausmaksujen käyttöönotolle ei ole Helsingissä todellisia perusteita huomioiden takausriskien realisoitumisen epätodennäköisyys, vaan sen sijaan tulisi arvioida niitä riskejä sekä taloudellisia kustannuksia, joita pitkällä aikavälillä syntyy, kun säädettävillä uudistuksilla vaikeutetaan kaupunkien mahdollisuuksia ratkoa asunto-, väestö- ja kaupunkikehityksen kysymyksiä tarkoituksenmukaisesti ja tehokkaasti.



## **Takausmaksut tulisi voida sisällyttää ara-asuntojen omakustannusvuokraan ja takausmaksujen voimaantuloa tulisi tarkastella**

Lähes kaikki lausunnonantajat lausuiivat, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, tulisi ne voida sisällyttää omakustannusvuokraan. Tällä olisi lausunnonantajien mukaan vain vähäinen vaikutus vuokratason, mutta se helpottasi merkittävästi ara-yhteisöjen mahdollisuuksia kattaa hankkeiden takausmaksut. Mikäli takausmaksua ei voisi kattaa omakustannusvuokrissa, nostaisi se tosiasianssa hankkeen omarahoitusosuutta. Myös valtiovarainministeriö esitti, että jatkovalmistelussa tulisi pohtia, voitaisiinko takausmaksusta aiheutuvien kustannusten periminen omakustannusvuokrissa sallia. Myös esimerkiksi Espoon kaupunki, Rakli ja Kiinteistöliitto kannattivat sitä, että takausmaksu voitaisiin sisällyttää omakustannusvuokraan, vaikka eivät suoraan lausuneet vastustavansa takausmaksujen käyttöönottoa.

Rakentamisen suhdannetilanteen takia takausmaksujen käyttöönoton ajoituksen katsottiin olevan huono. (Rakennusteollisuus RT).

Usea lausunnonantaja toi esiin, että ehdotetun aikataulun mukainen takausmaksu tulisi voimaan taannehtivasti (esim. TA-Yhtymä Oy, Y-Säätiö ja Asuntosäätiö sr). Lakiluonnoksen mukaan takausmaksua sovellettaisiin 1.6.2025 alkaen Aralle saapuneisiin lainahakemuksiin, joka tarkoittaa, että takausmaksun piiriin kuuluisivat myös ne vuokra- ja asumisoikeushankkeet, joiden suunnittelu ja rakentaminen on aloitettu ennen lain voimaantuloa Aran lainavaruksen ja osapäätöksen perusteella. Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy ja Asumisoikeusasuntojen neuvottelukunta ehdottivat, että takausmaksua ei sovellettaisi asumisoikeustalolainoihin, sillä asumisoikeustalojen uudistuotantoa ollaan lopettamassa. KUUMA-seutu ehdotti, että perusparantamishankkeet jätettäisiin takausmaksun ulkopuolelle.

## **Hallituksen esityksen vaikutusten arviointia ja perusteluja tulisi täydentää**

Erityisryhmien asuntotuotannon jättämistä takausmaksun ulkopuolelle kannatettiin ja pidettiin perusteltuna. Oikeusministeriö lausui, että tältä osin perusteluja tulisi täydentää yhdenvertaisuuden näkökulmasta. Myös Suomen opiskelija-asunnot SOA ry esitti, että perusteluja tulisi täydentää liittyen siihen, miksi erityisryhmäkohteet jäävät takausmaksujen ulkopuolelle. Helsingin kaupunki lausui, että pienentynyt erityisryhmien investointiavustuksen valtuus tulisi ottaa huomioon jatkovalmistelussa.

KOVA ry lausui, että hallituksen esityksen perusteluihin tulisi sisällyttää enemmän arviota siitä, miten takausmaksujen käyttöönotto vaikuttaa ara-hankkeiden käynnistymiseen. Oikeusministeriö lausui, että hallituksen esitykseen tulisi sisällyttää arviota toteuttamisvaihtoehdoista huolimatta siitä, että takausmaksun käyttöönotosta ja sen määrästä on linjattu hallitusohjelmassa.



## Lausunnonantajat

A-Kruunu Oy  
Asuntosäätiö sr  
Espoon kaupunki  
Finanssiala ry  
Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Helsingin kaupunki  
Jyväskylän kaupunki  
KAS asunnot Oy  
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry  
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry  
KUUMA-seutu liikelaitos  
Lahden kaupunki  
Oikeusministeriö  
Rakennusteollisuus RT  
Suomen Kiinteistöliitto ry  
Suomen Kuntaliitto  
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry  
Suomen Vuokranantajat ry  
Tampereen kaupunki  
TA-Yhtymä Oy  
Työ- ja elinkeinoministeriö (ei lausuntoa)  
Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta  
valtiovarainministeriö  
Vantaan kaupunki  
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy  
VAV Asunnot Oy  
Vuokralaiset VKL ry  
Yksityishenkilö  
Y-Säätiö sr